

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2006/113/1
öffentlich		
Datum 08.11.2006	Aktenzeichen IV.2.8	Federführend: Herr Baade

Betreff

Gelände der Bundesanstalt für Züchtungsforschung an Kulturpflanzen im Ortsteil Wulfsdorf
- Konzeptabstimmung -

Beratungsfolge Gremium Bau- und Planungsausschuss	Datum 15.11.2006	Berichterstatter
---	----------------------------	-------------------------

Beschlussvorschlag:

1. Dem Konzept der Fa. ConPlan – Betriebs- und Projektberatungs GmbH wird zugestimmt.
2. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben sollen über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 i. V. m. § 30 BauGB geschaffen werden.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 – Teilgebiet C – gemäß § 30 Abs. 1 BauGB wird beschlossen.
4. Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 ortsüblich bekannt gemacht.
5. Auf Grundlage des vorgestellten Konzeptes ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit zu beteiligen.
6. Der Flächennutzungsplan wird für diesen Bereich angepasst.

Sachverhalt:

Diese Vorlage bezieht sich auf die Vorlage Nr. 2006/113, in der das Konzept der Firma ConPlan beigefügt war.

Vor einer endgültigen Konzeptentscheidung und eines Beschlusses zur Aufstellung eines Bebauungsplanes bat der Bau- und Planungsausschuss in seiner Sitzung vom 20.09.2006, eine Tragfähigkeitsuntersuchung vorzulegen. Diese Untersuchung sollte folgende Gesichtspunkte beinhalten:

- Aussagen über die soziale Infrastruktur
- Aussagen über die verkehrliche Infrastruktur (Wulfsdorfer Weg/Bornkampsweg)
- Aussagen über die technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

Bei der Untersuchung soll auch eine Umstrukturierung der zurzeit noch nicht für eine Umwandlung vorgesehenen Flächen des heutigen Instituts für Fischereiökologie einbezogen werden.

1. Wulfsdorf heute und künftig

Der 1996 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 70 umfasste den gesamten Ortsteil Wulfsdorf; im Zusammenhang mit dem Wohnprojekt Allmende erfolgte 2002 eine Aufgliederung in die Teilgebiete A und B, sodass nun für die Überplanung des Geländes des ehemaligen Forschungsinstituts das Teilgebiet C abgekoppelt wird.

Der Ortsteil Wulfsdorf besitzt einen eigenen und besonderen Gebietscharakter. Wulfsdorf ist mit anderen Ortsteilen wie zum Beispiel Gartenholz oder Ahrensburger Redder nicht zu vergleichen. Vielmehr hat sich hier im Laufe der Jahre ein Wohn-, Arbeits- und Kulturgebiet mit ökosozialer Ausstrahlung etabliert. Dieser besondere Gebietscharakter wirkt sowohl nach Hamburg als auch nach Ahrensburg und ist auch von überregionaler Bedeutung. Wulfsdorf soll als kompakter Ortsteil fortbestehen und sich innerhalb seiner Grenzen weiterentwickeln können; insofern soll sich auch künftig der Ortsteil prägnant gegen sein Umfeld – insbesondere gegen Hamburg und Ahrensburg - abgrenzen. Eine klassische Nachverdichtung der Dorfstruktur wird es nicht geben.

Geprägt ist der Ortsteil insbesondere durch das Gut Wulfsdorf mit seiner ökologischen Landwirtschaft, dem Demeterhof mit seinem Ansatz einer gesundheitsbewussten Ernährung, dem Haus der Natur (Verein Jordsand) mit seiner naturschutzrelevanten Ausrichtung sowie natürlich dem überregional bekannten Projekt Allmende; der Begriff „Allmende“ hat historische Ursprünge und steht für „Allgemeinbesitz“; in einer engen Dorfgemeinschaft werden Flächen gemeinsam genutzt – hier gibt es autofreie Straßen und Grundstücke ohne Zäune. Allmende steht für Wohnen und Arbeiten an einem Ort (keine langen Anfahrtswege), generationsübergreifendes Zusammenwohnen, Nachbarschaftsnähe und Nachbarschaftshilfe, Kunst, Kultur, Forschung, ökologische- und energiesparende Bauweisen und vieles mehr – hier leben nun bereits annähernd 250 Menschen. Das Dorfprojekt hat sich in seiner Gesamtheit positiv entwickelt; die anfänglich zwangsläufig komplizierte Aufbauphase ist weitgehend abgeschlossen; das dörfliche Zusammenleben hat sich positiv stabilisiert und das Gesamtvorhaben hat sich zu einem Vorzeigeobjekt entwickelt.

