

STADT AHRENSBURG  
DIE BÜRGERMEISTERIN  
MANFRED-SAMUSCH-STRASSE 5  
22923 AHRENSBURG  
TEL. 04102-77-0  
rathaus@ahrensburg.de



STADT AHRENSBURG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 70 A  
für das Gebiet um Gut Wulfsdorf

BEGRÜNDUNG  
ZUM ENTWURF

JUNI 2008

**STADT RAUM • PLAN**  
Bernd Schürmann  
Hindenburgstr. 51  
25524 Itzehoe  
04821-7796421  
stadtraumplan@gmx.de

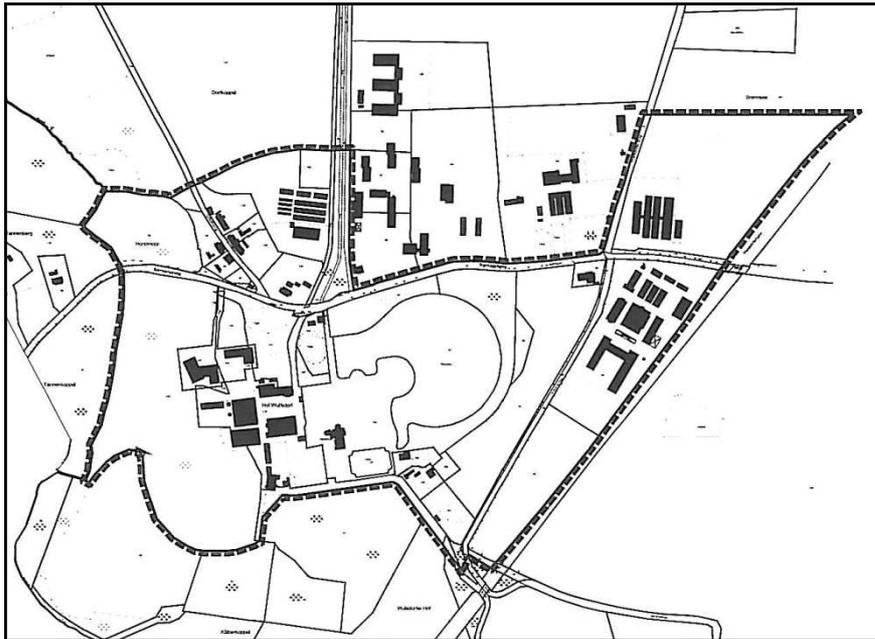
## Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Standort 3
2. Ziele und Zwecke der Planung 5
3. Übergeordnete Planungen 7
  - 3.1 Landesraumordnungsplan 7
  - 3.2 Regionalplan 8
  - 3.3 Flächennutzungsplan 8
  - 3.4 Landschaftsrahmenplan 9
  - 3.5 Landschaftsplan 10
4. Bestandssituation 11
5. Städtebauliche Konzeption 15
  - 5.1 Vorhabenbereich „Wilde Rosen“ - Konversion 15
  - 5.2 „Demeter – Hof“ 17
  - 5.3 Bereiche der Bestandssicherung 18
6. Fachgutachten – Lärm – Boden -  
Verkehr 20
  - 6.1 Lärmgutachten 20
  - 6.2 Bodengutachten 23
  - 6.3 Verkehrsgutachten 28
7. Begründung der Festsetzungen 33
  - 7.1 Art der baulichen Nutzung 34
  - 7.2 Maß der baulichen Nutzung 36
  - 7.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen 37
  - 7.4 Gemeinbedarf und Verkehrsflächen, 37
  - 7.5 Grünflächen 38
  - 7.6 Sonstige Festsetzungen 38
  - 7.7 Grünordnung 39
8. Eingriff – Ausgleich 39
9. Umweltbericht 40

# 1. Lage und Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 A umfasst weite Teile des Stadtteils Wulfsdorf. Ausgenommen hiervon sind die nördlich gelegenen Bereiche (westlich des Wulfsdorfer Weges) des neuen Bauquartiers „Allmende“, hier wurde bereits der Bebauungsplan Nr. 70 B aufgestellt und zur Rechtswirksamkeit gebracht sowie der östlich der Allmende angrenzende Bereich des „Bundesinstituts für Fischereiökologie“.

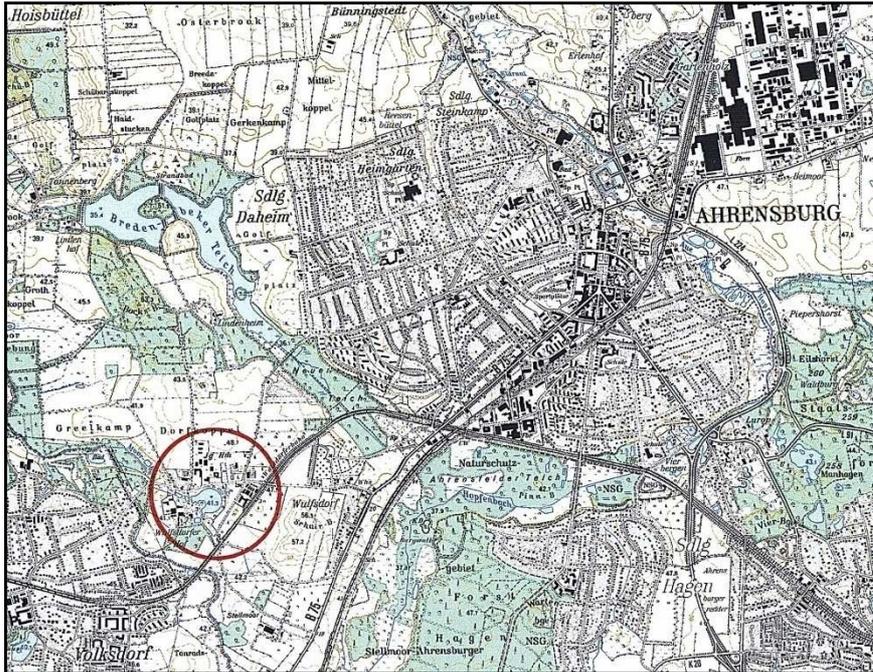
Geltungsbereich



Übersichtsplan -  
Geltungsbereich

Der Stadtteil Wulfsdorf ist bis heute dörflich – landwirtschaftlich geprägt und erfährt eine überörtliche Bedeutung durch das Gut Wulfsdorf und das dort befindliche „Haus der Natur“ (u.a. mit Sitz des Naturschutzverbands Jordsand) sowie durch die botanische Parkanlage des Gutshofs. In den letzten Jahren hat Wulfsdorf auch durch den „Demeter - Hof“ (im westlichen Planbereich) eine überörtliche Bedeutung für Freizeit und Tourismus (auch im Zusammenspiel mit dem botanischen Park des Gutshofbereichs) erlangt. Aufgrund der Lagegunst (Anbindung an Hamburg und insbesondere aufgrund der naturräumlichen Qualitäten) wurde dann in den letzten Jahren das neue Quartier „Allmende“ entwickelt, das durch seine besonderen, dem Standort angepassten Nutzungsmischungen (besondere Wohnformen, Gruppenwohnen, dörflich – soziale Einrichtungen und Strukturen, dem Standort entsprechenden gewerblichen Einrichtungen, weitgehend autofreie Quartiersbereiche) charakterisiert ist.

Stadtteilqualitäten -  
Naturraum



Übersichtsplan -  
Gesamtstadt



Luftbild

Im östlichen Teilbereich des Geltungsbereich (westlich parallel zur Bahntrasse der U-bahn) finden sich die Flächen und die leerstehenden baulichen Anlagen des Instituts für Pflanzenzüchtung. Die Nutzung wurde vor ca. 5 Jahren aufgegeben. Hier soll das neue dörflich – soziale Projekt „Wilde Rosen“ umgesetzt werden.

Ehemalige Instituts-  
flächen

Neben der „Gemeindeverbindungsstraße“ Bornkampsweg, der die Bundesstraße B 75 mit dem Hamburger Stadtteil Volksdorf verbindet und den Stadtteil Wulfsdorf verkehrlich überörtlich erschließt, besitzt der Gesamtbereich zwischen Ahrensburg und Hamburg ein

Bornkampsweg

hohes Maß an Freiraumqualitäten, Fahrrad- und Wanderwegen, den viele Ahrensburger und Volksdorfer annehmen und benutzen.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Ursächlicher Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 A ist das Interesse eines Investors die o.g. Institutsflächen im Sinne der Konversion einer neuen Nutzung zuzuführen – Vorhaben „Wilde Rosen“. In der Zwischenzeit hat der bisherige Eigentümer (Freie und Hansestadt Hamburg) die Flächen veräußert. Ziel der Entwicklung ist, ein vergleichbares Quartier wie der benachbarte „Allmende“ – Bereich, mit seinen typischen dörflich – sozial – ökologisch orientierten Nutzungsmischungen, zu entwickeln.

Konversion der Institutsflächen

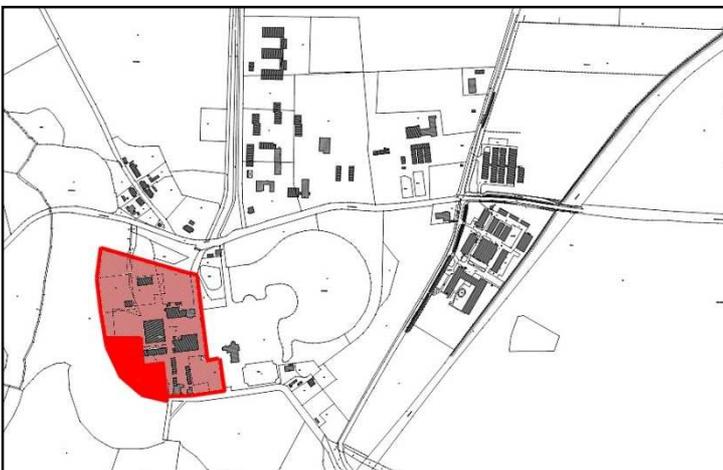


Übersicht - Konversion - Vorhabengebiet

(nördlich und südlich des Bereichs bleiben die Freiflächen erhalten)

Um die sonstigen ortsstrukturellen und städtebaulichen Gegebenheiten Wulfsdorf zu sichern, wurde auch der Bereich des „Demeter – Hofes“ in den Plangeltungsbereich übernommen. Ziel hierbei ist es insbesondere die landschaftlichen und übergeordneten landschaftsplanerischen Zielsetzungen im Übergangsbereich zwischen Wulfsdorf und Volksdorf zu sichern, bei gleichzeitiger Sicherstellung von geringen weiteren und verträglichen Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebs.

