

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Marmstorf 9

Freie und Hansestadt Hamburg  
Baubehörde  
Landsplanungsamt  
Hamburg 36, Stadthausbrücke 3  
Ref. 25 10 71

**Archiv**

*3. März 1980*

### 1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 15. Mai 1977 und 17. Februar 1978 (Amtlicher Anzeiger 1977 Seite 758, 1978 Seite 321) stattgefunden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes beschlossen worden. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13 a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

### 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Neunzehnten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zum überwiegenden Teil Wohnbauflächen und Dorfgebiete sowie in geringem Umfang Grünflächen dar.

### 3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um den Ortskern von Marmstorf in seiner Eigenart (sog. Milieugebiet) zu erhalten

...

und für anschließende Flächen eine ein- und zweigeschossige Wohnbebauung festzusetzen. Im Verlauf des Grünzugs vom Harburger Stadtpark über das Mühlenbachtal und das Appelbütteler Tal nach Appelbüttel stellt der Ortskern Marmstorf einen Schwerpunkt dar.

#### 4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet umfaßt den historischen Ortskern sowie den südlich anschließenden Bereich zwischen Sinstorfer Weg und Marmstorfer Poststraße. Der Ortskern wird durch landwirtschaftliche Gehöfte mit Einzelgebäuden in lockerer Gruppierung gebildet.

Die Gebäude werden überwiegend als Wohngebäude und nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt. Am Lürader Weg steht ein altes Schulgebäude, das für seinen ursprünglichen Zweck nicht mehr benötigt wird, sich jedoch in das Ortsbild gestalterisch einfügt. Südlich vom Feuerteichweg/Ecke Marmstorfer Weg liegt eine Gastwirtschaft. An den Straßen Am Pavillon und Handweg stehen Einfamilienhäuser. Westlich des Sinstorfer Wegs führt der Fußweg Heckenstieg durch Weideflächen mit Obstbaumbestand.

#### 5. Planinhalt

Um einerseits die bevorzugte Lage für das Wohnen zu sichern, andererseits aber auch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung weiterhin zu ermöglichen, wurde für den Ortskern Dorfgebiet festgesetzt. Vorgeschrieben wird eine offene Bauweise mit überwiegend eingeschossiger Nutzung und ausschließlicher Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Das ehemalige Schulgebäude am Lürader Weg wird in die Festsetzung des Dorfgebiets einbezogen; hier ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Das vorhandene Gebäude wird durch einen privaten Träger als Freizeit-

heim genutzt. Die Ausweisung als Dorfgebiet soll außerdem Nutzungen ermöglichen, die der Lage und dem Wesen des Ortskerns entsprechen und von denen störende Wirkungen nicht zu befürchten sind. Betriebe, von denen Störungen ausgehen können, sind ausgeschlossen. Das gilt insbesondere auch für Tankstellen, weil der gesamte Ortskern künftig möglichst vom Fahrverkehr freigehalten werden soll (vgl. § 2 Nummer 1).

Auf Grund des § 39 h Absatz 1 des Bundesbaugesetzes ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Gebiet bezeichnet worden, in welchem der Abbruch, der Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen einer Genehmigung bedarf, um die hier vorhandenen baulichen Anlagen auf Dauer zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 2). Die Gebietsfestlegung erfolgte aus den in § 39 h Absatz 3 Nummer 1 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Gründen, wonach die Erhaltung bestimmter einzelner baulicher Anlagen ermöglicht wird, die für sich allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen

- a) das Ortsbild des alten Ortskerns Marmstorf durch den bestimmenden Charakter ihrer Gebäude prägen,
- b) das Landschaftsbild prägen, in dem diese Anlagen von ihrem Standort aus dem locker bebauten Dorfgebiet in die freie Landschaft hineinwirken.

Es handelt sich hier um einen der wenigen noch weitgehend erhaltenen Dorfkerne innerhalb Hamburgs. Dieses dörfliche Ensemble wird bestimmt durch die scheinbar planlose, jedoch den topographischen Gegebenheiten sowie der bäuerlichen Wirtschaftsform entsprechende Lage der Gebäude bei gleichzeitiger geradezu strenger Gleichartigkeit der baulichen Gestaltung.

