

# ■ Handwerkerhof in Bergedorf

Städtebaulich-Landschaftsplanerische Voruntersuchung  
für einen Handwerkerhof in Bergedorf



# Städtebaulich-Landschaftsplanerische Voruntersuchung für einen Handwerkerhof in Bergedorf

Auftraggeber

**Bezirksamt Bergedorf**  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung  
Wentdorfer Straße 38  
21027 Hamburg



Auftragnehmer

**clausen-seggelke stadtplaner**



bearbeitet durch:  
Christian Pogoda  
Dimitrij Scherer

**plan.et**



bearbeitet durch:  
Rudolf Hennemann  
Nadine Fischer

**clausen-seggelke  
stadtplaner**

Bauleitplanung  
Stadtentwicklung  
Verfahrensmanagement

**plan.et**  
**Rudolf Hennemann**

Juni 2016

<b>Einführung</b>	<b>10</b>
Einleitung	10
Vorgehensweise	14
Ausgangssituation	16
<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>18</b>
Planerische Rahmenbedingungen	18
Städtebauliche und landschaftsplanerische Rahmenbedingungen	24
<b>Konzeption</b>	<b>51</b>
Entwicklungsszenario für die Vorhabenfläche Vierländer Meisterhof	51
Funktionsplan-Konzept	57
Entwicklungsszenarien für den Untersuchungsraum	64
<b>Ergebnisse und Empfehlungen</b>	<b>70</b>
<b>Anlagen</b>	<b>73</b>





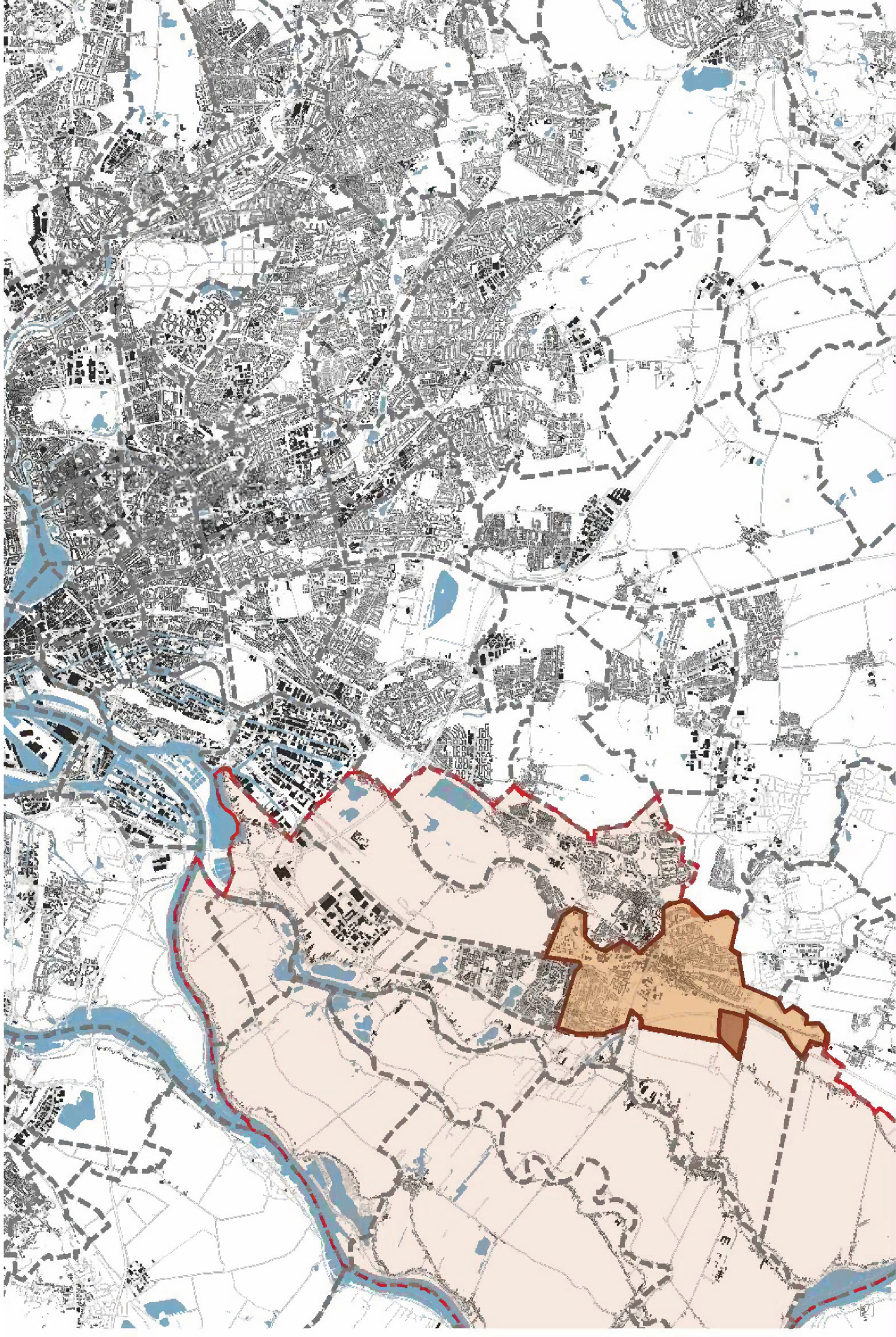
Bevölkerungsstand:  
 Bezirk Bergedorf  
 Stadtteil Bergedorf

EW  
 123.816  
 33.295

Fläche  
 154,8 km<sup>2</sup>  
 11,3 km<sup>2</sup>

Bevölkerungsdichte  
 793 EW/km<sup>2</sup>  
 2946 EW/km<sup>2</sup>









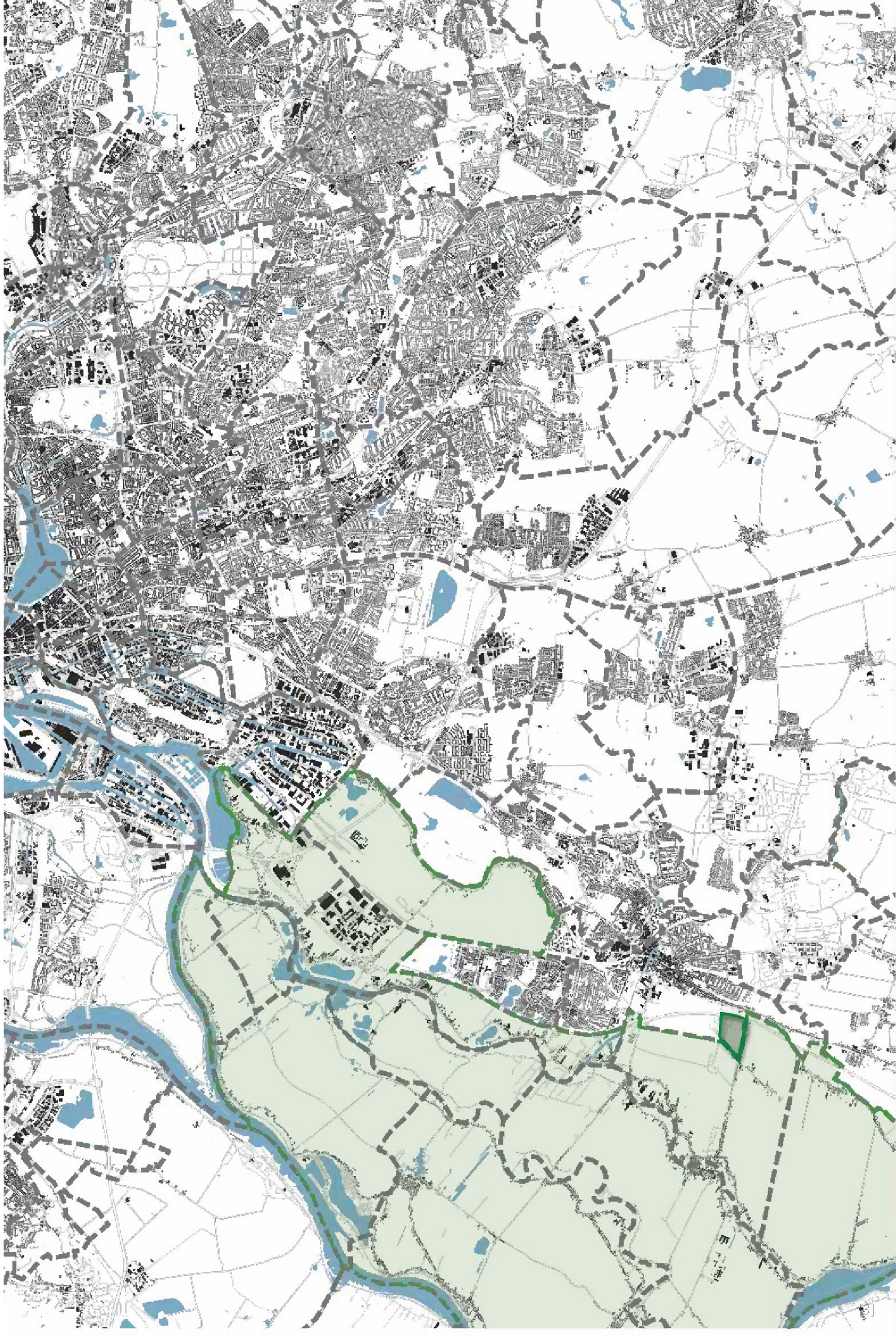
Bevölkerungsstand:  
Vier- und Marschlande

EW  
27.057

Fläche  
131,6 km<sup>2</sup>

Bevölkerungsdichte  
205 EW/km<sup>2</sup>







Friedhof Bergedorf

Richtung Stadtteilzentrum  
ca. 2,5 km

Eschenhofsiedlung

Kleingärten





An aerial photograph showing a rural landscape. At the top, a multi-lane highway (Bundesautobahn 25) runs horizontally. Below it, there are green agricultural fields, some with distinct patterns. A residential area with various colored roofs is visible in the middle. The bottom part of the image shows more fields and a road.

**Bundesautobahn 25**

**Vier- und Marschlande**

**Ein- und Zweifamilienhäuser**

**Vier- und Marschlande**



## ■ Einführung: Einleitung

Die Siedlungsstruktur in den Vier- und Marschlanden ist weitgehend dörflich geprägt. Gewerbebetriebe und insbesondere Handwerksbetriebe haben ihren Standort häufig in den Ortskernen mit Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft. Dies führt zu Immissionskonflikten und schränkt die Betriebe in ihren Entwicklungsmöglichkeiten deutlich ein. Vor diesem Hintergrund haben einige örtliche Handwerksbetriebe die Initiative ergriffen. Sie haben sich zusammengeschlossen, um in den Vier- und Marschlanden eine Fläche zu suchen, in die sie gemeinsam umsiedeln und ihre bisherigen Betriebsstandorte innerhalb der Ortslagen aufgeben können. Für die geplante gemeinsame Gewerbefläche haben die Betriebe die Bezeichnung „Vierländer Meisterhof“ gewählt. Ziel der Betriebe ist die Entwicklung eines Standorts innerhalb der Vier- und Marschlande bzw. in deren unmittelbarer Nähe mit einer leistungsfähigen Verkehrsanbindung und ausreichend Erweiterungsflächen. Als potenziell geeignet wurde eine Fläche im Stadtteil Bergedorf westlich des Curslacker Heerwegs und unmittelbar südlich der Bundesautobahn A25 bzw. der Anschlussstelle Hamburg-Curslack identifiziert.

Die Vier- und Marschlande umfassen 11 von 14 Stadtteilen des Bezirks Bergedorf und nehmen damit flächenmäßig den überwiegenden Teil des Bezirks ein. Das rund 13.163 Hektar große Gebiet zwischen den Flüssen Bille und Elbe ist ländlich ge-

prägt. Es ist das größte Gemüse- und Blumenanbaugebiet Deutschlands und stellt eine über Jahrhunderte gewachsene Kulturlandschaft dar. Die Siedlungsstruktur wird durch die Topografie bestimmt. Die Vier- und Marschlande sind Teile der Elbmarschen, das Höhengniveau liegt dort teilweise unterhalb des Meeresspiegels. Daher durchziehen Deiche das Gebiet, an denen sich eine vorwiegend dörfliche Bebauung konzentriert. Das Ortsbild wird durch zahlreiche historische Gebäude bestimmt, darunter Bauernhäuser mit Fachwerk und Reetdächern. Neben der landwirtschaftlichen Nutzung nehmen die Vier- und Marschlande innerhalb Hamburgs eine Funktion als Erholungsgebiet und ökologischer Ausgleichsraum wahr.

Der Untersuchungsraum liegt noch im Stadtteil Bergedorf, jedoch im Übergangsbereich zu den Vier- und Marschlanden. Er wird nach Westen durch die Eschenhofsiedlung bzw. landwirtschaftliche Flächen, nach Osten durch den Curslacker Heerweg und nach Norden durch die Autobahn A25 sowie bestehende gewerbliche Nutzungen begrenzt. Die südliche Grenze bildet die Straße Achterschlag bzw. dort vorhandene landwirtschaftliche Nutzungen. Die Fläche wird derzeit als Ackerland genutzt. Während nördlich der A25 Siedlungsflächen dominieren, ist der Bereich südlich der A25 von landwirtschaftlich genutzten Flächen und kleinteiliger, zumeist dörflicher Bebauung geprägt. Die A25 wird als natürliche Trennlinie zwischen der

Kulturlandschaft der Vier- und Marschlande und dem Siedlungsraum wahrgenommen.

Die Rahmenbedingungen für Gewerbe- und Handwerksbetriebe in den Vier- und Marschlanden sind in den letzten Jahren immer schwieriger geworden. Planerisch ausgewiesene Gewerbeflächen, die den Bedürfnissen der Betriebe entsprechen, stehen nur noch begrenzt zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund unterstützen Verwaltung, Bezirkspolitik und Handwerkskammer grundsätzlich die Bemühungen der Handwerksbetriebe, geeignete Verlagerungsflächen im Bereich der Vier- und Marschlande zu finden. Der Vierländer Meisterhof wird als Modellvorhaben betrachtet, um für ortsansässige Betriebe Möglichkeiten einer in die Zukunft gerichteten Entwicklung aufzuzeigen. Ein erstes Strukturkonzept für die in Aussicht genommene Fläche südlich der A25 haben die Handwerksbetriebe in Abstimmung mit dem Bezirk Bergedorf entwickelt.

Übergreifendes Ziel des Bezirks ist es, für den Untersuchungsraum ein langfristig angelegtes, tragfähiges städtebauliches Konzept zu entwickeln, das ggf. zu einem späteren Zeitpunkt auch als Grundlage für ein Bebauungsplanverfahren dienen kann. Zu diesem Zweck war es erforderlich, eine städtebaulich-landschaftsplanerische Voruntersuchung zu erarbeiten. Im Rahmen dieser Untersuchung war zu klären, ob die vorgesehene Fläche, auch im

- [1] Luftbild
- [2] Bevölkerungsstand  
Bezirk und Stadtteil  
Bergedorf
- [3] Bevölkerungsstand  
Vier- und Marschlande
- [4] Luftbild

## ■ Einführung: Einleitung

Hinblick auf schützenswerte Wohnnutzungen in der Umgebung, für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich geeignet ist. Zu betrachten waren dabei städtebauliche, lärmtechnische, erschließungstechnische und landschaftsplanerische Fragestellungen, auch Aspekte des Artenschutzes waren zu untersuchen.

Es wurden zwei Untersuchungsbereiche abgegrenzt: zum einen der engere Untersuchungsraum, das ist die Vorhabenfläche Vierländer Meisterhof. Diese umfasst 4,56 ha. Zu untersuchen waren außerdem die südlich und westlich angrenzenden Flächen bis zur bestehenden Siedlungskante der Eschenhofsiedlung bzw. der Straße Achterschlag. Das ist das erweiterte Untersuchungsgebiet mit einer Größe einschließlich der Meisterhöfe von etwa 16 ha. Die Betrachtung des weiteren Untersuchungsgebietes war erforderlich, um sicherzustellen, dass sich der Vierländer Meisterhof in die Umgebung einfügt, geordnete Übergänge zu bestehenden Siedlungsstrukturen ausgebildet werden können und keine städtebaulich undefinierten Rand- und Restflächen entstehen. Mit der Erarbeitung der städtebaulich-landschaftsplanerischen Voruntersuchung wurden das Büro Clausen-seggelke Stadtplaner und das Büro planet aus Hamburg beauftragt.

Im Zusammenhang mit der Gewerbeansiedlung auf dem bislang ackerbaulich genutzten Flurstück 4693 sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksich-

tigt. Hierzu erfolgte eine landschaftsplanerische Voruntersuchung. Diese umfasste das gesamte zu betrachtende erweiterte Untersuchungsgebiet von rund 16 ha mit Schwerpunkt auf der darin befindlichen eigentlichen Vorhabenfläche von 4,56 ha. Außerdem wurde ein Artenschutzfachbeitrag in Form einer faunistischen Potenzialanalyse mit Voruntersuchung möglicher artenschutzrechtlicher Auswirkungen des Vorhabens erarbeitet (█ Karsten Lutz).

Zielsetzung beider Fachuntersuchungen war, bereits frühzeitig den Bestand von Natur und Landschaft einschließlich der Belange des Artenschutzes in den Grundzügen zu erfassen und zu bewerten. Auf diesen Grundlagen waren dann in Verbindung mit dem zu erarbeitenden städtebaulich-freiraumplanerischen Funktionsplan-Konzept erste landschaftsplanerische und artenschutzfachliche Aussagen in Bezug auf die beabsichtigte bauliche Inanspruchnahme der Vorhabenfläche im Sinne einer Planfolgenabschätzung zu treffen. Hierzu sind entsprechende Hinweise für die weitere Planung der Gewerbeansiedlung formuliert. Außerdem wurde auf den vorgenannten Grundlagen die Erarbeitung der städtebaulichen Varianten für eine mögliche Entwicklung des erweiterten Untersuchungsgebiets landschaftsplanerisch begleitet.





16 ha

4,6 ha





## Legende

### Luftbild



Umgrenzung Vorhabenfläche (ca. 4,6 ha)



Umgrenzung Untersuchungsgebiet (ca. 16 ha)

## Städtebaulich- Landschaftsplanerische Studie "Vierländer Meisterhof" Bestandsaufnahme

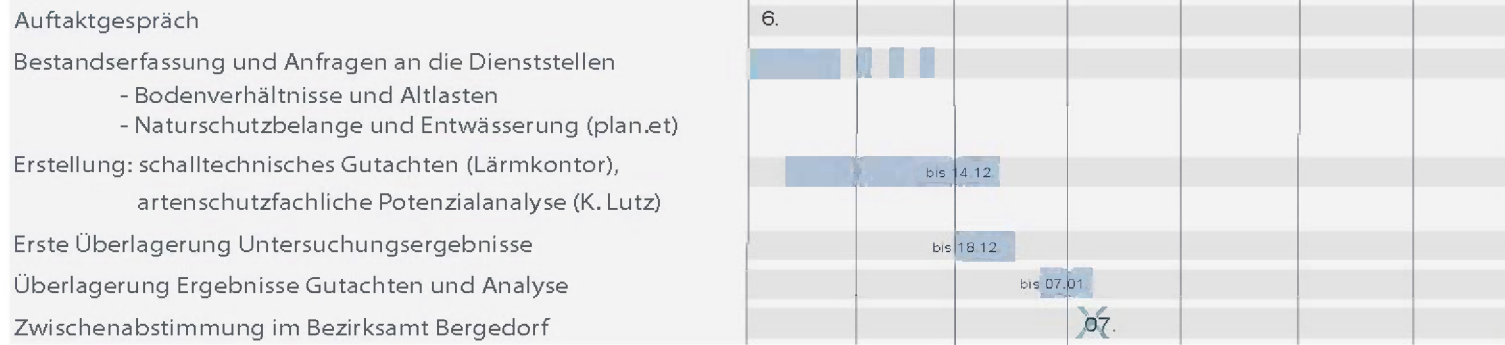
Stand: Mai 2016

Planungsbüro:



clausen-seggelke  
stadtplaner

# Zeitplan



## ■ Einführung: Vorgehensweise

Das erweiterte Untersuchungsgebiet von rund 16 ha wird durch die Autobahn A25 im Norden und die Straßen Curslackter Heerweg in Osten und Achterschlag im Süden begrenzt. Diese Straßen bieten sich als Abgrenzung an, weil sie bestehende Barrieren bilden. Als westliche Abgrenzung wurde die Eschenhofsiedlung gewählt, weil deren östliche Siedlungskante ebenfalls eine eindeutige Zäsur im Landschaftsraum darstellt.

Die Fläche des Vierländer Meisterhofs grenzt nördlich an vorhandene gewerbliche Bebauung (Sportnutzungen) und östlich unmittelbar an den Curslackter Heerweg, westlich und südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Vierländer Meisterhof entspricht in seiner Abgrenzung dem Flurstück 4693.

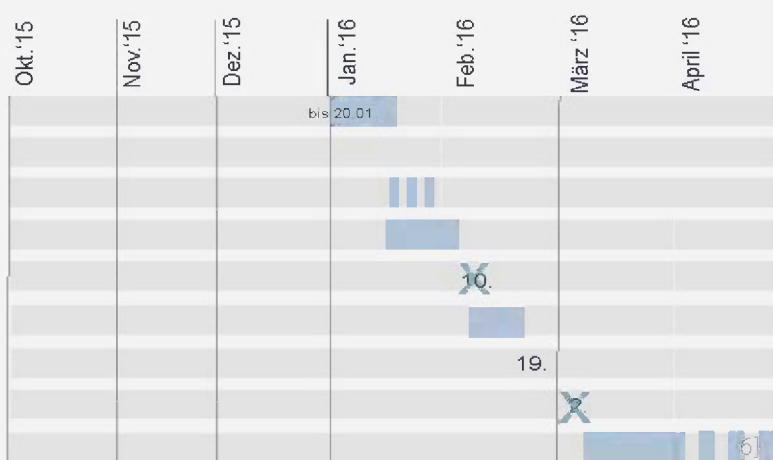
Das Untersuchungsgebiet wurde aufgesucht und hinsichtlich der vorhandenen Nutzungen und städtebaulichen Merkmale kartiert. Bei den zuständigen Fachdienststellen wurden vorliegende Informationen und Daten abgefragt, beispielsweise zu den Themen Altlasten und Kampfmittel. Ausgewertet wurden zudem die vorliegenden, das Untersuchungsgebiet betreffenden überörtlichen Planungen: Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm und Bebauungs- bzw. Baustufenpläne. Vorabstimmungen erfolgten mit der Landwirtschaftskammer und der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWWI), Abt. Landwirtschaft.

Aufgrund der vorhandenen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft wurde ein Fachgutachten zum Thema Lärm in Auftrag gegeben. Ebenso wurde eine bereits vorliegende Baugrunduntersuchung vom Oktober 2015 für die Untersuchung herangezogen.

Gegenstand der landschaftsplanerischen Voruntersuchung waren: die Einordnung in die naturräumliche Situation, die Reliefsituation, die Boden- bzw. Baugrundverhältnisse, die Oberflächengewässer, der Grundwasserhaushalt, die lokalklimatisch-lufthygienische Ausgangslage, der Gehölzbestand, der Biotop- und Nutzungstypen-Bestand einschließlich ggf. gesetzlich geschützter Biotopbestand, der Bestand besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten, das Landschafts- und Ortsbild sowie die Erholungsfunktionen.