Demeter – Hof mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten



Übersicht – Bereich „Demeter – Hof“

der Bereich der weiteren möglichen Nutzungsentwicklung ist rot (Vollfarbe) markiert



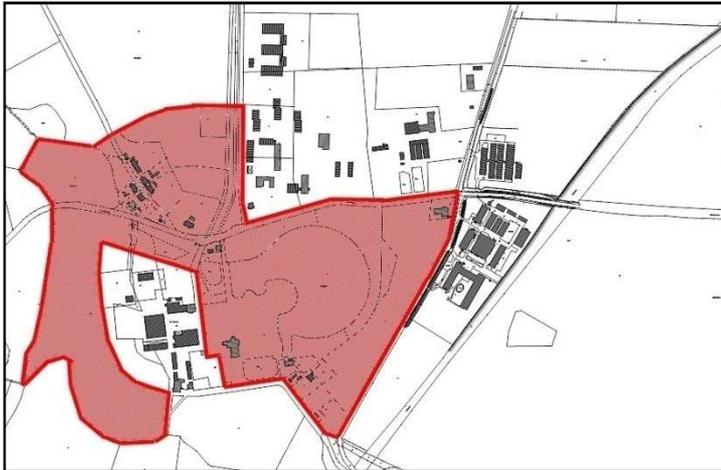
Übersicht –  
Luftbildausschnitt –  
„Demeter – Hof“

Das dritte Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 70 A umfasst die restlichen Bereiche (insbesondere Gutsanlage, Botanischer Garten, das historische Quartier am Greelskamp, private Grünflächen und die Flächen für die Landwirtschaft), die ausschließlich in ihrem Bestand festgeschrieben werden sollen.

Bereiche der Bestandssicherung

In diesem Bereich wurde aufgrund der kulturhistorischen Gegebenheiten, der landschaftlichen und naturräumlichen Situation und Qualitäten sowie des bauhistorischen Ensemblebereich am Greelskamp das planerische Ziel formuliert, die Bestandssituation festzuschreiben. Wesentliche Aufgabe dabei ist, die Qualitäten des Gesamtbereichs insbesondere auch für Tourismus und Freizeit und gleichzeitiger Sicherstellung übergeordneter landschaftsplanerischer Zielvorhaben zu sichern und zu gewährleisten.

Sicherung der bestehenden Qualitäten



Übersicht – Bereiche der Bestandssicherung

### 3. übergeordnete Planungen

#### 3.1 Landesraumordnungsplan

Gemäß Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein von 1998 liegt Ahrensburg als ausgewiesenes Mittelzentrum im Verdichtungsraum Hamburg sowie innerhalb der Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe. Darüber hinaus liegt Ahrensburg im 10 km – Umkreis um Hamburg.

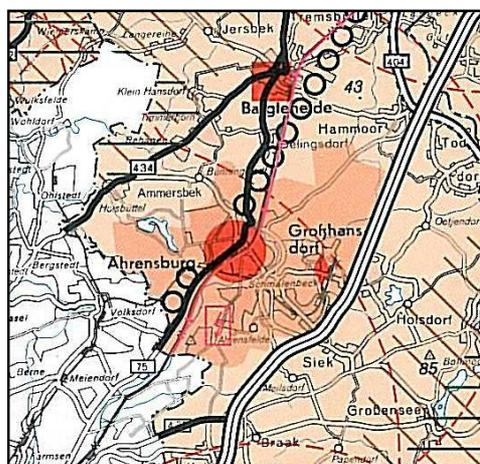
Mittelzentrum Ahrensburg

Hier sind unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange u.a. eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben.

Differenzierte Weiterentwicklung

Im Weiteren sind die Bundesstraße B 75 sowie die Bahnstrecke Hamburg – Lübeck in der Planfassung dargestellt.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele, die durch das Vorhaben berührt werden, werden somit eingehalten.



Planausschnitt - Landesraumordnungsplan

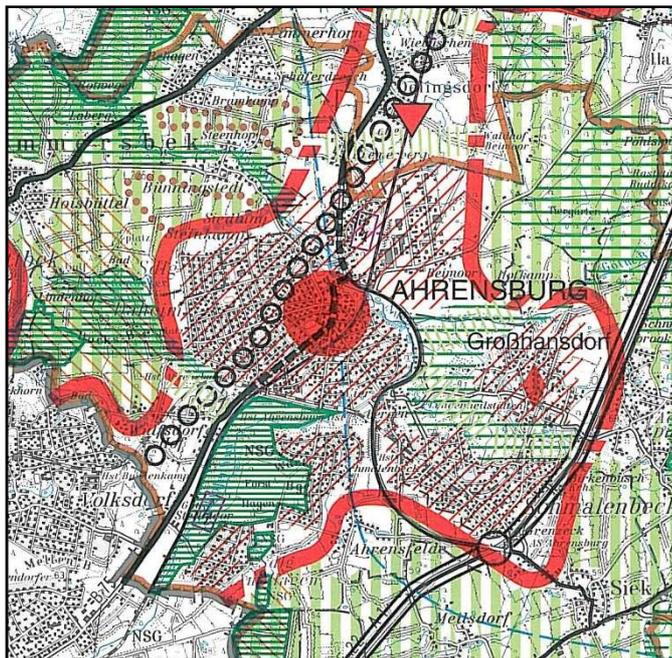
### 3.2 Regionalplan

Die Stadt Ahrensburg ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum und Schwerpunkt auf der Achse Hamburg – Bad Oldesloe. Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I – Fortschreibung 1998 soll sich die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig im Achsenraum vollziehen, der Bereich der Konversion (Vorhaben „Wilde Rosen“) „ehemalige Institutsflächen für Pflanzenzüchtung“ liegt noch innerhalb der im Regionalplan dargestellten Abgrenzung der Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe.

Achse Hamburg –  
Bad Oldesloe

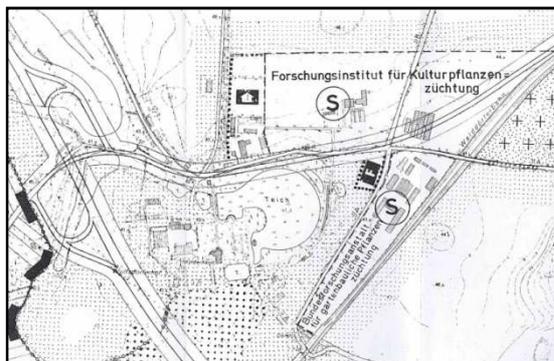
Darüber hinaus ist der Bereich nördlich des Bornkampweges als überörtlicher regionaler Grünzug dargestellt.

Regionaler Grünzug



Planausschnitt Re-  
gionaler Raumord-  
nungsplan

### 3.3 Flächennutzungsplan

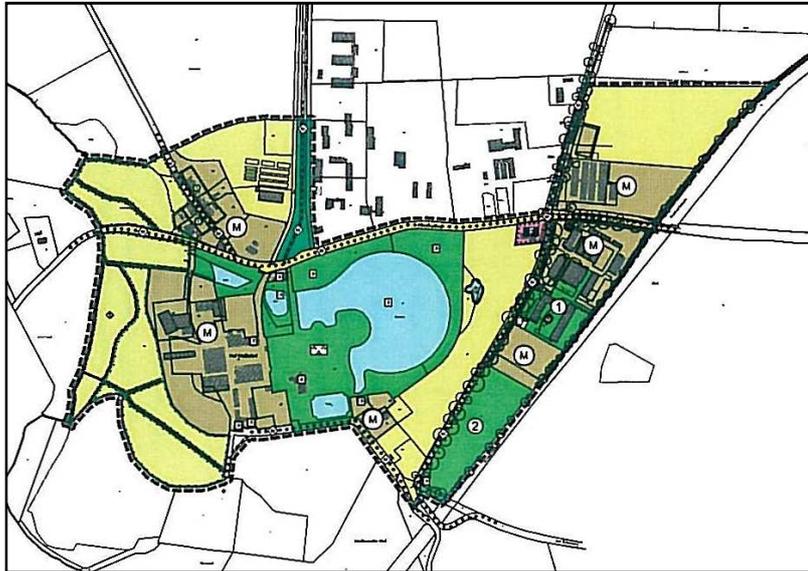


Planausschnitt  
rechtswirksamer FNP

Die rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplan für den Bereich sehen insbesondere noch Sonderbauflächen für die Bundesinstitute vor. Daneben wurde auch eine größere verkehrliche Trassenplanung im Bereich Wulfsdorf dargestellt, die jedoch nie weiter verfolgt wurde. Entsprechend ist der Flächennutzungs-

Bisheriger FNP

plan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB parallel zum Bebauungsplan zu ändern (34. Änderung des Flächennutzungsplan), da sich die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen (so genanntes Entwicklungsgebot).

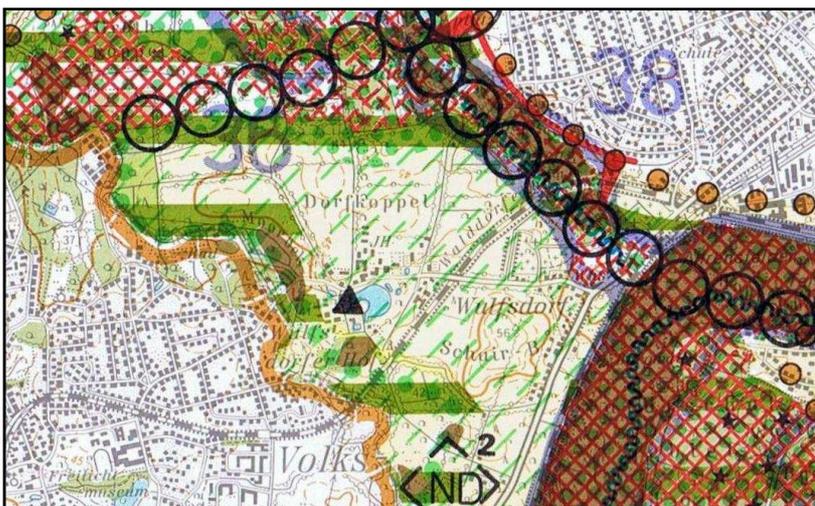


Neufassung (Entwurf) des FNP für den Bereich des BP 70 A

Für die bestehenden und zukünftigen Bauflächen werden grundsätzlich gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Sonstige Bereiche werden entsprechend der Bestandssituation als Fläche für die Landwirtschaft und für Wald und als Grünflächen und Wasserflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung dargestellt. Die Feuerwehr Wulfsdorf wird als Gemeinbedarfsfläche übernommen.

