

Begründung
zum
Bebauungsplan Kirchwerder 33

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
1. Anlass der Planung	4
2. Grundlage und Verfahrensablauf	4
3. Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1 Raumordnung und Landesplanung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.1.1 Flächennutzungsplan	5
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	5
3.2 Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	5
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne.....	5
3.2.2 Besonders geschützte Biotope	6
3.2.3 Baumschutz	6
3.2.4 Landeswaldgesetz.....	6
3.2.5 Wasserrecht	6
3.3 Planerisch beachtliche Tatbestände.....	7
3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne.....	7
3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	7
3.3.3 Workshopverfahren und Realisierungswettbewerb	8
3.4 Angaben zum Bestand.....	8
4. Umweltbericht.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.1 Einleitung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	Fehler!
Textmarke nicht definiert.	
4.1.2 Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standort, Art und Umfang	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.1.4 Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.1.5 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	Fehler!
Textmarke nicht definiert.	
4.2.1 Schutzgut Mensch.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.2.2 Schutzgut Luft	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.2.3 Schutzgut Klima	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.2.4 Schutzgut Fläche.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.2.5 Schutzgut Boden	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.2.6 Schutzgut Wasser	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.2.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz	Fehler! Textmarke nicht definiert.
definiert.	
4.2.8 Schutzgut Landschaft und Stadtbild	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.

- 4.3 Planungsalternativen und Nullvariante **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 4.3.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten ... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 4.3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 4.4 Zusätzliche Angaben..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 4.4.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 4.4.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 4.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
5. Planinhalt und Abwägung **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 5.1 Allgemeines Wohngebiet **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 5.2 Flächen für den Gemeinbedarf..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 5.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche, Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und ihren Zufahrten **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 5.3.2 Grundfläche, Gebäudehöhe, Geschossigkeit und Ausschluss von Gehwegüberfahrten **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 5.3.3 Bauweise..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 5.5 Mindestgrundstücksgröße **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 5.6 Gestalterische Festsetzungen..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 5.6.1 Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten, Balkone und Loggien **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 5.6.2 Dacheindeckung und -farben..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 5.6.3 Fassadengestaltung **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 5.7 Verkehrsflächen **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 5.7.1 Straßenverkehrsflächen **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 5.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 5.7.3 Geh- und Fahrrecht **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 5.7.4 Fußgängerbrücken **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 5.8 Öffentliche Grünfläche..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 5.9 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz (Immissionsschutz) . **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 5.9.1 Verkehrslärm **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 5.9.2 Sportlärm..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 5.9.3 Lärmeinwirkungen durch Schulaußenflächen .. **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 5.9.4 Klimaschutz - Energieversorgung **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 5.10 Entwässerung **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

- 5.10.1 Schmutzwasser **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 5.10.2 Oberflächenwasser **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 5.11 Fläche für die Wasserwirtschaft **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 5.12 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
 - 5.12.1 Baumschutz und Erhaltungsgebote **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
 - 5.12.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
 - 5.12.3 Maßnahmen zum Artenschutz..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
 - 5.12.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Plangebiets..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 5.13 Abwägungsergebnis **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 5.14 Nachrichtliche Übernahmen **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 5.15 Kennzeichnungen (Oberflächenentwässerung).... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 6. Maßnahmen zur Verwirklichung **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 7. Aufhebung bestehender Bebauungspläne **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 8. Flächen- und Kostenangaben **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
 - 8.1 Flächenangaben..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
 - 8.2 Kostenangaben **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

1 Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Kirchwerder im Südosten der Freien und Hansestadt Hamburg in den Vier- und Marschlanden.

Mit dem Bebauungsplan Kirchwerder 33 sollen zur Umsetzung der Ziele des Schulentwicklungsplans der Freien und Hansestadt Hamburg aus dem Jahr 2012 vornehmlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung der Stadtteilschule Kirchwerder geschaffen werden. Eine Erweiterung des heutigen Schulstandortes am Kirchwerder Hausdeich ist zum einen aufgrund seiner Lage am Überschwemmungsgebiet der Gose-Elbe ungünstig. Zum anderen sprechen erhebliche logistische Probleme gegen eine Entwicklung am Altstandort, wenn Neubauten errichtet bzw. grundlegende Umbauten gleichzeitig mit dem Schulbetrieb durchgeführt werden sollen. Die Grundschule soll am bisherigen Schulstandort verbleiben und nach dem Umzug der Stadtteilschule ausgebaut werden, u.a. unter Verwendung der freigewordenen Räumlichkeiten.

Bestandteile des Vorhabens sind Sportanlagen, Bushaltestellen sowie eine Stellplatzanlage.

Ergänzend soll mit dem Bebauungsplan eine Nachverdichtung der angrenzenden Wohnnutzung am Kirchenheerweg ermöglicht werden, die der zukünftig zentraleren Lage neben der Stadtteilschule entspricht. Das damit verbundene Wohnraumpotenzial soll außerdem dazu beitragen, der Nachfrage und dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ gerecht zu werden. Demnach sollen jährlich 10.000 Baugenehmigungen erteilt werden. Das Bezirksamt Bergedorf ist bestrebt, hiervon 800 Baugenehmigungen zu erteilen.

Das dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde liegende städtebauliche Konzept ist in großen Teilen im Rahmen eines städtebaulich-freiraumplanerischen Workshops entwickelt worden, der neben dem Schulgelände auch die Fläche zwischen diesem Bebauungsplan und dem Wohngebiet Karkenland untersuchte. Das Ergebnis des Workshops diente als Grundlage für einen hochbaulichen Realisierungswettbewerb für den Schulneubau und darüber hinaus als Grundlage für das angrenzende Bebauungsplanverfahren Kirchwerder 34, mit dem ein Wohngebiet sowie eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Kirchwerder Ortskern und dem neuen Schulgrundstück entwickelt werden soll.

Da die Fläche des Schulneubaus zuvor im Außenbereich gemäß § 35 des Baugesetzbuchs gelegen war und die Nachverdichtung der Wohnnutzungen planungsrechtlich ebenfalls unzulässig war, wurde für die Umsetzung des Konzepts die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 05/2014 am 24. November 2014 eingeleitet (Amtl. Anz. S. 2269, 2270). Mit Beschluss vom 11. September 2019 wurde das Plangebiet erweitert (Amtl. Anz. S. 1295).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 17. Dezember 2016 (Amtl. Anz. Nr. 96 S. 2102) und 20. September 2019 (Amtl. Anz. Nr. 74 S. 1295) stattgefunden.

Das Bebauungsplanverfahren wurde förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet, und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB wurde vor dem 16. Mai 2017 durchgeführt, so dass das Bebauungsplanverfahren gemäß § 245c BauGB nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden konnte.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt mit seiner XY. Änderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter“ dar. Die Straße Kirchenheerweg ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) mit seiner XY. Änderung stellt für das Plangebiet das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar. Der Kirchwerder Sammelgraben ist als Milieu „Gewässerlandschaft“ dargestellt. Der Kirchwerder Marschbahndamm ist als Milieuübergreifende Funktion „Grüne Wegverbindung“ dargestellt. Der Kirchenheerweg ist als Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt und mit der Milieuübergreifenden Funktion „Einbinden der Hauptverkehrsstraße“ in Bezug auf das Landschaftsbild überlagert. Das Plangebiet liegt in der Östlichen-Elbtal-Landschaftsachse.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz wird der Biotopentwicklungsraum 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen“ dargestellt. Der Kirchenheerweg wird als Biotopentwicklungsraum 14e „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Der am südlichen Rand verlaufende Südliche Kirchwerder Sammelgraben wird als Biotopentwicklungsraum 3a „Übrige Fließgewässer“ dargestellt.

