

6. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) sowie die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21 302-n). Unberührt bleibt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Eißendorf, Vahrendorf Forst (Haake), Marmstorf und Sinstorf vom 6. September 1955 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 791-o).

## B e g r ü n d u n g

### I

Der Bebauungsplan Marmstorf 8 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes- BBauG- vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 17. Februar 1965 (Amtlicher Anzeiger Seite 175) öffentlich ausgelegen.

### II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbau-gesetz (3.DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Ver-ordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbau-plan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hambur-gisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet zum größten Teil als Wohnbaugebiet aus. Lediglich im Osten des Plan-gebiets und an der Ecke Osterfeldweg/Langenbeker Weg sind Grünflächen und Außengebiete ausgewiesen.

### III

Das Plangebiet liegt zwischen der Winsener Straße und dem alten Dorf-kern Marmstorf auf einer Hanglage zum Engelbektal (Mühlenbach). Es sind ein- und zweigeschossige Wohnhäuser, im östlichen Plangebiet in der Form von Reihenhäusern, vorhanden. Am Langenbeker Weg befindet sich eine Tankstelle. Teilflächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Mit diesem Plan sollen die städtebauliche Ordnung der bebauten Teile ge-sichert und die bauliche Entwicklung der bisher unbebauten, jetzt zur Bebauung anstehenden Flächen geordnet werden. Außerdem sollen die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen festgestellt werden.

Ausgehend vom Bestand werden die vorhandenen Einzel- und Doppelhäuser entlang den Straßen und die Reihenhäuser im östlichen und südlichen Teil des Plangebiets vorwiegend als reines Wohngebiet mit ein und zwei Geschossen ausgewiesen. Die Übernahme des Bestandes an der Ecke Osterfeldweg/Langenbeker Weg geschieht in städtebaulicher Entwicklung aus dem Aufbauplan. Allgemeine Wohngebiete sind für einige Grundstücke im Bereich der Einmündung der Straße Am Frankenberg in den Langenbeker Weg und im südlichen Abschnitt des Krönenbarg ausgewiesen. Insbesondere in den Reihenhausegebieten besteht ein Mangel an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.

Aus diesem Grunde sind an verschiedenen Stellen Flächen für diese Zweckbestimmung ausgewiesen. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen beiderseits des Jägerfeldweges sind entsprechend dem Aufbauplan als Wohngebiet festgesetzt. Vorgesehen sind dreigeschossige Wohnzeilen, zweigeschossige Reihenhäuser und eingeschossige Gartenhofhäuser. Die Wohnanlage wird ergänzt durch eine kleinere Ladengruppe zur Nahversorgung der Bevölkerung. Im Zusammenhang mit der Erschließung dieses Gebietes ist für die rückwärtigen Teile der Flurstücke 809 bis 811 am Johnsweg sowie der Flurstücke 818 und 819 am Osterfeldweg und 846 und 847 am Jägerfeldweg eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit gegeben. Die Stellplatzverpflichtungen sind entweder auf den an den Straßen gelegenen Grundstücksteilen oder auf den ausgewiesenen Stellflächen für Kraftfahrzeuge zu erfüllen.

Das als Verlängerung des Stadtparkgrüns in Nord-Süd-Richtung in das Plangebiet hineinragende öffentliche Grün bewirkt eine Verbindung zwischen dem Baugebiet und dem Freiraum des Engeltales. Das Südende dieses Grünstreifens erschließt einen hochgelegenen Aussichtspunkt, von dem aus der größte Teil des Harburger Stadtparks übersehen werden kann. Innerhalb der Grünflächen soll am Langenbeker Weg eine Mulde, die Wasserrückhaltefunktionen übernehmen kann, angelegt werden.

Westlich der Grünflächen sind Flächen für kirchliche Zwecke ausgewiesen. Die katholische Kirche plant, hier für Rönneburg, Langenbek und Marmstorf eine zentral gelegene Kirche mit Pastorat und daneben eine Schule zu errichten. Die Lage der Schule am Langenbeker Weg erscheint besonders günstig, da die Kinder teilweise mit Bussen kommen werden. Die Grünflächen im nordöstlichen Teil des Plangebiets haben Anschluß an den Grünzug zwischen dem alten Ortskern von Marmstorf und dem Außenmühlenteich und sollen sowohl südlich als auch nördlich des Bachlaufes geführt werden.

Der Langenbeker Weg bildet einen Teil des mittleren Verkehrsringes zwischen den Bundesstraßen B 4 und B 75 und muß entsprechend der erhöhten Verkehrsbedeutung verbreitert werden. Im östlichen Planbereich ist außerdem die Anlage von Parkbuchten vorgesehen. Die übrigen Straßen sollen zum Teil verbreitert werden und erhalten zur besseren Verkehrsübersicht an den Einmündungen stärkere Eckabschrägungen. Zur Erschließung der neuen Wohngebiete sind neue Straßen und Wege notwendig.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 266 550 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 43 350 qm (davon neu etwa 20 000 qm), für neue öffentliche Grünflächen etwa 25 000 qm, für die neue katholische Kirche und die neue katholische Schule etwa 8 000 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen - Straßen und Grünflächen - durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; sie sind nicht bebaut.

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

#### V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden.