

V. 30.11.82

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 öffentlichen Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. Januar 1979, 18. September 1980 und 18. Mai 1981 (Amtlicher Anzeiger 1979 Seite 158, 1980 Seite 1525, 1981 Seite 849) stattgefunden. Außerdem fand im Januar 1982 eine eingeschränkte Beteiligung nach § 2a Absatz 7 BBauG statt.

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 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a 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) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Die Weusthoffstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

...

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die planungsrechtliche Grundlage für den Bau eines Altenheimes zu schaffen. Die Eigentümerin des ehemaligen Sportplatzgeländes Eichenhöhe hat die dafür bestimmte Fläche gestiftet und dem Deutschen Roten Kreuz übereignet, das die Trägerschaft für das Heim übernommen hat.

Für die Weusthoffstraße, die einen Teil der Straßenverbindung zwischen der Stader Straße - Bundesstraße B 73 - und der Bremer Straße - Bundesstraße B 75 - darstellt sowie für die Straße Eichenhöhe sollen die für den Ausbau erforderlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Weiterhin wird die Straße Göhlbachtal, die abweichend von den Festsetzungen im Bebauungsplan Eißendorf 29 vom 5. März 1971 ausgebaut worden ist, entsprechend neu ausgewiesen.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt zwischen den Straßen Eißendorfer Straße, Weusthoffstraße, Göhlbachtal und Kirchenhang. An der Ecke Kirchenhang, Weusthoffstraße und Böhrsweg befindet sich das Gelände einer Volksschule. Hieran anschließend folgt an der Weusthoffstraße eine aufgelockerte ein- und zweigeschossige Wohnbebauung, die dann in der Straße Göhlbachtal in eine eingeschossige Wohnbebauung übergeht. Hier ist auch ein dreigeschossiges Terrassenhaus errichtet worden. Außerdem gibt es in dieser Straße einen kleinen Getränkehandel und an der Ecke Eichenhöhe einen Zimmereibetrieb.

Am Kirchenhang stehen das Lokal "Eichenhöhe" mit den Einrichtungen des Schützenvereins Eißendorf (Schützenplatz, Schießstand) und die Gebäude der Lutherkirche mit Kirche

und Alten-Tagesstätte. Die für das Altenheim vorgesehene Fläche ist ein gegenwärtig nicht mehr genutztes Sportgelände; es ist stark bewachsen, zum Teil mit sehr wertvollem Baumbestand. Der übrige Bereich weist eine Einfamilienhausbebauung auf.

5. Planinhalt

Auf der ehemaligen Sportplatzfläche östlich der Straße Eichenhöhe wird für den Bau eines Altenheims eine Gemeinbedarfsfläche (Begünstigter: Deutsches Rotes Kreuz) festgesetzt. Diese Einrichtung trägt der großen Nachfrage an Altenheimplätzen Rechnung. Für die Anlage wurden folgende Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Ein Altenheim kann erst ab etwa 120 Heimplätzen in einem Rahmen arbeiten, der im vertretbaren Verhältnis zwischen Aufwand und Nutzen steht.
- Die Fläche für das Altenheim liegt größtenteils an einer Einfamilienhaus-Bebauung.

Um Beeinträchtigungen der Einfamilienhäuser weitgehend auszuschließen, werden benachbarte Gebäudeteile des Altenheims niedriger angeordnet.

- Die südöstliche Front des geplanten Altenheims liegt dem Grünzug des Göhlbachtals zugewandt, auf einem das Tal überragenden Plateau. Um eine negative Wirkung auf die reizvolle Landschaft zu vermeiden, soll die Gebäudehöhe die Höhe der umgebenden Bäume grundsätzlich nicht überschreiten.

Die gegenüber den übrigen Werten im Planbereich für das Altenheim erreichbare Geschoßflächenzahl von 0,7 ist

städtebaulich vertretbar, weil hier trotz des Eingriffs in die Gebietsstruktur eine Einrichtung geschaffen wird, die dem Allgemeinwohl dient.