3.2 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Baustufenplans Bergedorf Blatt IV, festgestellt am 10. März 1953 und erneut festgestellt am 14. Januar 1955, zuletzt geändert am 20. November 1956. Dieser setzt Außengebiet fest. Die Festsetzung von Außengebieten ist nach

einem Urteil des OVG Hamburg vom 20. April 2017 obsolet. Das Plangebiet ist daher auf der Grundlage von §§ 34 und 35 BauGB als Innenbereich oder Außenbereich zu bewerten.

3.2.2 Besonders geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich vier gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 14 Absatz 2 Nr. 1 und 2 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbB-NatSchAG) in der Fassung vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92). Es handelt sich um eine Feldhecke parallel zum Kirchenheerweg im nordwestlichen Teil des Plangebiets und um drei naturnahe Feldgehölze im mittleren bzw. südöstlichen Teil des Plangebiets.

3.2.3 Baumschutz

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369). Der Bebauungsplan ermöglicht die Fällung von Straßenbäumen entlang des Kirchenheerweges und bestimmter Feldgehölze bzw. Teile derselben, die auf der Fläche für Gemeinschaftsbedarf bzw. Fläche für die Wasserwirtschaft liegen und von Teilen der Feldhecke, die den Kirchenheerweg begleitet. Fällanträge sind vor Fällung erforderlich. Da der Verlust der Gehölze in der Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt und Ausgleich festgesetzt wird, ist dieser im Rahmen von Fällgenehmigungen zu beauftragen. Dem Ausgleich/Ersatzbedarf ist damit Genüge getan.

3.2.4 Landeswaldgesetz

Ein Fichtenforst am Kirchenheerweg und Südlichen Kirchwerder Sammelgraben gilt als Wald nach Landeswaldgesetz vom 13. März 1978 (HmbGVBl. 1978, S. 74), zuletzt geändert am 2. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 484). Der Bebauungsplan ermöglicht die Fällung dieses Forstes. Fällanträge sind vor Fällung erforderlich. Da der Verlust des Forstes in der Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt und Ausgleich festgesetzt wird, ist dieser im Rahmen von Fällgenehmigungen zu beauftragen. Dem Ausgleich/Ersatzbedarf ist damit Genüge getan.

3.2.5 Wasserrecht

Für die im Plangebiet verlaufenden Gräben (Gewässer II. Ordnung) ist das Wasserrecht anzuwenden. Die übergeordneten Regelungen für den Schutz und die Bewirtschaftung der Gewässer einschließlich des Hochwasserschutzes werden durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254, 2255), das Hamburgische Wassergesetz (HWaG) in der Fassung vom 29.

März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 510, 519) und die Oberflächengewässerverordnung (OGewV) in der Fassung vom 20. Juni 2016 (BGBl. I S. 1373) festgelegt.

Diese Gesetze dienen auch der Umsetzung der „Richtlinie 2000/60/EG zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik“ (Wasser-Rahmenrichtlinie, EG-WRRL). Die Marschengräben haben einen unmittelbaren Einfluss auf die Qualität der gemäß EG-WRRL berichtspflichtigen Gewässer an die EU. Danach sind veränderte oberirdische und auch künstlich geschaffene Gewässer – wie die hiesigen Marschengräben – so zu entwickeln, dass ein gutes ökologisches Potenzial und ein guter chemischer Zustand erreicht werden. In der Regel ist dies bei künstlichen Gewässern nur im Rahmen einer schonenden Bewirtschaftung, über Gewässerrandstreifen bzw. bei Neuanlage realisierbar.

Im Plangebiet gelten die „Verordnung über den Schutz der Ent- und Bewässerungsanlagen im Marschgebiet“ vom 26. April 1933 (HmbBl I 232-q-2), zuletzt geändert am 1. Dezember 1980 (HmbGVBl. S 361) sowie das Gesetz über die Ent- und Bewässerung im Marschgebiet vom 7. März 1936 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 232-q), zuletzt geändert am 17. März 1969 (HmbGVBl. S. 33).