Darstellungen der 35. Änderung des FNP

### 3.4 Landschaftsrahmenplan



Planausschnitt Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan konkretisiert die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes. Die festgestellten Landschaftsrahmenpläne sind bei der Durchführung des Landesnaturschutzgesetzes und des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

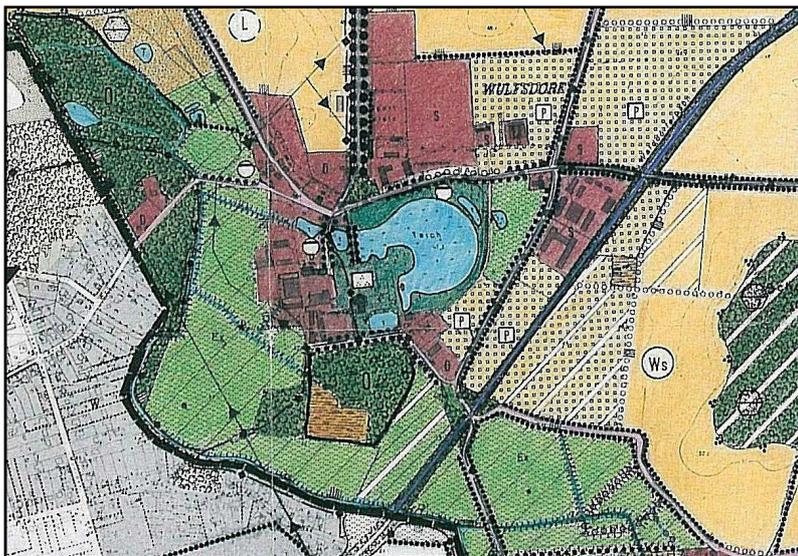
Überörtliche Ziele

Die den Bebauungsplan Nr. 70 A betreffende Aussagen bzw. Ziele des Landschaftsrahmenplanes werden im nachfolgenden aufgezeigt:

Aussagen zum Plan-  
gebiet

- Grün schraffiert (45°): geplantes Landschaftsschutzgebiet (hier: vollständiger Plangebungsbereich)
- Grün schraffiert, waagrecht: Gebiete mit besonderer ökologischer Funktion (hier: nördlich-, südlich- und westlich des Bereichs des Demeter - Hofes)
- Grüne Kreise: Nebenverbundachse „Moorbek“ (hier: westliche Plangebungsbereichsgrenze)
- Braune Farbhinterlegung: Feuchtgebiet (hier: außerhalb des Plangebungsbereichs, unmittelbar angrenzend)
- Schwarzes Dreieck: Baudenkmal, Gutshaus mit Park und vierreihiger Lindenallee (hier: außerhalb des Bereichs der Bestandssicherung und untergeordneter Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzung (Demeter - Hof)

### 3.5 Landschaftsplan



Planabschnitt Land-  
schaftsplan

Die Landschaftsplanung hat die Aufgabe, die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf Landes-, Regional- und Gemeindeebene zu ermitteln und darzustellen. Die Landschaftsplanung dient der Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und in den Planungen und Verwaltungsverfahren anderer Behörden und Stellen, deren Planungen und Entscheidungen sich auf die Natur im Planungsraum auswirken können. Die Inhalte der Landschaftsplanung sind in diesen Planungen und Verwaltungsverfahren sowie bei der Beurteilung der Umweltverträglichkeit und der Verträglichkeit von Schutzgebieten und Schutzobjekten (§ 34 BNatSchG, §§ 16 bis 21 LNatSchG) der zur Entscheidung gestellten Maßnahme zu berücksichtigen.

Aufgabe der Land-  
schaftsplanung

Nachfolgend, den Vorhabenbereich „Wilde Rosen“, den „Demeter – Hof“ und den Bestandssicherungsbereich betreffende Aussagen

Aussagen zum Plan-  
gebiet

aus dem Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg:

- Umgrenzung mit fünf senkrechten Linien in einem Kästchen (L): geplantes Landschaftsschutzgebiet (über den Plangeltungsbereich hinausgehend)
- rot: Siedlungsflächen
- grün: Grünland
- Ex + schwarze 45°-Schraffur: vorrangig zu extensivierende Landwirtschaftsflächen (Planung)
- P + gelbe Hinterlegung mit schwarzen Kästchen: Gartenbau – Pflanzenforschung/Züchtung
- blau flächig: Stillgewässer
- blau linear + senkrechte Linien: Fließgewässer mit Gewässerschutzstreifen (Planung)
- schwarze kleine Kreise: Knicks
- schwarze größere Kreise: Einzelbäume /Baumreihen
- weiße größere Kreise: Baumreihen (Planung)
- schwarze Dreiecke: Freileitung
- weißer Kreis mit schwarzem Querbalken: Kläranlage

Der Bereich der „Bestandssicherung und der untergeordneten landwirtschaftlichen Erweiterung“ („Demeter – Hof“) beinhaltet Flächen, die aufgrund ihrer Ausbildung (Feuchtwiesenbereiche) im Landschaftsplan als vorrangig zu extensivierende Flächen dargestellt sind. Des Weiteren sind Flächen betroffen, die im Landschaftsrahmenplan als „Flächen mit besonderer ökologischer Funktion“ ausgewiesen sind. Nominal betrachtet, besteht ein Widerspruch zum Landschaftsplan, wie auch zum Landschaftsrahmenplan. In der Örtlichkeit lässt sich jedoch feststellen, dass die geplante geringfügige Erweiterung des „Demeter – Hofes“ im südwestlichen Abschnitt an der Böschungskante des Geländes endet und somit nicht in die zum Moorbek abfallenden feuchteren Grünlandbereiche hineingeht. Im Landschaftsrahmenplan wird die ökologische Raumgliederung des Landschaftsprogrammes (Funktionsräume 1-3) konkretisiert und in einem Maßstab von 1 : 50.000 dargestellt. Eine messerscharfe Grenzziehung dieser Raumgliederung ist im Abgleich des LRP mit der erfolgten Bestandsanalyse nicht hundertprozentig umzusetzen. Insofern ist die Vorgabe des Landschaftsrahmenplans als Leitbild oder auch als Suchraum anzusehen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass aufgrund von in der Vergangenheit erteilter Genehmigungen bereits bauliche Anlagen innerhalb des Bereiches mit „besonderen ökologischen Funktionen“ errichtet wurden.

Bisherige bauliche Entwicklung und landschaftsplanerische Ziele

## 4. Bestandssituation

Wie bereits dargestellt, untergliedert sich der Plangeltungsbereich in drei verschiedene Gebiete, die unterschiedlichen städtebaulichen und planerischen Zielen unterliegen:

Teilbereiche mit verschiedenen planerischen Zielsetzungen

Teilbereich 1: Vorhaben „Wilde Rosen“ – Konversion

Teilbereich 2: „Demeter – Hof“ (geringe weitere Entwicklungsmöglichkeiten)

Teilbereich 3: Bereich der Bestandssicherung

Im nachfolgenden sollen durch ausgewählte Photos die natur-räumlichen bzw. baulich – räumlichen Charakteristika dargestellt und vermittelt werden:

Photodokumentation



**Teilbereich Vorhaben „Wilde Rosen“ – Konversion - ehemalige Institutsflächen**

Südlicher Bereich – Lagergebäude und Versiegelungen



Südlicher Bereich – Gewächshäuser und Laborgebäude



links: südlicher Bereich - Gewächshäuser

rechts: nördlicher Bereich - Gewächshäuser



links: südlicher Bereich – U – Gebäude

rechts: Bahnlinie östlich des Vorhabens



links: Feuerwehr  
Wulfsdorf

Rechts: Emblem der  
Bundesforschungs-  
anstalt



**Teilbereich Demeter  
– Hof**

links: Verkaufsein-  
richtung, Kisp

rechts: Besucher-  
stellplätze



Landwirtschaftliche  
Funktionsgebäude



links: Pferdekoppel  
und Blick nach Wes-  
ten

rechts: zentraler Be-  
reich des Demeter -  
Hofes



links: denkmalge-  
schütztes Technik-  
gebäude / Wasser-  
turm

rechts: Blick nach  
Südwesten



links: freizuhaltende  
Zone westlich des  
Demeter – Hofes

rechts: Ausflugslokal  
mit Verkaufseinrich-  
tungen



**Bereich der Be-  
standssicherung**





Das Wohnprojekt Wilde Rosen verbindet Wohnen, Gewerbe, Soziale und Kulturelle Einrichtungen in einem städtebaulich anspruchsvollem und dem ländlichen Charakter des Ortes angemessenen Rahmen. Dabei bilden drei hochbauliche Schwerpunktbereiche das städtebauliche Rückgrat, das durch einen das Gesamtgebiet von Nord nach Süd durchfließenden Landschaftskorridor begleitet wird. Trotz den hochbaulichen Gruppenbildungen in der städtebaulichen Struktur bleibt der landschaftlich geprägte Gesamtraum erfahrbar und durchlässig. Dies wird dadurch verstärkt, dass einerseits die Baufelder im Inneren über großzügige Angerbereiche verfügen und andererseits der Siedlungsraum ohne Autoverkehre geplant wird.

Die Gruppierung der baulichen Schwerpunkte in einen „Nordteil“ (Baufeld nördlich des Bornkampsweg), in einen „Südteil“ (südlich des Bornkampsweg) und in den Bereich des „Gewerbe“ (südliches Projektgebiet) schafft kleine Siedlungsensembles, welche die Nachbarschaft und den Gemeinsinn stärken. Zentrum des Freiraumes bilden im Nordteil und im Südteil jeweils ein (Spiel-)Platz mit generationenübergreifenden Angeboten des Treffens und Spielens.

Das Projektgebiet wird durch einen von Nord nach Süd durchfließenden Landschaftskorridor geprägt. Nach Norden öffnet sich der Städtebau in einem Landschaftsfenster in Richtung der Feldquartiere der Wildrosen. Der Freiraum durchfließt in dynamischer Art zwischen Enge und Weite, Dichte und Offenheit das Projektgebiet mit seinen offenen Freiflächen und baulichen Schwerpunkten. Der Südteil endet südlich in einer weiten Aktivitäten-Freifläche mit anschließenden Gärten und einer landschaftlichen Wildnis, in der die individuelle Aneignung durch die hier lebenden Menschen ermöglicht wird. Der Landschaftskorridor durchfließt auch diese Wildnis und endet auf einer Angersituation im Gewerbeteil. Das Bild des Angers bildet auch im Nordteil und Südteil das freiraumgestalterische Herz der Siedlungsbereiche. Hier findet eine intensive, urban anmutende Gestaltung statt, die sich zu den Randbereichen des Projektgebiets immer mehr in eine landschaftliche Gestaltung auflöst. Dadurch wird der Übergang zum anschließenden Landschaftsraum fast fließend.

Diese wird durch die offenen Regenwasser-Versickerungsmulden, die sich wie Gräben durch das Gebiet ziehen, unterstützt. Trotzdem verbleibt für die Besitzer der EG-Terrassen die Option einer individuellen Entwicklung ihrer Wünsche und Bedürfnisse, die sich gestalterisch jedoch in das Gesamtkonzept einpassen. Durch den Verzicht von motorisierten Innenerschließungen bleibt der Freiraum als Landschaft zusätzlich stärker erlebbar. Die räumliche Gestalt wird dafür durch das Wegenetz, die Versickerungsmulden, die Platzflächen, Baum- und Strauchgruppen ausgebildet. Durch akzentuierte Pflanzen- und Staudencluster können räumliche Schwerpunkte, Blickfänge und -achsen unterstützt werden.