Der Gebäudekomplex sieht insgesamt ca. 130 Appartements im Heimteil und ca. 52 Bettenplätze im Pflgeteil, Gemeinschaftsräume sowie Wohnraum für Personal vor. Der im Nordwesten angeordnete Pflgeteil wird mit Rücksicht auf die westlich benachbarten Einfamilienhäuser zweigeschossig ausgewiesen. Der drei- und viergeschossige Heimteil hält einen angemessenen Abstand zu dem mit großen Laubbäumen bestandenen Hang. Damit sich der viergeschossige Gebäudeteil gut in die Umgebung einpaßt, soll das oberste Vollgeschoß dachartig gestaltet werden (vergleiche § 2 Nummer 4). Mit dem zweigeschossigen Baukörper im Süden soll ein Übergang zu der eingeschossigen Bebauung an der Straße Eichenhöhe hergestellt werden. Während der öffentlichen Auslegung wurde eingewandt, daß die Baukörper des Altenheims im Süden zu nahe an das Flurstück 516 heranreichten. Dies führte jedoch zu keiner Planänderung, weil für die beiden Wohnhäuser die höheren Teile des Altenheims auf der für Wohnen nicht so ausschlaggebenden Nordseite der Einzelhausbebauung liegen und zudem eine Reihe wertvoller alter Bäume an der Grenze zwischen den beiden Grundstücken steht, die bereits die Nordseite der Einzelhäuser teilweise beschattet.

In diesem Zusammenhang schlugen Einwender auch vor, den drei- und viergeschossigen Heimteil an die Straße In der Schlucht zu verlagern. Damit könnte der Altenheimteil, der den beiden Wohnhäusern auf dem Flurstück 516 am nächsten liegt, auf zwei Geschosse reduziert werden. Diesem Vorschlag konnte nicht gefolgt werden, weil der funktionelle Aufbau des Altenheims nur unter Verschlechterung wichtiger betrieblicher Belange geändert werden könnte. Eine Verringerung der drei- und viergeschossigen Baukörper brächte zudem wegen der be-

reits erwähnten Nordlage keine wesentliche Verbesserung für die Wohngebäude. Im übrigen sind die notwendigen Abstandsflächen nach § 6 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) durch die Festsetzung von Baukörpern im Bebauungsplan sichergestellt.

Für das südlich der Straße Kirchenhang vorhandene Ausflugslokal mit seinen zugehörigen Flächen einschließlich der Schießsportanlagen wird wegen der besonderen Art der Nutzung eine Festsetzung auf der Grundlage des § 9 Absatz 1 Nummer 9 des Bundesbaugesetzes getroffen. Die dort zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 2 Nummer 1. Die überbaubare Fläche im Norden des Grundstücks für das Ausflugslokal wird - weitgehend dem Bestand entsprechend - zweigeschossig ausgewiesen. Mit den Festsetzungen für diese Fläche soll der dort vorhandene alteingesessene Gaststättenbetrieb gesichert und damit die dörflich gewachsene Struktur erhalten werden. Darüber hinaus wird die Möglichkeit eröffnet, auf dem Grundstück ausnahmsweise einen kleinen Beherbergungsbetrieb (z.B. Pension, Gästehaus) einzurichten. Damit wird unter anderem Besuchern von Bewohnern des Altenheims Unterkunftsmöglichkeit angeboten. Im Süden des Grundstücks wird entsprechend dem Bestand eine eingeschossige Bebauung ausgewiesen. Der hieran anschließende, seit den 20er Jahren vorhandene Schießstand hat bisher zu keinerlei Beschwerden über Belästigungen geführt. Die Schießbahn ist unterirdisch angelegt. Die ausgewiesenen Grund- und Geschoßflächenzahlen lassen für die vorhandenen Gebäude in geringem Umfang bauliche Erweiterungen zu. Die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) werden nicht ausgeschöpft, um auch hier nur eine der Umgebung entsprechende Baudichte zu sichern. Nach der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurde

§ 2 Nummer 1 dahingehend erweitert, daß auf dem Flurstück ausnahmsweise auch ein kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes zulässig ist. Eine solche Einrichtung paßt noch in die Struktur und Maßstäblichkeit der Umgebung und zieht keine unverhältnismäßig große Betriebsamkeit in das Gebiet. Diese Voraussetzungen würde ein Hotel wegen seiner Größe und der damit verbundenen verkehrlichen Belastungen nicht mehr erfüllen.