Bestimmend für die räumliche Gestalt sind neben den Wirtschaftsgebäuden die Bauernhäuser mit Reet-Dachdeckung. Die Eigenart des Ortskerns besteht in der Wirkung der Gebäude als Gesamtheit. Diese Wirkung wird durch die Lage in einer Talmulde und

durch alten Baumbestand verstärkt. Die Wiesen des Appelbütteler Tals reichen noch heute bis an den Ortskern, die Bauernhäuser stehen unregelmäßig am Fuße der das Tal begrenzenden Anhöhen.

Darüber hinaus ergaben sich Gründe für die Gebietsfestlegung aus § 39 h Absatz 3 Nummer 2 des Bundesbaugesetzes zum Schutz baulicher Anlagen von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher Bedeutung. Die am Ende der französischen Besetzung im Jahre 1813 vollständig abgebrannten Gebäude wurden in den folgenden Jahren im hergebrachten Konstruktions- und Gestaltungsschema als Zweistöckerhaus mit Reetdeckung und Fachwerkwänden wiederaufgebaut.

Für das Ortsbild ebenso bestimmend wie die Gebäude sind die baulichen Nebenanlagen, wie Stützmauern, Einfriedigungen und Feldsteinsockel. Es ist beabsichtigt, sie in ihrer Funktion und Gestaltung zu erhalten und bei Neubauten den historischen Formen anzupassen. Ebenso ist beabsichtigt, den im gesamten Dorfgebiet vorhandenen Kopfsteinpflasterbelag zu erhalten oder wiederherzustellen.

Um die Eigenart des Dorfgebiets auch bei einer Weiterentwicklung und möglichen Umnutzung entsprechend den Zielvorstellungen zu sichern, sollen in einer gesonderten Verordnung Vorschriften über die äußere Gestaltung der Gebäude, wie Fassaden und Fenster, Dachneigung und Dachdeckung, erlassen werden.

Damit die Großzügigkeit und Eigenart des Gebiets nicht beeinträchtigt wird, wird eine zusätzliche Bebauung nur auf Flächen am Rande des Ortskerns zugelassen. Es werden reine Wohngebiete festgesetzt, auf denen kleine Gruppen von Häusern errichtet werden können, die sich der lockeren Einzelhausbebauung der Umgebung anpassen. Auf Grund vorgebrachter Bedenken und Anregungen während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans sind die Baugrenzen

im südlichen Planbereich in Einzelheiten geändert worden. Die Festsetzungen über Geschosßzahl, Bauweise und Wohnungszahl nehmen auf die Umgebung Rücksicht, so daß die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässigen Höchstwerte nicht ausgeschöpft werden. Da diese an das Dorfgebiet angrenzenden reinen Wohngebiete eine unmittelbare Einwirkung und Beziehung zum Ortskern haben, sollen für die Dachneigung und Gestaltung der Außenwände ebenfalls gesonderte gestalterische Anforderungen festgesetzt werden, damit eine Anpassung erreicht werden kann. Im Bereich der südlichen Neubebauung an der ins Dorfgebiet optisch einwirkenden Hangkante wurde ein 5,0 m breites Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher festgesetzt. Hier soll eine direkte Sichtbeziehung zwischen den beiden Bereichen verhindert werden.

Für Teile der reinen Wohngebiete kann der Nachweis für die Müllentsorgung nach § 56 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) nur dadurch erbracht werden, daß Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße geschaffen werden, da alle Wohnwege nicht befahrbar sind. Die genaue Lage und Größe dieser Gemeinschaftsstandplätze wird bei der Realisierung von Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Ebenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden Anordnung und Zahl der Stellplätze geklärt. Auf die Festsetzung einer im mittleren Bereich des Wohngebiets zunächst vorgesehenen Gemeinschaftstiefgarage ist deshalb verzichtet worden.