3.3 Planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Am 8. September 2016 haben der Senat und die sieben Hamburger Bezirke den „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ unterzeichnet und damit die seit 2011 begonnene Zusammenarbeit zur Verstärkung des Wohnungsbaus in Hamburg fortgeführt. Zentrales Ziel des Vertrages ist es, jährlich 10.000 Wohnungen zu genehmigen. In diesem Rahmen hat sich der Bezirk Bergedorf verpflichtet, jedes Jahr 800 Baugenehmigungen für Wohnungen zu erteilen.

Der Bebauungsplan Kirchwerder 33 leistet einen Beitrag zu diesem Ziel, indem er die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von circa 20 Wohneinheiten schafft.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

- Gutachterliche Stellungnahme zum Verkehr: Ist-Zustand und Prognose
- Verkehrstechnische Untersuchung
- Verkehrstechnischer Lageplan Ausbau Kirchenheerweg und Omnibusanlage
- Untersuchung zur Wirtschaftlichkeit einer potenziellen Photovoltaik - und Solarthermie auf den geplanten Schulneubauten Kirchwerder 33
- Auswertung Gefahrenerkundung_Kampfmittel
- Baugrunderkundung und Gründungsempfehlung
- Entwässerungskonzept / Oberflächenentwässerung zu den Bebauungsplänen Kirchwerder 33 und 34
- Hydraulische Untersuchung der bestehenden Sielgräben im Bebauungsplangebiet
- Prüfung der Oberflächenentwässerung für den Bebauungsplan Kirchwerder 33

- Protokoll des Bezirksamts: Erhalt von Straßenbäumen am Kirchenheerweg, Stadtteilschule Kirchwerder auf Basis der Plangrundlage: Verkehrsplanung vom 06.05.2019

Kampfmittel

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg ausgeschlossen werden (Gefahrenerkundung vom Mai 2015). Die Fläche wird nicht als Verdachtsfläche gemäß § 1 Absatz 4 KampfmittelVO (Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel) eingestuft. Es wird empfohlen, vor Baubeginn eine Gefahrenerkundung durchzuführen, da seit Mai 2015 neuere Informationen zum Vorhandensein von Kampfmitteln vorliegen können.

Bauliche Gestaltung

Für die Vier- und Marschlande wurde der Gestaltungsleitfaden „Bauen in den Vier- und Marschlanden“ erstellt, der in der zweiten Auflage von 2007 vorliegt. Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an den Vorgaben dieses Leitfadens.

Sonstige Gutachten

Die zum Bebauungsplanverfahren erstellten Umweltgutachten sind in Kapitel 4.1.5 aufgeführt.

3.3.3 Workshopverfahren und Realisierungswettbewerb

Für den Bau der Stadtteilschule und des Wohngebiets zwischen dem Wohngebiet Karkenland und dem Grundstück Kirchenheerweg 91 wurde 2015 ein nicht offener städtebaulich-freiraumplanerischer Workshop durchgeführt. Darauf aufbauend wurde 2017 für die Stadtteilschule ein nicht offener, einphasiger, hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren und nachgeschaltetem Verhandlungsverfahren durchgeführt. Das von einer Jury ausgewählte Bebauungskonzept ist Grundlage für den Bebauungsplan.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet umfasst etwa 5,6 ha und liegt im Bezirk Bergedorf im Stadtteil Kirchwerder. Die Entfernung vom Plangebiet zum Bergedorfer Zentrum beträgt etwa 8,5 km und zur Hamburger Innenstadt etwa 20 km.

Kirchwerder ist neben Altengamme, Neuengamme und Curslack eines von vier „Kirchspielen“ der Vierlande und zählt zu einer der ältesten erhaltenen Kulturlandschaften Deutschlands. Mit einer Bevölkerungsdichte von ca. 300 Einwohnern je km² gehört der Stadtteil zu den sehr dünn besiedelten Gebieten der Stadt.