Im Nordosten des Plangebiets zwischen den Straßen Kirchenhang und In der Schlucht wird eine Gemeinbedarfsfläche für die hier vorhandene evangelisch-lutherische Kirchengemeinde ausgewiesen. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, daß die bewaldeten Hang- und Böschungsf lächen in ihrem derzeitigen Zustand erhalten bleiben. Damit beschränkt sich die tatsächlich für eine Bebauung in Frage kommende Fläche auf etwa die Hälfte der Grundstücksfläche. Hier wurden ebenfalls die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte nicht ausgeschöpft, weil die für eine Bebauung zur Verfügung stehende Fläche im Verhältnis zur Gesamtgrundstücksgröße sehr klein ist. Dies gewährleistet eine der Umgebung angemessene Bebauung. Die festgesetzte Geschößflächenzahl ermöglicht etwa eine Verdoppelung der vorhandenen Bausubstanz. Die zweigeschossige Ausweisung orientiert sich am derzeitigen Bestand und am nördlich anschließenden Wohngebiet.

Die im nordwestlichen Planbereich südlich der Straße Kirchenhang bestehende Schule soll erhalten bleiben und wird deshalb als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Baugrenzen berücksichtigen den erhaltenswerten Baumbestand sowie das im südöstlichen Grundstücksteil stark abfallende Gelände.

Die im Plan festgesetzten reinen und allgemeinen Wohngebiete orientieren sich am Bestand. In beiden Gebieten sind, mit Ausnahme des auf den Flurstücken 2869 und

2870 nördlich der Straße Göhlbachtal vorhandenen Terrassenhauses, nur Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils höchstens zwei Wohnungen zulässig, um die bestehende Struktur zu erhalten. Deshalb werden auch die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nicht ausgeschöpft. Soweit in den allgemeinen Wohngebieten gewerbliche Nutzung vorhanden ist, deren Belassung bzw. Weiterentwicklung mit den Absichten des Plans in Einklang stehen, kann von der Ausnahmemöglichkeit des § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht werden. Für den auf dem Flurstück 513 (Eichenhöhe/Ecke Göhlbachtal) vorhandenen Zimmereibetrieb kann eine solche Ausnahmemöglichkeit dagegen nicht in Aussicht gestellt werden. Dieser Betrieb liegt inmitten eines Wohngebietes und genießt Bestandschutz. Eine darüber hinausgehende Verfestigung dieser Nutzung ist unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern städtebaulich nicht zu vertreten.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurden die Baugrenzen auf den Flurstücken 591, 597 und 1911 (westlich der Straße Eichenhöhe) geändert, um zweckmäßiger geschnittene bebaubare Flächen zu erhalten. Zugleich wurde damit eine Bebauung vermieden, die nur in der Flucht zur lauten Seite eines Saals des Ausflugslokals möglich gewesen wäre. Es wurde deshalb eine Bebauung auf dem hinteren Teil der Flurstücke so vorgesehen, daß die hofseitige Grünzone nicht unterbrochen wird. Grundeigentümern und Nachbarn wurde nach § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ihre Stellungnahmen haben jedoch keine neuen Gesichtspunkte erbracht. Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die Zielsetzung, den klein-klimatisch wichtigen Innenbereich mit seinen vielen alten Bäumen und den Grünflächen weiterhin von Bebauung freizuhalten, konnte im Rahmen der Planänderungen gewahrt werden.