Hierzu wurden bereits vorhandene Grundlagen und Fachgutachten ausgewertet. Ergänzend wurden am 06.10.2015 und am 16.10.2015 flächendeckende Biotop- und Nutzungstypenkartierungen durchgeführt, der relevante Baum- und sonstige Gehölzbestand aufgenommen sowie Fotos des Untersuchungsgebiets angefertigt. Die Ergebnisse der Grundlagenerfassung sind zusammenfassend in der landschaftsplanerischen Grundlagenkarte Bestand aufbereitet (→ siehe Karte „Naturschutz Grundlagenkarte – Bestand“). Diese enthält außerdem eine Beikarte mit den Darstellungen des Landschaftsprogramms Hamburg für das

Ausarbeitung Vorentwurf der Studie, Empfehlungen  
 Städtebaulich- landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept  
 Abstimmung mit Landwirtschaftskammer und BWVI  
 Konkretisierung der Studie  
 WISCHENPRÄSENTATION im Bezirksamt Bergedorf  
 Überarbeitung, Ausarbeitung der Endfassung  
 Versandt an Stadtentwicklungsausschuss  
 NDPRÄSENTATION im Stadtentwicklungsausschuss  
**Aufbereitung Abschlussdokumentation**



[5] Flächenverteilung  
 [6] Zeitplan

Untersuchungsgebiet, eine Karte mit Darstellung der Lage des Untersuchungsgebiets im Wasserschutzgebiet sowie eine Luftbild-Schrägaufsicht aus Blickrichtung Südost über das Untersuchungsgebiet zur Veranschaulichung der vorgefundenen örtlichen Situation.

Die Vorgehensweise der artenschutzfachlichen Untersuchungen ist dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen (-> Anlage). Da sich für einzelne Tierarten ihr tatsächliches Vorkommen im Untersuchungsgebiet und damit ihre mögliche Betroffenheit oder aber Nichtbetroffenheit durch die Planung auf Grundlage der Potenzialanalyse nicht ausreichend sicher abschätzen ließ, werden 2016 in dem 16 ha großen Untersuchungsgebiet ergänzende Realkartierungen der Artengruppen Brutvögel und Amphibien sowie speziell der Arten Kiebitz (potenzielles Bruthabitat), Storch (potenzielles Nahrungsrevier) und Zierliche Tellerschnecke (eher unwahrscheinliches Vorkommen in den Gräben) durchgeführt.



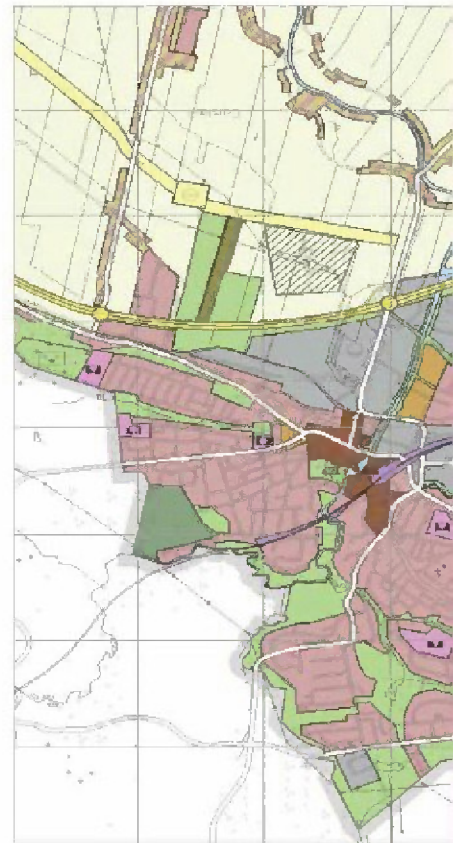
## ■ Einführung: Ausgangssituation

Das Vorhabengebiet liegt in der Elbmarsch und ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Der größte Teil wird von Ackerflächen sowie, mit etwas geringerem Anteil, von Grünlandflächen eingenommen. Im Nordwesten befindet sich eine langjährige Brachfläche, nördlich der Straße Achterschlag bestehen Wohngrundstücke mit rückwärtigen Gärten, die unmittelbar an die Landwirtschaftsflächen angrenzen. Die marschentypische streng parallele bzw. orthogonale historische Flurteilung ist in weiten Teilen des Untersuchungsgebiets an Hand der Grenzen der Wohngrundstücke, der Nutzungsgrenzen und der abschnittsweise gehölzbegleiteten Beetgräben und der Gruppen noch ablesbar. Im Umfeld bestehen östlich und südlich ausgedehnte Landwirtschaftsflächen, vorwiegend Grünlandereien und bereichsweise Ackerflächen.

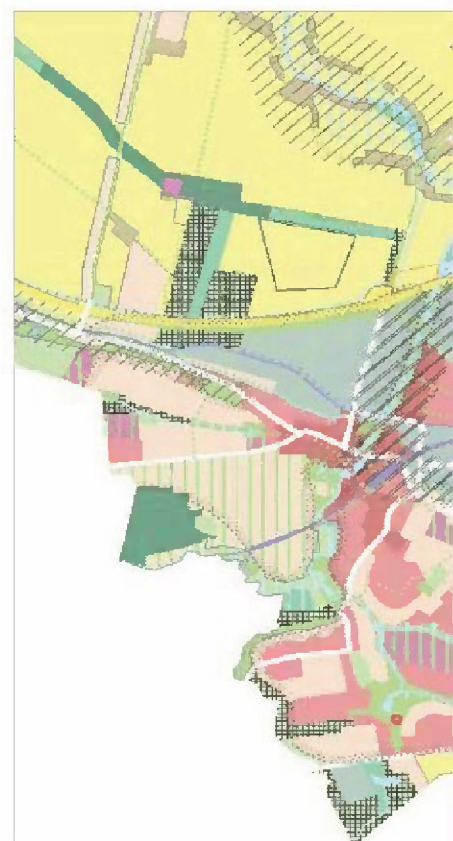
Die Umgebung des Vorhabengebiets wird von einer kleinteiligen Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt, die sich entlang des Curslacker Heerwegs und der Straße Achterschlag entwickelt. Während die Gebäude am Curslacker Heerweg bereits vorstädtischen Charakter haben, ist die Bebauung am Achterschlag noch dörflich geprägt. Die westlich des Untersuchungsgebiets gelegene Eschenhofsiedlung ist zwischen 1934 und 1936 entstanden. Ursprünglich befanden sich dort Einfamilien- und Doppelhäuser auf tiefen Grundstücken. Später wurden Grundstücke in vielen Fällen geteilt und die rückwärtigen Grundstücksteile bebaut. Nördlich des Untersuchungsraums

haben sich Gewerbenutzungen (Freizeitsport) angesiedelt, dort gibt es außerdem Tennisplätze, einen integrierten Gastronomiebetrieb sowie einen Indoor-Spielplatz und eine KITA.

Die Autobahnauf- und -ausfahrt Hamburg-Curslack, die unmittelbar nördlich des Vorhabengebiets liegt, ist ein wichtiger Knotenpunkt für die Erschließung des östlichen Teils von Bergedorf und der Vier- und Marschlande. Die Fläche ist dadurch hervorragend an das überörtliche Straßennetz angebunden.



[7] Flächennutzungsplan  
[8] Landschaftsprogramm





## Bestandsaufnahme: Planerische Rahmenbedingungen

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden die Aspekte erhoben, die für eine Gewerbeflächenentwicklung im Bereich des Vierländer Meisterhofs die wesentlichen Rahmenbedingungen bilden.

Das sind:

### Planerische Rahmenbedingungen

- Flächennutzungsplan
- Landschaftsprogramm
  - Karte Arten- und Biotopschutz
  - Grünes Netz Hamburg / Freiraumverbund
- Archäologie und Denkmalschutz
- Bodenschutz, Bodenbelastungen, Altlastensituation
- Bau- und Planrecht (Baustufen- und Bebauungsplan)

### Städtebauliche und landschaftsplanerische Rahmenbedingungen

- bestehende Nutzungen
- Orts- und Landschaftsbild, Denkmale
- Angaben zum Naturhaushalt
  - Reliefsituation
  - Geologie, Bodenverhältnisse
  - Oberflächengewässer und Grundwasserhaushalt
  - lokalklimatisch-lufthygienische Situation

- Biotop- und Nutzungstypen-Bestand, Gehölzbestand
- Landschafts- /Ortsbild
- Erholungsfunktion, Wegeverbundfunktion
- besonderer und allgemeiner Artenschutz
- Baumschutz

- Schalltechnische Untersuchung  
Gewerbe- und Verkehrslärm

### Flächennutzungsplan

Der 1997 neu bekanntgemachte Flächennutzungsplan Hamburgs stellt den Untersuchungsraum überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Lediglich im Bereich der Eschenhofsiedlung, auf den Flurstücken 2980 und 2979, sind Wohnbauflächen sowie entlang der Straße Achterschlag Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter dargestellt.

Hinweise für die Planung des Meisterhofs:  
Obwohl die Flurstücke 2980 und 2979 als Wohnbaufläche dargestellt sind, besteht keine Bebauung dieser Flächen. Derzeitig liegen diese Flächen brach.

Die Entwicklung von Gewerbeflächen würde eine Änderung des Flächennutzungsplans erfordern.

### Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm (LaPro) Hamburg trifft für das Untersuchungsgebiet folgende Darstellungen:







[9]

## Bestandsaufnahme: Planerische Rahmenbedingungen

- für den gesamten Bereich der Landwirtschafts- und Brachflächen das Milieu „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ sowie als Schutzgebietskategorie „Landschaftsschutzgebiet“ (geplant, nicht Bestand)
- für die Wohngrundstücke nördlich der Straße Achterschlag das Milieu „Dorf“
- für den östlich angrenzenden Curslacker Heerweg das Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ und als milieuübergreifende Funktion Landschaftsbild „Einbinden der Hauptverkehrsstraße“
- für das nordöstlich angrenzende Sport-, Spiel- und Kita-Grundstück das Milieu „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“
- für die westlich angrenzende Eschenhof-siedlung und für die Grundstücke östlich entlang des Curslacker Heerwegs das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“
- für die Straße Achterschlag die milieuübergreifende Funktion „Grüne Wegeverbindung“
- für die Brookwetterung nordwestlich des Untersuchungsgebiets das Milieu „Gewässerlandschaft“
- für das gesamte Untersuchungsgebiet als Teil eines großräumigen Gebiets die milieuübergreifenden Funktionen Freiraumverbund „Landschaftsachse“ und Naturhaushalt „Erhöhte Grundwasserempfindlichkeit“

### Hinweise für die Planung des Meisterhofs:

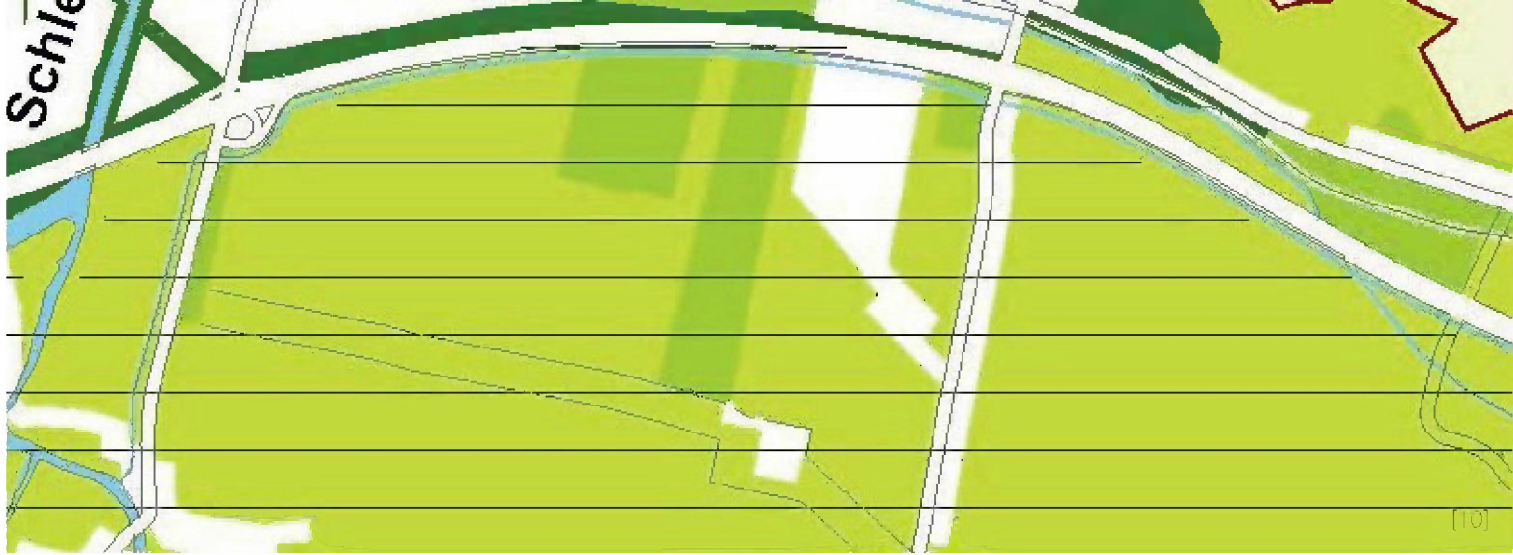
Die derzeitige Darstellung des Milieus „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ muss für die Realisierung der Gewerbefläche Meisterhof (rund 4,56 ha) voraussichtlich in das Milieu „Gewerbe/ Industrie und Hafen“ geändert werden. Die Ausweisung einer Gewerbefläche geht mit dem Verlust landwirtschaftlicher Kulturlandschaft einher, dies muss in der verbindlichen Bauleitplanung abgewogen werden. Die Zielsetzung zur Einbindung der Hauptverkehrsstraße Curslacker Heerweg kann durch Baumpflanzungen an der östlichen Seite des Vorhabengrundstücks westlich des dortigen Grabens unterstützt werden. Die Ausweisung einer Gewerbefläche in der Landschaftsachse muss in der verbindlichen Bauleitplanung gegen die Zielsetzungen der Freiraumverbundfunktionen abgewogen werden. Die erhöhte Grundwasserempfindlichkeit ist bei der weiteren Planung im Zusammenhang mit der Lage in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets zu berücksichtigen.

### **Karte Arten- und Biotopschutz**

In der Karte Arten- und Biotopschutz (AuBS) zum Landschaftsprogramm Hamburg finden sich für das Untersuchungsgebiet folgende Darstellungen:

- für den gesamten Bereich der Landwirtschafts- und Brachflächen den Biotopentwicklungsraum 9a „Acker-, Obstbau-, Gartenland- und Grünlandflächen“ sowie als Schutzgebietskategorie „Landschaftsschutzgebiet“ (geplant, nicht Bestand)

[9] Ausschnitt Arten- & Biotopschutz



[10] Ausschnitt Grünes Netz

- für die Wohngrundstücke nördlich der Straße Achterschlag den Biotopentwicklungsraum 11b „Dörfliche Lebensräume mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“

- für den östlich angrenzenden Curslacker Heerweg den Biotopentwicklungsraum 14e „Hauptverkehrsstraßen“ und als milieuübergreifende Funktion Landschaftsbild „Einbinden der Hauptverkehrsstraße“

- für das nordöstlich angrenzende Sport-, Spiel- und Kita-Grundstück den Biotopentwicklungsraum 10d „Sportanlage“

- für die westlich angrenzende Eschenhof-siedlung und für die Grundstücke östlich entlang des Curslacker Heerwegs den Biotopentwicklungsraum 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“

- für die Brookwetterung nordwestlich des Untersuchungsgebiets den Biotopentwicklungsraum 3a „Übrige Fließgewässer“

Hinweise für die Planung des Meisterhofs:

Die derzeitige Darstellung des Biotopentwicklungsraums 9a „Acker-, Obstbau-, Gartenland- und Grünlandflächen“ muss für die Realisierung der Gewerbefläche Meisterhof (rund 4,56 ha) voraussichtlich in das Mi-

lieu 14a „Industrie-, Hafen- und Gewerbeflächen“ geändert werden.

**Grünes Netz Hamburg / Freiraumverbund**

Die Karte Grünes Netz Hamburg/ Freiraumverbund stellt im Untersuchungsgebiet dar:

- für den gesamten Bereich der Landwirtschafts- und Brachflächen „Freifläche“, hier zutreffend: Landwirtschaftliche Kulturlandschaft

- für das nordöstlich angrenzende Sport-, Spiel- und Kita-Grundstück „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“, hier zutreffend: Spielplatz bzw. Sportplatz

- für die Brookwetterung nordwestlich des Untersuchungsgebiets „Gewässerlandschaft“

- für das gesamte Untersuchungsgebiet als Teil eines großräumigen Gebiets „Östliche Elbtal-Landschaftsachse“ und „Städtisches Naherholungsgebiet 9 – Vier- und Marschlande“

Hinweise für die Planung des Meisterhofs:

Die Vorhabenfläche liegt unmittelbar an einem der „Eingänge“ zu dem großräumigen städtischen Naherholungsgebiet. Zur Minderung negativer Auswirkungen des Gewerbevorhabens auf die Qualität dieser Eingangssituation sind besondere Maßnahmen zur Gliederung und Eingrünung der Erschließungs- und Bauflächen sowie zur ortsverträglichen Höhe und äußeren Gestaltung





## Bestandsaufnahme: Planerische Rahmenbedingungen

der baulichen Anlagen geboten. Dies sind Regelungsinhalte der verbindlichen Bauleitplanung.

### Archäologie und Denkmalschutz

Zu eventuellem Bestand an archäologischen Fundstellen oder Fundverdächtigen liegen derzeit noch keine Angaben vor. Denkmalgeschützte oder denkmalgeschützwürdige Gebäude, Gartenanlagen oder Ensembles bestehen im Untersuchungsgebiet nicht.

#### Hinweise für die Planung des Meisterhofs:

Zur Beurteilung der archäologischen Situation muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung rechtzeitig eine entsprechende Fachauskunft bei dem zuständigen Helms-Museum eingeholt werden.

### Bodenschutz, Bodenbelastungen, Altlastensituation

Bei den Böden im Untersuchungsgebiet handelt es sich (mit Ausnahme der Wohngrundstücke nördlich der Straße Achterschlag) im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) um flächenhaft verbreitete schutzwürdige Böden mit mittlerer Bedeutung als Archiv der Kulturgeschichte: Kultursoltypen mäßiger Ausprägung, Kennzeichnung K2.

Angaben zu Altlasten oder besonderen Bodenbelastungen oder Grundwasserschäden sind derzeit nicht bekannt und aufgrund der Nutzungsgeschichte auch eher nicht zu erwarten.

#### Hinweise für die Planung des Meisterhofs:

Da für die Realisierung der Gewerbefläche Meisterhof nahezu die gesamten anstehenden Böden überformt werden (Geländeaufhöhung, Überbauung und Versiegelung), sind die Belange des Bodenschutzes besonders zu berücksichtigen. Da im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Eingriffsregelung zur Anwendung kommt, werden darüber die diesbezüglichen Beeinträchtigungen und Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden ermittelt.

### Bau- und Planrecht (Baustufen- und Bebauungsplan)

Im Untersuchungsgebiet gilt der Baustufenplan Bergedorf Blatt 1 von 1957. Der Baustufenplan setzt den Untersuchungsraum als Außenbereich fest. Großflächige Außenbereichsfestsetzungen hat die Rechtsprechung im Jahre 2000 für unwirksam erklärt. Die betreffenden Gebiete – dazu gehört auch das Untersuchungsgebiet – sind als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Die westlich gelegene Eschenhofsiedlung wurde bereits zwischen 1934 bis 1936 mit rund 160 Siedlerstellen als Reichsheimstättensiedlung im Sinne des Reichsheimstättengesetzes mit zumeist schmalen und tiefen Grundstücken angelegt, die der Selbstversorgung dienen sollten. Im Baustufenplan erfolgte die Darstellung als eingeschossiges, offenes Siedlungsgebiet. Der 1988 in Kraft getretene Bebauungsplan

[11] Eschenhofsiedlung



[12] Eschenhofplatz  
[13] Spielplatz Eschenhof-  
siedlung

Bergedorf 73 schuf für die Eschenhofsiedlung eine neue planungsrechtliche Grundlage. Neben dem Eschenhofplatz und einem nordwestlich gelegenen Spielplatz wurde ein Kleinsiedlungsgebiet in offener Bauweise festgesetzt. Ziel der Planung war insbesondere, eine Teilung der nach heutigen Maßstäben sehr großen Grundstücke zu ermöglichen, wobei eine Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> nicht unterschritten werden darf. Inzwischen wurden zahlreiche Grundstücke geteilt und die rückwärtigen Grundstücksteile bebaut.

Für die östlich vom Curslacker Heerweg und südlich vom Achterschlag gelegenen Flächen gilt der Baustufenplan Bergedorf Blatt 2 von 1955. Die betreffenden Flächen sind als Außengebiet festgesetzt. Auch hier gilt heute § 35 BauGB.

Hinweise für die Planung des Meisterhofs:

Für eine Gewerbeflächenentwicklung auf der Vorhabenfläche müssen planungsrechtliche Grundlagen neu geschaffen werden.





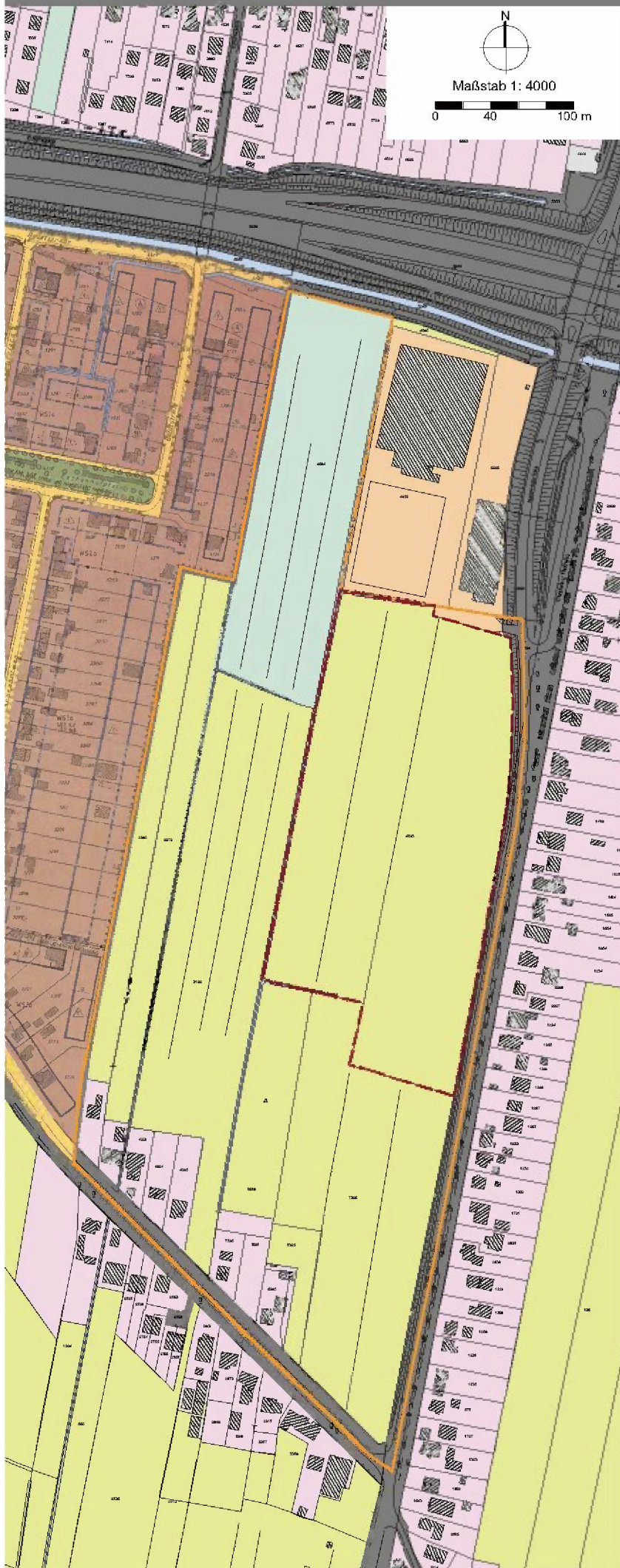
Maßstab 1: 4000

0 40 100 m

Curslacker Heerweg







## Legende

### Bau- und Planrecht

### Nutzung

- Wohnen
- Gewerbe
- Gartenbau/Landwirtschaft
- Kleingärten
- Sonstige Grünflächen (Wald, Park, Spielfläche, Ausgleichsfläche, naturbelassene Fläche)
- Gemeinnützige Einrichtungen (Spiel- und Sportanlagen, Kindertagesstätte) mit integrierter Gastronomie
- Wasserfläche

### Bebauungsplan

- Bebauungsplan 73 (1986)

### Flächennutzungsplan

- Wohnbauflächen
- Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter
- Flächen für die Landwirtschaft
- Grünflächen
- Naturbestimmte Flächen
- Autobahn oder autobahnähnliche Straßen mit Anschlussstellen
- Umgrenzung Vorhabenfläche (ca. 4,6 ha)
- Umgrenzung Untersuchungsgebiet (ca. 16 ha)

## Städtebaulich- Landschaftsplanerische Studie "Vierländer Meisterhof"

### Bestandsaufnahme

Stand: Mai 2016

Planungsbüro:  clausen-seggelke  
stadtplaner





## Bestandsaufnahme: städtebauliche und landschaftsplanerische Rahmenbedingungen

### Bestehende Nutzungen

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt von einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, einer naturbelassenen Fläche im Norden und einer dörflichen Siedlungsstruktur im Süden. Nördlich der Vorhabenfläche befinden sich Spiel- und Sportanlagen, eine Kindertagesstätte und Gastronomie, unmittelbar nördlich dieser Nutzungen verläuft die Trasse der Autobahn A25.