Das Plangebiet liegt etwa 150 - 200 m südwestlich des Wohngebiets Karkenland und grenzt im Norden an das Gebiet des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans Kirchwerder 34. Im Westen begrenzt der Kirchenheerweg den Geltungsbereich. Im Südwesten liegt der ehemalige Marschbahndamm mit dem südlichen Kirchwerder Sammelgraben, der als überörtliche

Radwegeverbindung und von landwirtschaftlichem Verkehr genutzt wird. Im Südosten bildet der Sielgraben 28¹ den Abschluss des Plangebiets.

Das Plangebiet weist eine im Wesentlichen von Nordost nach Südwest verlaufende Grabenstruktur auf, die in den Südlichen Kirchwerder Sammelgraben entwässert.

Das Plangebiet macht einen weitgehend von Landwirtschaft, Gartenbau und Forst geprägten Eindruck. Am Kirchenheerweg stehen zwei Wohngebäude, etwas abgerückt zwei weitere Wohngebäude auf überwiegend großen Grundstücken. Bei dem nördlichsten Gebäude handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus aus den 2000er Jahren. Die übrigen zumeist ortsbildprägenden Wohngebäude sind Teile von ehemaligen Gartenbaubetrieben mit vergleichsweise kleinen Gewächshäusern und anderen Wirtschaftsgebäuden. Am nördlichen Kirchenheerweg steht eine naturschutzfachlich wertvolle und gesetzlich geschützte Feldhecke, am südlichen ein Fichtenforst.

Das östliche Plangebiet ist landwirtschaftlich geprägt und weist vereinzelte hochwertige Biotope auf, insbesondere drei nach § 14 HmbBNatSchAG geschützte Feldgehölze.

Im Südosten des Plangebiets verläuft der Marschbahndamm, dessen größere Breite auf die ehemaligen Gleisanlagen des Bahnhofs Teufelsorts zurückgeht. Dieser Bereich wird teilweise als (Wander-) Parkplatz genutzt.

Westlich des Plangebiets stehen am Kirchenheerweg eingeschossige Einfamilienhäuser. Etwa 500 m nördlich liegt die Kirche St. Severini mit dem dazugehörigen Friedhof, die den Beginn des historischen Ortskerns von Kirchwerder markiert, dessen Besiedelung bis in das 13. Jahrhundert zurückreicht. Östlich des Plangebiets liegen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen. Südlich des Plangebiets grenzt das Grundstück des bis in die 1950er Jahre genutzten Empfangsgebäudes des Bahnhofs Teufelsort an, welches bis vor einigen Jahren als Gaststätte genutzt wurde und mittlerweile als Wohnhaus genutzt wird. Etwa 200 m südlich des Plangebietes liegt eine Kindertagesstätte.

Insgesamt wird die Bebauungsstruktur des Stadtteils überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser entlang der Hauptstraßen und dazwischenliegenden Freiflächen mit Ausblicken in die Marschlandschaft geprägt. Die unbebauten Flächen des Stadtteils werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt, da sie aufgrund der fruchtbaren Marschböden gut für den Anbau von Blumen, Obst und Gemüse geeignet sind. Die Kulturlandschaft der Vierlande mit den Gartenbaukulturen ist durch ein Grabensystem und den daraus resultierenden langgestreckten, schmalen Parzellen geprägt.

Über den Kirchenheerweg ist das Plangebiet an das Hamburger Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bushaltestelle „Teufelsort“, die an der südwestlichen Spitze des Plangebietes liegt.

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und den an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers zur örtlichen Versorgung. Für die zukünftige Bebauung werden neue Kabelanlagen sowie eine Netzstation erforderlich.

¹ Bezeichnung und Lage der Sielgräben siehe Anlage 1

Das Plangebiet befindet sich im Druckentwässerungsgebiet. Im Kirchenheerweg befindet sich ein Drucksiel.