An der Weusthoffstraße und beiderseits der Straße Göhlbachtal sind noch sehr gut erhaltene Fachwerkhäuser vorhanden, die das Milieu dieses Bereichs entscheidend prägen. An dem äußeren Erscheinungsbild dieser Häuser soll sich die Neu- und Umgestaltung geplanter und vorhandener Gebäude orientieren. Deshalb sind hier für die Dachneigung, die Ausführung der Dachdeckung und die Gestaltung der Außenwände gestalterische Anforderungen festgesetzt worden (vergleiche § 2 Nummer 3).

Das an der Straße Göhlbachtal stehende Terrassenhaus ist seinem Bestand entsprechend als ein- bis dreigeschossiger Baukörper übernommen worden. Eine Erweiterung nach Westen - wie es während der öffentlichen Auslegungen angeregt wurde - soll jedoch nicht ermöglicht werden, weil der Erhaltung und behutsamen Fortentwicklung des historisch gewachsenen Ortsbildes eine größere Bedeutung beigemessen wird.

Die im Westen des Plangebiets festgesetzten Verkehrsflächen im Bereich der Weusthoffstraße sichern die für den Ausbau dieser Straße benötigten Flächen. Die Weusthoffstraße ist Teilstück des Mittleren Straßenrings Harburg, der die Stadtteile Heimfeld, Eißendorf, Marmstorf und Rönneburg miteinander verbindet. Mit Verkehrslärm muß für die angrenzenden Gebiete gerechnet werden. Im Rahmen des Abwägungsgebiets ist dabei geprüft worden, in welcher Weise Lärmvorsorge durch planerische Maßnahmen oder durch Maßnahmen an Verkehrswegen selbst (aktiver Lärmschutz) in Betracht kommt. Hiernach ergab sich, daß eine alternative Trasse für die von dieser Straße wahrzunehmende Funktion ausscheidet, weil dieser Straßenzug sowohl zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke dient, als auch darüber hinaus eine Sammelfunktion für die benachbarten Bereiche erfüllt. Desgleichen mußten auf Grund des beengten Straßenraumes, der vorhandenen topographischen Situation sowie des

erhaltenswerten Baumbestandes aktive Lärmschutzmaßnahmen, z.B. Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden - auch aus landschafts- und stadtgestalterischen Gründen - ausscheiden. Bei dem geplanten Ausbau ist (wie bisher vorhanden) ein Fahrstreifen je Richtung vorgesehen. Im Bereich der Einmündung in die Eißendorfer Straße ist ein Linksabbiegerfahrstreifen geplant. Schutzstreifen, Radwege, Gehwege sowie Böschungen - unter Erhalt des Baumbestandes, insbesondere im Bereich Weusthoffstraße/ Kirchenhang - sind weitere Bestandteile der festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Somit verbleiben im Zusammenhang mit der Planung für den Ausbau der Weusthoffstraße nur passive Lärmschutzmaßnahmen. Die entsprechenden Anforderungen werden auf der Grundlage des § 2 Nummer 2 im Baugenehmigungsverfahren erhoben; maßgeblich sind die 1981 als Technische Baubestimmungen^{*} erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" (Amtlicher Anzeiger Seite 1049).

Die schutzwürdigen Bäume an der Weusthoffstraße sollen dadurch erhalten werden, daß eine Stützmauer einen baumbestandenen Hang auf der Westseite der Straße sichert, die Straße Kirchenhang nicht für ein Rechtsabbiegen in die Weusthoffstraße ausgestattet wird und der Radweg auf der West- und Ostseite der Weusthoffstraße teilweise mit dem Gehweg kombiniert wird. Hierbei werden unterschiedliche Geh-/Radwegbreiten herzustellen sein.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde die Ausweisung von Straßenflächen für den Ausbau der Weusthoffstraße an zwei Stellen reduziert. Die Straßenausweisung wurde auf dem Flurstück 601 (Ecke Böhrsweg) größtenteils und auf dem Flurstück 2902 (Ecke Göhlbachtal) vollständig im Rahmen einer Überarbeitung der Straßenplanung in allgemeines Wohngebiet umgewandelt.