Der Ortsteil Wulfsdorf besitzt weiterhin zurzeit noch die Prägung eines Forschungsstandortes – das Forschungsinstitut für Fischereiökologie wird jedoch – wie bereits bei dem Forschungsinstitut für Zierpflanzenzüchtung geschehen – seinen Standort mittelfristig aufgeben. Beide Gelände stehen für eine Umnutzung zur Verfügung.

Im Februar 2006 hat der Bau- und Planungsausschuss im Grundsatz die Entwicklung des „Allmende-Projektes“ positiv bewertet und eine entsprechende Entwicklung auf dem freige gewordenen Institutsgelände (B-Plan 70/Teilgebiet C) befürwortet. Auch auf dem Gelände der Fischereiökologie soll nunmehr eine Fortführung des Konzeptes vorgesehen werden. Für beide Teilbereiche hat das Konzeptplanungsbüro ConPlan Daten über die künftig zu erwartende Infrastruktur im Ortsteil Wulfsdorf vorgelegt; hierauf beruht die Tragfähigkeitsuntersuchung.

2. Einwohnerentwicklung

Ist - Zustand

Zurzeit wohnen im Ortsteil Wulfsdorf 323 Personen in 139 Wohneinheiten; davon sind 81 Kinder (25 %). Die Einwohnerzahl teilt sich folgendermaßen auf:

- Allmende: 250 Personen auf 7.000 m² Wohnfläche – 28 m²/Person
- Demeterhof: 25 Personen auf 400 m² Wohnfläche – 16 m²/Person
- Greelkamp: 39 Personen auf 1.150 m² Wohnfläche – 30 m²/Person
- Am Haus d. N.: 9 Personen auf 270 m² Wohnfläche – 30 m²/ Person

Künftiger Zustand

Künftig werden im Ortsteil Wulfsdorf 535 Personen in 213 Wohneinheiten leben; davon werden 131 Kinder sein (24,5 %). Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs im Ortsteil von 71 %.

Hinzukommen werden nach dem ConPlan-Konzept 230 Personen, die sich folgendermaßen aufteilen:

- Forschungsgelände: 130 Personen auf 3.200 m² Wohnfläche – 25 m²/Person
- Fischerökologie: 100 Personen auf 2.800 m² Wohnfläche – 28 m²/Person

3. Siedlungsdichte

Das heutige Allmende-Gelände weist bei einer Flächengröße von 6,5 ha eine Siedlungsdichte von **15,4 WE/ha** bzw. 38,5 Bewohner/ha auf.

Das Forschungsgelände (Teilgebiet C) mit 4,0 ha Größe würde bei einer Umsetzung des ConPlan-Konzeptes eine Siedlungsdichte von **13,0 WE/ha** bzw. 32,5 Einwohner/ha aufweisen. Damit wäre die Siedlungsdichte auf dem Forschungsgelände fast um 16 % geringer als auf dem Allmende-Gelände.

Das Gelände des Instituts für Fischereiökologie (künftiges Teilgebiet D) mit 3,8 ha Größe würde bei einer Umsetzung des ConPlan-Konzeptes eine Siedlungsdichte von **10,5 WE/ha** bzw. 26,3 Einwohner/ha aufweisen. Damit wäre die Siedlungsdichte hier um 32 % geringer als auf dem bestehenden Allmende-Gelände und um 19 % geringer als auf dem Forschungsgelände (Teilgebiet C).

Wenn man zum Vergleich das Wohngebiet Ahrensburger Redder betrachtet, ergibt sich folgendes Bild: Das Wohngebiet Ahrensburger Redder hat eine Größe von 9,4 ha mit 236 Wohneinheiten; damit ergibt sich hier eine Siedlungsdichte von **25 WE/ha** bzw. 63 Einwohner/ha. Überschlüssig betrachtet ist somit die Siedlungsdichte im Wohngebiet Ahrensburger Redder doppelt so hoch wie in den Teilgebieten B (Allmende/bestehend), C (Forschungsgelände/künftig) und D (Fischereiökologie/künftig) in Wulfsdorf.

4. Verkehrsprognose

Laut Generalverkehrsplan – Verkehrsanalyse 2001 – existiert im Bornkampsweg eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 2.200 Kfz/24 h; unter Berücksichtigung einer ungefähren Zunahme der Verkehrsstärke von 1 % jährlich ergibt sich für das Jahr 2006 ein DTV – Wert von 2.300 Kfz/24 h.

Nach einer Quelle des Hessischen Landesamtes für Straßen- und Verkehrswesen ergibt sich für den ländlichen Raum eine minimale Straßenbenutzung von 3,3 Wege/Einwohner/Tag und eine maximale Straßenbenutzung von 3,8 Wege/Einwohner/Tag – der Mittelwert liegt bei 3,55 Wege/Einwohner/Tag.