Die dominierende Nutzung westlich und östlich des Untersuchungsraums ist das Wohnen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Entsprechend geprägt ist die zusammenhängend bebaute Fläche der Eschenhofsiedlung sowie die Bebauung am Curslacker Heerweg, wobei am Curslacker Heerweg ausschließlich Wohnnutzungen vorzufinden sind. An der Straße Achterschlag hat die Bebauung zwar städtebaulich einen stärker dörflichen Charakter, auch dort überwiegt aber eindeutig die Wohnnutzung. Eine Möbeltischlerei befindet sich im Gebäude Achterschlag Nr. 37. Östlich des Curslacker Heerwegs und südlich vom Achterschlag ist das typische Ortsbild der Vier- und Marschlande vorzufinden, es dominieren dort ein Nebeneinander von straßenbegleitender Bebauung mit landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzten Flächen. Gewächshäuser sind allerdings nur vereinzelt vorhanden.

Westlich der Eschenhofsiedlung bzw. der Straße Pollhof befindet sich ein großes zusammenhängendes Kleingartengebiet.

In der weiteren Umgebung des Plangebiets befinden sich das Wasserwerk Curslack (westlich des Curslacker Heerwegs bzw. südlich des Achterschlag), die vom [REDACTED] betriebene Kita im Norden der Eschenhofsiedlung und die Spiel- und Sportanlagen mit integrierter Gastronomie unmittelbar nördlich der Vorhabenfläche.

### Hinweise für die Planung des Meisterhofs:

Die Belange der bestehenden Nutzungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abzuwägen. Dies betrifft insbesondere die bestehende landwirtschaftliche Nutzung sowie die Wohnnutzung am Curslacker Heerweg. Grundlage für die Abwägung der Belange der Wohnnutzung liefert das im Rahmen dieser Voruntersuchung erstellte Gutachten zum Thema Gewerbe- und Verkehrslärm.

### Orts- und Landschaftsbild, Denkmale

Das Orts- und Landschaftsbild wird geprägt durch den nördlich angrenzenden städtischen Siedlungsbereich (Autobahn, gewerbliche Nutzungen nördlich des Untersuchungsbereichs), durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche sowie durch angrenzende Wohnbebauung, die am Achterschlag noch teilweise dörflich geprägt ist. Der Curslacker Heerweg ist eine einseitige Allee (Baumreihe an der Ostseite). Das Gebiet ist ansonsten strukturarm, Gehölzbestände konzentrieren sich an der Westseite des Curslacker Heerwegs sowie im Westen und Nordwesten.

[14] Ausschnitte  
Flächennutzungsplan  
und Bebauungsplan 73

[15] Denkmal Achterschlag  
62 - Hofanlage, Scheune

[16] Restaurant [REDACTED]



[17] Backsteinhaus mit  
Satteldach  
[18] Denkmal  
Achterschlag 24 -  
Wohnwirtschaftsgebäude

In der weiteren südlichen und westlichen Umgebung dominiert die landwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Nutzung mit vereinzelt Gewächshäusern.

Das städtebauliche Erscheinungsbild wird vor allem durch die Gebäude entlang der Straßen Curslacker Heerweg, Achterschlag, Eschenhofweg und Pollhof bestimmt. Es handelt sich fast ausnahmslos um Wohnbebauung, die Gebäude sind maximal zweigeschossig und haben Satteldächer. Es überwiegen rote Backsteinfassaden. Neben zahlreichen Gebäuden aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts und aus den 1950er Jahren prägen auch ein Denkmalensemble aus dem 19. Jahrhundert am Achterschlag 24 und ein denkmalgeschütztes Gebäude am Achterschlag 62 das Ortsbild. Die ursprünglich aus den 1930er Jahren stammende Eschenhofsiedlung wurde seit den 1980er Jahren durch Grundstücksteilungen verdichtet (Bebauungsplan Bergedorf 73 aus dem Jahr 1988), so dass dort auch zahlreiche Gebäude aus der Zeit nach 1990 vorzufinden sind. Vereinzelt entstanden weitere Neubauten aus der Zeit nach dem Jahr 2000 im gesamten Raum. Diese sind jedoch nicht ortsbildprägend.

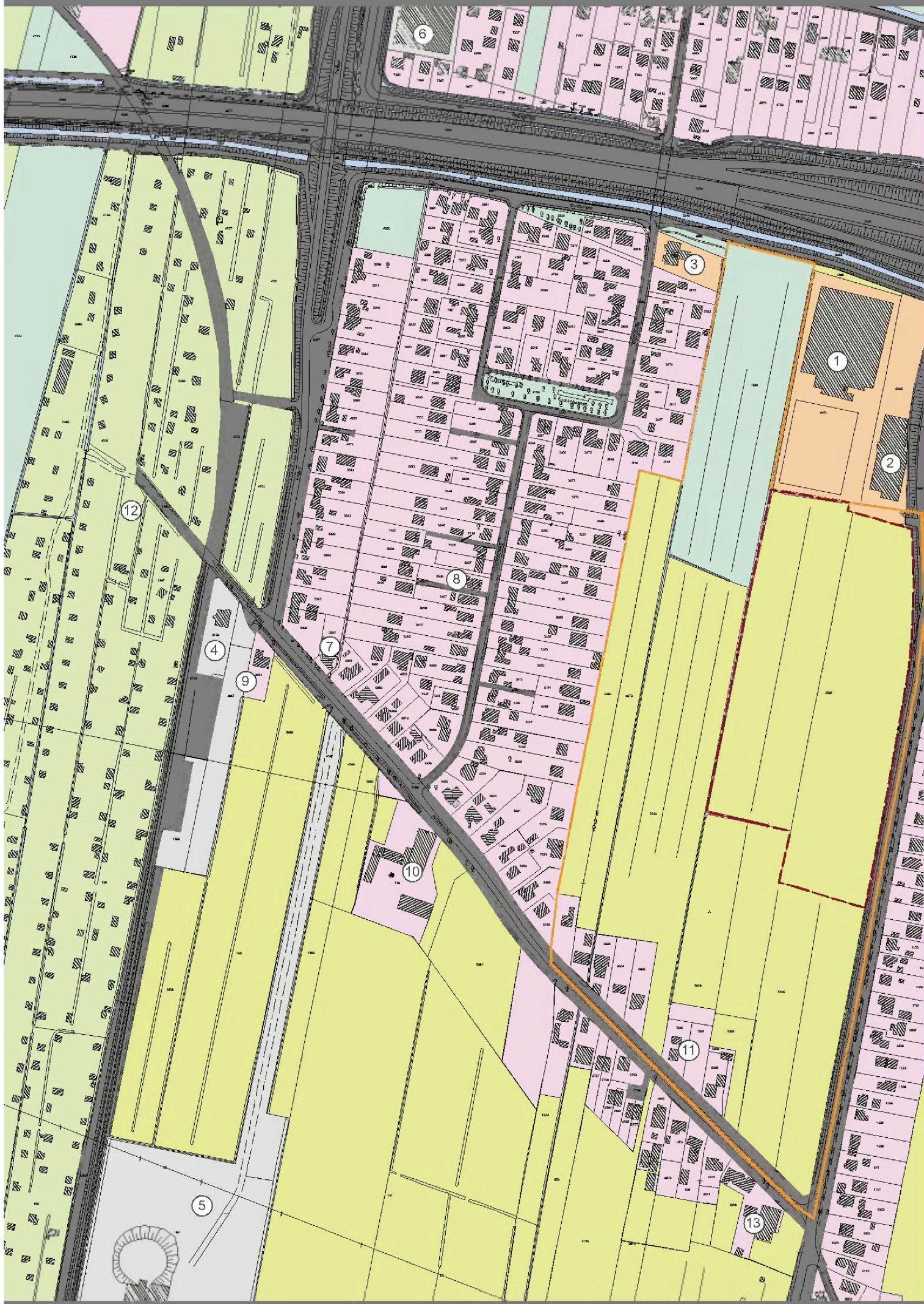
#### Hinweise für die Planung des Meisterhofs:

Die Planung einer gewerblich genutzten Fläche ist mit Veränderungen des Landschaftsbilds verbunden. Die Belange des Landschaftsbilds sind mit den Belangen der gewerblichen Entwicklung abzuwägen. Auswirkungen auf das Landschaftsbild kön-

nen dadurch verringert werden, dass das Gebiet vom Vierländer Meisterhof, d.h. der engere Untersuchungsraum, durch eine Grünkulisse in den Landschaftsraum eingebunden wird. Dies gilt insbesondere für die Ostseite am Curslacker Heerweg im Hinblick auf die östlich des Curslacker Heerwegs gelegene Wohnbebauung. Die Baumreihe an der Ostseite der Straße Curslacker Heerweg könnte im weiteren Planungsverlauf im Bereich der Vorhabenfläche durch weitere Baumbepflanzungen an der Westseite zu einer beidseitigen Allee aufgewertet werden. Dies würde auch den Zielen des Landschaftsprogramms entsprechen, die Hauptverkehrsstraße Curslacker Heerweg besser in den Landschaftsraum einzubinden. Der rote Backstein ist ein typisches Gestaltungselement in der Umgebung und in den gesamten Vier- und Marschlanden, daher ist es zu empfehlen, auch für die Fassaden der gewerblichen Betriebe roten Backstein anteilig einzusetzen.

Für das weitere Untersuchungsgebiet sind vor dem Hintergrund der städtebaulichen Situation verschiedene Nutzungen denkbar, die jeweils einen Übergang zwischen gewerblicher Nutzung und der umgebenden Wohnbebauung darstellen. Denkbar ist für diesen Bereich auch eine Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung.









**Legende**

Nutzung

- Wohnen
- Gewerbe
- Gartenbau/Landwirtschaft
- Kleingärten
- Sonstige Grünflächen (Wald, Park, Spielfläche, Ausgleichsfläche, naturbelassene Fläche)
- Gemeinnützige Einrichtungen (Spiel- und Sportanlagen, Kindertagesstätte) mit integrierter Gastronomie
- Wasserfläche

- Umgrenzung Vorhabenfläche (ca. 4,6 ha)
- Umgrenzung Untersuchungsgebiet (ca. 16 ha)

Betriebe und Vereine

- 1  Sports
- 2  Restaurant und Freizeit-Anlage
- 3  Kinder- und Jugendhilfe
- 4  Kita  Restaurant am Pollhof
- 5 Wasserwerk Curslack
- 6  Haustechnik
- 7  - Atelier
- 8  Gebäudeservice
- 9  Tief- und Wasserbau
- 10
- 11  Bau- und Möbeltischlerei
- 12 Gartenfreunde
- 13  Ortsverein Curslack-Neuengamme

**Städtebaulich- Landschaftsplanerische  
Studie "Vierländer Meisterhof"**  
Bestandsaufnahme

Stand: Mai 2016

Planungsbüro:  clausen-seggelke  
stadtplaner





Pollhof  
225

Eschenhofweg  
225

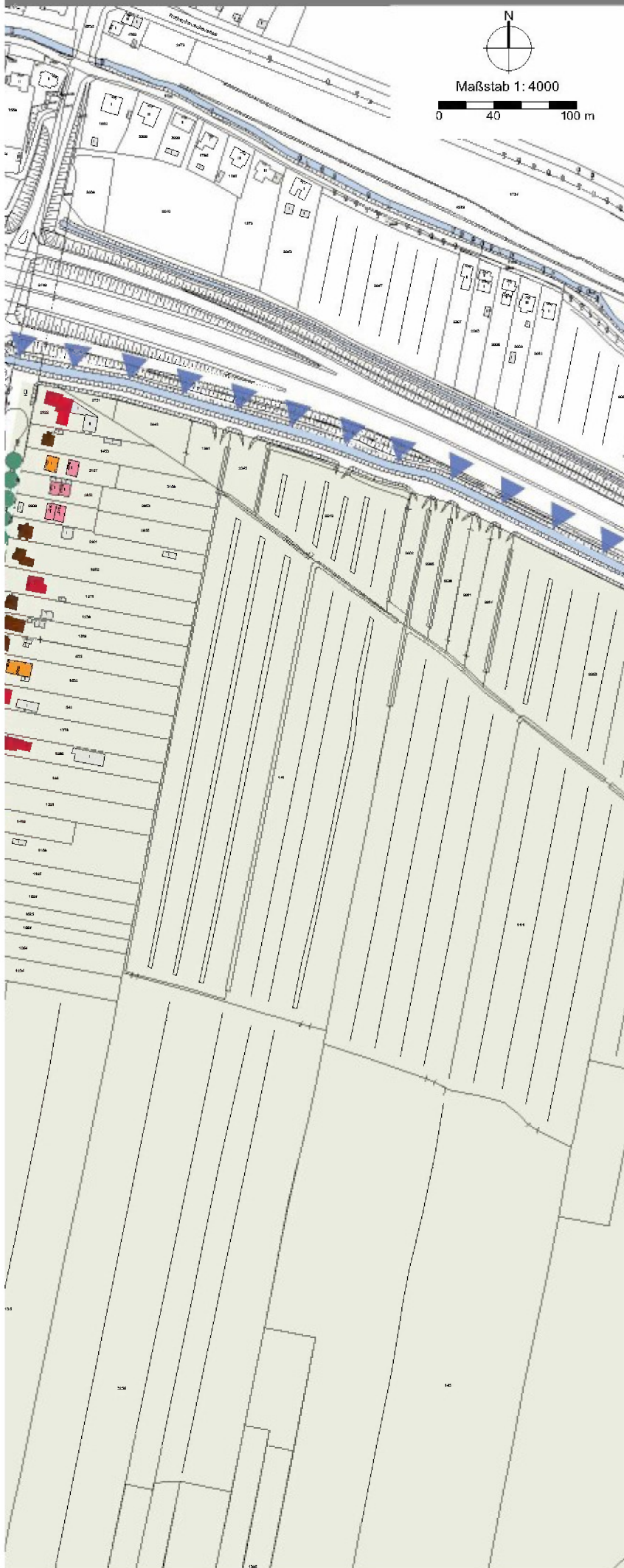
Achterschlag  
225

2

1

S





## Legende

### Orts- und Landschaftsbild

#### Baualter und Schutzgut

- Ab 2000
- 1988 - 2000
- 1955 - 1988
- Vor 1955 (überwiegend 30er Jahre)
- Baualter unbekannt bzw. nicht aufgenommen (nördlich der A25)
- Garagen, Lagerhallen, Nischen
- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Denkmalensemble
- teilweise geschützte Biotopfläche
- Wasserschutzgebiet III A

#### Landschaftsbild

- Typisches Landschaftsbild Vier- und Marschlande
- Prägende Baumreihen
- Wertvolle Einzelbäume

#### ÖPNV

- Bushaltestelle und Buslinie
- Umgrenzung Vorhabenfläche (ca. 4,6 ha)
- Umgrenzung Untersuchungsgebiet (ca. 16 ha)

#### Denkmäler

- 1
 Lage: Achterschlag 24  
 Status: Denkmal  
 Typ: Wohnwirtschaftsgebäude  
 Datierung: 1888
- 2
 Lage: Achterschlag 62  
 Status: Denkmalensemble  
 Typ und Datierung: Wohnwirtschaftsgebäude (erneuert 1659) und Scheune (um 1650)

## Städtebaulich- Landschaftsplanerische Studie "Vierländer Meisterhof"

### Bestandsaufnahme

Stand: Mai 2016

Planungsbüro:  clausen-seggelke  
stadtplaner





## Bestandsaufnahme: städtebauliche und landschaftsplanerische Rahmenbedingungen

### Angaben zum Naturhaushalt

#### Naturräumliche Situation

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Elbe-Urstromtal am nördlichen Rand der südöstlichen Hamburger Elbmarschen. Das traditionell dünn besiedelte agrarstrukturierte Gebiet zwischen dem heutigen Elbestrom südlich und der Bergedorfer Geestkante nördlich wird als Vier- und Marschlande bezeichnet. Das Untersuchungsgebiet grenzt südlich und östlich direkt an den Vierländer Ortsteil Curslack an.

#### Hinweise für die Planung des Meisterhofs:

Aus der Lage im tiefliegenden Marschgebiet ergeben sich hinsichtlich der Bestandssituation spezifische Gegebenheiten der Schutzgüter des Naturhaushalts einschließlich Landschaftsbild und Erholungsfunktionen, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind (siehe die bei dem jeweiligen Schutzgut aufgeführten Hinweise für die Planung des Meisterhofs). Dies betrifft insbesondere die Herrichtung des Baufelds, die Entwässerung der Grundstücke sowie die Art der Eingrünung.

#### Reliefsituation

Für die Vorhabenfläche liegt derzeit noch kein Lage- und Höhenmaß vor. Die Angaben der DK5 (Deutsche Grundkarte Maßstab 1:5.000) sind in m NN (Meter Normal Null) angegeben und liegen etwas höher als die Angaben aus dem Geoportal Hamburg mit den jetzt gültigen Höhenangaben in m NHN (Meter Normalhöhen Null).

Demnach ergibt sich aus beiden Unterlagen in etwa folgende Höhensituation für die Vorhabenfläche, das Untersuchungsgebiet und das hieran direkt angrenzende Gelände: die Vorhabenfläche und das Untersuchungsgebiet sind mit Höhen um 2 m ü. NHN und darunter anzusetzen (DK5: 1,8 bis 2,2 m ü. NN); südlich der Vorhabenfläche besteht eine Senke im Grünland mit rund 1,25 m ü. NHN; die südlich an das Untersuchungsgebiet angrenzende Straße Achterschlag liegt etwas höher um 2,5 m ü. NHN (DK5: 3 m ü. NN) und die nördlich daran anschließenden Wohngrundstücke um 2,5 m ü. NHN bzw. im Bereich der rückwärtigen an das Acker- und Grünland angrenzenden Gärten bei etwa 2 m ü. NHN; die Grundstücke der westlich angrenzenden Eschenhof-Siedlung liegen ebenfalls etwas höher bei 2,5 m bis 2 m ü. NHN; das Sport- und Kita-Grundstück grenzt mit rund 2 m ü. NHN (DK5: 2,2 m ü. NN) an das nordöstliche Untersuchungsgebiet an und fällt nach Norden leicht ab (DK5: 1,8 m ü. NN); die Boldtstraße und der östlich weiterführende Weg südlich der Brookwetterung steigen Richtung Osten leicht an und liegen angrenzend an das nordwestliche Untersuchungsgebiet etwa bei 2,5 m ü. NHN (DK5: westlich 2,9 m ü. NN, östlich auf Höhe der Sporthalle 3,8 m ü. NN); die Straße Curslackter Heerweg quert die BAB A25 in Hochlage und fällt dann von rund 3,75 m ü. NHN an der Nordostecke des Untersuchungsgebiets (DK5: 3,5 m ü. NN) auf rund 2,5 m ü. NN. an der Südostecke (Kreuzung Achterschlag) ab.

[19] Nutzungen  
[20] Orts- und  
Landschaftsbild





[21] Flache Landschaft

Aus den Höhen ergibt sich, dass das Untersuchungsgebiet auf allen vier Seiten von mehr oder weniger künstlich aufgehöhtem Straßen- bzw. Siedlungsgelände eingefasst wird. Der größte Höhenunterschied ergibt sich im Nordosten der Vorhabenfläche zum Curslacker Heerweg. Aus diesem Grund besteht westlich der Straße eine nach Süden gegen Null auslaufende Straßenböschung.

Aus den Ansatzpunkten der vorliegenden 11 Rammkernsondierungen lässt sich für die Vorhabenfläche ein recht genaues Bild der Gefällesituation ableiten: in Nord-Süd-Richtung schwaches Gefälle mit ca. 15-30 cm Höhenunterschied, West-Ost-Richtung sehr schwach ca. 5-10 cm, Diagonal-Gefälle Nordwest-Südost maximal 40 cm, Diagonal-Gefälle Nordost-Südwest annähernd 0 cm. Damit liegt eine marschentypische, im Bereich der Landwirtschafts- und Gartenbauflächen sehr gering ausgeprägte Reliefsituation vor.

Hinweise für die Planung des Meisterhofs:

Siedlungs- und Verkehrsflächen in der Marsch wurden und werden gegenüber dem eigentlichen Marschland traditionell auf aufgehöhtem Gelände errichtet. Dies ist auch bei den bestehen Siedlungs- und Verkehrsflächen im Untersuchungsgebiet bzw. daran angrenzend der Fall. So kann für die Realisierung des geplanten Gewerbegebiets von einer Aufhöhung um etwa 1 m gegenüber dem bisherigen Gelände ausgegangen werden, wobei dieses Maß in Abhängigkeit von dem noch anzufertigenden

Höhenaufmaß und von der späteren Realisierungsplanung mit den erforderlichen Freigefällen für die Grundstücks- und Straßenentwässerung noch im Dezimeterbereich variieren wird.

Anders als in bewegtem Gelände, wo im Zuge von flächenhaften Baumaßnahmen häufig eine mehr oder minder starke Höhenangleichung durch Geländennivellierung unvermeidbar ist, geht mit einer flächenhaften Baugrunderhöhung in der Marsch zwar die ursprüngliche Höhenlage verloren. Die nahezu ebene Reliefsituation wird dadurch jedoch nicht grundsätzlich verändert, sondern bildet sich auf erhöhter Geländeebene ähnlich wieder ab. Wichtiger Hinweis für die Planung der Gewerbefläche Meisterhof ist jedoch, dass mit den daraus zwangsweise resultierenden Böschungen am Rand der Baufeldaufhöhung die an allen vier Seiten angrenzenden vorhandenen Gräben und deren Saumstreifen nicht überplant werden.