Das anfallende Regenwasser wird aus den Dach-Fallrohren direkt in offene Versickerungsmulden abgeführt, welche durch das Projekt-

Nutzungen

Sozialräumliche Gestaltung

Freiräume / Landschaft

Verzicht auf Autoverkehr

Ökologie

gebiet verlaufen. Hierdurch kann eine Versickerung trotz geringer Höhenunterschiede im Gesamtgelände realisiert werden. Der Nordteil versickert dabei hauptsächlich über zwei Großmulden, der Südteil über eine Großmulde im Bereich der landschaftlichen Wildnis. Neben dem Schließen des Wasserkreislaufs wird durch das geplante Regenwassermanagement gleichzeitig eine kleinklimatische Aufwertung erzielt und ein Feuchtespeicher in einer sonst durch Sande geprägten und damit eher trockenen Landschaft geschaffen. Durch den Verzicht von motorisierten Innenerschließungen werden die Immissionen im Projektgebiet deutlich reduziert. Die Flächen für den ruhenden Verkehr können in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Projektgebiets erfolgt jeweils durch eine Konzentration der motorisierten Verkehrswege und Flächen für den ruhenden Verkehr auf wenige, am Rand des Projektgebiets befindliche Flächen. Der Nordteil wird westlich der Wohnbebauung und östlich der Gewächshäuser durch eine Stichstraße und Parkplätze vom Bornkampsweg aus verkehrlich erschlossen. Die Parkplatzflächen des Südteils und des Gewerbes werden im Wesentlichen über den Wulfsdorfer Weg direkt erschlossen. Die Anfahrbarkeit der Wohn- und Gewerbebereiche wird jedoch für ausnahmsweise Belieferungen, für Umzüge oder Rettungsdienste ermöglicht. Eine Durchwegung für die Feuerwehr ist baurechtlich nicht vorzusehen und wird aufgrund der dafür notwendigen breiten Wegetrassierungen und einzuhaltenden Bewegungsräumen nicht umgesetzt. Lediglich der Südteil bekommt vom Bornkampsweg aus einer Feuerwehruwegung in den Anger hinein. Die Gesamterschließung des Geländes folgt dem Verlauf des Landschaftskorridor von Nord nach Süd. Die Wegflächen schieben sich dabei wie Bandscheiben durch die Baufelder, indem sie teils schmaler und teils breiter ausgebildet werden. Reine Zuwegungen zu Hauseingängen werden dabei am schmalsten ausgeführt. Die zentrale fuß- und radläufige Eingangssituation wird durch eine pointierte Straßenquerung des Bornkampsweg im östlichen Teil des Projektgebiets hergestellt. Dieser Eingang ist der Wegweiser in die Siedlung und verbindet gleichzeitig den Gesamttraum über den Bornkampsweg hinweg und sollte als Fußgängerübergang mittels Materialwechsel auffällig gestaltet sein. Daneben gibt es eine direkte Anbindung des Südteils per Fuß- und Radweg Richtung Westen und damit dem angrenzenden Wohnprojekt Allmende Wulfsdorf. Vom Südteil führt durch die landschaftliche Wildnis eine Wegeverbindung zum Gewerbe.

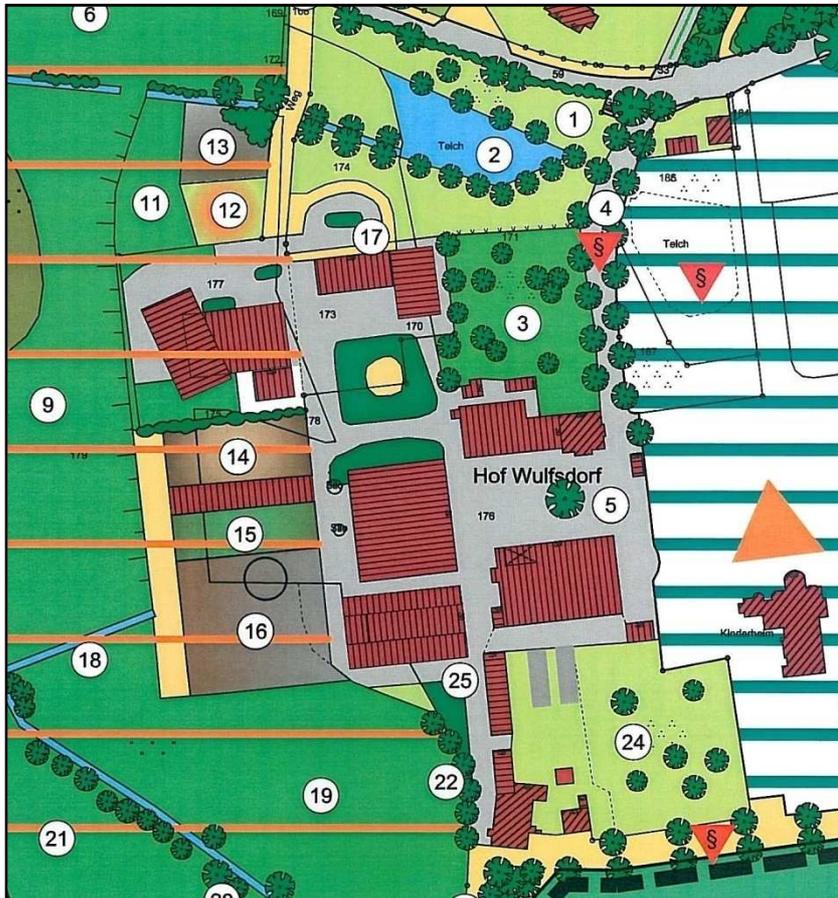
## Erschließung

### 5.2 „Demeter – Hof“

Der Bereich des landwirtschaftlichen Anwesens „Demeter – Hof“ wird grundsätzlich in seinem Bestand geschützt. Die aktuelle bauliche und sonstige Nutzung geht deutlich über den Informationsgehalt der Katasterunterlage hinaus (s.a. nächste Abbildung – „Plan-ausschnitt – Bestandsaufnahme“). Durch die Errichtung und Anlage verschiedenster Nebenbereiche (u.a. Kunden- und Besucherstellplätze, Verkaufseinrichtung, Kräuter- und Nutzgärten, Kinderspielinrichtungen, Freisitzmöglichkeiten, Grillplatz, Besucher- und Kun-

## Bestandssituation

dentoiletten, etc. sowie weitere bauliche Erweiterungen für die Viehhaltung, Lagergebäude, Schuppen etc.) ist der im Bebauungsplan festgesetzte Bereich des Dorfgebietes MD/2 bereits sehr überwiegend baulich bereits genutzt.



Planausschnitt –  
Bestandsaufnahme

Im Bereich der Kennziffer 19 (südwestlich der Hofanlage) sieht der Bebauungsplan eine landschaftsplanerisch und ortsbildmäßige verträgliche Erweiterungszone vor. In den sonstigen Bereichen des „Demeter – Hofes“ wird weitgehend die bestehende bauliche Nutzung berücksichtigt und festgeschrieben.

Mögliche bauliche  
Erweiterungen

### 5.3 Bereiche der Bestandssicherung

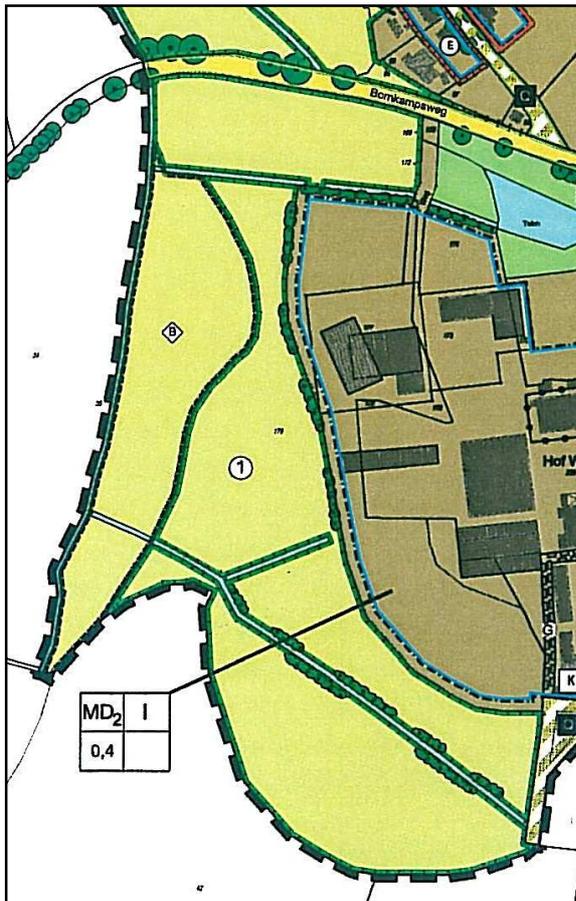
Die sonstigen Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 70 A werden ausschließlich in ihrem Bestand festgesetzt. Dies betrifft insbesondere die gesamte Anlage des Gutes Wulfsdorf mit einer Vielzahl von eingetragenen und einfachen Kulturdenkmälern, die landwirtschaftlichen Nutzflächen zwischen dem „Demeter – Hof“ und dem Hamburger Stadtteil Volksdorf sowie den Bereich nördlich des Bornkampsweges und westlich des Bauquartiers „Allmende“ mit den historischen Landarbeiterhäusern am Greekamp.

ausschließliche  
Bestandssicherung

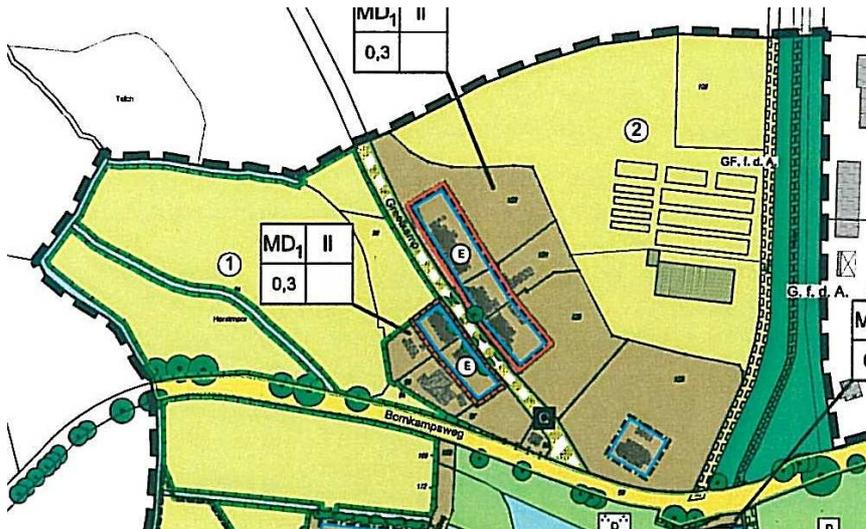
Auch der Bereich nördlich des Vorhabens „Wilde Rosen“ (nördlich des Bornkampsweges und östlich des Wulfsdorfer Weges wird (auf den ehemaligen Freilandversuchsflächen des Instituts für Pflanzenzüchtung) als Fläche für die Landwirtschaft festgeschrieben.



Bereich „Gut Wulfsdorf“ (Ausschnitt BP)



Bereich westlich „Demeter – Hof“ (Ausschnitt BP)



Bereich am Greelkamp (Ausschnitt BP)



Bereich nördlich des Vorhabens „Wilde Rosen“ (Ausschnitt BP)

## 6. Fachgutachten – Lärm – Boden - Verkehr

Für den Bereich des Vorhabens „Wilde Rosen“ – Konversion wurden aufgrund der Neuentwicklung von gemischten bauquartieren verschiedene Fachgutachten in Auftrag gegeben, die die Verträglichkeit der Gesamtentwicklung untersuchten und als Ergebnis auch notwendige Auflagen im Sinne der Konfliktlösungen bezüglich vorhandener Immissionen aufzeigen.