Die in früheren Planungen vorgesehene Grünverbindung zwischen Harburger Stadtpark und Appelbütteler Tal wird infolge der im südlichen Planbereich vorgesehenen neuen Bebauung aufgegeben. Das Konzept der Landschaftseinbindung des Dorfgebiets in die östlich und westlich anschließenden Grünzonen wird aber inhaltlich durch eine Fuß- und Wanderwegverbindung durch den Ortskern aufrechterhalten, in die der im Ortskern vorhandene Feuerteich mit seinen angrenzenden und als öffentliche Parkan-

lage ausgewiesenen Flächen einbezogen wird. Diese Verbindung soll langfristig im Bereich der Straßen Feuerteichweg, Handweg und Marmstorfer Weg vom Durchgangsverkehr entlastet werden. Der Marmstorfer Weg wird dann im Bereich der Straßeneinmündung des Feuerteichwegs einen Wendeplatz erhalten, so daß der dort jetzt vorhandene Verkehr über den im Flächennutzungsplan dargestellten, nördlich des Plangebiets verlaufenden mittleren Straßenring abfließen kann.

Der Langenbeker Weg und der Sinstorfer Weg sollen den Erfordernissen des Verkehrs angepaßt werden. Die zum Teil zu geringen Gehwegbreiten sollen erweitert werden; ein Radweg ist im Sinstorfer Weg geplant. Die Verbreiterung des Sinstorfer Wegs wird auf der Westseite vorgenommen, um den auf der Ostseite vorhandenen und für die Landschaft bedeutsamen Geländesprung mit wertvollem Baumbestand zu erhalten. Die nördlich des Langenbeker Wegs festgesetzte Straßenverbreiterung dient der Aufnahme eines Straßenbegleitgrünstreifens; hier soll eine Reihe von Solitär-bäumen angepflanzt werden, die den Verlauf des an dieser Stelle verrohrten Schulteichgrabens markieren soll.

Der Heckenstieg ist Teil einer Nord-Süd-Verbindung zwischen dem Ortskern und einem Schulzentrum am Sinstorfer Weg. Der vorhandene Fußweg Heckenstieg soll ausgebaut werden und in seinem südlichen Teil eine andere Führung erhalten. Er mündet hier künftig in eine vom Sinstorfer Weg abzweigende Stichstraße mit Kehre, die zusammen mit fünf Meter breiten Wohnwegen der Erschließung eines Teils der neu festgesetzten reinen Wohngebiete dient. Einer nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vorgebrachten Anregung, den Heckenstieg an die Straße Am Pavillon anzuschließen, konnte wegen des auf die neue Bebauung ausgerichteten Wegesystems nicht gefolgt werden. Im übrigen liegt die Straße Am Pavillon wesentlich tiefer als das Neubaugebiet, so daß der Geländeunterschied nur durch eine Treppenanlage hätte überwunden werden können.

Der den Heckenstieg begleitende reizvolle Knick soll durch die Festsetzung eines 5,0 m breiten Erhaltungsgebots gesichert werden. Die an diesem Knick vorgesehene Neubebauung wurde entsprechend abgerückt und erhält keine Belegenheit zu dieser Seite.

## 6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um den Bebauungsplan Marmstorf 5 vom 23. Juni 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 116), die Teilbebauungspläne TB 487 vom 31. Mai 1957 und TB 965 vom 11. Oktober 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1957 Seite 318, 1960 Seite 426) und den Baustufenplan Harburg vom 28. Dezember 1954 (Amtlicher Anzeiger 1955 Seite 141).

Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 mit der Änderung vom 25. April 1972 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - i, Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1972 Seite 78).

## 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 94 900 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 17 100 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 4 600 m<sup>2</sup>) und für Parkanlagen etwa 3 000 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen zum größten Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Sie sind überwiegend unbebaut. Beseitigt werden muß ein eingeschossiges Nebengebäude (Scheune).

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und die Herrichtung der Parkanlagen entstehen.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