**Geologie, Bodenverhältnisse**

In der Elbmarsch stehen großflächig Kleiböden an (Fluskleimarschen, Lehme und Tone), bereichsweise bereits oberflächennah von Sanden unterlagert, die in Senken, Mulden und ehemaligen Fluss-Nebenarmen oftmals mit humosen Einlagerungen durchsetzt sind (Torf, Mudde). Für die Vorhabenfläche liegt ein Baugrundaufschluss mit 11 gleichmäßig verteilten Rammkernbohrungen bis 8 m Tiefe vor. Hieraus ergibt sich im Mittel folgender Bodenaufbau für die Vorhabenfläche:





## Bestandsaufnahme: städtebauliche und landschaftsplanerische Rahmenbedingungen

- erste Schicht ab 0 m bis im Mittel 1,50 m uG (unter Gelände): **Mutterboden/Klei im Mittel 1,50 m mächtig** (Schichtstärke minimal 1,10 m / maximal 1,90 m)
- zweite Schicht ab im Mittel 1,50 m uG: **tiefgründig Sande bis mindestens 8 m uG**
- Zwischenschicht, gegeben bei den Bohrpunkten BS1 und BS8 am Nordrand und BS7 mittig im Süden der Vorhabenfläche ab 1,25 m bis 1,55 m bzw. ab 1,90 m bis 2,10 m uG: **wechsellagernd Torfe/Sande 0,20-0,30 cm mächtig**, darunter wie bei der 2. Schicht tiefgründig Sande bis mindestens 8 m uG

Dieser für die Vorhabenfläche ermittelte generelle Bodenaufbau ist auch für das übrige Untersuchungsgebiet anzunehmen. Marschböden gelten als wertvoll, auch wenn sie über Generationen landwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzt wurden. Grünländereien mit wenig in den natürlich gewachsenen Boden eingreifender Bewirtschaftung ist hierbei ein höherer Wert beizumessen, als den Intensiv-Ackerflächen im Untersuchungsgebiet bzw. flächendeckend auf der Vorhabenfläche (in 2015 Maisanbau).

### Hinweise für die Planung des Meisterhofs:

Da es sich bei Kleiböden um keinen geeigneten Baugrund handelt, der Bodenaustausch jedoch aufwändig ist, erfolgt in der Regel eine Baugrundaufhöhung mit geeigneten Bausanden. Üblich ist eine Vorpressung der Kleischicht durch Überhöhung des Baugrundauftrags und damit eine temporäre

Erhöhung der Flächenauflast, bis die erforderliche Bodensetzung nach mehreren Monaten eingetreten ist. Weichschichten wie Torf- oder Muddebänder würden allerdings zu unterschiedlichen Setzungen führen und müssen vorher entnommen werden, so dass auf der Vorhabenfläche in Teilbereichen und nach näherer Abgrenzung durch ein enges Bohrraster mit hoher Wahrscheinlichkeit Bodenaustauscharbeiten erforderlich werden (siehe oben: Zwischenschicht bei Bohrpunkt BS1 und BS8).

Durch die Zersetzung von organischen Bestandteilen in der Kleischicht erhöht sich bei Pressung und Luftabschluss die Bodengasbildung (Methan und Kohlendioxid, in Hamburg dagegen nur in geringem Umfang Radon), so dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung an Hand eines Baugrundgutachtens festzustellen ist, welche Maßnahmen zum Schutz des Eindringens von Bodengasen in die Gewerbegebäude und zu deren sicherer Ableitung zu treffen sind. Hierfür gibt es bewährte bautechnische Lösungen.

Mit Realisierung des Gewerbegebiets Meisterhof gehen bislang weitgehend natürlich gewachsene, lediglich im Oberboden durch die Bewirtschaftung als Acker veränderte Böden (sogenannte Kultsohle, vgl. Abschn. Bodenschutz, 20) durch Geländeaufhöhung, Überbauung und Versiegelung verloren. Wirksame Maßnahmen zur Minderung der Bodenversiegelung sind: die Begrenzung der überbaubaren und versie-

[22] Brookwetterung





[23] Graben am  
Achterschlag

gelbaren Grundstücksflächen, so dass ein Mindestanteil an offenen Böden verbleibt (in der Regel mindestens 20% der Grundstücksfläche), die Freihaltung von Flächen außerhalb der Gewerbegrundstücke für die Oberflächenentwässerung und für Bepflanzungen, sowie (im Optimalfall) die Begrünung von Dachflächen. Da im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Eingriffsregelung zur Anwendung kommt, werden darüber die diesbezüglichen Beeinträchtigungen und Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden ermittelt. Der Ausgleichsbedarf hängt von den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplans ab und kann derzeit noch nicht bestimmt werden. Es ist mit dem Bedarf an einer außerhalb des Plangebiets gelegenen (externen) Ausgleichsfläche zu rechnen.

#### **Oberflächengewässer und Grundwasserhaushalt**

Im Untersuchungsgebiet bestehen ausschließlich durch den Menschen angelegte Oberflächengewässer in Form von Wettern, (Beet-)Gräben und Gruppen, die im Zuge der Urbarmachung und Bewirtschaftung des Marschgebiets angelegt wurden und die traditionell strengen wasserwirtschaftlichen Regelungen unterliegen. Das Grabensystem im Untersuchungsgebiet umfasst rund 1,3 ha und dient nicht einzig der Entwässerung, sondern in niederschlagsarmen Zeiträumen mit Umkehr der Fließrichtung auch der Bewässerung der Landwirtschaftsflächen.

In kurzer Distanz nördlich des Untersuchungsgebiets verläuft die sog. verlegte Brookwetterung südlich parallel zur BAB A25 mit Verbindung zur Alten Brockwetterung östlich und mit Mündung in die Dove Elbe bei Curslack. Sie ist Teil der Hauptentwässerungsgräben der Vierlande und somit Haupt-Vorflut.

Das Untersuchungsgebiet selbst ist mit Ausnahme der Südseite umgeben von (Rand-)Gräben, die im Norden beidseitig des Flurstücks 4684 an zwei Punkten Verbindung unter dem Weg zur Brookwetterung haben. Streng parallel zu diesen Randgräben verlaufen auf den Acker- und Grünlandflächen in Abständen von rund 20 m Beetgräben, die teilweise mit Quergräben untereinander und mit den Randgräben verbunden sind. Der Graben westlich entlang Flurstück 4003, 3192 und 4684 ist im Norden mit der Brookwetterung und im Süden über eine Verrohrung unter der Straße Achterschlag mit den Landwirtschaftsflächen südlich Achterschlag verbunden, so dass dieser offenbar Bedeutung für ein größeres Einzugsgebiet hat. Eine weitere marschentypische Grabenstruktur, die engmaschigen sogenannten Gruppen zur Grünlandentwässerung, sind noch in Resten auf der tiefergelegenen Grünlandfläche südlich der Vorhabenfläche zu erkennen, wobei das Relief der ursprünglichen Marschhufenwiese (in der Geest auf entwässerten Grünlandflächen auch als Wölbwiese bezeichnet) verflacht ist. Auf der ackerbaulich genutzten Vorhabenfläche befinden sich lediglich noch drei Beetgräben





## Bestandsaufnahme: städtebauliche/ landschaftsplanerische Rahmenbedingungen

mit einem doppeltem Abstand von rund 40 m, der östliche Beetgraben wurde von Süden aus verkürzt (vermutlich durch Pflugarbeit). Östlich verläuft der Randgraben am Böschungsfuß des Curslacker Heerwegs, knickt direkt südlich der Zufahrt zum Sport- und Kita-Gelände nach Westen ab und ist dann, mit kurzer Unterbrechung durch eine Ackerzufahrt (Betonschacht mit vermutlich angeschlossener Verrohrung unter der Zufahrt), über den durchlaufenden Graben westlich der Vorhabenfläche mit der Brookwetterung verbunden. Südlich wird die Vorhabenfläche von rechtwinklig angeordneten Verbindungsgräben begrenzt. Bei Kartierungsarbeiten am 16.10.2015 war das Grabensystem auf Grund der anhaltend ergiebigen Niederschläge bis dicht an die Geländeoberfläche gefüllt.

In Bezug auf die Grundwassersituation ergibt sich aus den Baugrundaufschlüssen folgende Situation, bezogen auf den Zeitpunkt 26. und 27. Oktober 2015 im Zeitraum der damaligen ergiebigen Dauerregen: im Minimum 40 cm uG, maximal 80 cm uG (Einzelwert 100 cm uG), im arithmetischen Mittel mit **rund 60 cm uG** anzusetzen, niederschlagsabhängig schwankend und in den Sanden unter der sperrenden Kleischicht als oberster Grundwasserhorizont vermutlich gespannt anliegend. Die mittleren Grundwasserstände des hydrologischen Jahres 2010 sind am Nordrand des Untersuchungsgebiets mit 1 m ü. NN und im südlichen Bereich mit 0,75 m ü. NN angegeben, Gefälle Richtung Südwest.

Zur Lage des Untersuchungsgebiets in der Schutzzone III Wasserschutzgebiet Curslack/ Altengamme siehe Karte „Naturschutz Grundlagenkarte – Bestand“. Das südliche Untersuchungsgebiet befindet sich in einem großräumigen Bereich eines Grundwasserkörpers, für den Erhebungen gemäß der EG-Wasserrahmenrichtlinie durchgeführt werden.

### Hinweise für die Planung des Meisterhofs:

Auf Grund des generell sensiblen und über viele Generationen ausgeklügelten Be- und Entwässerungssystems der Marsch kommt auch den Wettern und (Beet-)Gräben im Untersuchungsgebiet eine sehr hohe Bedeutung für die Regulierung des Wasserhaushalts zu. So ist es von großem Vorteil für die Erschließung von Bauland, die vorhandenen Gräben weitmöglich zu erhalten und zu nutzen. Konkret bedeutet dies für die Erschließung der Vorhabenfläche als Gewerbegebiet, die in der Regel mittig auf den Grundstücksgrenzen verlaufenden und somit gemeinschaftlichen Randgräben zu erhalten und zu nutzen. Für die baubedingt unvermeidbare Überplanung der 3 Beetgräben ist als Ersatz ein offenes Grabensystem zur Entwässerung der aufgehöhten Baufläche zu entwickeln.

Eine wirksame Versickerung anfallender Niederschläge ist in dem geplanten Gewerbegebiet Meisterhof wegen der wassersperrenden Kleischichten im Untergrund so gut wie ausgeschlossen. Gemäß Datentlage des Geoportals Hamburg liegt die

[24] Wiese südlich des Plangebiets vom Aichterschlag aus gesehen





[25] Plangebiet -  
Bewirtschaftete Fläche  
vom Curslacker Heerweg  
aus gesehen

Versickerungstiefe für diesen Raum bei 0 m bis max. 1 m und das Versickerungspotenzial ist als unwahrscheinlich eingestuft. Auch eine gezielte Versickerung gesammelter Niederschläge in die Sandböden unterhalb des Kleihorizonts ist mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht möglich bzw. auch nicht zulässig, da hierfür die grundwasserschützenden Kleischichten durchstoßen werden müssten. Außerdem sind die Sande weitgehend mit Grundwasser gesättigt und der Grundwasserleiter ist als gespannt anzunehmen.

Somit ergibt sich als wesentlicher Planungshinweis die Entwicklung eines offenen Oberflächenentwässerungssystems aus Gräben und ggf. Retentionsmulden zur Sammlung, Rückhaltung, Vorreinigung und gedrosselten Ableitung der Niederschläge aus dem Gewerbegebiet. In Bezug auf die Einleitbedingungen in die Hauptvorflut Brookwetterung (Gewässer II. Ordnung) können für die Entwässerung des Gewerbegebiets voraussichtlich 2 Liter/ha anstelle des sog. Landwirtschaftlichen Grundabflusses von lediglich 0,6 Liter/ha angesetzt werden. Diese vorläufige Angabe der Wasserwirtschaft Bergedorf ist dann im Rahmen der späteren Entwässerungsplanung abzustimmen. Des Weiteren ist zu klären, ob sich wegen der Lage in der Wasserschutzzone III und der Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen das Erfordernis zur Abdichtung neuer Gräben im Gewerbegebiet mit Lehm oder Klei ergibt und ob als Beitrag zur Minderung des Abflusses aus dem Gewerbegebiet sickerfähige Belagsar-

ten zulässig sind, die zumindest einen Teil der Niederschläge dezentral in die durchlässige Baugrundaufhöhung abführen könnten.

#### **lokalklimatisch-lufthygienische Situation**

Mit Ausnahme der kleinteilig bebauten und damit flächenhaft untergeordneten Grundstücke am Südrand des Untersuchungsgebiets bestehen im Untersuchungsgebiet landwirtschaftliche als Ackerflächen genutzte sowie ständig vegetationsbedeckte Grünland- und Brachflächen. Damit liegt im Untersuchungsgebiet ein nahezu ungestörtes Freilandklimatop mit geringen Veränderungen der natürlichen Klimaausprägungen vor. Aus den Klima-Fachkarten zum Landschaftsprogramm Hamburg ergibt sich für den Parameter Kaltluftvolumenstrom mit 75% der zweithöchste Wert. In Bezug auf die klimaökologische Ausgleichsfunktion lässt sich jedoch lediglich eine geringe bis mittlere Bedeutung ableiten, da diese Freiflächen in Zuordnung zu bioklimatisch ohnehin bereits günstigen aufgelockerten Siedlungsflächen liegen.

Zur lufthygienischen Situation liegen keine konkreten Angaben vor. Bei vorherrschenden Winden aus West/Südwest ist im Untersuchungsgebiet eher selten von erhöhten Kfz-bedingten Emissionen der Hauptverkehrsstraße Curslacker Deich östlich und der BAB A25 nördlich auszugehen. Gemäß der Fachkarte Nr. 1.10 des Klimagutachtens zum Landschaftsprogramm Hamburg liegen die Stickstoffdioxid-Immissionswerte





## Bestandsaufnahme: städtebauliche/ landschaftsplanerische Rahmenbedingungen

am Curslacker Heerweg entlang des Untersuchungsgebiets im niedrigen Bereich zwischen 40 und 70  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (Bezugsjahr 2009 während einer windschwachen sommerlichen Hochdruckwetterlage).

### Hinweise für die Planung des Meisterhofs:

Mit der Realisierung der Gewerbefläche gehen durch Überbauung und Versiegelung klimaökologisch wirksame Freiflächen mit geringer bis mittlerer und lokal begrenzter Funktion verloren. Baumbestand ist nicht betroffen, es handelt sich ausschließlich um Ackerland ohne dauerhafte Vegetationsbedeckung sowie um einzelne überplante Beetgräben.

Da dem Klimaschutz jedoch auch im Baugesetzbuch eine besondere Bedeutung beigemessen wird, sind Maßnahmen zu ergreifen, die zur Sicherung und zur Verbesserung der klimatischen Situation beitragen. Neben den gesetzlichen Vorgaben für den gebäudebezogenen Klimaschutz sind folgende Maßnahmen positiv wirksam sowohl für das Klima (Verdunstung, Beschattung, Kühlung, Minderung von Temperatur-Extremen) als auch für die Lufthygiene (Filterung von Stäuben und Luftschadstoffen): Minderung der Bodenversiegelung und Begrenzung der überbaubaren und versiegelbaren Grundstücksflächen, so dass ein Mindestanteil zu begrünender Freiflächen verbleibt (in der Regel mindestens 20% zu begrünende Grundstücksfläche); Anpflanzung klimatisch wirksamer Vegetationsstrukturen wie insbesondere Hecken, Sträucher und Bäume

aus Laubgehölzarten; Erhalt und Schaffung (bzw. Ersatz) verdunstungswirksamer begrünter Gräben und ggf. Retentionsmulden; Gebäudebegrünung wie Fassadenberanlung und (im Optimalfall) Dachbegrünung.

### **Biotop- und Nutzungstypen-Bestand, Gehölzbestand**

Gemäß der vorliegenden Kartierungsergebnisse ( $\rightarrow$  Karte: „Naturschutz Grundlagenkarte – Bestand“) und im Abgleich mit den Daten des Biotopkatasters Hamburg bestehen im Untersuchungsgebiet insgesamt und bezogen auf die Vorhabenfläche folgende Biotop- und Nutzungstypen mit etwa folgenden Flächenanteilen: Siehe Tab. 1.

Demnach bestehen im Untersuchungsgebiet überwiegend Ackerflächen geringer Biotopwertigkeit sowie Intensiv-Grünlandflächen und zeitweise austrocknende Gräben durchschnittlicher Wertigkeit. Neben dem Biotopkomplex auf dem brachliegenden Beetgrabenland Flurstück 4684 und der kleinteiligen Kleingarten-/ Obstwiesen-Braiche auf Flurstück 2979 sind die dauerhaft wasserführenden Gräben als höherwertige Biotoptypen hervorzuheben.

Bei den Bäumen dominieren im Untersuchungsgebiet standortgerechte einheimische Laubbaumarten entlang der Gräben und auf dem Brachland (Erle und Weide, mehrere Eschen, sehr vereinzelt Birke, Eiche und Ahorn), während Nadelgehölzarten (Fichte) auch in den Gärten nur sehr vereinzelt vorgefunden wurden.

[26] Baumgruppe südlich des Plangebiets zwischen Curslacker Heerweg und Eschenhofweg





[27]

[27] Graben am Radweg südlich der A25  
 [28] Tabelle 1  
 Übersicht Biotop- und Nutzungstypen im Untersuchungsraum und auf der Vorhabenfläche

Biotop-/ Nutzungstyp (sortiert nach Flächenanteil; in Klammern: Codierung; Biotop-Wertigkeit)	Untersuchungsgebiet inkl. Vorhabenfläche: 15,98 ha = 100%	Vorhabenfläche Vierländer Meisterhof inkl. Zufahrt: 4,58 ha = 100%
Lehm- und Tonacker (LAL; 2)	6,74 ha = 42,2%	4,31 ha = 94,1%
Intensiv-Grünland, artenarm (GIM; 4)	4,18 ha = 26,1%	-
Biotopkomplex auf brachliegendem Beetgrabenland Flst. 4684 (AKF/APF/NRS-r§/ NPZ§/HFZ/HRR; 5, tlw. §)	1,90 ha = 11,9%	-
Einfamilienhausbebauung mit Gärten (BNO; 3)	1,07 ha = 6,7%	-
Nährstoffreicher Graben mit Stillgewässercharakter (FGR; 5), in einzelnen Abschnitten begleitende Erlen und Weiden	0,68 ha = 4,2%	0,25 ha = 5,5%
Stark verlandeter, austrocknender Graben (FGV; 4), in einzelnen Abschnitten begleitende Erlen und Weiden	0,61 ha = 3,8%	-
Vollversiegelung, hier asphaltierte Straßen (YFV; 1)	0,33 ha = 2,1%	-
Kleingarten-Brache und Obstwiesen-Brache (EKR-b/LOW-b; 5)	0,22 ha = 1,4%	-
Böschung mit Wildrosengebüsch, Erlen aufwuchs, Landreitgras (HM/HUE/NUZ; 4)	0,22 ha = 1,4%	0,02 ha = 0,4% (Zufahrt)
Sonstige (EX; 2 und AKM; 4)	0,03 ha = 0,2%	

[28]

Hinsichtlich überörtlicher Biotopverbundfunktionen liegt das Untersuchungsgebiet eher isoliert zwischen der Eschenhof-Siedlung im Westen, der Barriere der BAB A25 im Nordwesten, dem Sport-, Spiel- und Kita-Gelände im Nordosten, der hier in einem längeren Abschnitt in Hochlage verlaufenden Hauptverkehrsstraße Curslacker Heerweg mit der anschließenden straßenbegleitenden Einzelhausbebauung im Osten und der Straße Achterschlag mit der begleitenden Einzelhausbebauung im Süden. Innerhalb des Untersuchungsgebiets sind jedoch Bio-

topvernetzungsstrukturen gegeben, insbesondere über die Graben- und begleitenden Gehölzstrukturen: mit ihrer Ausprägung als Schilfgraben-Typ und in einzelnen Abschnitten von Erlen, Weiden und einzelnen Eschen begleitet erfüllen sie Funktionen für die Biotopvernetzung der Feucht- und Gewässerlebensräume innerhalb der mehr oder minder intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen.

Die Vorhabenfläche wird zu über 90% als Intensiv-Acker mit Maisanbau in 2015 genutzt. Die Beet- und Randgräben, sämtlich





## Bestandsaufnahme: städtebauliche/ landschaftsplanerische Rahmenbedingungen

Schilfgraben-Typ und mehr oder minder dauerhaft wasserführend, nehmen einen Anteil von etwas über 5% ein, sind jedoch nur im Nordwesten von einem randlichen Erlen-Weiden-Gebüsch begleitet, im übrigen gehölzfrei.

### Hinweise für die Planung des Meisterhofs:

Mit Realisierung des Gewerbegebiets Meisterhof werden eine bislang als Intensiv-Acker bewirtschaftete Fläche geringer ökologischer Wertigkeit sowie 3 Beet-Gräben höherer Wertigkeit und mit Vernetzungsfunktion überplant. Innerhalb der Vorhabenfläche bestehen folgende Möglichkeiten zur Minderung bzw. zum teilweisen Ausgleich der Beeinträchtigungen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung näher festzulegen sind: Sicherstellung eines Mindestanteils zu begrünender Freiflächen auf den Gewerbegrundstücken (in der Regel mindestens 20%); Anpflanzung ökologisch wirksamer Vegetationsstrukturen wie insbesondere Hecken, Sträucher und Bäume aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzarten; Erhalt und Schaffung (bzw. Ersatz) begrünter Gräben und ggf. Retentionsmulden; Gebäudebegrünung wie Fassadenberankung und (im Optimalfall) Dachbegrünung als Sekundär-Biotope. Da im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Eingriffsregelung zur Anwendung kommt, werden darüber die diesbezüglichen Beeinträchtigungen und Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Biotope ermittelt. Der Ausgleichsbedarf hängt von den Festsetzungsinhalten des Bebauungs-

plans ab und kann derzeit noch nicht bestimmt werden. Es ist mit dem Bedarf an einer außerhalb des Plangebiets gelegenen (externen) Ausgleichsfläche zu rechnen.

### **Landschafts- /Ortsbild**

Das Untersuchungsgebiet ist ein typischer Ausschnitt der Marschlandschaft, hier allerdings mit relativ geringem Grünlandanteil gegenüber vorherrschend Ackerland sowie einer größeren langjährigen Brachlandfläche im Nordosten. Der Landschaftsausschnitt wird von dem orthogonalen Grabensystem mit teilweise standorttypischen Begleitgehölzen gegliedert. Das aufgelockerte Siedlungsband beidseitig der Straße Achterschlag wirkt dörflich. Südöstlich besteht eine historische landwirtschaftliche Hofstelle, die unter Denkmalschutz gestellt wurde. In diesem Bereich besteht noch ein visuell erlebbarer Zusammenhang zwischen der Kulturlandschaft im Untersuchungsgebiet und einem der alteingesessenen Vierländer Gehöfte. Blickbezüge zu den Freiflächen im Untersuchungsgebiet sind von Süden aus gegeben (Achterschlag), und zwar über ein sog. Landschaftsfenster zwischen den Flurstücken 4005 und 7569, sowie weiter östlich über das unmittelbar an die Straße Achterschlag angrenzende Grünland (Flurstück 7326). Auch von der im Norden höherliegenden Straße Curslacker Heerweg sind Blickbezüge nach Westen auf die Acker- und Grünlandflächen gegeben, wobei auf der Westseite der Straße kein Geh- oder Radweg besteht.

[29] Denkmal Achterschlag  
62 - Hofanlage, Scheune  
[30] Eschenhofsiedlung





[31] Graben am Radweg  
[32] Radweg südlich der  
A25 entlang der  
Brookwetterung

Auf der Vorhabenfläche treten die typischen Bestandteile der offenen Marschlandschaft zurück: die Beetgraben-Struktur ist in Folge der ackerbaulichen Intensivbewirtschaftung etwa um die Hälfte reduziert und im östlichen Bereich zunehmend überformt, grabenbegleitende und damit die Landschaft gliedernde Gehölze fehlen. Lediglich am Nordrand besteht etwas Erlenaufwuchs und ein Erlen-Weiden-Gebüsch am dortigen Quergraben.