### 6.1 Lärmgutachten

(Kurze Zusammenfassung des Gutachtens von:

Büro für Bauphysik  
Dipl.-Phys. Karsten Hochfeldt  
Allensteiner Weg 92a  
24161 Altenholz  
Tel.: 0431/322300

Vom 16.04.2008)

Die vorhandene U-Bahnstrecke Hamburg-Ahrensburg verläuft im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 70 A derzeit eingleisig. Nach Auskunft der Hamburger Hochbahn bestehen für diese Strecke folgende Belastungen:

- Anzahl der Züge an Werktagen  
tags (06:00 bis 22:00 Uhr): 245 Züge  
nachts (06:00 bis 22:00 Uhr): 30 Züge
- Gesamtsumme der Zuglängen:  
tags (06:00 bis 22:00 Uhr): 14.700 m  
nachts (06:00 bis 22:00 Uhr): 2.280 m
- Scheibenbremsanteil: 100 %
- Streckenhöchstgeschwindigkeit: 80 km/h
- Fahrzeugkorrekturwert DFz: -5 dB(A) (Bauart DT4)
- Fahrbahnart: Schotterbett/Betonschwelle DFB = 2 dB(A)

Gemäß Akustik 03 berechnet sich damit der Emissionspegel des vorhandenen U-Bahngleises zu  $L_{m,E} = 57,7/52,6$  dB(A) tags/nachts. In einer Stellungnahme der Hamburger Hochbahn wird darauf hingewiesen, dass ein zweigleisiger Ausbau und eine damit erhöhte Frequentierung die Strecke nicht ausgeschlossen werden kann. Etwaige konkrete Planungen liegen jedoch nicht vor. Zur sicheren Seite wird im Hinblick auf einen etwaigen Ausbau und/oder eine Erhöhung der Taktfrequenz in dieser Untersuchung davon ausgegangen, dass sich die Belastungen gegenüber dem heutigen Zustand verdoppeln. Für die Prognose (Jahr 2020) werden deshalb zwei Gleise mit einem Emissionspegel von jeweils  $L_{m,E} = 57,7/52,6$  dB(A) zu berücksichtigen.

Gemäß Verkehrsprognose ist der Bornkampsweg derzeit (2006) mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr in Höhe von  $DTV = 2300$  Kfz/24h belastet. Die Realisierung des Projektes wird zu einer Steigerung um 600 Kfz/24h führen, also zu  $DTV = 2900$  Kfz/24h. Die Hochrechnung auf das Jahr 2020 erfolgt mit einem Faktor von 1,07. Damit ergibt sich ein Wert von rund  $DTV_{2020} = 3100$  Kfz/24h. Der LKW-Anteil ist auf dem Bornkampsweg sehr niedrig. Entsprechende Zählergebnisse liegen nicht vor. Er wird mit  $p_t = 5\%$  tags und  $p_n = 3\%$  nachts abgeschätzt. Der Bornkampsweg ist asphaltiert ( $D_{StrO} = 0$  dB(A)). Gemäß Beschilderung beträgt die Höchstgeschwindigkeit  $v_{max} = 30$  km/h. Dies wird auch der Prognose zugrunde gelegt.

Nach RLS-90 berechnen sich damit die Emissionspegel für den Prognosefall 2020 zu  $L_{m,E} = 54,1/45,8$  dB(A) tags/nachts.

Auf der Nordseite des Bornkampswegs wird der WA-Orientierungswert tags von 55 dB(A) nahezu überall eingehalten. Lediglich für ein bis zwei Gebäude ergeben sich eine geringe Überschreitung von bis zu 2 dB(A). Der nächtliche Orientierungswert von 45 dB(A) wird an den straßen- bzw. bahnnahen Fronten überschritten. Die Überschreitungen betragen bis zu bis zu 6 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete von 59/49 dB(A) tags/nachts

Immissionen durch  
Schienenverkehr

Immissionen durch  
Straßenverkehr

Beurteilung der Im-  
missionen

nördlich des Born-  
kampswegs

gemäß 16. BImSchV sind auf der Nordseite des Bornkampswegs tags überall eingehalten, nachts an dem der Brücke nächstgelegenen Gebäude geringfügig (knapp 2 dB(A)) überschritten.

Aufgrund der geringeren Abstände zur Straße ergeben sich für die Wohngebäude südlich des Bornkampswegs etwas höhere Beurteilungspegel und zwar bis zu  $L_r = 58/50$  dB(A) tags/nachts (Nordfassaden bzw. Erschließungsseite). Die WA-Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts sind damit um bis zu 3/5 dB(A) tags/nachts überschritten. Der Grenzwert nach 16. BImSchV **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** ist tags überall eingehalten, der Nachtwert jedoch um bis zu 1 dB(A) überschritten. Auf der Südseite der Gebäude ergeben sich durch die Eigenabschirmung erheblich geringere Pegel, dort sind die Orientierungswerte weit unterschritten.

südlich des Bornkampswegs

Außerhalb des Einflussbereiches des Bornkampswegs ist entlang der Bahntrasse südlich der Brücke der WA-Orientierungswert tags für die Erdgeschosse eingehalten. In Höhe der Obergeschosse ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu  $L_r = 57$  dB(A). Damit ist der WA-Orientierungswert um 2 dB(A) überschritten. Nachts ergeben sich dort Beurteilungspegel von bis zu  $L_r = 52$  dB(A), womit der Orientierungswert um bis zu 7 dB(A) überschritten ist. Aufgrund der abschirmenden Wirkung des Bahneinschnittes liegen die Beurteilungspegel in Erdgeschosshöhe um etwa 2 dB(A) niedriger.

entlang der Bahntrasse

Im Bereich MI/2 betragen die Beurteilungspegel bis zu  $L_r = 57/52$  dB(A) tags/nachts, im Bereich MI/3 bis zu  $L_r = 60/54$  dB(A) tags/nachts. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) für den Tageszeitraum ist damit gerade eingehalten. Der Nachtwert von 50 dB(A) ist im MI/2 um 2 dB(A) und im gleisnahen Bereich des MI/3 mit bis zu 4 dB(A) überschritten. Die Grenzwerte für MI-Gebiete sind tags und nachts eingehalten.

MI/2 und MI/3

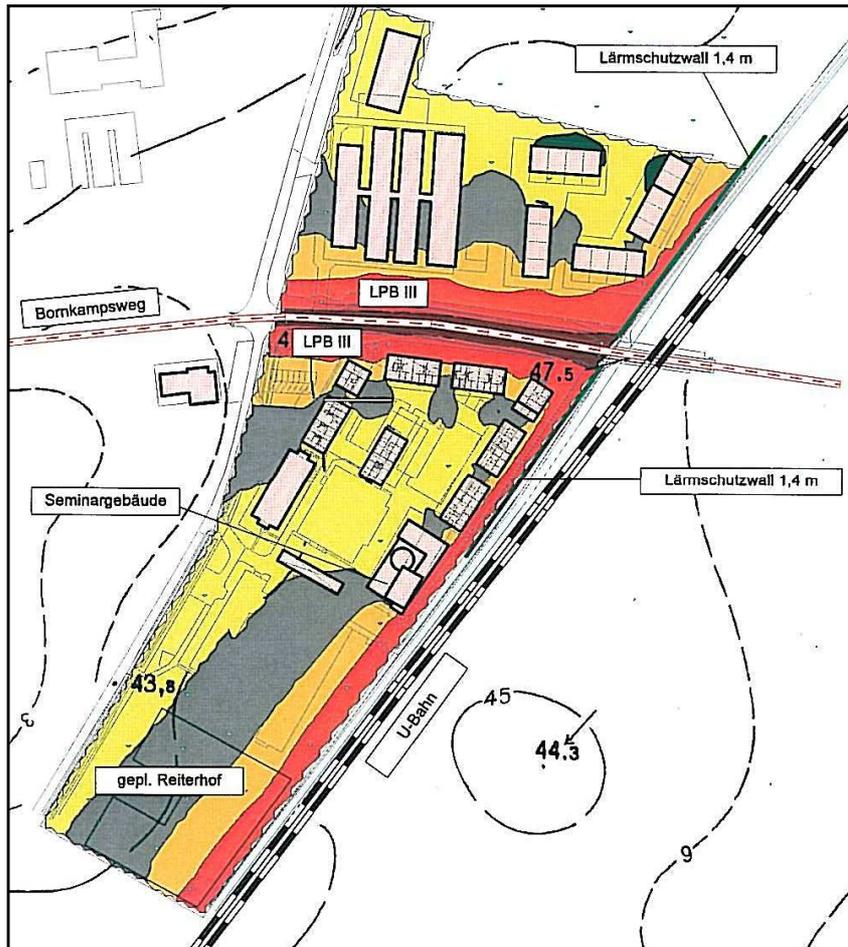
Abgesehen von den Schallquellen zugewandte Gebäudeseiten sind die Orientierungswerte der DIN 18005/1/1 überall eingehalten. Durch die Anordnung der Baukörper ergeben sich im Inneren des Baugebietes deutlich niedrigere Pegel als bei freier Schallausbreitung.

Anordnung der Baukörper

Durch die Anordnung der Baukörper ergeben sich im Inneren des Baugebietes deutlich niedrigere Pegel als bei freier Schallausbreitung. In weiten Bereichen des Plangebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005/1/1 eingehalten oder unterschritten. Überschreitungen ergeben sich lediglich entlang des Bornkampswegs und der Bahntrasse. Zum Schutz vor Bahnlärm wird aktiver Lärmschutz vorgeschlagen. Er wird auf eine Mindesthöhe von 1,4 m über Gelände festgesetzt. Damit ist gleichzeitig Sichtschutz auf die vorbeifahrenden U-Bahnen gegeben. Um weitergehende Sichteinschränkungen zu vermeiden, wird auf die Festsetzung von größeren Höhen verzichtet. Entlang des Bornkampswegs ist aktiver Lärmschutz aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht möglich. Der aktive Lärmschutz bewirkt eine Pegelminderung von bis zu 3 dB(A). Es verbleiben jedoch Überschreitungen der Orientierungswerte, insbe-

Lärmschutzmaßnahmen

sondere in Höhe der Obergeschosse während des Nachtzeitraumes. In Bereichen, wo Überschreitungen der Orientierungswerte auch mit dem genannten aktiven Lärmschutz nicht vermieden werden können, sind ergänzend passive Schallschutzmaßnahmen einschließlich Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer erforderlich. Einzelheiten können den Festsetzungen entnommen werden. Für in den Lärmpegelbereichen I und II gelegene Aufenthaltsräume sind Festsetzungen entbehrlich, da die Anforderungen an den Schallschutz bereits durch die Anforderungen an den Wärmeschutz (EnEV) erfüllt werden.