...

Die Grundeigentümer wurden von dieser geringfügigen und die Grundzüge der Planung nicht berührenden Änderung nach § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes benachrichtigt und erhielten damit Gelegenheit zur Stellungnahme. Der Böhrsweg als Wegeverbindung zwischen Weusthoffstraße und der Straße Kirchenhang wird in einer Breite von 5 m ausgewiesen, da er auch eine Erschließungsfunktion zu erfüllen hat. Die Breite von 6 m im südlichen Teil dient der Erhaltung eines wertvollen Baumes.

Die Altenheimfläche soll von der Straße Eichenhöhe her erschlossen werden. Die Zufahrt wurde an der Südwestecke des Grundstücks (Flurstück 3672) angeordnet. Hier ist die einzige Stelle, wo die dichte Baumreihe aus sehr wertvollen alten Bäumen eine Lücke aufweist und der Höhenunterschied zwischen der Straße Eichenhöhe und dem Altenheimgelände gering ist, so daß keine aufwendigen Maßnahmen zur Erschließung erforderlich sind. Eine Erschließung von der Straße In der Schlucht wäre dagegen mit einem nicht vertretbaren Eingriff in den vorhandenen sehr wertvollen Baumbestand verbunden, wodurch die ins Tal führende Straße In der Schlucht letztlich ihre reizvolle Eigenart verlöre.

Die Straße Eichenhöhe war ursprünglich in 7,50 m Breite geplant. Hierin war ein einseitiger Fußweg enthalten, der die Trennung von Fußgänger- und Fahrverkehr durch Verwendung eines Hochbordes ermöglicht hätte. Dies schien unter Voraussicht des relativ regen Verkehrs notwendig, den das Altenheim verursachen würde. Der gemeinnützige Träger des geplanten Altenheims selbst hielt eine Straßenbreite von 6 Metern für ausreichend, während die Anlieger anlässlich beider öffentlicher Auslegungen sogar anregten, die Straße als Wohnstraße zu kennzeichnen und sie im vorhandenen Zustand zu belassen, der streckenweise geringer als 5 Meter ist.

Daraufhin wurde der Straßenquerschnitt nach der zweiten öffentlichen Auslegung in Anwendung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes auf 6 Meter verringert. Dies war nur unter Verzicht auf den durch ein Hochbord getrennten Fußweg möglich. Um den Fußgängern dennoch ausreichende Verkehrssicherheit zu gewährleisten, werden verkehrsberuhigende Maßnahmen angestrebt. Dem Wunsch der Anlieger nach Erhalt des vorhandenen Straßenausbaus konnte nicht entsprochen werden, weil diese Breite Begegnungsmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge bei gleichzeitig gesichertem Fußgängerverkehr nicht zuläßt. Ein Erhalt der Hecke ist bei dem geringen Straßenquerschnitt nicht möglich.

Im Rahmen der Verringerung des Straßenquerschnitts Eichenhöhe wurde der Kehrendurchmesser von 22 auf 20 Meter verringert. Auch diese unter Beachtung von § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes vorgenommene Planänderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Für den größten Teil des von Norden kommenden Kraftfahrzeugverkehrs stellt diese Kehre den Endpunkt der befahrbaren Strecke dar. Der allgemein befahrbare Teil der Straße Eichenhöhe endet tatsächlich weiter südlich, etwa in Höhe der Nordgrenze des Flurstücks 589. Von hier zweigt ein befahrbarer Wohnweg ab, der die Flurstücke 516 und 589 erschließt. Etwa an der Südgrenze des Flurstücks 589 beginnt der befahrbare Teil für den von der Straße Göhlbachtal - also von Süden - kommenden Fahrverkehr. Das Flurstück 592 - das im Norden seine Garagen hat - soll noch vom nördlichen Teil der Straße Eichenhöhe her angefahren werden. Von der Kehre ab nach Süden soll die Straße Eichenhöhe weitgehend in ihrem derzeitigen Zustand erhalten werden; hier findet kaum noch Fahrverkehr statt. Durchgangsverkehr wird parallel zum Flurstück 589 durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen, um insbesondere der Verkehrssicherheit der Altenheimbewohner Rechnung zu tragen.