#### Hinweise für die Planung des Meisterhofs:

Von besonderer Bedeutung für die geplante Gewerbeansiedlung ist deren Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild. Eine gute Voraussetzung ist, dass es sich auf dem in Aussicht genommenen 4,56 ha umfassenden Flurstück 4693 nicht um die Ansiedlung eines großflächigen Einzelbetriebs handelt, sondern um mehrere Handwerksbetriebe und Reserveflächen mit vergleichsweise kleinen Einzelgrundstücken deutlich unter oder bis maximal 0,5 ha. Dies erleichtert eine kleinteilige, dem orthogonalen Gliederungsprinzip der Marsch folgende ortstypische Durchgrünung der Gewerbeflächen und die Einbindung der Erschließung. In Verbindung mit den zu erhaltenden Randgräben (→ siehe oben, Schutzgut Wasserhaushalt) ist außerdem die äußere Eingrünung der Gewerbeansiedlung im Westen und Süden wichtig für die Minderung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Dies gilt auch gegenüber dem Curslacker Heerweg; hier kann ein Abrücken der Baugrundstücke von der Straße und ein

breiterer Grünstreifen, der gleichzeitig Funktionen für die Oberflächenentwässerung, den naturschutzfachlichen Ausgleich und den Artenschutz erfüllen kann, wesentlich zur Minderung negativer Landschafts- bzw. Ortsbildauswirkungen beitragen. Fragen der regionaltypischen und identitätsstiftenden Bebauung und Gebäudegestaltung im geplanten Curslacker Meisterhof bleiben den Konkretisierungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung überlassen.

#### **Erholungsfunktionen, Wegeverbundfunktionen**

Im Untersuchungsgebiet selbst bestehen keine Einrichtungen für die aktive Erholung. Es erfüllt mangels Durchwegung (Rad-/ Spazier-/ Wanderwege) auch keine Funktionen für die landschaftsbezogene Erholungsnutzung. Entlang der östlichen Seite des Curslacker Heerwegs verläuft ein von Straßenlinden gesäumter Geh- und Radweg, die ländlich wirkende Straße Achterschlag ist als Grüne Wegeverbindung ausgewiesen. Sowohl von der Straße Achterschlag als auch vom Curslacker Heerweg ergeben sich Blickbezüge auf den Ausschnitt der Vierländer Kulturlandschaft im Untersuchungsgebiet. Damit handelt es sich um ein passiv erlebbares Landschaftsbild, welches je nach individuellem Erleben zum Wohbefinden, zur „Erholung im Vorbeifahren/ im Vorbeigehen“ oder zur Identifikation mit der Landschaft beitragen kann. Dies ist von gewisser Bedeutung, da die Vier- und Marschlande insgesamt als städtisches und überregionales Naherholungsgebiet aufgesucht





## Bestandsaufnahme: städtebauliche/ landschaftsplanerische Rahmenbedingungen

werden. Das Untersuchungsgebiet prägt dabei einen der „Besucher-Eingänge“ in die Vier- und Marschlande.

### Hinweise für die Planung des Meisterhofs:

Aus der Bedeutung des Untersuchungsgebiets als Teil der landwirtschaftlich geprägten Marsch-Kulturlandschaft und aus dessen Lage am nördlichen Rand des bedeutenden Naherholungsgebietes Vier- und Marschlande direkt am „Zubringer“ Curslackter Heerweg ergeben sich für die Realisierung der Gewerbeansiedlung die gleichen Hinweise wie unter dem Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild bereits ausgeführt.

### **Besonderer und allgemeiner Artenschutz** **Pflanzenarten**

Nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützte Pflanzenarten sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Auf der langjährigen Brachfläche Flurstück 4686 sind gemäß Auszug aus dem Biotopkataster Hamburg folgende Rote-Liste Pflanzenarten nachgewiesen:

- eine nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Pflanzenart (Sumpfpfirs - *Iris pseudacorus*)
- zwei Arten der Roten-Liste Hamburg (Dreifurchige Wasserlinse – *Lemna trisulca* und Schwarze Johannisbeere – *Ribes nigrum*, jeweils V = Vorwarnliste)

### **Tierarten**

Im Untersuchungsgebiet sind gemäß der vorliegenden artenschutzfachlichen Potenzialanalyse folgende besonders oder streng geschützte und Rote-Liste Tierarten möglich, wobei die Angaben durch Realkartierungen in 2016 überprüft werden:

- diverse allgemein verbreitete und anpassungsfähige Brutvogelarten (Brutrevier, Nahrungsgast oder Teilrevier): Amsel, Blau-meise, Buchfink, Grünfink, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp, Elster, Misteldrossel, Rabenkrähe, Ringeltaube
- Brutvögel mit besonderen Lebensraumsprüchen oder Rote-Liste-Arten (Brutrevier oder Nahrungsgast): Bluthänfling (RL-HH: 3 - gefährdet), Feldsperling, Kiebitz (RL-HH: 2 - stark gefährdet), Stieglitz (RL-HH: V - Vorwarnliste), Sumpfrohrsänger (RL-HH: V), Weißstorch (RL-HH: 2)
- Fledermäuse, jedoch mit sehr geringer potenzieller Bedeutung des Untersuchungsgebiets als Jagdrevier; Sommer- oder Winterquartiere in Bäumen oder an und in Gebäuden sind nicht gegeben
- Amphibien: Erdkröte, Grasfrosch (RL-HH: V), Teichfrosch (RL-HH: 2, jedoch inzwischen wieder weit verbreitet); auf der Brachlandfläche möglich: Moorfrosch

Ein Vorkommen der Zierlichen Tellerschnecke ist eher unwahrscheinlich, wird in 2016

[33] Brookwetterung mit Enten

[34] Beispiel Flora und Fauna des Gebiets





[35] Wiese an Achterschlag

jedoch nochmals geprüft. Ein Vorkommen der Arten Biber und Otter ist auszuschließen.

Weitere Details, insbesondere auch hinsichtlich des jeweiligen Schutzstatus, sind dem Artenschutzgutachten zu entnehmen (→ Anlage).

Hinweise für die Planung des Meisterhofs:

Die vorliegende Artenschutzprüfung kommt auf bisheriger Grundlage der Potenzialanalyse zu folgenden Ergebnissen und Hinweisen für die weitere Planung in Bezug auf diejenigen Arten, die nach den europäischen Richtlinien besonders oder streng geschützt sind:

- generelle Bauzeitenregelung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG: Durchführung der Arbeiten zur Baufeldräumung (Abschieben von Oberboden, Fällung von Bäumen, Rodung von Gebüsch) im Winterhalbjahr ab 01.10. bis Ende Februar (allgemein gültige Regelung nach § 39 BNatSchG)

- Kiebitz: potenziell im Plangebiet mögliche Kiebitze würden ihre Lebensstätte verlieren und müssten durch die Schaffung von ca. 3 ha Extensivgrünland gestützt werden. Diese Maßnahme entfällt, wenn durch die Bestandserfassung im Frühjahr 2016 bestätigt werden kann, dass im Untersuchungsgebiet keine Kiebitz-Vorkommen besteht.

- übrige Brutvogelarten: Die übrigen potenziell vorkommenden Brutvogelarten

sind nicht vom Verlust ganzer Brutreviere und damit einer Zerstörung oder zumindest Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen. Ein Ausweichen in Umgebung ist möglich bzw. durch naturnahe geprägte Freiflächen und Grundstücksbegrünungen können ausreichend Gehölze und andere Ersatzlebensräume geschaffen werden.

- Fledermäuse: Es sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen; für den sehr geringen Verlust von potenzieller Nahrungsfläche sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Für 2016 sind die folgenden artenschutzfachlichen Kartierungen im Untersuchungsgebiet insgesamt in Bearbeitung, um die bisherigen Aussagen der Potenzialabschätzung zu überprüfen:

- Realkartierung Brutvögel, speziell auch Prüfung auf Kiebitz-Vorkommen

- Realkartierung Amphibien, speziell auch Prüfung auf Moorfrosch-Vorkommen (brachliegendes Flurstück 4682)

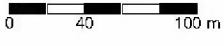
- zweite Grabenabsuche auf Vorkommen der Zierlichen Tellerschnecke

- Beurteilung der Bedeutung des Untersuchungsraums als potenzielles Nahrungshabitat für Störche (insbes. für das Storchenpaar „Rolf & Marie“ auf Hof Grundmann,

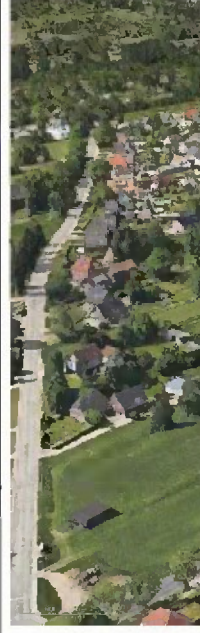




Maßstab 1: 4000

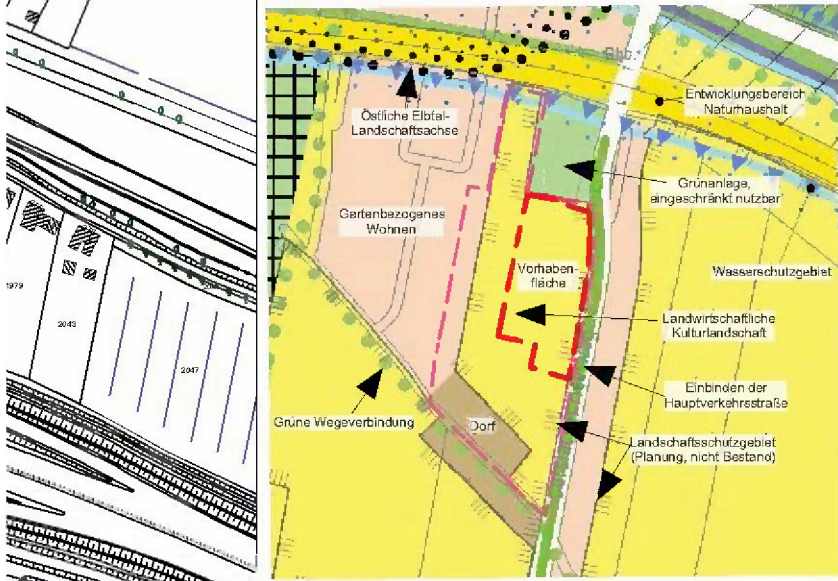


Beikarte 01c Luftbild-Quelle: Karten Version 2,0

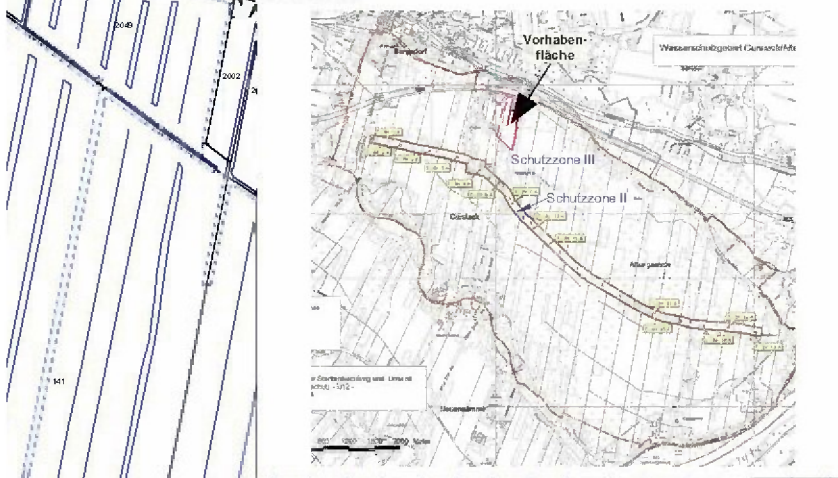




**Beikarte 01a Ausschnitt Landschaftsprogramm Hamburg (LaPro)**  
I.O. M2a. 1/10.000



**Beikarte 01b Karte Wasserschutzgebiet Curslack/Altengamme**  
ohne Maßstab



**Sicht von Südost**  
© 2012-2014 Apple Inc.



**Legende**

Naturschutz Grundlagenkarte - Bestand  
mit Beikarten LaPro, Wasserschutzgebiet, Luftbild

**Biotop- und Nutzungstypen**

nach Biotoptypenliste und Biotopbewertung Hmbg.;  
Biotopwertigkeit: 1 - weitgehend unbelebt, 2 - extrem verarmt, 3 - stark verarmt, 4 - verarmt, 5 - noch wertvoll, 6 - wertvoll, 7 - besonders wertvoll, 8 - hochgradig wertvoll, 9 - herausragend

- AKF+ (S)** brachliegendes Beetgraben-Land (5, teilweise gesetzl. geschützt) mit Biotopkomplex aus:  
AKF Halbruderale Gras- u. Staudenflur (ca. 38%)  
APF Ruderalflur feuchter Standorte (ca. 30%)  
NRS r. Schilfröhricht gestört / ruderal (ca. 19%)  
NPZ Sonst. Pioniervegetation (wechsel)nasser Standorte (ca. 5%)  
HFZ Sonst. feuchtes Weidengebüsch (Tend. gegen 0%)  
HRR Ruderalgebüsch (Tendenz gegen 0%)
- AKM** Halbruderale Gras- u. Staudenflur mittlerer Standorte (4)
- BNO** Einzelhausbebauung, verdichtet, hier: Einfamilienhäuser mit Gärten (3)
- EKR<sub>v</sub>/LOW<sub>v</sub>** Kleingarten-Brache / Obstwiesen-Brache, hier: langjährig, strukturreich (5)
- EX** Sonstige Freizeit- und Erholungsanlage, hier: Sportzentrum, Kinder-Indoorspielplatz u. Kindertagesstätte (2)
- FGR** Nährstoffreicher Graben mit Stillwassercharakter (5) -gg Schilf-Typ -gg Wasserschwaden-Typ
- FGV** Stark verlandeter, austrocknender Graben (4)
- GIM** Artenarmes gemähtes Grünland mittlerer Standorte (4) -re Beetrelief mit Grüppen
- HM/HUE/NUZ** Böschung mit Wildrosen-Gebüsch, Erlenaufwuchs und Landreitgras (4)
- LAL** Lehm- und Tonacker, hier: in 2015 Maisanbau (2)
- YFV** Vollversiegelung, hier: Asphaltdecke (1)

**Baumbestand**

Standorte nicht eingemessen  
(ca. Lage gemäß örtl. Schrittmaßstab und Luftbild-Auswertung)

- Laubb Baum
- Nadelbaum
- z.B. Ah Gehölzarten:  
Ah - Ahorn, Bi - Birke, Brom - Brombeere, El - Eiche, Erl - Erle, Esch - Esche, Fi - Fichte, Kas - Kastanie, Klr - Kirsche, Li - Linde, Obs - Obstbaum, Pla - Platane, SWei - Silber-Weide, Wei - Weide

**Sonstige Angaben**

- Höhen in m NHN gemäß DK5:  
(Quelle: Geo-Online Portal am 27.10.2015)
- Wohnhaus, Einfamilienhaus
- Nebengebäude
- Schachtdeckel (nicht eingemessen, Lage ungenau)
- Umgrenzung der Vorbahnfläche, Flst. 4693:  
~ 45.600m<sup>2</sup> = ~4,56 ha
- Umgrenzung des Untersuchungsgebietes:  
~ 159.900m<sup>2</sup> = ~ 16 ha

**Städtebaulich- Landschaftsplanerische Studie "Vierländer Meisterhof"**  
Bestandsaufnahme

Stand: Mai 2016

Planungsbüro: **plan.et**  
Rudolf Hennemann





## Bestandsaufnahme: städtebauliche/ landschaftsplanerische Rahmenbedingungen

Achterschlag, ca. 1,5 km südöstlich des Untersuchungsgebietes)

### Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht

Für das Untersuchungsgebiet und angrenzend besteht derzeit kein Landschaftsschutz. Im Untersuchungsgebiet bestehen außerdem keine Naturdenkmale (z.B. Bracks).

Die Brachfläche auf dem Flurstück 4684 ist gemäß Auszug aus dem Biotopkataster nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) teilweise geschütztes Biotop. Der Schutz bezieht sich innerhalb des langjährig brachliegenden Beetgrabenlandes auf „Schilf-Röhricht, gestört, ruderal“ (Biototyp NRS, Flächenanteil angegeben mit 19%) und auf „Sonstige Pioniervegetation (wechsel-)nasser Standorte“ (Biototyp NPZ, Flächenanteil angegeben mit 5%), somit auf rund 25% des Flurstücks.

#### Hinweise für die Planung des Meisterhofs:

Mit Realisierung der Gewerbefläche Meisterhof sind keine negativen Auswirkungen auf das benachbarte teilweise gesetzlich geschützte Biotop zu erwarten.

### Baumschutz

Im Untersuchungsgebiet befindet sich Baumbestand. Dieser unterliegt überwiegend der Baumschutzverordnung. Der Schutz gilt für Bäume über 25 cm Stammdurchmesser, in 1,30 m Höhe über dem Bo-

den gemessen, sowie für Bäume unter 25 cm Stammdurchmesser, sofern diese eine Gruppe oder Reihe mit Kronenschluss bilden. Auf der Vorhabenfläche selbst befindet sich kein bzw. lediglich am Rand Baumbestand.

#### Hinweise für die Planung des Meisterhofs:

Für die Realisierung der Gewerbefläche Meisterhof sind keine Baumfällungen erforderlich. Negative Auswirkungen auf den angrenzenden Baumbestand durch Abgrabungen, Aufschüttungen oder heranrückende Gebäude sind dann nicht gegeben, wenn die zwischen den Baumstandorten und dem Vorhabengrundstück verlaufenden Gräben mit ihren Saumstreifen erhalten werden.

[36] Naturschutzgrundlagenkarte

[37] Kinderspielwelt  
[REDACTED] (Indoor Spielhalle)





[38] Tennis Soccer Sportsbar (Fußball- & Tennisclub)

### Schalltechnische Untersuchung Gewerbe- und Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung wurde von dem Gutachterbüro Lärmkontor GmbH im Februar 2016 erstellt. Aufgabe war es, die Geräuschimmissionen des bestehenden Verkehrs sowie von den geplanten Gewerbeanlagen zu prognostizieren und die Konsequenzen für die benachbarten Wohnbebauungen aufzuzeigen. Weiterhin wurde eine Aussage dazu getroffen inwieweit ein zusätzlicher Gewerbeverkehr die Geräuschimmissionen des bestehenden Verkehrs erhöht (→ Schalltechnische Untersuchung; siehe Anlagen).

Für die Bebauung an der Ostseite Curslackter Heerweg wurde in Abstimmung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamts Bergedorf die Schutzbedürftigkeit eines reinen Wohngebiets (gemäß §3 Baunutzungsverordnung (BauN-VO)) zugrunde gelegt, weil dort im Bereich des Untersuchungsgebiets ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden sind.

#### Gewerbelärm

Für das Gebiet des Vierländer Meisterhofs wurden Schallkontingente ermittelt. Die Ermittlung der Kontingente erfolgte so, dass an den nächst gelegenen Immissionsorten – das ist die Bebauung am Curslackter Heerweg – eine Lärmbelastung von 50 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts vor der Fassade der am nächsten gelegenen Gebäude nicht überschritten wird. Die zulässigen Emissionskontingente auf den

Gewerbeparzellen liegen tagsüber in den westlichen Baufeldern bei 60 dB(A) je m<sup>2</sup> Fläche, dies entspricht einer typischen gewerblichen Nutzung. Auf den östlichen Baufeldern entlang des Curslackter Heerwegs werden Kontingente zwischen 57 dB(A) und 60 dB(A) ermittelt, d.h. es ergeben sich aufgrund der nahegelegenen Wohnbebauung leichte Einschränkungen. Eine gewerbliche Nutzung ist aber auch dort möglich.

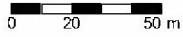
Nachts liegen die zulässigen Emissionskontingente auf den westlichen Baufeldern bei 45 dB(A)/m<sup>2</sup>. Dieser nächtliche Wert ist typisch für Gewerbegebiete, die in der Nähe einer Wohnbebauung liegen. Für die östlichen Baufelder werden Kontingente zwischen 42 dB(A) und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> ermittelt. Eine gewerbliche Nutzung in der Nachtzeit ist daher nur mit Einschränkungen möglich. Allerdings ist dies aus Sicht der Initiatoren des Vierländer Meisterhofs unproblematisch, weil die Handwerksbetriebe ohnehin nur tagsüber arbeiten.

Ergänzend wurde untersucht, inwieweit es an den Einmündungen der geplanten Erschließungsstraße für den Vierländer Meisterhof in den Curslackter Heerweg zu einer zusätzlichen Belastung für die gegenüber gelegene Wohnbebauung durch anlagenbezogenen Verkehrslärm kommt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine relevante Erhöhung der Verkehrslärmbelastung aufgrund des Verkehrsaufkommens des Vierländer Meisterhofs nicht zu erwarten ist.





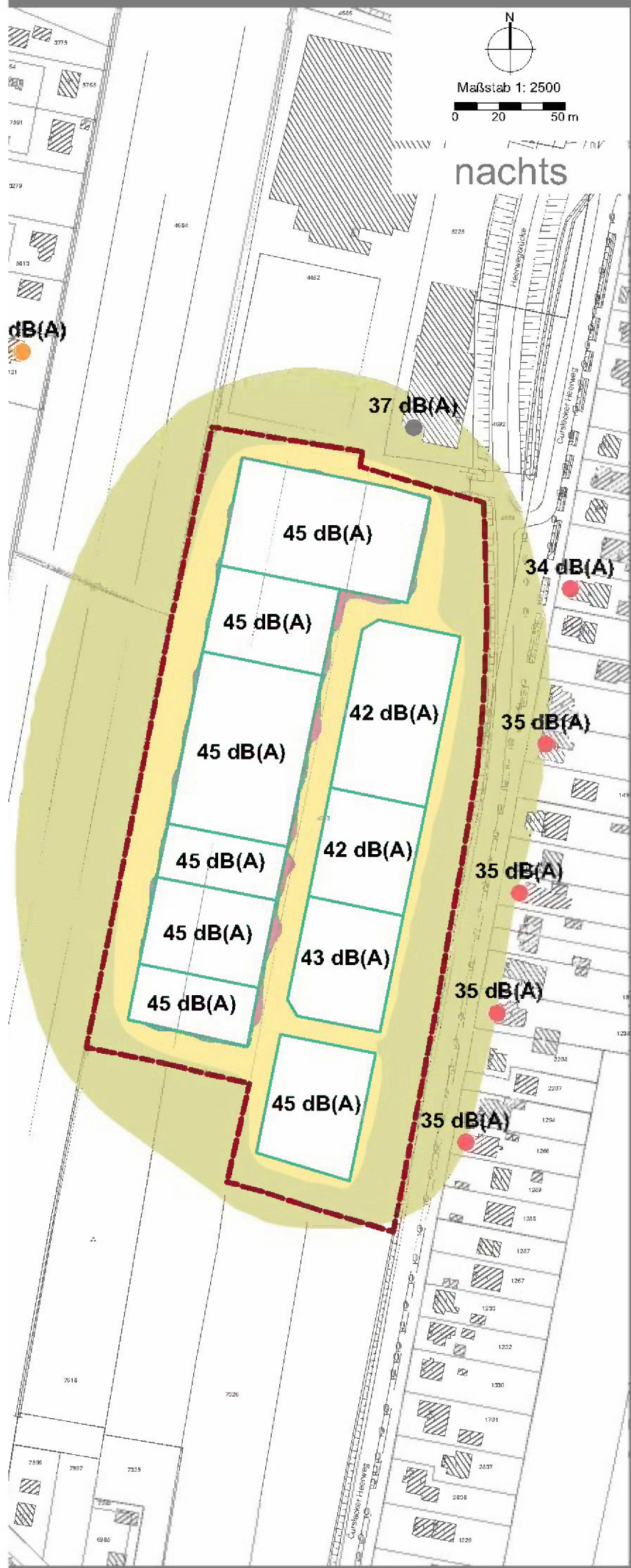
Maßstab 1: 2500



tags







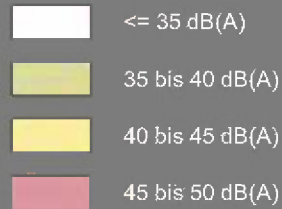
## Legende

### Schalltechnische Untersuchung (Gewerbe)

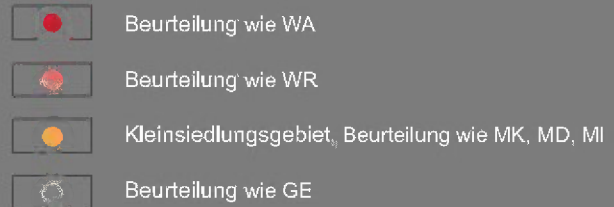
#### tags



#### nachts



#### Immissionsorte



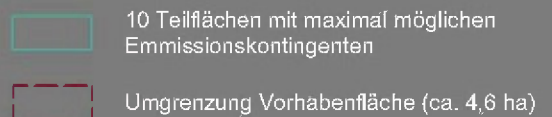
#### Immissionsrichtwerte der TA Lärm

Allgemeine Wohngebiete  
(tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A))

Reine Wohngebiete  
(tags 50 dB(A), nachts 35 dB(A))

Kern-, Dorf- und Mischgebiete  
(tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A))

Gewerbegebiet  
(tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A))



#### Fazit

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist sichergestellt, wenn die Emissionskontingente eingehalten werden!