Plandarstellung  
Lärmschutzwall und  
Lärmpegelbereiche

- 6.2 Bodengutachten  
(Kurze Zusammenfassung des Gutachtens von:  
BSD – Bodenschutzdienst  
Rehsenweg 75  
24148 Kiel  
Tel.: 0431-720540  
Vom Oktober 2007

Gemäß Auswertung der Jahresberichte des Instituts verlagerte sich der Schwerpunkt in der Züchtungsforschung am Standort Wulfsdorf von Obst (z.B. Erdbeeren) und Gemüse (z.B. Champignons) ab Anfang der 90er Jahre auf die Zierpflanzenzüchtung (z.B. Rosen). Neben klassischen Züchtungsmethoden wurden in separaten Teilbe-

Historische Recherche

reichen der Laboratorien und Gewächshäuser auch gentechnischen Forschungen durchgeführt. Diese beschränken sich auf die Sicherheitsstufe I. Dabei handelt es sich um die schwächste Sicherheitsstufe (gemäß GenTG §7), der solche gentechnischen Arbeiten zuzuordnen sind, die nach dem Stand der Wissenschaft kein Risiko für die menschliche Gesundheit und die Umwelt darstellen.

Aufgrund der Recherchen ist davon auszugehen, dass Pestizide und Düngemittel im Institut restriktiver und kontrollierter nach den jeweils „geltenden Bestimmungen“ eingesetzt wurden, als in rein kommerziellen und konventionellen Obst-, Gemüse- oder Zierpflanzengärtnereien. Nach den „geltenden Bestimmungen“ heißt allerdings auch, dass in früheren Jahren möglicherweise Dünger und Pflanzenschutzmittel (wie z. B. DDT) ausgebracht wurden, die heute aufgrund ihrer hohen Persistenz (Beständigkeit in der Umwelt) bzw. ihrer Rückstände verboten bzw. in der Anwendung eingeschränkt sind. Durch eine Zeitzeugenaussage wird der frühere Einsatz von DDT bei Erdbeerfreilandkulturen des Instituts bestätigt. Im konventionellen Pflanzenbau gilt generell, dass Pflanzenschutzmittel

- (a) im Zierpflanzenanbau und in Baumschulen häufiger eingesetzt werden als im Ackerbau und
- (b) in Gewächshauskulturen häufiger als in Freilandkulturen.

Dazu kommt, dass Gewächshäuser als relativ geschlossene Systeme zu betrachten sind, aus denen Dünger und Pflanzenbehandlungsmittel sowie deren Rückstände und Abbauprodukte nur begrenzt freigesetzt bzw. ausgetragen werden. So sind bei den Erkundungsbohrungen in den Gewächshäusern stellenweise Salzausblühungen im Oberboden gefunden worden. Die Labormessungen bestätigen z. T. stark überhöhte Salzgehalte in den Gewächshausoberböden. Im Bodenprofil nehmen die Salzgehalte nach unten ab. Die Versalzung des Oberbodens ist bedingt durch Salzeinträge über die Düngung in Kombination mit den in Treibhäusern geschaffenen Bedingungen. Es ist nicht auszuschließen, dass sich - wie die Salze - auch Schadstoffe von Pestizid- und Düngerrückständen in den Oberböden der Gewächshäuser angereichert haben. Für die Beurteilung ist ferner zu berücksichtigen, dass infolge des nutzungsbedingten Wassermangels in Verbindung mit den hohen Salzgehalten in den Gewächshausböden und der in letzter Zeit periodisch auftretenden extremen Hitze ungünstige Lebensbedingungen für die Bodenflora und Bodenfauna vorherrschen. Die Geländebefunde bestätigen für den makroskopischen Bereich eine stark eingeschränkte biologische Aktivität in den Treibhäusern. Es ist davon auszugehen, dass auch die mikrobiologischen Abbauprozesse von Pestizidrückständen begrenzt sind, bzw. nur verzögert ablaufen. Insgesamt erhärten die Befunde die Annahme, dass die Gewächshausböden mit Schadstoffen vorbelastet sein könnten. Die Ausführungen zeigen, dass im Vergleich zu den Gewächshäusern in den ehemaligen Freilandversuchsflächen von einer geringeren Wahrscheinlichkeit einer Vorbelastung durch Rückstände aus Pestiziden und Düngern auszugehen ist.

Für die Beurteilung möglicher Vorbelastungen steht für den Wir-

Pflanzenschutzmittel  
und Dünger

Gewächshäuser

Wirkungspfad Boden

kungspfad Boden ⇒ Nutzpflanze der Verdacht im Vordergrund, dass die Kulturen aus dem Boden Schadstoffe in Form von Rückständen aus Pflanzenschutzmitteln und Düngern aufnehmen und anreichern. Diese könnten mit den Ernteprodukten in die tierische oder unmittelbar in die menschliche Nahrung gelangen. Bekannt ist insbesondere das Vermögen von Pflanzen, das Schwermetall Cadmium aufzunehmen und in ihrem Gewebe zu akkumulieren.

- Nutzpflanze

Bei der Beurteilung des direkten Wirkungspfades Boden ⇒ Mensch steht der Verdacht im Vordergrund, dass an die Oberfläche gelangte Schadstoffe die menschliche Gesundheit über die orale Aufnahme, den Hautkontakt und die Inhalation von Stäuben insbesondere bei der Bodenbearbeitung und beim Spielen von Kindern mit Boden oder unmittelbar auf dem unbedeckten Boden beeinträchtigen.

Wirkungspfad Boden  
- Mensch

Die folgenden Empfehlungen gelten unabhängig von der geplanten Folgenutzung des Geländes:

Maßnahmen für  
Gebäude und Betriebsanlagen

Es ist abschließend zu prüfen, ob sich unter den fünf vorgefundenen Einfüllschächten und Tankverschlüssen noch die Mitte der 80er Jahre stillgelegten Öltanks befinden. Sollte dies der Fall sein, sind die Tanks zu bergen. Sie stellen eine Quelle möglicher Kontamination der Böden dar. Beim Bergungsvorgang ist zu kontrollieren, ob es unter den Tanks zu Kontaminationen des Bodens durch Mineralöle gekommen ist.

Ferner ist zu prüfen, inwieweit die beiden stillgelegten Kläranlagen rückgebaut und die dazugehörigen Gruben verfüllt wurden. Ist dies nicht der Fall, sind die Gruben leer zu pumpen und zu verfüllen. Weiterhin ist zu klären, was mit der noch in Betrieb stehenden Kläranlage geschehen soll.

Beim Abbau der vorhandenen Bebauung ist so vorzugehen, dass keine Schadstoffe wie z. B. Reste von Asbestplatten, Rückstände von Isolier-, Dämm- und Dichtungstoffen sowie PCB- oder asbestfaserhaltige Kitten aus den Gewächshäusern in die Böden gelangen.

Besonders beim Abbau der noch vorhandenen Heizungsanlagen, des Notstromaggregates im Maschinenhaus, der Klimaschränke, Autoklaven und sonstigen Laboreinrichtungen sowie beim Rückbau der Kläranlagen und des Schachts mit dem Benzinabscheider, ebenso beim Abbruch der Heizungskeller und des Lagerbunkers für explosive Laborchemikalien ist auf bisher möglicherweise unentdeckte Leckagen und sonstigen Verunreinigungen des Untergrundes zu achten.

Das Gleiche gilt für den Rückbau der Versiegelung. Es ist nicht auszuschließen, dass unter den Asphalt- und Betondecken bisher nicht identifizierte Verunreinigungen der Böden vorliegen.

Die zu ergreifenden Maßnahmen für die Gewächsstandorte sind grundsätzlich an der geplanten Folgenutzung zu orientieren:

Maßnahmen bei  
den Gewächshäu-

sern

Für sehr sensible Folgenutzungen wie ökologischer Anbau von Nahrungspflanzen in den bestehenden Gewächshäusern oder Kinderspielplätzen und vergleichbar empfindliche Nutzungen auf den Standorten der Gewächshäuser reichen die Verdachtsmomente für Schadstoffkontaminationen durch Pestizid- und Düngerrückstände aus, um weitergehende Untersuchungen nach den Vorgaben der BBodSchV zur näheren Gefährdungsabschätzung des Wirkungspfad des Boden ⇒ Nutzpflanze und des direkten Pfades Boden ⇒ Mensch dringend zu empfehlen. Die Untersuchungen sollen klären, ob bezüglich einer möglichen Schadstoffkontamination Entwarnung gegeben werden kann, oder ob entsprechende Maßnahmen einzuleiten sind, wie Dekontamination (Bodenaustausch), Sicherung (Abdeckung) oder Sperrung für sensible Nutzungen.

Für weniger sensible Folgenutzungen wie Park- und Freizeitanlagen auf den Gewächshausstandorten, sind entweder von vornherein Sicherungsmaßnahmen zur Verminderung einer möglichen Schadstoffausbreitung (wie Befestigung der Bodenoberfläche z.B. durch Wegekies, dichte Bepflanzung mit Schaffung einer dichten Grasnarbe) vorzusehen oder weitergehende Untersuchungen einzuleiten (s.o.).

-Für eine Fortführung der Züchtung von Zierpflanzen in den Gewächshäusern oder eine Bebauung bzw. Versiegelung der Gewächshausstandorte sind keine weiteren Untersuchungen zu empfehlen.

Auch betreffend der Freilandversuchsflächen sind die zu ergreifenden Maßnahmen an der vorgesehenen Folgenutzung zu orientieren:

Maßnahmen bei den Freilandversuchsflächen

Für die sehr sensible Folgenutzung Kinderspielplätze und vergleichbar empfindliche Nutzungen auf den Freilandversuchsflächen sind entweder von vornherein Sicherungsmaßnahmen zur Verminderung einer möglichen Schadstoffausbreitung (wie Befestigung der Bodenoberfläche z.B. durch Wegekies, dichte Bepflanzung mit Schaffung einer dichten Grasnarbe) vorzusehen oder weitergehende Untersuchungen einzuleiten.

Für die ebenfalls sehr sensible Folgenutzung ökologischer Anbau von Nahrungspflanzen ist der Folgenutzer über die mögliche Vorbelastung durch die Vornutzung zu informieren, damit er mögliche Maßnahmen mit seinem Anbauverband klären kann.

Für weniger sensible Folgenutzungen, wie konventionelle Landwirtschaft, Park- und Freizeitanlagen sind keine besonderen Maßnahmen zu empfehlen.

Die Böden sind für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser unter bodenphysikalischen Gesichtspunkten grundsätzlich als gut geeignet zu beurteilen, aufgrund der kleinräumlichen Variabilität der Substrate im zweiten Meter gibt es allerdings örtliche Abweichungen, die differenziert zu beurteilen sind.

Regenwasserversickerung

Insgesamt eröffnet sich der Planung von Versickerungsanlagen eine ganze Reihe möglicher Alternativen, mit denen verschiedene ökologische und gestalterische Aspekte gewichtet werden können. Für eine exakte Beurteilung der Bodeneignung und die konkrete Planung und Dimensionierung der Versickerungsflächen und -anlagen ist es erforderlich, in den für die Versickerung vorgesehenen Flächen das Bohrraster zu verdichten, um die genaue Lage stauender Geschiebelehmschichten zu ermitteln. Gegebenenfalls sind gezielt Messungen der Versickerungsleistung der Böden mit Hilfe geeigneter Methoden (z. B. Doppelring-Infiltrimeter) durchzuführen. Auf Empfehlungen für weitergehende Untersuchungen im Hinblick auf mögliche Vorbelastungen aus der Vornutzung wurde bereits eingegangen.