Das Gefälle der Straße Eichenhöhe beträgt im südlichen Bereich bis zu 10 %. Dieser Straßenabschnitt wird beiderseits durch Böschungen begrenzt und von alten Bäumen gesäumt. Anlässlich der zweiten öffentlichen Auslegung wurde angeregt, eine befahrbare Verbindung zwischen dem nördlichen und dem südlichen befahrbaren Teil beizubehalten. Damit sollte insbesondere eine Fahrverbindung zwischen den Flurstücken 592 (Garagen im nördlichen Bereich) und 513 (Einfahrt im mittleren Bereich) bestehen bleiben. Da jedoch zu befürchten ist, daß eine individuelle Fahrverbindung allgemein genutzt wird - und somit doch Durchgangsverkehr entsteht - konnte dieser Anregung nicht gefolgt werden.

Die Straßenverkehrsfläche der Straße In der Schlucht berücksichtigt auf der Nordseite die bestehenden Grundstücksverhältnisse, auf der Südseite schließt sie eine bereits heute öffentlich genutzte Fläche ein. Langfristiges Ziel ist es, diese Wegeverbindung vom Fahrverkehr freizuhalten. Der von der Kirche genutzte Teil des Flurstücks 520 (Straße In der Schlucht) an der Ecke Kirchenhang wird als Böschung in die Straßenverkehrsfläche einbezogen.

Die Straße Göhlbachtal ist mit 7,0 Metern ausreichend breit und wird dem vorhandenen Ausbau entsprechend festgesetzt. Dies stellt zu der bisherigen Ausweisung im Bebauungsplan Eißendorf 29 eine wesentliche Verringerung des Straßenquerschnitts dar.

Die im Plangebiet ausgewiesenen Parkanlagen ergänzen die im Bebauungsplan Eißendorf 29 enthaltenen Flächen. Diese Anlagen folgen dem natürlichen Verlauf des Göhlbachtals und stellen eine Verbindung von der Harburger Innenstadt in die Wohngebiete Eißendorfs her. Die Anschlüsse südlich der Straße Göhlbachtal gliedern die dort vorhandene aufgelockerte Bebauung am Rande des

Grünzuges. Für das Teilstück des Lohnmühlengrabens (verrohrter Göhibach), der durch die Parkanlage verläuft, ist der erforderliche Flächenbedarf für die Oberflächenentwässerung im Plan unverbindlich vorge-merkt.

Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet des Bebauungsplans werden insbesondere folgende Pläne aufgehoben:

- Bebauungsplan Eißendorf 29 vom 5. März 1971
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 45),
- Teilbebauungsplan TB 112 vom 24. September 1954
(Amtlicher Anzeiger Seite 853),
- Teilbebauungsplan TB 1133 vom 20. Juni 1961
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 214) und
- Baustufenplan Harburg vom 28. Dezember 1954
(Amtlicher Anzeiger 1955 Seite 141).

Die für Oberflächenentwässerung gekennzeichneten Flächen werden verbindlich festgesetzt in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 16. Oktober 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 3018) in Verbindung

mit §§ 48 und 49 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 113 400 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 20 600 m² (davon neu etwa 2 400 m²), für eine Schule etwa 4 000 m², für ein Altenheim neu etwa 12 000 m², für eine Kirche etwa 8 500 m² und für Parkanlagen etwa 5 800 m² benötigt.

Bei Verwirklichung des Plans müssen die neu ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Siedlungsbau sowie 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.