## Städtebaulich- Landschaftsplanerische Studie "Vierländer Meisterhof"

Bestandsaufnahme

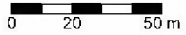
Stand: Mai 2016

Planungsbüro: clausen-seggelke stadtplaner





Maßstab 1: 2500

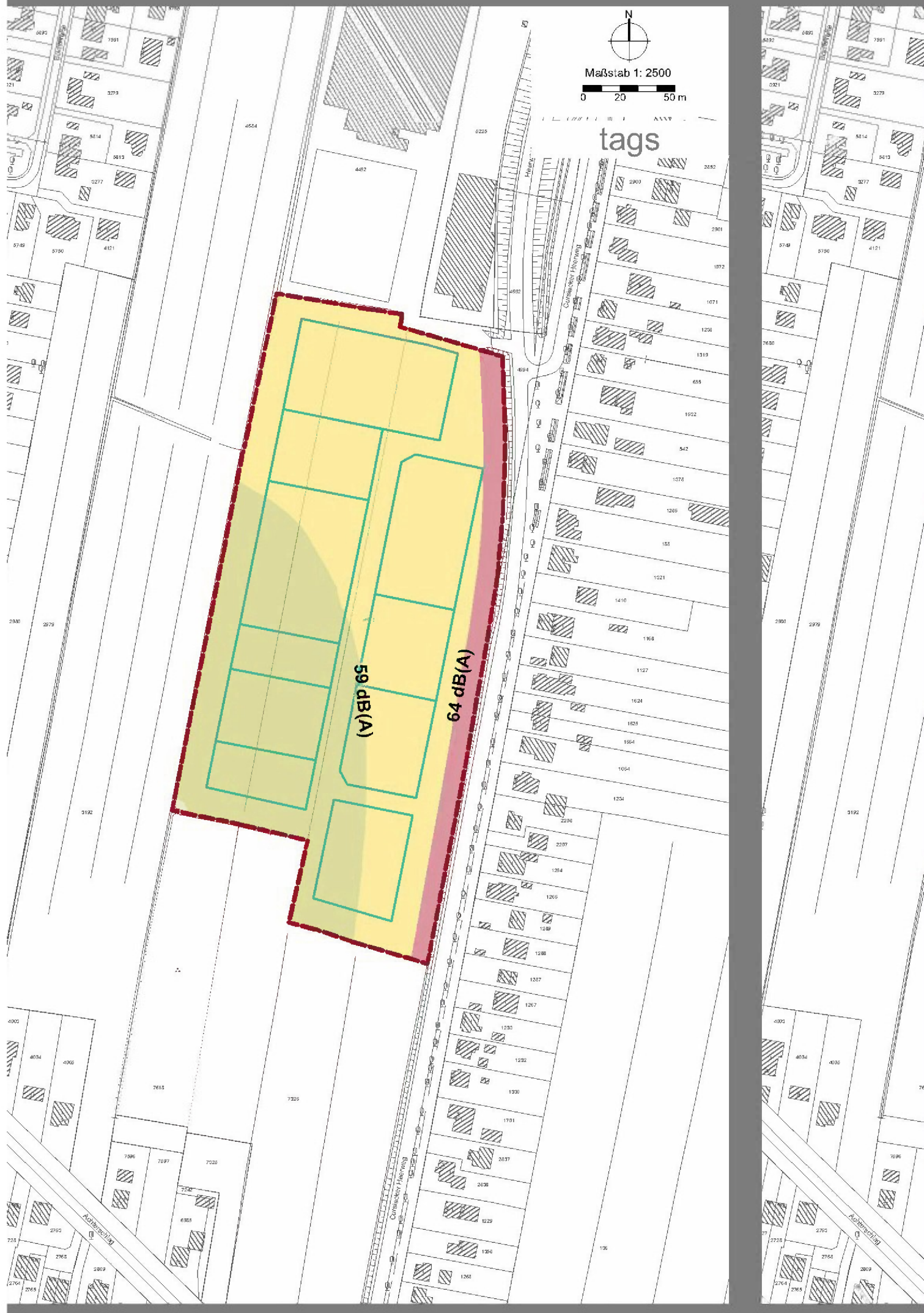


tags

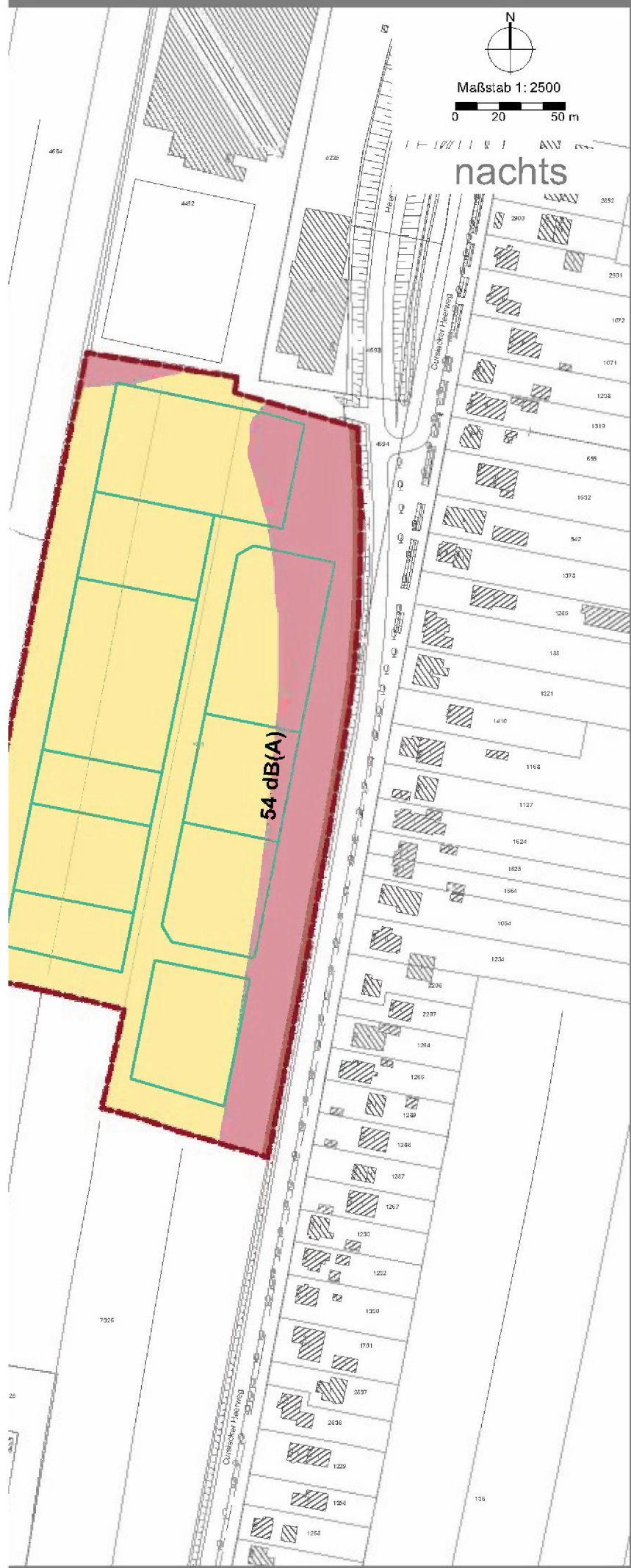


59 dB(A)

64 dB(A)







**Legende**

Schalltechnische Untersuchung (Verkehr)

tags

- bis 57 dB(A)
- 57 bis 59 dB(A)
- 59 bis 64 dB(A)
- 64 bis 69 dB(A)
- über 69 dB(A)

Grenzwerte nach 16. BImSchV für Gewerbegebiete:  
tags 69 dB(A)

nachts

- bis 47 dB(A)
- 47 bis 49 dB(A)
- 49 bis 54 dB(A)
- 54 bis 59 dB(A)
- über 59 dB(A)

Grenzwerte nach 16. BImSchV für Gewerbegebiete:  
nachts 59 dB(A)

Umgrenzung Vorhabenfläche (ca. 4,6 ha)

**Fazit**

Im Tagzeitraum ist im gesamten Planungsgebiet und im Nachtzeitraum ab 12 m eine Büronutzung ohne weitere Maßnahmen zum Schallschutz möglich!

**Städtebaulich- Landschaftsplanerische Studie "Vierländer Meisterhof"**  
Bestandsaufnahme

Stand: Mai 2016

Planungsbüro:  clausen-seggelke  
stadtplaner





## Bestandsaufnahme: städtebauliche/ landschaftsplanerische Rahmenbedingungen

### Hinweise für die Planung des Meisterhofs:

Die Emissionskontingente von maximal 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts stellen für Gewerbegebiete typische Richtwerte dar. Die Festsetzung dieser Emissionskontingente in einem nachfolgenden Bebauungsplan ist erforderlich, um Konflikte mit der benachbarten Wohnnutzung auszuschließen.

### Hinweise für die Planung des Meisterhofs:

Es sind keine besonderen Regelungen erforderlich. Im Bedarfsfall wäre die Regelung des Hamburger Leitfadens Lärm in der Bauleitplanung anzuwenden. Danach sind gewerbliche Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen.

[39] Schalltechnische  
Untersuchung Gewerbe  
[40] Schalltechnische  
Untersuchung Verkehr

Bestimmend für die Festlegung der Schallkontingente ist die Bebauung am Curslacker Heerweg. Die Bebauung der Eschenhofsiedlung (Kleinsiedlungsgebiet gemäß BauNVO) und am Achterschlag spielt keine Rolle, weil die dortigen Immissionen bei weniger als 50 dB(A) tagsüber und damit unterhalb der Richtwerte der TA Lärm liegen. Daher ist in westliche und südliche Richtung entgegen ursprünglichen Annahmen kein Schallschutz (Wall o.ä.) erforderlich.

### **Verkehrslärm**

Maßgebliche Verkehrslärmquellen sind die Bundesautobahn A25 und der Curslacker Heerweg. Die Beurteilung des Verkehrslärms erfolgt nach der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutz (16. BImSchV). Die Untersuchung hat gezeigt, dass tagsüber im gesamten Untersuchungsraum und nachts ab einem Abstand von 12 m von der Straßenmitte aus eine Büronutzung ohne weitere Maßnahmen zum Schallschutz möglich ist. Aufgrund des vorzusehenden Grünpuffers entlang des Curslacker Heerwegs ergeben sich de facto keine Einschränkungen.





[41] Autobahn (A25) vom Curslacker Heerweg aus gesehen

Die Erarbeitung der Konzeption erfolgt in den folgenden drei Schritten:

- Entwicklungsszenario für die Vorhabenfläche
- Funktionsplan-Konzept
- Entwicklungsszenarien für den Untersuchungsraum

In diesem Abschnitt werden anhand der vorliegenden Ergebnisse Entwicklungsmöglichkeiten für das Plangebiet aufgezeigt. Dies gilt für den gesamten Untersuchungsraum, wobei die Aussagen für das engere Untersuchungsgebiet – der Vierländer Meisterhof – und das weitere Untersuchungsgebiet unterschiedlich konkret sind. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass eine gewerbliche Nutzung im engeren Untersuchungsbereich möglich ist, die Planung des Vierländer Meisterhofs somit umgesetzt werden kann, ohne dass es zu Konflikten mit der Nachbarschaft kommt. Somit wird eine gewerbliche Entwicklung für diese Fläche bei der Betrachtung des Gesamttraums zugrunde gelegt. Für den Vierländer Meisterhof wird ein städtebauliches Konzept entwickelt, das als Grundlage für einen nachfolgenden Bebauungsplan dienen könnte. Hierzu liegen zwei Vorentwürfe vor. In dem Kapitel „Funktionsplan-Konzept“ werden städtebauliche, erschließungstechnische und landschaftsplanerische Vorgaben und Empfehlungen zur weiteren Entwicklung dieser Fläche gegeben.

Für den weiteren Untersuchungsraum, d.h. für den Gesamtbereich einschließlich der Meisterhöfe, sind die Aussagen grob konzeptionell. Es werden drei Entwicklungsszenarien aufgezeigt. Diese Szenarien treffen grundlegende Aussagen dazu, wie die Übergangsbereiche zwischen den Vierländer Meisterhof und den westlich und südlich angrenzenden Flächen so genutzt werden könnten, dass der Gesamtbereich städtebaulich geordnet wird und keine undefinierten „Restflächen“ entstehen. Die planerischen Aussagen zum weiteren Untersuchungsraum sind im Kapitel „Entwicklungsszenarien für den Untersuchungsraum“ enthalten.

### **Entwicklungsszenario für die Vorhabenfläche**

#### **Vorentwurf 1 und Vorentwurf 2**

Der städtebauliche Vorentwurf 1 zum Funktionsplan der Vorhabenfläche entstand durch Eigeninitiative der Betriebe und stellt in groben Zügen die Planung dar. Im weiteren Abstimmungsprozess wurde der städtebauliche Vorentwurf 2 von den beauftragten Fachplanern weiter ausgearbeitet, wobei sich die Zahl der beteiligten Betriebe von vier auf sieben erhöht hatte. Demzufolge hat sich die Gewerbefläche deutlich vergrößert, zudem wurde die Erschließung verändert (Einhangerschließung). Der Umfang an Grün- und Ausgleichsflächen wurde reduziert. An der westlichen Grenze des Gebiets war ein begrünter Wall vorgesehen.





Maßstab 1: 2500

0 20 50 m

# Vorentwurf 1



Ausgleichsfläche  
1587 m<sup>2</sup>

Betriebsfläche  
Bahnst. 1  
4537 m<sup>2</sup>

Reservefläche  
Bahnst. 1  
2440 m<sup>2</sup>

Betriebsfläche  
Bahnst. 2  
4489 m<sup>2</sup>

Betriebsfläche  
Bahnst. 3  
2428 m<sup>2</sup>

Reservefläche  
Bahnst. 2  
3804 m<sup>2</sup>

Ausgleichsfläche  
1455 m<sup>2</sup>

Ausgleichsfläche  
1909 m<sup>2</sup>

Ausgleichsfläche  
3440 m<sup>2</sup>

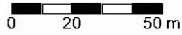
Ausgleichsfläche  
1507 m<sup>2</sup>

Ausgleichsfläche  
1455 m<sup>2</sup>

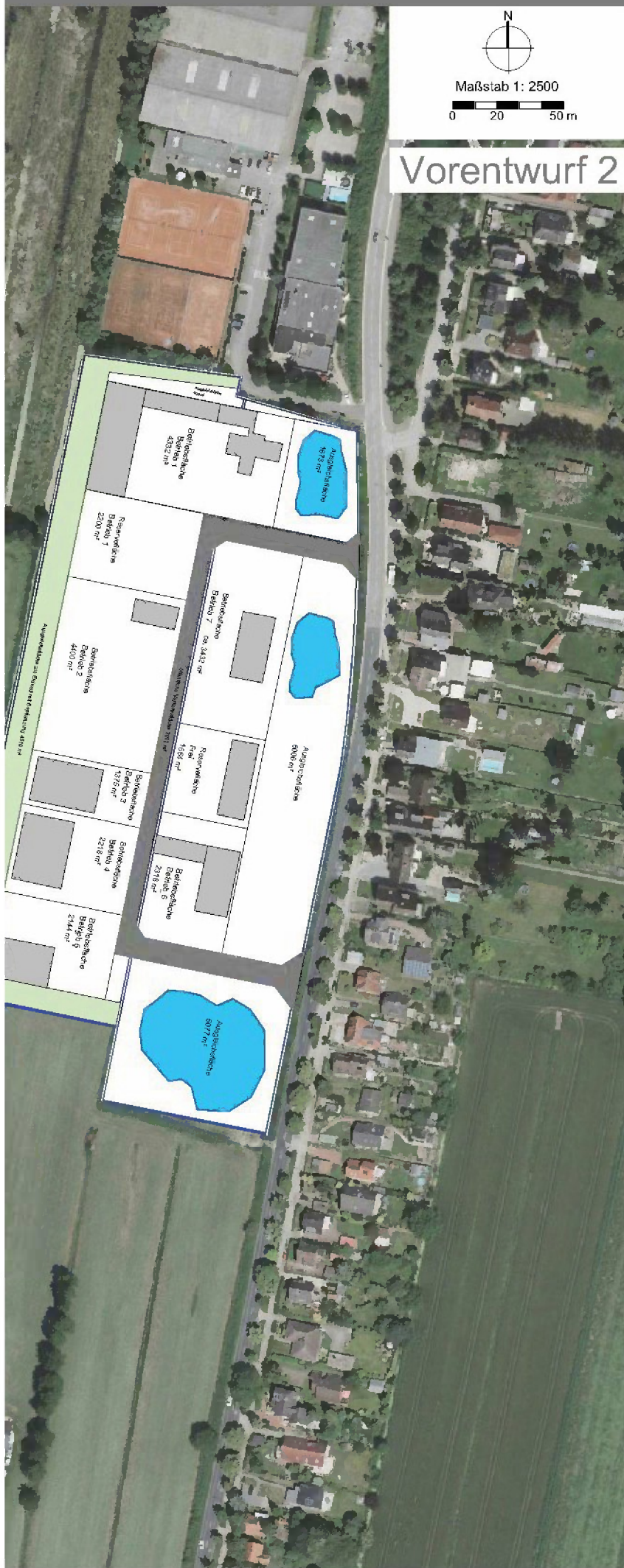




Maßstab 1: 2500



## Vorentwurf 2



### Legende

#### Flächenaufteilung Vierländer Meisterhof (Vorentwurf 1)

Gesamt Gewerbefläche 20.118 m<sup>2</sup>  
darin Reservefläche 6.044 m<sup>2</sup>

Verkehrsfläche 1.629 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 21.747 m<sup>2</sup>

Gesamt Ausgleichsfläche 22.696 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 44.443 m<sup>2</sup>

#### Flächenaufteilung Vierländer Meisterhof (Vorentwurf 2)

Gesamt Gewerbefläche 20.219 m<sup>2</sup>  
darin freie Reservefläche 1.654 m<sup>2</sup>

Verkehrsfläche 3.011 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 27.084 m<sup>2</sup>

Gesamt Ausgleichsfläche 17.752 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 44.836 m<sup>2</sup>

## Städtebaulich- Landschaftsplanerische Studie "Vierländer Meisterhof"

Konzeption

Stand: Mai 2016

Planungsbüro:

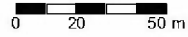


clausen-seggelke  
stadtplaner





Maßstab 1: 2500



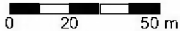
# Vorentwurf 3







Maßstab 1: 2500



# Vorentwurf 4



## Legende

### Flächenaufteilung Vierländer Meisterhof (Vorentwurf 3)

Gesamt Gewerbefläche	24.000 m <sup>2</sup>
darin freie Reservefläche	1.475 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	3.300 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	27.300 m <sup>2</sup>
Gesamt Ausgleichsfläche	18.300 m <sup>2</sup>
darin Lärmschutzwall	3.000 m <sup>2</sup>
Grün- und Gewässerfl. inkl. Unterhaltungswege	15.100 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	45.600 m <sup>2</sup>

### Flächenaufteilung Vierländer Meisterhof (Vorentwurf 4)

Gesamt Gewerbefläche	26.500 m <sup>2</sup>
darin freie Reservefläche	3.975 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	3.300 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	29.800 m <sup>2</sup>
Gesamt Ausgleichsfläche	15.800 m <sup>2</sup>
darin Grün- und Gewässerfl. inkl. Unterhaltungswege	
Gesamtfläche	45.600 m <sup>2</sup>

## Städtebaulich- Landschaftsplanerische Studie "Vierländer Meisterhof"

Konzeption

Stand: Mai 2016

Planungsbüro:  clausen-seggelke stadtplaner

 plan.et  
Rudolf Hennemann





## ■ Konzeption: Entwicklungsszenario für die Vorhabenfläche

### Vorentwurf 3 und Vorentwurf 4

Im nächsten Schritt wurden die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchungen in die Planung eingearbeitet. Dabei rückten insbesondere die landschaftsräumliche Einbindung und die Entwässerung der Fläche in den Vordergrund. Neben den Ausgleichs- und Retentionsflächen lag ein besonderes Augenmerk beim Verlauf der marschentypischen Wassergräben. Entlang des Curslacker Heerwegs dient eine Grünzone mit Baumbepflanzungen als Sichtschutz bzw. als Abstandspuffer zur Wohnbebauung und als Ausgleichs- und Versickerungsfläche. Zudem wird dadurch eine ortsbildprägende einseitige Baumreihe östlich des Curslacker Heerwegs aufgewertet, indem eine weitere Baumreihe westlich des Curslacker Heerwegs entsteht. Entlang der Vorhabengrenze verläuft ein Unterhaltungsweg zur Pflege der Grünflächen und der Gräben. Eine öffentliche Wegebeziehung ist hier nicht vorgesehen. Aus topographischen und städtebaulichen Gründen wurde im Vorentwurf 4 auf die südliche Wasserfläche verzichtet und stattdessen eine weitere Betriebs- oder Reservefläche eingeplant. Einen weiteren Unterschied zum Vorentwurf 3 stellt der Wegfall des Erdwalls samt Lärmschutzeinrichtung dar. Die schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass dieser Wall nicht erforderlich ist. Stattdessen ist eine Eingrünung mit Bäumen vorgesehen, die als Sichtschutz zur Eschenhofsiedlung und als Abstandsfläche zum zentralen Entwässerungsgraben des Gewerbegebiets dient.

Die konzeptionellen Inhalte des Vorentwurfs 4 werden im folgenden Kapitel detailliert dargestellt.

[42] Flächenaufteilung  
Vorentwürfe

[43] Flächenaufteilung  
Vorentwürfe





[44]

## Konzeption: Funktionsplan-Konzept

[44] Siedlung am  
Curslacker Heerweg

In dem Funktionsplan-Konzept (→ siehe Karte Funktionsplan Vierländer Meisterhof, Vorentwurf 4) finden die in den vorangegangenen Kapiteln jeweils als „Hinweise für die Planung des Meisterhofs“ aufgeführten wesentlichen städtebaulichen, erschließungstechnischen und landschaftsplanerischen Vorgaben und Empfehlungen ihre Berücksichtigung und konzeptionelle Darstellung.

- **marschentypische Flurteilung:** Die Gewerbefläche ordnet sich in die vorgegebenen Grenzen des Flurstücks 4693 ein. Sie folgt damit der kulturhistorischen, in diesem Teil des Marschgebiets leicht nach Nordost orientierten Flurteilung. Unterstützt wird dies durch die Gliederung der Gewerbefläche in eine westliche und eine östliche Teilfläche in Längsrichtung parallel zu den äußeren Flurgrenzen.