Für die Gründungsvorplanungen kann mit Ausnahme der direkt bebauten Bereiche, der unterirdischen Öltanks und Kläranlagen sowie der Trassen für Ver- und Entsorgungsleitungen im Untersuchungsgebiet gemäß der Befunde von natürlich abgelagerten Sedimenten ausgegangen werden.

Die an den Bohrstandorten unter den 0,50 m bis 1,00 m mächtigen humosen Oberböden vorgefundenen Geschiebedecksande und Geschiebesande sowie die im Untergrund stellenweise anstehenden Geschiebelehme sind als tragfähig einzustufen. In den Profilen wurden bis zur Erfassungstiefe von 3,00 m unter GOK keine Weichschichten oder ähnliches festgestellt, die die Tragfähigkeit einschränken. Örtliche Abweichungen und tiefer liegende Störungen, die mit den Bohrungen nicht erfasst wurden und die die Tragfähigkeit beeinträchtigen können, sind nicht auszuschließen.

Für eine umfassende Bewertung der Baugrundeignung ist sowohl die Bohrtiefe von maximal 3,00 m unter GOK, als auch die Bohrpunktdichte nicht ausreichend. Eine exakte und sichere Aussage zur Gründung der geplanten Bauwerke kann erst nach weiteren Baugrundaufschlüssen mit einer Tiefe von mindestens 6 m unter der geplanten Bauwerksohle (nach DIN) innerhalb der zu bebauenden Flächen gemacht werden.

Zur Wahrung des Grundsatzes eines schonenden und sparsamen Umganges mit dem Boden und der weitestgehenden Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen (gemäß BBodSchG §1), ist neben den genannten Maßnahmen zur Eingrenzung der Vorbelastung bei der Bebauungsplanung und der Bauausführung u. a. folgendes zu empfehlen:

Der humose Oberboden sollte in den Baugebieten nicht ganzflächig, sondern nur in der Grundfläche der geplanten Gebäude abgetragen werden. Dadurch bleibt der natürliche Bodenaufbau im Umfeld der Gebäude erhalten und die natürlichen Bodenfunktionen werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

Zur Verhinderung unnötiger Bodenverdichtungen sollte das Befahren des Baugebietes besonders für schwere Baufahrzeuge nur auf

Baugrund

Weitergehende  
Empfehlungen zum  
Bodenschutz

ausgewiesenen Wegen gestattet werden. Verdichtungen der Böden führen zu einer erheblichen Einschränkung ihrer natürlichen Funktionen und ihrer Nutzungsfunktionen. Der Aspekt der Bodenverdichtung ist besonders in den Bereichen, die für die Errichtung der Versickerungsanlagen vorgesehen sind zu beachten.

Zur Vermeidung von Versiegelungen im Umfeld der Gebäude sollten Zuwegungen und Stellflächen mittels durchlässig befestigter Oberfläche erstellt werden.

Für Wohngebäude und Carports sollten besonders in exponierten Lagen Dachbegrünungen vorgesehen werden, um u. a. die Filter- und Pufferfunktion sowie die Lebensraumfunktion der durch die Bebauung verloren gegangenen Böden zumindest zum Teil zu ersetzen.

Die geplanten Entsiegelungen und die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser sowie der Verzicht auf Unterkellerungen sind unter Bodenschutzaspekten zu befürworten.

**6.3 Verkehrsgutachten**  
Urbanus GbR  
An der Untertrave 81-83  
23552 Lübeck  
Vom 19.05.2008)

Der Bornkampsweg ist in der verkehrsrechtlichen Kategorisierung eine Gemeindestraße 1. Ordnung und gehört zudem zum „Vorbehaltsnetz“ des Ahrensburger Straßenverkehrssystems. Vor diesem Hintergrund hat er auch bestimmte Anforderungen in Bezug auf die Leistungsfähigkeit zu erfüllen. Im Folgenden sind die wichtigsten Aussagen und verkehrs-städtebaulichen Merkmale zusammengefasst:

Aktuelle Situation

Der Bornkampsweg ist heute eher gering belastet. Im Querschnitt in Höhe Wulfsdorfer Weg liegt die Verkehrsbelegung nach einer im April 2008 durchgeführten Verkehrserhebung bei etwa 2.800 Kfz / 24h DTV. Dies entspricht im Bereich der Bebauung der verkehrsplanerischen Kategorisierung nach RASt einer Quartiersstraße oder dörflichen Hauptverkehrsstraße (Typ „ES IV / HS IV“). Die Verkehrsbelegung liegt deutlich unter der Leistungsfähigkeit der Straße.

Die Ganglinie der Kfz-Belegung zeigt den typischen Verlauf einer städtischen Straße mit Verkehrsspitzen am Morgen und am Nachmittag. Die sich in den letzten Jahren abzeichnende Verschiebung der Tagesverkehrsspitze in den Nachmittagsbereich ist auch am Bornkampsweg zu beobachten. In den Spitzenstunden fahren bis zu 250 Kfz durch den Bornkampsweg.

Der Lkw-Anteil liegt mit etwa 4% im städtischen Mittel. Über den Gesamttag betrachtet, spielt der Lkw-Verkehr keine verkehrsplanerisch relevante Rolle.

Aufgrund der geringen Siedlungsdichte gibt es vor allem in der

Woche relativ geringe Quell-Ziel-Verkehre in Bezug auf das Projektgebiet. Ein wesentlicher Anteil der werktäglichen Verkehrsströme entfällt auf Durchgangsverkehre zwischen Hamburg (-Volksdorf) und Ahrensburg (-Zentrum) sowie regionale Durchgangsverkehre von/nach Hamburg (-Volksdorf). Es sei hier ausdrücklich angemerkt, dass ein wesentlicher Teil der Durchgangsverkehre durch Berufs- und Einkaufsverkehre nach Ahrensburg erzeugt wird, von denen die Stadt Ahrensburg also direkt oder indirekt profitiert.

Durch die vom inneren Stadtgebiet abgesetzte räumliche Lage und die wenig attraktiven Rahmenbedingungen für die Nutzung des Fahrrades und des ÖPNV ist beim Quell-Zielverkehr derzeit von einem hohen Kfz-Anteil auszugehen.

Der Ortsteil Wulfsdorf ist zur Zeit nur durch einen Schulbus (Linie 769) an das ÖPNV-Netz angebunden, der am Morgen und am Mittag die Beförderung zu den weiterführenden Schulen in Ahrensburg übernimmt. An Samstagen und Sonntagen besteht keine direkte ÖPNV-Anbindung: Die nächstgelegene Haltestelle liegt dann in der Hamburger Straße (Linie 268), wobei allerdings auch hier nur eine stündliche Bedienung besteht. Insgesamt entspricht die Bedienungsqualität nicht dem angemessenen Standard eines städtischen ÖPNV-Systems.

Straßenräumlich liegt im Bornkampsweg eine „diffuse“ Situation vor. Der überwiegende Teil weist die Charakteristik einer ländlichen Verbindungsstraße auf, wobei Fuß- und Radwege kombiniert und unbefestigt sind (Grand- oder Sand-Oberfläche) und zudem unterschiedliche Breiten aufweisen. Auch die Führung ist zum Teil nicht nutzerfreundlich. Im Bereich des Parkplatzes „Allmende“ gibt es Ansätze bzw. Teilbereiche mit einer Pflasterung, allerdings mit verschiedenen Belagsarten (Betonstein, Rotklinker). Mängel weist auch der Straßenbelag auf, der mittelfristig einer Grundsanierung bedarf.

Im Bereich der Bebauung gilt eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h, zusätzlich wurde 2008 eine Geschwindigkeitsanzeige in Fahrtrichtung stadtauswärts installiert.

Ungeachtet der Tempo-30-Begrenzung werden im Bornkampsweg tatsächlich überwiegend höhere Geschwindigkeiten und zwar über den gesamten Tag gefahren. Die Geschwindigkeitsmessungen haben ergeben, dass etwa die Hälfte aller Fahrzeuge schneller als 40 km/h, immerhin rund 20% sogar schneller als 50 km/h fahren. Verkehrsbeobachtungen haben gezeigt, dass besonders an den Übergangsstellen zwischen den kurzen Abschnitten der freien Strecke und den Siedlungsbereichen deutlich überhöhte Geschwindigkeiten gefahren werden. Die Geschwindigkeitsanzeige führt stadtauswärts meist nur zu einer kurzzeitigen Geschwindigkeitsreduzierung.

Im Untersuchungsraum gibt es eine Reihe von Parkplätzen, die den vorhandenen Nutzungen zugeordnet sind (i.W. Allmende und Demeter - Hof). Der Allmende-Parkplatz ist allerdings öffentlich zu-

gänglich.

Die im April 2008 erhobenen Verkehrsmengen beinhalten bereits die aktuellen Nutzungen, insbesondere das Wohnprojekt „Allmendede“. Für die Abschätzung der künftigen Verkehrsbelegungen auf dem Bornkampsweg wurde das Jahr 2020 als Zielhorizont gewählt und folgende verkehrlich relevante Entwicklungen mit einbezogen:

Allgemeine Entwicklungen im Verkehrsaufkommen und beim Verkehrsverhalten, die sich weitgehend unabhängig von den Aktivitäten der Stadt Ahrensburg einstellen werden (z.B. Veränderungen bei der Motorisierung, Entwicklung der Kfz-Verkehrsleistungen),

Entwicklungen im Ahrensburger Verkehrssystem, die sich weitgehend unabhängig von der Entwicklung in Wulfsdorf bzw. dem Projektgebiet ableiten lassen (z.B. Stadtentwicklungsprojekte in anderen Stadtgebieten) sowie

Neuverkehre, die unmittelbar aus der städtebaulichen Entwicklung im Untersuchungsraum resultieren.