Obwohl der Wert von 3,55 Wege/Einwohner/Tag unrealistisch hoch gegriffen erscheint, soll er hier benutzt werden, um auf der sicheren Seite zu liegen.

Bei einer Zunahme der Wohnbevölkerung von 230 Personen im Ortsteil Wulfsdorf ergibt sich eine Zunahme der Verkehrsstärke von überschlägig 800 Kfz/24 h auf dem Bornkampsweg. Unter der Annahme, dass 75 % der Fahrten auf dem Streckenabschnitt Wulfsdorf/Hamburger Straße erfolgen, ergäbe sich dort eine Zunahme um überschlägig 600 Kfz/24 h bzw. eine Gesamtverkehrsstärke von überschlägig 2.900 Kfz/24 h.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke auf dem Streckenabschnitt Wulfsdorf/Hamburger Straße würde sich also bei einer eher hoch gegriffenen Streckennutzung pro Einwohner von 2.300 auf 2.900 Kfz/24 h bzw. um überschlägig 25 % erhöhen.

Es sei hier noch erwähnt, dass bei einer Umsetzung des Allmende – Konzeptes mit seinem Anspruch „Wohnen und Arbeiten an einem Ort“ in den beiden Teilgebieten C und D zu realisieren, die Zunahme der Verkehrsstärke tatsächlich geringer ausfallen dürfte. Aber selbst eine Zunahme von 2.300 auf 2.900 Kfz/24 dürfte der Bornkampsweg ohne weites verkraften, ohne dass ein Straßenausbau notwendig wäre. Der Wulfsdorfer Weg bliebe weiterhin gesperrt. Es sollte jedoch in Erwägung gezogen werden, an dem Kreuzungspunkt Hamburger Straße/Bornkampsweg eine Ampelanlage zu installieren, um das Einfädeln zu vereinfachen und auch um die Unfallgefahr an diesem Punkt zu reduzieren.

5. Schutzwasserentsorgung

Zwischen dem Punkt U–Bahn-Gleis/Bornkampsweg und dem Pumpwerk bei der Einmündung Greelkamp befindet sich ein Freigefälleschmutzwasserkanal von DN 200. Dieser Kanal ist mit einem Volumenstrom von ca. 3 l/sec nur gering ausgelastet. Unter Anbindung der zusätzlichen Wohnbevölkerung dürfte sich dieser Wert auf überschlägig 5 l/sec erhöhen. Die maximale Kapazität des Kanals liegt bei 20 bis 30 l/sec. Hier bestehen also keine Entsorgungsprobleme des zusätzlichen Schmutzwassers. Lediglich für die neuen Wohngebäude wären aller Voraussicht nach neue Hausanschlüsse zu installieren – hier müssten zu gegebener Zeit Detailuntersuchungen stattfinden.

Auch die Förderleistung der Pumpwerkspumpen ist bei einer Realisierung des ConPlan–Konzeptes voll ausreichend. Erst bei einer deutlich höheren Zunahme der Einwohnerzahl im Ortsteil Wulfsdorf wäre eine höhere Pumpenleistung erforderlich.

6. Schulsituation

Die Schüler aus Wulfsdorf besuchen heute in Ahrensburg die Grundschule Am Reesenbüttel sowie Schulen in Hamburg; da ab 2007 mit sinkenden Schülerzahlen zu rechnen ist, ist die Entwicklung auf den ehemaligen Institutsflächen zu begrüßen. Die nächste Bushaltestelle sollte im Regelfall nicht weiter als 2 km entfernt sein; diese Entfernung ist im Fall Wulfsdorf nicht gewährleistet. Hinzu kommt, dass die Radwege entlang des Bornkampsweges und über den Wulfsdorfer Weg unbeleuchtet sind. Zumindest einer dieser beiden Fuß- und Radwege sollte besser und sicherer ausgebaut werden.

7. Kindertagesstätten

Grundsätzlich wird ab 2007/2008 der Bedarf an Kita-Plätzen abnehmen, sodass auch bei

zusätzlichen künftigen Kita-Bedarfen, die aus der Entwicklung auf den Institutsflächen resultieren, diese aller Voraussicht nach gedeckt werden können. Eine neue Kindertagesstätte wäre somit nicht erforderlich.

8. Resümee

Aus dem Vorgenannten kann geschlussfolgert werden, dass eine Umsetzung des ConPlan-Konzeptes unproblematisch ist. Der besondere Gebietscharakter des Ortsteiles Wulfsdorf mit seiner ökosozialen Ausstrahlung würde gestärkt und ausgeweitet werden. Hiervon würde die Stadt insgesamt gesehen profitieren.

Das Büro ConPlan wird in der Ausschusssitzung anwesend sein und das Gesamtkonzept noch einmal erläutern.

Pepper
Bürgermeisterin

Anlagen:
Konzeptinhalte