- **innere Parzellierung der Gewerbefläche:** Die Ansiedlung von mehreren Handwerksbetrieben und deren vergleichsweise geringen Grundflächenbedarfe deutlich unter bis höchstens 0,5 ha ermöglichen eine kleinteilige Parzellierung innerhalb der beiden Gewerbe-Teilflächen. Auf der westlichen Teilfläche sind 6 Gewerbegrundstücke und auf der östlichen Teilfläche weitere 4 Gewerbegrundstücke möglich. Die Teilungsgrenzen der Gewerbegrundstücke zueinander folgen hierbei streng dem orthogonalen Gliederungsprinzip der Marschlandschaft.

- **verkehrliches Erschließungskonzept:** Für die verkehrliche Erschließung der Gewerbegrundstücke bietet sich ein Erschließungsbügel an. Dieser folgt dem vorgenannten Ordnungsprinzip und gliedert die Gewerbeansiedlung in die westliche und östliche Teilfläche. Die beiden Anschlüsse an den Curslacker Heerweg sind rechtwinklig angeordnet. Die heutige Höhendifferenz des Geländes zu dem insbesondere im Norden erhöht liegenden Curslacker Heerweg wird durch die Aufhöhung der Gewerbeflächen nivelliert, so dass im Zufahrtbereich kein übermäßiges Gefälle zu erwarten ist. Außerdem kann damit der bestehende Randgraben Ost mittels ausreichend dimensionierter Verrohrungen unter den beiden Zufahrten hindurchgeführt werden.

- **Art der verkehrlichen Erschließung:** Konzeptionell ist eine gemeinschaftliche private Gewebestraße in Breite von 10 m vorgesehen. Für die Unterhaltung der Straße bietet sich dabei die Bildung einer Zweckgemeinschaft mit ideellen Grundstücksanteilen an der Gewebestraße an. Der Querschnitt ermöglicht die folgende Aufteilung: Fahrbahn 6,50 m, einseitiger Gehweg 2,10 m zzgl. 0,40 m Randstreifen, gegenüberliegend einseitiger Randstreifen 1,00 m. Parkstände im Straßenraum sind verzichtbar, die Bedarfe für Mitarbeiter-, Lieferanten- und Kundenstellplätze können individuell auf dem jeweiligen Gewerbegrundstück nachgewiesen werden.





## ■ Konzeption: Funktionsplan-Konzept

- **Entwässerungskonzept:** Grundprinzip für die Oberflächenentwässerung der Gewerbegrundstücke und der Gewerbestraße ist ein offenes Entwässerungssystem mit Anschluss an die umlaufend auf der äußeren Flurstücksgrenze bestehenden Randgräben. Hierarchisch gliedert sich das Entwässerungssystem in etwa wie folgt: Hauptgraben westlich parallel zur Gewerbestraße mit Anschluss an den Randgraben Süd, Sammelgräben mit U-förmigem Verlauf entlang der jeweils äußeren Grenzen der beiden Gewerbe-Teilflächen mit Anschluss an den Gewerbe-Hauptgraben (westliche Gewerbe-Teilfläche) bzw. an den Randgraben Ost (östliche Gewerbe-Teilfläche), Sammelmulden individuell auf den Teilungsgrenzen der einzelnen Gewerbegrundstücke mit jeweils geeignetem Anschluss. Mit diesem Graben- und Muldenkonzept wird das zu Grunde gelegte marschentypische Gliederungs- und Teilungsprinzip unterstützt. Die Aufhöhung der abflusswirksamen Gewerbeflächen ermöglicht bei typischen Sohl-tiefen von 80 cm bis maximal 1,20 m die vollständige Anrechnung der Grabenvolumen als Retentionsraum, ohne Rückstau aus dem Randgrabensystem. Vorsorglich ist im Nordwesten der Vorhabenfläche ein muldenförmiger Retentionsraum angedacht, der als Regenrückhaltebecken im Nebenschluss Starkregenereignisse abpuffern kann, so dass die zulässige gedrosselte Ableitmenge nicht überschritten wird. Für die bestehenden äußeren Randgräben wird durchgehend ein 1 m breiter Graben-Saumstreifen gesichert und daran anschließend ein ebenfalls

durchgängiger Graben-Unterhaltungsweg in Breite von 2 m angeordnet. Der Unterhaltungsweg kann zur gelegentlichen Sohl-räumung im Norden von der heute bestehenden Landwirtschaftsüberfahrt (Anfahrt über das Nachbar-Flurstück 4452) und/ oder im Süden von der Gewerbestraße aus mit leichtem Arbeitsfahrzeug angefahren werden. Für die Unterhaltung der Gräben bietet sich die Bildung einer Zweckgemeinschaft mit ideellen Grundstücksanteilen an den gemeinschaftlichen Entwässerungsanlagen an.

- **Gewerbegrundstücksbegrünung:** Nach Maßgabe von § 17 Abs. 1 der BauNVO (Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung) i.V.m. § 19 Abs. 4 (Kappungsgrenze bei GRZ 0,8) sind auf Gewerbegrundstücken in der Regel 20% der Grundstücksfläche von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen. In dem Funktionsplan-Konzept ist dieser Begrünungsanteil nicht dargestellt, da die Anordnung der begrünbaren Flächen auf dem jeweiligen Grundstück von der konkreten Planung abhängt. Eine Begrünung der Grundstücksgrenzen in Form durchgehender Pflanzstreifen (z.B. geschnittene oder freiwachsende Strauch-Hecken, Rasenstreifen mit Baumreihe) bietet sich an, da damit das charakteristische Flurteilungsprinzip unterstützt wird und in der Regel schon ein Großteil des Begrünungsanteils ohne relevante Einschränkung der Grundstücksnutzungen nachgewiesen werden kann. Im Funktionsplan ist konzeptionell je Gewerbe-grundstück ein Laubbaum im Nahbereich





[45] Einfahrt zum [REDACTED] Sports [REDACTED] vom Curslacker Heerweg aus

der Gewerbestraße dargestellt: da der Straßenquerschnitt möglichst gering gehalten werden soll, übernehmen diese Bäume auf Privatgrund die Funktion als Straßenbäume; die lineare Anordnung unterstützt das mehrfach bereits ausgeführte räumliche Gliederungs- und Ordnungsprinzip.

- **Gebäudebegrünung:** Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu klären, ob und in welchem Umfang eine Extensiv-Dachbegrünung der Gewerbegebäude vorgegeben wird. Die Anrechnung eines entsprechenden Dachbegrünungsanteils im Rahmen der Eingriffsregelung trägt in nicht unbeachtlichem Umfang zur Minderung des Eingriffsumfangs bei und reduziert damit den Ausgleichsflächenbedarf innerhalb und außerhalb des Plangebiets. Insbesondere für längere geschlossene Fassadenabschnitte von Gewerbehallen bietet sich eine abschnittsweise Berankung an. Auch Fassadenbegrünungen werden als Minderungsmaßnahme angerechnet.

- **Grünflächen:** Über die Erhaltung der Randgräben mit Saumstreifen und Unterhaltungsweg hinaus rücken die beiden Gewerbe-Teilflächen von den äußeren Grundstücksgrenzen weiter ab. Damit wird eine rings um die Gewerbefläche und lediglich durch die beiden Anschlüsse des Gewerbebügels unterbrochene Freifläche unterschiedlicher Breite erreicht. Neben der Nutzung für die offenen Anlagen der Oberflächenentwässerung (Schutzgut Wasser, Erläuterungen s. oben) dienen diese Grün-

flächen bei entsprechender Herrichtung, Bepflanzung und naturnaher Pflege vielfältigen Funktionen. Insbesondere können sie damit wesentlich zur Minderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, zur visuellen Einbindung der Gewerbeflächen und Neugestaltung des Landschaftsbilds beitragen sowie auch Funktionen für den Artenschutz erfüllen. Zu nennen sind hierbei: Offenhaltung unversiegelter Bodenflächen mit ihren natürlichen Bodenfunktionen (Schutzgut Boden mit positiven Wechselwirkungen zu allen übrigen Schutzgütern), Herrichtung der überwiegenden Flächen als „Marsch“-Wiesen mit den gliedernden Entwässerungsmulden (ortstypisches Landschaftsbildelement, Biotopvernetzung, Artenschutz), Anpflanzung von Bäumen (Klima/ Lufthygiene, Eingrünung, Bezug zum regionaltypischen Landschaftsbild, Artenschutz), differenzierte Baumartenwahl aus heimischen standortgerechten Laubbäumen wie Erle, Esche, Pappel, Weide, sowie insbesondere in dem östlichen breiten Grünstreifen entlang Curslacker Heerweg Obst- und Blütenbäume (regionaltypischer Bezug zur Vierländer Kulturlandschaft, besondere Gestaltung dieses wichtigen „Besucher-Eingangs“ in die Vier- und Marschlande, Artenschutz).





## Konzeption: Funktionsplan-Konzept

Statistisch ergibt sich an Hand des Funktionsplan-Konzept (Vorentwurf 4) hinsichtlich der Flächenanteile folgendes Bild (Flächenangaben ca. und auf 100 m<sup>2</sup> gerundet):

Flächenart	ca. in m <sup>2</sup>	ca. in %	davon Grün- anteil in %	davon Grün- anteil in m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgrundstück 4693</b> davon:	<b>45.600 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>41%</b>	<b>18.700 m<sup>2</sup></b>
Gewerbegrundstücke 1 - 10	26.500 m <sup>2</sup>	58%	20% (angenommen nach BauNVO)	5.300 m <sup>2</sup>
Gewerbestraße (ohne 2 Überfahrten ~180 m <sup>2</sup> auf Flst. 4694 und 381 Curslackner Heerweg)	3.300 m <sup>2</sup>	7%	0%	0 m <sup>2</sup>
Grün- und Gewässerflächen (inkl. Graben-Unterhaltungswege)	15.800 m <sup>2</sup>	35%	8 % (ohne Unterhaltungswe- ge)	13.400 m <sup>2</sup>

[46]

[46] Kinderspielwelt  
[redacted] von der  
Autobahnabfahrt aus  
gesehen

[47] Tabelle 2:  
Übersicht Flächenanteile  
und Grünanteile auf der  
Vorhabenfläche

- **schalltechnische Belange:** Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden Emissionskontingente für die 10 Teilflächen (Betriebs- und Reservflächen) ermittelt. Durch die Einhaltung dieser Emissionskontingente entstehen keine Konflikte mit den benachbarten Wohnnutzungen. Betriebe mit einer höheren Lärmerzeugung sollen vorwiegend auf den westlichen Baufeldern angesiedelt werden, da dort überall ein Schallkontingent von 60 dB(A) tagsüber sichergestellt werden kann. Die Gebäude sind so ausgerichtet, dass die Grundstücke jeweils nach außen hin abgeschirmt werden. In der Realität wird dadurch auf den einzelnen Grundstücken eine intensivere gewerbliche Nutzung mit höheren Lärmemissionen möglich, weil bauliche Abschirmungen bei der Berechnung der Kontingente nicht berücksichtigt werden.
- **Städtebau:** Die Vier- und Marschlande sind eine Kulturlandschaft, die durch flaches Marschgebiet und eine straßenbegleitende Bebauung entlang von Deichen geprägt wird. Die Bebauung besteht typischerweise aus Einzelhäusern mit zumeist geringer Höhe und mit roten Backstein- bzw. Klinkerfassaden. Ein Gewerbegebiet kann diese Strukturen naturgemäß nur bedingt aufnehmen, weil weit größere Gebäudevolumen erforderlich sind. Die Gebäudehöhen sollten so begrenzt werden, dass die Gebäude keine Fernwirkung entfalten und von einer umgebenden Grünkulisse verdeckt werden. Die gewerbliche Bebauung sollte durch eine anteilige Verwendung von Klinkerfassaden oder auch Holz an die Bautradition der Vier- und Marschlande anknüpfen.





[48] Siedlung am  
Curslacker Heerweg

#### Hinweise auf weitere Untersuchungsbedarfe für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens

- Lage- und Höhenplan mit Gelände-Anschlusshöhen und Baumaufmaß
- Baugrundgutachten mit Eingrenzung der setzungsempfindlichen Bodenaustauschbereiche und Gründungsempfehlungen
- Erschließungskonzept mit Klärung der Erschließungsart (private oder öffentliche Gewerbestraße)
- Entwässerungskonzept mit Klärung des Einzugsgebiets, der Ableitbedingungen in die Vorflut Brookwetterung und der Einleitung in den Graben auf der Grenze der Nachbar-Flurstücke 4684 und 4452 Richtung Brookwetterung
- Artenschutzfachliche Realkartierungen auf Brutvögel (insbes. Kiebitz), Amphibien und Zierliche Tellerschnecke (*Hinweis: Die Kartierungsarbeiten werden derzeit durchgeführt*)
- Überleitung des Funktionsplan-Konzepts in den städtebaulich-landschaftsplanerischen Funktionsplan zum Bebauungsplan





Erle Weide

Erle

16,00

10,00

24,00

16,00

Betriebsfläche  
Betrieb 1  
4.330 m<sup>2</sup>

Reservefläche  
Betrieb 1  
2.200 m<sup>2</sup>

Betriebsfläche  
Betrieb 2  
4.400 m<sup>2</sup>

Betriebsfl.  
Betrieb 3  
1.375 m<sup>2</sup>

Betriebsfläche  
Betrieb 4  
2.220 m<sup>2</sup>

Reserve-  
fläche Frei  
1.475 m<sup>2</sup>

Reservefläche  
Frei  
2.500 m<sup>2</sup>

Betriebsfläche  
Betrieb 6  
2.200 m<sup>2</sup>

Betriebsfläche  
Betrieb 8  
2.350 m<sup>2</sup>

Betriebsfläche  
Betrieb 9  
2.200 m<sup>2</sup>

Betriebsfläche  
Betrieb 7  
3.450 m<sup>2</sup>

Summe  
Betriebsflächen 7-10  
10.500 m<sup>2</sup>

Summe  
Betriebsflächen 1-6  
16.000 m<sup>2</sup>

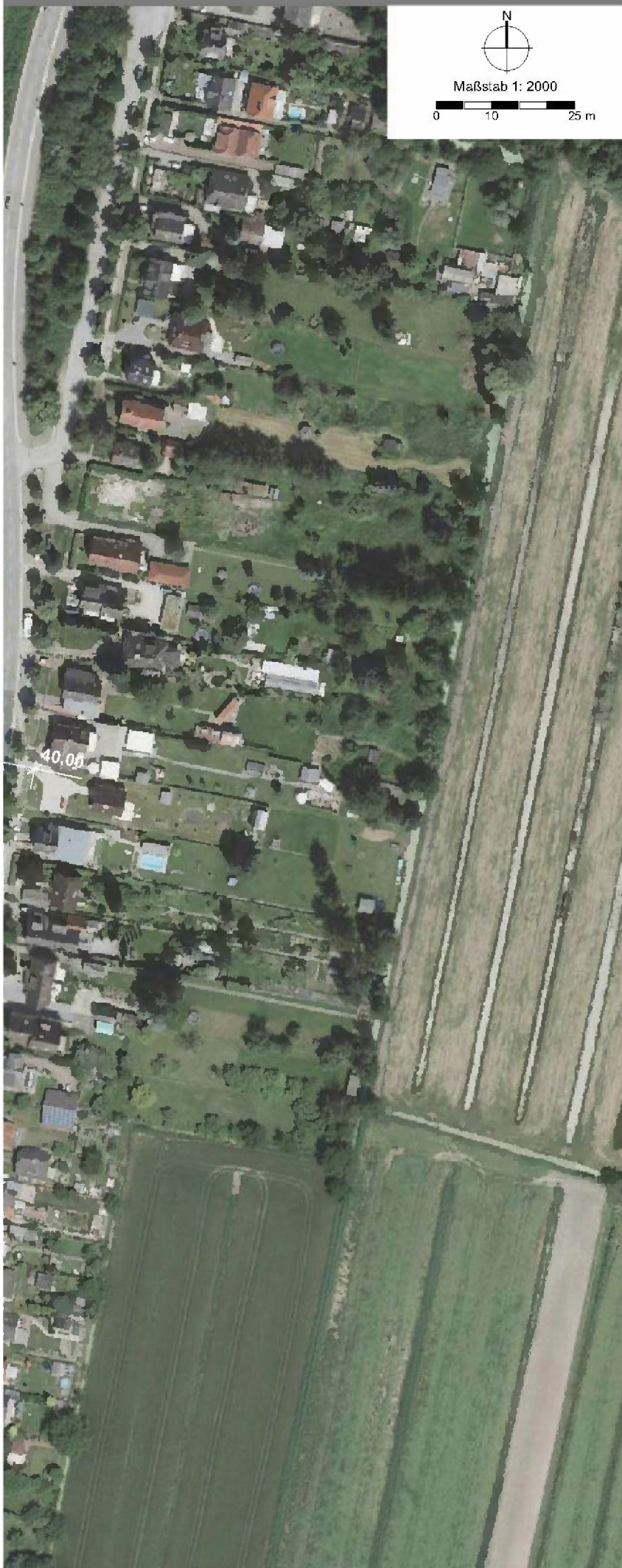
Verkehrsfläche (z.B. private GE-Erschließung) 3.300 m<sup>2</sup>

4693

Eingrünung

Eingrünung





## Legende

### Funktionsplan Vierländer Meisterhof, Vorentwurf 4

Gesamt Gewerbefläche	26.500 m <sup>2</sup>
darin Reservefläche	6.175 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (ohne Überfahrten auf öffentl. Grund)	3.300 m <sup>2</sup>
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	
Gesamtfläche	29.800 m <sup>2</sup>
Gesamt Ausgleichsfläche	15.800 m <sup>2</sup>
darin Lärmschutzwall	3.000 m <sup>2</sup>
Grün- und Gewässerfl. inkl. Unterhaltungswege	12.800 m <sup>2</sup>
<hr style="border-top: 1px solid black;"/>	
Gesamtfläche	45.600 m <sup>2</sup>

## Städtebaulich- Landschaftsplanerische Studie "Vierländer Meisterhof" Funktionsplan-Konzept

Stand: Mai 2016

Planungsbüro:  clausen-seggelke  
stadtplaner

 plan.et  
Rudolf Hennemann





## ■ Kozeption: Entwicklungsszenarien für den Untersuchungsraum

In diesem Abschnitt werden anhand der Ergebnisse der Studie die möglichen Entwicklungsszenarien für den gesamten Untersuchungsraum aufgezeigt. Dabei wurden zunächst sechs Varianten erarbeitet. In Abstimmung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamts Bergedorf wurden drei Varianten zur Entwicklung des Untersuchungsraums zur weiteren Konkretisierung ausgewählt. Diese drei Varianten, die jeweils unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte vorsehen, wurden dem Stadtentwicklungsausschuss der Bezirksversammlung Bergedorf im März 2016 vorgestellt. Sie dienen als Grundlage für die Definition von Planungszielen für die betreffenden Flächen, die in nächster Zeit erfolgen soll.

### Entwicklungskonzept Variante 1

Die Variante 1 übernimmt das Funktionsplan-Konzept für den Vierländer Meisterhof in den gegebenen Abgrenzungen des Flurstücks 4693. Die bestehenden Wohngrundstücke am Achterschlag behalten ihre heutigen Abgrenzungen. Für die übrigen Flächen des Untersuchungsraums wird in dieser Variante von einem Beibehalt des Status-quo ausgegangen. Das heißt, die bisherigen landwirtschaftlichen Flächen werden auch künftig landwirtschaftlich genutzt (Grünland/ Acker). In diese Nutzung einbezogen wird auch die brachliegende Teilfläche auf dem Flurstreifen 2979, die vormals offenbar als Garten mit kleiner Laube und Obstwiese diente. Das Beetgraben-Brachland im Nor-

den des Untersuchungsgebiets verbleibt in den heutigen Abgrenzungen des Flurstücks 4684. Hinsichtlich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und deren Kompensation ist lediglich die Gewerbefläche Vierländer Meisterhof in Betracht zu ziehen. Die Landwirtschaftsflächen verbleiben weiterhin als Teil der historisch gewachsenen Kulturlandschaft der Vier- und Marschlande. Eine Intensivierung der Bewirtschaftung durch Umwandlung von Grünland in Ackerland und mit Verlust weiterer Beetgräben und deren begleitende Gehölze würde allerdings zu Beeinträchtigungen führen, die es zu vermeiden gilt.

Das Beetgraben-Brachland auf dem Flurstück 4684 könnte für Ausgleichsmaßnahmen in Zuordnung zu dem Gewerbegebiet genutzt werden, wobei die Fläche relativ isoliert zwischen der Eschenhof-Siedlung im Westen, der Autobahn im Norden und den Sport- und Spielanlagen im Osten liegt. Aufwertungspotenziale in Bezug auf örtliche oder regionale Biotopverbund- oder Biotopvernetzungsfunktionen sind damit kaum gegeben. Ebenso fällt die Fläche nach Lage, Größe und Intensität angrenzender Störungen für den Fall aus, dass artenschutzrechtlich gebotene Ausgleichsmaßnahmen für ggf. von dem Gewerbevorhaben betroffene Wiesenbrutvögel (potenzielles Kiebitz-Vorkommen) erforderlich werden sollten. Denkbar wäre, den Anteil der gesetzlich geschützten und damit höherwertigen feucht- und nassgeprägten Teilbiotope auf der Fläche zu erhöhen und durch gezielte An-

[49] Funktionsplan

[50] Wohngebäude am Achterschlag





[51] Wohngebäude am  
Curslacker Heerweg

pflanzung von Gehölzinseln und gelenkte Sukzession ein hochwertiges Biotop-Mosaik zu entwickeln. Diese Maßnahmen würden allerdings nicht zu dem hohen Ausgleichspotenzial führen, wie es bei Flächen geringer ökologischer Wertigkeit der Fall wäre.

Nach Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer reicht die Größe und der Zuschnitt der verbleibenden landwirtschaftlich genutzten Fläche von etwa 7,4 ha aus, um diese sinnvoll bewirtschaften zu können. Konflikte zwischen der landwirtschaftlicher Nutzung und den gewerblichen Betrieben innerhalb des Gebiets sind nicht zu erwarten.

### **Entwicklungskonzept Variante 2**

Die Variante 2 erweitert das aus dem Funktionsplan-Konzept für den Vierländer Meisterhof vorgesehene Gewerbegebiet nach Süden auf bislang Grünlandfläche. Die Wohngrundstücke am Achterschlag werden zwecks Nachverdichtung in erster und zweiter Reihe nach Norden und Osten auf die Landwirtschaftsflächen ausgeweitet. Hinsichtlich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und deren Kompensation sind die Gewerbefläche und die der Nachverdichtung dienenden Wohnbauflächen in Betracht zu ziehen.

Der Großteil der verbleibenden Landwirtschaftsflächen und der südliche Teil des Beetgraben-Brachlands auf dem Flurstück 4684 wird auf Grund des hohen bezirklichen

Bedarfs als Kleingartenanlage mit möglichen bis zu 100 Parzellen entwickelt. Dieses umfasst auch den Pufferstreifen zwischen dem Südrand der Gewerbefläche und dem Nordrand der Wohnbaufläche. Die zentrale Stellplatzanlage wird im Idealfall westlich des Gewerbegebiets angeordnet und über eine kurze Verbindung direkt an den Gewerbestraßenbügel angeschlossen. Hierfür ist lediglich die Verrohrung des westlichen Gewerbe-Randgrabens in einem kurzen Abschnitt erforderlich. Die Kleinteiligkeit und der Zuschnitt der Kleingärten (250 bis 300 m<sup>2</sup>) erlauben eine dem Grundprinzip der Marsch folgende Parzellierung mit durchlaufenden Beetgräben und Entwässerungs-Quermulden (Vergleichs-Beispiele: Kleingartenanlage westlich Pollhof). Auch die innere Wegeerschließung orientiert sich hieran. Über die angedachten Anschlüsse des Kleingarten-Wegenetzes im Südosten und Nordosten des Untersuchungsgebiets an den Curslacker Heerweg sowie im Nordwesten an den Weg südlich der Brookweiterung ergeben sich erstmals für die Allgemeinheit nutzbare Wegeverbindungen über das bislang in sich abgeschlossene Untersuchungsgebiet. Hinsichtlich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind die Auswirkungen der Kleingartenausweisung auf bislang überwiegend intensiv genutzter Landwirtschaftsfläche vergleichsweise gering. Dies setzt allerdings die oben genannte Parzellierung, die Gliederung mit den Elementen Beet-Gräben und Quermulden sowie einen angemessenen Flächenanteil mit weitmöglich naturnahem





## ■ Kozeption: Entwicklungsszenarien für den Untersuchungsraum

Begleitgrün und Einbeziehung der vorhandenen Graben-Begleitgehölzstreifen voraus. Als Leitziel sollte eine besondere parkartige Gestaltung der Kleingartenanlage angestrebt werden ("Eschenhof-Kleingartenpark").

Die verbleibende Teilfläche des Beetgraben-Brachlands kann in dieser Variante 2 potenziell als Retentionsraum hergerichtet werden. Der Oberflächenabfluss aus dem erweiterten Gewerbegebiet und aus den zusätzlichen Wohngrundstücken kumuliert und wird damit die Belastung der beiden mit der Brockwetterung verbundenen Gräben erhöhen. Auch aus dem Kleingartenpark ist mit einem wenn auch voraussichtlich geringen Zufluss aus dem dortigen Grabennetz zu rechnen. Dies kann über die behutsame Ertüchtigung des Beetgraben-Netzes und der beiden Randgräben erfolgen sowie über die Herrichtung einer Retentionsmulde (Blänke). Damit wären weiterhin die Voraussetzungen für die Förderung der wertgebenden Biotopstrukturen wie in Variante 1 beschrieben gegeben.

Die Erschließung der zusätzlichen Gewerbeflächen von etwa 1,3 ha erfolgt durch die Verlängerung der bügelartig verlaufenden Erschließungsstraße nach Süden. Optional wäre auch die Erschließung durch eine Stichstraße möglich, die von der Haupterschließungsstraße abzweigt. Damit wäre es möglich, die Erweiterungsfläche nachträglich zu erschließen und das Gebiet in zwei Stufen zu entwickeln.

Die durch Nachverdichtung entstehende ergänzende Wohnbebauung im Süden an der Straße Achterschlag könnte über den Curslacker Heerweg und den Achterschlag sowie ergänzend durch private Stichstraßen erschlossen werden. Die Erschließung der Kleingartenfläche bzw. der dazugehörigen Stellplätze kann über das Gewerbegebiet erfolgen. Eine Erschließung über die Eschenhofsiedlung wird ausgeschlossen.

Die Kleingartenfläche würde durch ein Wegenetz erschlossen, das an den bestehenden Fuß- und Radweg südlich der A25 sowie an den Curslacker Heerweg angebunden werden könnte. Dadurch entstehen zusätzliche Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer.

### Entwicklungskonzept Variante 3

In dieser Variante 3 wird wie in Variante 1 zunächst das Funktionsplan-Konzept für den Vierländer Meisterhof in den gegebenen Grenzen des Flurstücks 4693 übernommen. Die Arrondierung und Erweiterung der Wohngrundstücke am Achterschlag aus Variante 2 wird weiter nach Norden ausgedehnt und hieran schließt ein neues Wohnquartier mit Erschließungsstraße an. Damit werden große Teile der verbleibenden Landwirtschaftsflächen für eine Wohnnutzung herangezogen, wobei als Puffer zwischen der Grenze des Gewerbe- und des Wohnquartiers beidseitig ein breiter Grünstreifen von Bebauung freigehalten wird. Hinsichtlich der Beeinträchtigungen von Natur und

[52] Kleingartenanlage





[53] Kleingartenanlage  
Gartenfreude Pollhof

Landschaft und deren Kompensation sind die Gewerbefläche Vierländer Meisterhof, die erweiternden Nachverdichtungsflächen der Wohngrundstücke am Achterschlag sowie das neue Wohnquartier mit seiner Erschließung in Betracht zu ziehen.

Das Brachland-Flurstück 4684 und die nördlichen Teile der Grünland-Flurstücke 2980 und 2979 werden als Kleingartenanlage mit rund 60 Parzellen entwickelt. Wie in Variante 2, nur etwas weiter nördlich, ist die zentrale Kleingarten-Stellplatzanlage westlich des Gewerbegebiets angeordnet und über eine kurze Verbindung an die nördliche Gewerbezufahrt angeschlossen. Hinsichtlich der Parzellierung, des Grabennetzes und der Durchgrünung gelten die Ausführungen in Variante 2 sinngemäß. Allerdings sind die Beeinträchtigungen höher, da keine intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche, sondern langjähriges Brachland mit inzwischen teilweise gesetzlich geschütztem Biotopbestand beansprucht wird. Hinsichtlich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und deren Kompensation ist somit auch diese Fläche in Betracht zu ziehen.

Über die angedachten Anschlüsse der Wohnerschließung im Süden an die Straße Achterschlag (Zufahrt) und im Südwesten an den Curslacker Heerweg (lediglich Zuweg) sowie über das Kleingarten-Wegenetz im Nordwesten des Untersuchungsgebiets an den Weg südlich der Brookwetterung, ergeben sich wie in Variante 2 erstmals für die Allgemeinheit nutzbare Wegeverbindun-

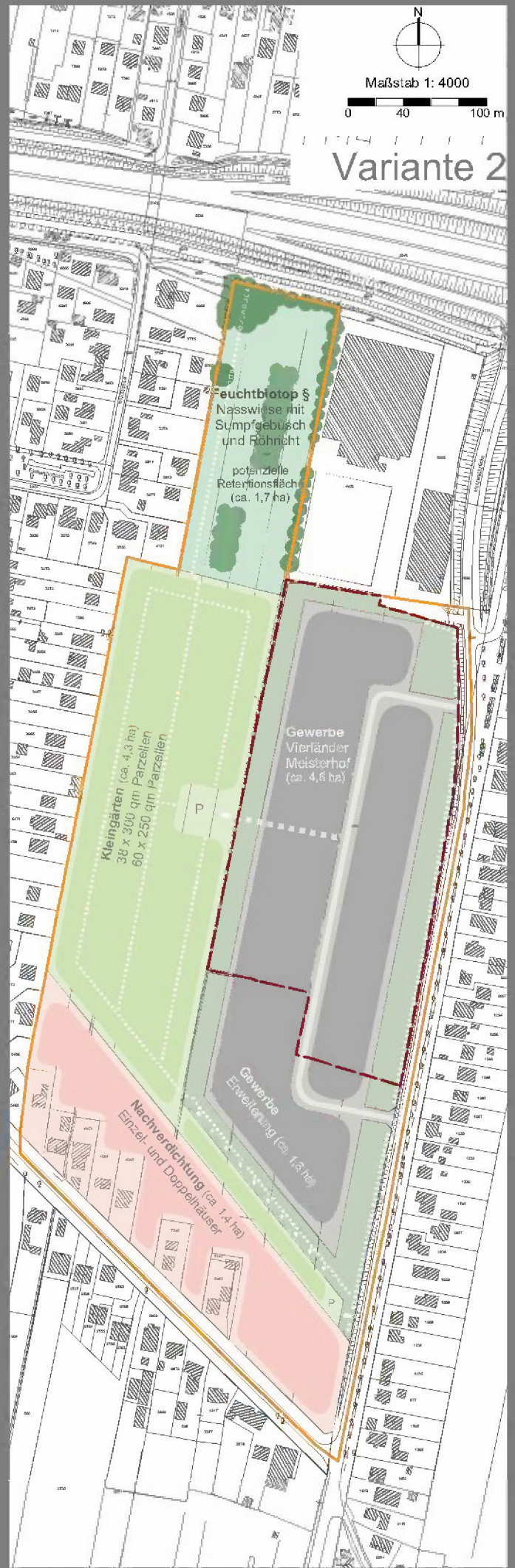
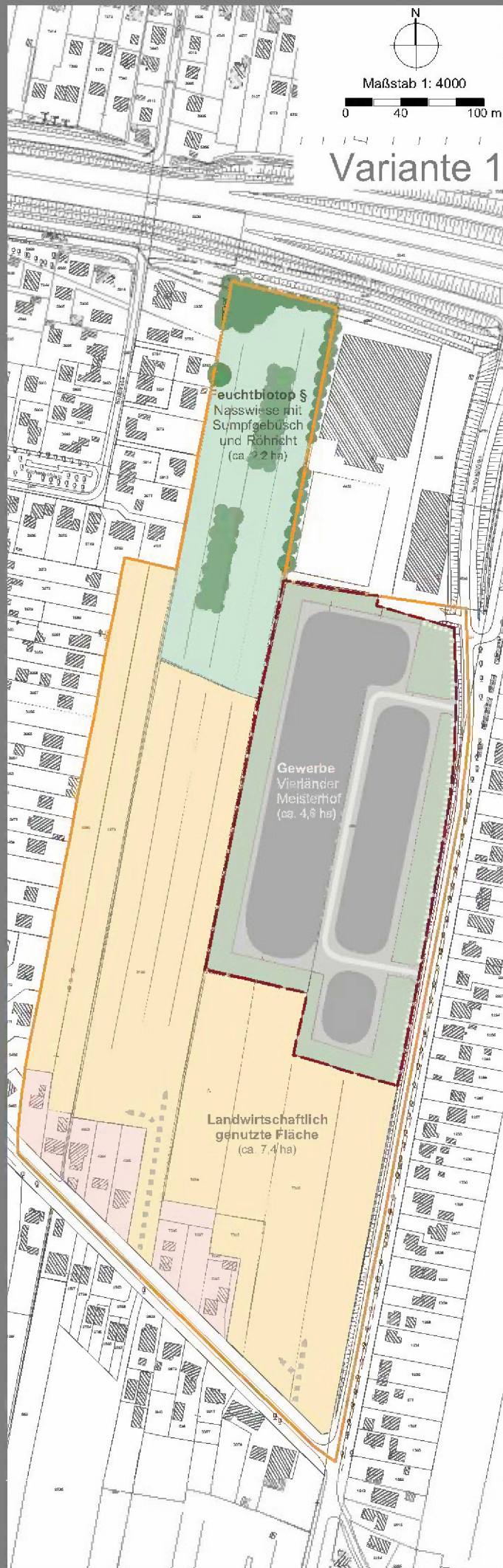
gen über das bislang in sich abgeschlossene Untersuchungsgebiet.

Für die etwa 3,5 ha große Wohnbaufläche wird eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgeschlagen, die sich in ihrer Maßstäblichkeit an der Eschenhofsiedlung orientiert, jedoch insgesamt kleinere Grundstücke aufweist. Die Abpufferung zum angrenzenden Gewerbegebiet erfolgt durch einen 30 m breiten Grünstreifen. In schalltechnischer Hinsicht sind in Anbetracht der festgelegten Lärmkontingente keine Konflikte zu erwarten, da ein Lärmpegel von 55 dB(A) tagsüber bzw. 40 dB(A) nachts (der Richtwert der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet) eingehalten wird.

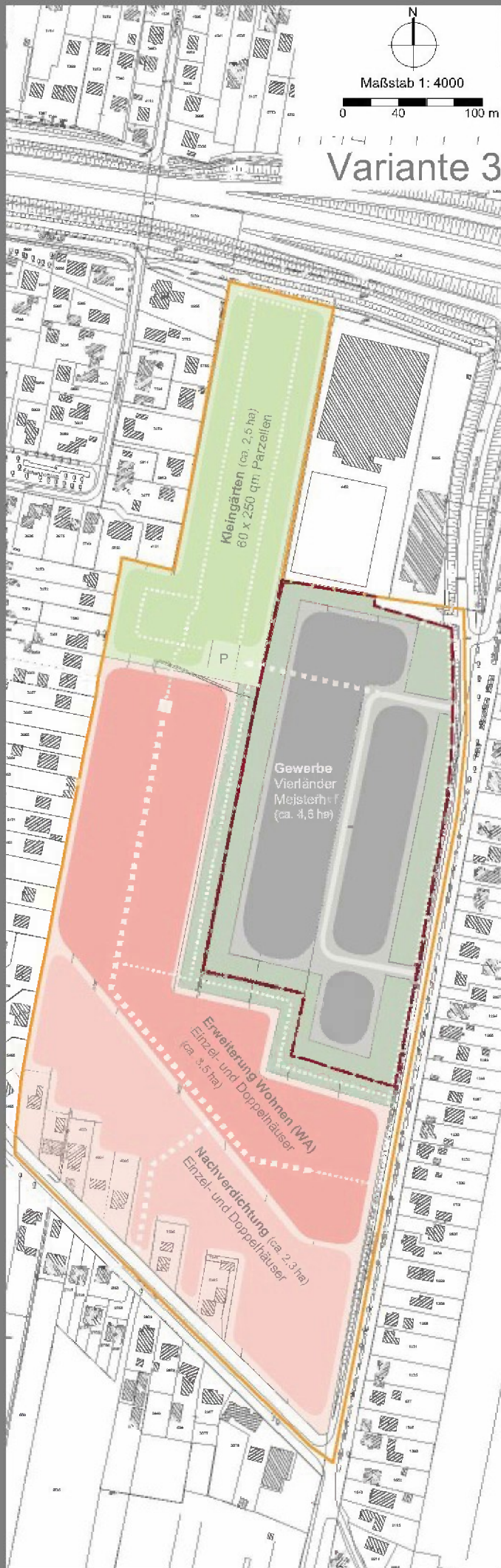
Die Erschließung des Wohngebiets kann von Süden (Achterschlag) oder von Osten (Curslacker Heerweg) erfolgen, ggf. sind auch Erschließungen von beiden Straßen denkbar. Für die innere Erschließung bietet sich ein kammartiges System aus Stichstraßen an. Eine verkehrliche Anbindung an das Gewerbegebiet soll vermieden werden, eine Erschließung über die Eschenhofsiedlung wird wiederum ausgeschlossen.

Die Kleingartenfläche nördlich des Wohngebiets soll über das Gewerbegebiet erschlossen werden, um Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden. Die innere Erschließung der Kleingartenfläche wird mit dem Fuß- und Radweg südlich der Brookwetterung sowie mit dem Wohngebiet verknüpft, um eine Durchlässigkeit des Gesamtgebiets für Fußgänger- und Radfahrer herzustellen.









## Legende

### Entwicklungsszenarien für den Untersuchungsraum

#### Nutzung

-  Fläche für Landwirtschaft mit Zufahrtmöglichkeit
-  Biotopfläche
-  Grünstreifen mit Wegerschließung
-  Fläche für Kleingärten mit Wegerschließung
-  Kleingarten-Parkplatz
-  Fläche für Wohnen im Bestand
-  Potenzialf. für Wohnen d. Nachverdichtung
-  Erweiterungsfläche für Wohnungsbau
-  Möglicher Erschließungsverlauf
-  Gewerbefläche
-  Erschließung der Gewerbefläche
-  Mögliche Erschließung der Kleingärten
-  Umgrenzung Vorhabenfläche (ca. 4,6 ha)
-  Umgrenzung Untersuchungsgebiet (ca. 16 ha)

## Städtebaulich- Landschaftsplanerische Studie "Vierländer Meisterhof"

Konzeption

Stand: Mai 2016

Planungsbüro:  clausen-seggelke  
stadtplaner

 plan.et  
Rudolf Hennemann



## ■ Ergebnisse und Empfehlungen

Die Studie hat im Ergebnis zwei Dinge gezeigt:

1. Die Entwicklung eines Gewerbegebiets im Umfang von 4,6 ha am Curslacker Heerweg südlich der A25 ist möglich, ohne dass es zu Konflikten mit der benachbarten Wohnbebauung, mit naturschutzrechtlichen Belangen oder zu einer unverträglichen Störung des Landschaftsbilds kommt. Voraussetzung ist die Festlegung von Lärmkontingenten, die aber so bemessen werden können, dass eine gewerbliche Nutzung tagsüber weitgehend uneingeschränkt möglich ist. Durch die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets wird es zu keiner relevanten Erhöhung des Verkehrslärms für die angrenzenden Wohngrundstücke am Curslacker Heerweg kommen. Der Curslacker Heerweg ist eine der Hauptzufahrtsstraßen in die Vier- und Marschlande und hat ein entsprechend hohes Verkehrsaufkommen, so dass sich die Zusatzbelastung nicht nennenswert auswirkt.

Die Studie beinhaltet ein erstes Erschließungs- und Parzellierungskonzept, in das landschaftsräumliche Aspekte und Belange der Entwässerung einfließen. In städtebaulicher Hinsicht ist die Eingrünung des Gebiets von besonderer Bedeutung. Die Bebauung sollte in ihrer Höhe unterhalb der umgebenden Grünkulisse bleiben, um im Landschaftsraum möglichst wenig sichtbar zu sein. Die Bebauung innerhalb des Gebiets wird sich im Wesentlichen an den Bedürfnissen der jeweiligen Betriebe zu orientie-

ren haben. Es sollte angestrebt werden, dass der ortstypische rote Klinker bei der Fassadengestaltung zumindest anteilig Verwendung findet. Der Curslacker Heerweg stellt eines der nördlichen Eingangstore zu den Vier- und Marschlanden dar. Im Zuge der Realisierung der Planungen kann die ortsprägende Baumreihe am Curslacker Heerweg durch eine weitere Baumreihe als Allee aufgewertet werden.

Die Fläche Vierländer Meisterhof wird derzeit intensiv als Ackerfläche genutzt und hat daher naturhaushaltlich nur einen begrenzten Wert. Dennoch werden Ausgleichsflächen erforderlich. Der Ausgleich kann nur zum Teil innerhalb des Gebiets erfolgen, so dass externe Ausgleichsflächen benötigt werden. Im Funktionsplan-Konzept sind rund 1/3 des Gesamtgrundstücks 4693 als naturnahe Grün- und Gewässerflächen dargestellt. Hinzu kommt der Begrünungsanteil auf den Gewerbegrundstücken 1 - 10, der mit mindestens 20% der jeweiligen Grundstücksfläche anzusetzen ist. Damit stehen rechnerisch rund 1,87 ha des 4,56 ha umfassenden Gesamtgrundstücks für Maßnahmen zur Verfügung, die in erheblichem Umfang zur Minderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebiets beitragen können. Voraussichtlich ist jedoch mit dem Bedarf an einer außerhalb des Plangebiets gelegenen (externen) Fläche zu rechnen, um den Ausgleichsbedarf insbesondere in Bezug auf die Überplanung der den besonderen Bodenschutzbestimmungen unterliegenden Marschböden

[54] Umlandvariante 1 - 3



vollständig zu kompensieren. Dieser externe Ausgleichsbedarf könnte dadurch verringert werden, dass im Plangebiet z.B. die hierfür in Frage kommenden Dachflächen extensiv begrünt werden.

Ein besonderes Augenmerk muss auf die Frage der Bodenverhältnisse und der erforderlichen Retentionsflächen gelegt werden. Eine Aufhöhung des Bodens wird erforderlich. Das städtebauliche Konzept sieht ein System von Retentionsgräben und eine Retentionsfläche vor, näheres ist im Rahmen weiterer Planungen zu untersuchen.

Belange des Artenschutzes sind nach heutigem Kenntnisstand nicht in dem Maße betroffen, dass eine bauliche Entwicklung grundsätzlich in Frage gestellt wird. Die erforderlichen Kartierungen sind noch nicht abgeschlossen. Betroffen sein könnte der Kiebitz. Sollte dies der Fall sein, wären zusätzliche Ausgleichsflächen in der Größenordnung von vorauss. 3 ha erforderlich.

In der Gesamtbewertung ist die Entwicklung eines neuen Gewerbestandorts am Rand der Kulturlandschaft der Vier- und Marschlande in städtebaulicher Hinsicht möglich und in siedlungsstruktureller Hinsicht sinnvoll. Sie bietet folgende Vorteile:

- Örtliche Handwerksbetriebe erhalten die Möglichkeit, ihre oftmals problematischen Standorte in gewachsenen Ortslagen aufzugeben (Emissionskonflikte, fehlende Erweiterungsmöglichkeiten).

- Sie können ihren Standort auf eine Fläche verlagern, die schalltechnisch unempfindlich ist, über eine leistungsfähige Verkehrsanbindung verfügt und die Flächenpotenziale für zukünftige Erweiterungen bereithält.

- Die gewachsenen Ortslagen werden von gewerblichen Immissionen und Verkehr entlastet.

- Gleichzeitig bleiben die Betriebe in ihrer Region, so dass gewachsene Kundenbeziehungen nicht gestört werden.

Eine bauliche Entwicklung auf dieser Fläche bedeutet gleichzeitig, dass Belange der Landschaft und des Bodenschutzes in der Abwägung zurückgestellt werden müssen. Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ist zu berücksichtigen, dass die Fläche zweiseitig von Bebauung umgeben und nur noch teilweise als Bestandteil des Kulturrums der Vier- und Marschlande wahrnehmbar ist. Vor diesem Hintergrund ist die Inanspruchnahme dieser Fläche für eine bauliche Entwicklung akzeptabel, um insbesondere den Belangen der Wirtschaft bzw. der gewerblichen Betriebe in den Vier- und Marschlanden Rechnung zu tragen. Den Belangen des Bodenschutzes kann, wie bei jeder baulichen Entwicklung auf bisher unbebauter Fläche, nicht entsprochen werden. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird im Rahmen der Eingriffsregelung bewertet und ausgeglichen, die in einem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren vorgenommen wird.



## ■ Ergebnisse und Empfehlungen

Auch die Belange der landwirtschaftlichen Nutzung müssen in der Abwägung zurückgestellt werden. Die Fläche ist für eine intensive landwirtschaftliche Nutzung gut geeignet, gleichzeitig stehen aufgrund des fortlaufenden Flächenbedarfs in der Millionenstadt Hamburg landwirtschaftlich genutzte Flächen generell unter Umnutzungsdruck. Die Situation landwirtschaftlicher Betriebe wird dadurch fortlaufend schwieriger. Diese Problematik wird nicht verkannt, jedoch ist zu berücksichtigen, dass die Entwicklung dieser Fläche als Gewerbestandort in städtebaulicher Hinsicht erhebliche Vorteile bietet. Diese wiegen letztlich schwerer als die Belange der landwirtschaftlichen Nutzung.

2. Die Betrachtung des weiteren Untersuchungsgebiets hat gezeigt, dass es möglich ist, diese Flächen auf eine verträgliche Art in ihre unmittelbare Umgebung zu integrieren. Denkbar ist sowohl eine Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung – Flächengröße und -zuschnitt lassen eine sinnvolle Be-

wirtschaftung weiterhin zu – als auch eine Entwicklung weitere Nutzungen. Es wurden drei Szenarien entwickelt, die eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. die Entwicklung von Wohn- und Kleingartenflächen in einer unterschiedlichen flächenmäßigen Gewichtung vorsehen. Diese Szenarien haben den Charakter einer Diskussionsgrundlage und sind noch vertiefend zu untersuchen und zu diskutieren.

Zumindest für einen Übergangszeitraum ist es naheliegend, den Vierländer Meisterhof aufgrund des konkreten Planungsanstoßes und des bestehenden Bedarfs zu entwickeln, und die landwirtschaftliche Nutzung im weiteren Untersuchungsgebiet zumindest solange beizubehalten, bis ein Konsens über die dortigen Entwicklungsziele erreicht ist. Dadurch können zeitliche Abhängigkeiten zwischen dem planerisch bereits weiter fortgeschrittenen Vierländer Meisterhof und dem umgebenden weiteren Untersuchungsgebiet, für den noch Planungsbedarf besteht, vermieden werden.

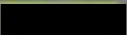
## ■ Anlagen

- Bodenuntersuchung, Dezember 2015
- Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzuntersuchung, März 2016
- Schalltechnische Untersuchung, Februar 2016

 **claussen-seggelke  
stadtplaner**

Bauleitplanung  
Stadtentwicklung  
Verfahrensmanagement

**plan.et**

  
**Rudolf Hennemann**