Der Verkehrsprognose liegen folgende Annahmen zu den geplanten städtebaulichen Entwicklungen im Projektgebiet (Vorhaben „Wilde Rosen“ zugrunde:

Flächennutzung:

- (Alternatives) Wohnen
- (alternatives) Kleingewerbe / Dienstleistungen
- biologische Landwirtschaft
- Tagungsräumlichkeiten

Strukturdaten (gemäß Planungsstand 05/2008):

- ca. 50 Wohneinheiten mit 100 bis 150 Einwohnern (gemischte Wohnformen mit verschiedenen Haushaltsgrößen). Für die Verkehrsprognose werden 150 Einwohner angesetzt, so dass die Prognose bezüglich der verkehrlichen Auswirkungen damit auf der „sicheren Seite“ liegt
- Die übrigen Nutzungen sind derzeit noch nicht genau spezifiziert und quantifiziert

Aus den Strukturdaten und den folgenden verkehrlichen Rahmen-  
daten wird im nächsten Schritt das Verkehrsaufkommen und hier  
speziell das Kfz-Aufkommen im gebietsbezogenen Quell-Ziel-  
Verkehr berechnet. Da derzeit noch offen ist, ob die in Kapitel 3  
vorgeschlagenen Maßnahmen insbesondere zur Verbesserung der  
Fahrrad- und ÖPNV-Anbindung realisiert werden, wird bei der Ver-  
kehrsmittelwahl beim Kfz-Anteil

- mit einem Minimalwert (= Zielwert aus den Maßnahmenvorschlägen) und
- einem Maximalwert (= unter Beibehaltung des Status quo, u.a. ohne ganztägige ÖPNV-Anbindung)
- 

Zukünftige Verkehrs-  
entwicklung

Verkehrsprognose

gerechnet, woraus sich dann eine entsprechende Spanne im Kfz-Aufkommen ergibt. Für den Binnenverkehr (= Verkehr innerhalb des Untersuchungsraumes) wird aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung ein Fuß- und Radverkehrsanteil von 100% angesetzt.

Da außer der Wohnnutzung derzeit noch keine konkreten Festlegungen zum Umfang weiterer Nutzungen verkehrlich quantifizierbar sind, wird der Einwohnerverkehr mit einem 25%-tigen Aufschlag versehen, um die „sonstigen“ Verkehre abzudecken. Zusätzlich wird für die Wohnnutzungen noch Besucherverkehr sowie Ver- und Entsorgungsverkehr angesetzt.

Verkehrliche Rahmendaten:

- Anteil gebietsbezogener Quell-Ziel-Verkehr am Gesamtaufkommen = 95% (aufgrund der geringen Ausstattung des Projektgebietes mit Ausbildungs- und Versorgungsangeboten ist der Binnenverkehr nur gering),
- Mobilitätskennziffer = 3,5 Wege pro Einwohner und Tag,
- Kfz-Anteil im Quell-Ziel-Verkehr (mittlere Motorisierung, teilintegrierte Lage) im Maximum = 75%, im Minimum = 55%,
- Pkw-Besetzungsgrad als Durchschnitt über alle Fahrzwecke = 1,2.

Verkehrsaufkommen:

- Gesamtaufkommen Einwohnerverkehr = 530 Wege / Tag, davon 500 Wege / Tag als Quell-Ziel-Verkehr,
- Kfz-Einwohnerverkehr im Minimum = ca. 230 Kfz / 24h, im Maximum = ca. 310 Kfz / 24h,
- Kfz-Verkehr aus übrigen neuen Nutzungen im Minimum = ca. 60 Kfz / 24h, im Maximum = ca. 80 Kfz / 24h,
- Kfz-Besucherverkehr = ca. 20 Kfz / 24h,
- Ver- / Entsorgungsverkehr = ca. 10 Kfz / 24h,
- **Gesamtverkehr aus neuen Nutzungen im Minimum = ca. 320 Kfz / 24h, im Maximum = ca. 420 Kfz / 24h.**

Verkehrsbelegung Bornkampsweg (hier zwischen Hamburger Str. und Wulfsdorfer Weg):

- GVP-Fortschreibung Bezugsjahr 2006 = ca. 2.500 Kfz / 24h (DTV),
- Status quo 2008 (aus Verkehrszählung im April) = ca. 2.800 Kfz / 24h (DTV),
- Prognose 2020 ohne neue Nutzungen („Ohne-Fall“) = ca. 3.000 Kfz / 24h (DTV),
- **Prognose 2020 mit neuen Nutzungen („Mit-Fall“) im Minimum = ca. 3.320 Kfz / 24h (DTV), im Maximum = ca. 3.420 Kfz / 24h (DTV).**

Mit Umsetzung des Vorhabens „Wilde Rosen“ wird sich zwar eine Zunahme des KFZ-Verkehrs einstellen, die sich aber in einem moderaten Rahmen bewegt. Gegenüber der aktuellen Situation wird

Verkehrsaufkommen  
aus neuen Nutzungen

Ergebnis und Fazit

sich auf dem Bornkampsweg eine Zunahme der Verkehrsbelegung von maximal 22% ergeben, wobei aber nur rund 2/3 der Zunahme auf die neuen Nutzungen zurückzuführen sind.

Selbst unter Berücksichtigung einer allgemeinen Verkehrszunahme werden die Leistungs- und Verträglichkeitsgrenzen im Bornkampsweg bei Weitem nicht erreicht. Insofern ist von der Kfz-Aufkommensentwicklung her das Vorhaben als unkritisch einzustufen.

Das städtebauliche Entwicklungsprojekt „Wilde Rosen“ ist mit den vorgesehenen Nutzungen aus verkehrlicher Sicht insgesamt als unkritisch einzustufen. Selbst bei Annahme eines erhöhten Kfz-Anteils für die neuen Nutzungen und einer ungünstigen verkehrlichen Gesamtentwicklung bewegt sich das Neuverkehrs - Aufkommen und die künftige Verkehrsbelegung des Bornkampsweg in einer Größenordnung, die weder nennenswerte Auswirkungen auf die straßenräumliche Verträglichkeit noch auf die Verkehrsabwicklung im Bornkampsweg haben wird. In Bezug auf die Verkehrsführung und Straßenraumgestaltung ergeben sich aus den neuen Nutzungen allein keine akuten Handlungserfordernisse. Die geplanten Nutzungen erzeugen also keinen unmittelbaren Handlungsdruck zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse.

## Weitergehende Empfehlungen

Allerdings sollten die Zielsetzungen des Vorhabens in Verbindung mit dem „ökologischen Charakter“ des gesamten Siedlungsgebietes zum Anlass genommen werden, die in verkehrlicher Hinsicht bestehenden Defizite abzubauen und die Verkehrsgestaltung den neuen bzw. über die letzten Jahre veränderten Nutzungen anzupassen. Insbesondere geht es hier um

- Eine Aufwertung der Anbindung im Radverkehr und im öffentlichen Busverkehr,
- eine wirksame Verkehrsberuhigung des Straßenabschnittes im Bereich der Bebauung und
- langfristig eine bessere verkehrs - städtebauliche Integration des Straßenraumes.

Eine Öffnung des Wulfsdorfer Weges für den Kfz-Verkehr würde die Verkehrsanbindung bzw. verkehrliche Erreichbarkeit nur unwesentlich verbessern, demgegenüber aber zu Verkehrsverlagerungen und zusätzlichen Kfz-Belastungen nicht nur für den Bornkampsweg, sondern auch für den nordöstlichen Teil des Wulfsdorfer Weges (Wohngebiet !) führen. Zudem ist auch mit sogenannten „induzierten“ Kfz-Verkehren (neue Verkehre) und Verlagerungen vom Fahrrad und vom Linienbus auf den Pkw zu rechnen. Daher ist von dieser Maßnahme nachdringlich abzuraten, da sie sowohl aus gesamtstädtischer als auch aus kleinräumiger Sicht kontraproduktiv wäre. Vielmehr sollte der Wulfsdorfer Weg zu einer hochwertigen „Veloroute“ für den Radverkehr entwickelt werden, von der auch andere Siedlungsbereiche Ahrensburgs und vor allem auch die nichtmotorisierten Bevölkerungsgruppen (z.B. Schulkinder !) profitieren.



Planzeichenlegende

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878) sowie die Bauzonierungsverordnung (BauZVO) in der Fassung vom 22. Januar 1990 (BGBl. I S. 123), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2316).

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
<b>Art der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
	Dorfgebiete, siehe textl. Fests. .... § 9 BauZVO
	Dorfgebiete, siehe textl. Fests. .... § 9 BauZVO
	Mischgebiete, siehe textl. Fests. .... § 6 BauZVO
	Mischgebiete, siehe textl. Fests. .... § 6 BauZVO
	Mischgebiete, siehe textl. Fests. .... § 6 BauZVO
	Mischgebiete, siehe textl. Fests. .... § 6 BauZVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
Ia, 0,4	Grundflächenzahl
Ia, II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II-III	Zahl der Vollgeschosse von II bis III als Höchstmaß
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> § 8 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauZVO	
	Offene Bauweise
	Nur Hausgruppen zulässig
	Baugrenze
<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b> § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB	
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Zweckbestimmung:
	Feuerwehr
<b>Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich ist</b> § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB	
	siehe textl. Fests. ....
	siehe textl. Fests. ....
<b>Verkehrsflächen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsflächen, hier untergeordnete Ortswege
	Zweckbestimmung:
	Quartierserschließung
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB	
	Flächen für die Versorgungsanlagen
	Zweckbestimmung:
	Fernwärme
<b>Grünflächen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB	
	Private Grünflächen
	Zweckbestimmung:
	Quartierspark
	Garten- und Weideland
	Weideland
	Naturerlebnisraum-Botanischer Garten
	Quartierseingrünung 1
	Quartierseingrünung 2
	Eingrünung Demeterhof
<b>Wasserflächen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB	
	Wasserflächen
<b>Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b> § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB	
	Flächen für die Landwirtschaft
	Zweckbestimmung:
	.....
	.....
	Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB	
	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen (für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern) § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
	Anpflanzungen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Anpflanzungen: Bäume und Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB
	Anpflanzen und Erhalt: Bäume und Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB
Zweckbestimmung:	
	Knick
	Erhaltung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts § 9 Abs. 6 BauGB
Zweckbestimmung:	
	Blöckel § 25a LNatSchG
	Knick § 25 Abs. 3 LNatSchG
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
Zweckbestimmung:	
	Knickanlage und Knicksaumstreifen
<b>Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz</b> § 9 Abs. 6 BauGB	
	Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet § 172 Abs. 1 BauGB
	eingetragenes Kulturdenkmal § 5 Abs. 1 und 3 DSchG
	einfaches Kulturdenkmal § 1 Abs. 2 DSchG
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
	Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Öffentlichkeit und der Allgemeinheit § 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Versorgungsträgers § 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit § 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 60A § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauZVO
<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>	
	vorhandene Gebäude
	zukünftig fortfallende Gebäude
	Flurstücksbezeichnung
	vorhandene Flurstücksgrenze
	vorhandener Zaun
	Böschung
	Firschtigung
	Wasserleitung DN 650

7.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen werden für die vorgesehenen Baugebiete des Vorhabens „Wilde Rosen“ zonierte (eingeschränkte) Mischgebiete vorgesehen. Für die geplanten Wohnbereiche (MI/1) werden die Nutzungszulässigkeiten so gewählt, dass weitgehend nur Wohnnutzungen zulässig sind.

MI/1

Für den zentralen Bereich im südlichen Vorhabengebiet (MI/2) sind sowohl Wohnnutzungen wie auch verträgliche Nichtwohnnutzungen zulässig. Dies entspricht dem Planungsziel, hier in diesem Bereich Sonderwohnformen und Betreutes Wohnen umzusetzen.

MI/2

Das Mischgebiet MI/3 als südlicher Abschluss soll vorrangig gewerb-

MI/3

lich entwickelt werden. Entsprechend wurde auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB (besondere Nutzungszwecke) festgelegt, dass mindestens 70 % der zulässigen BGF (Bruttogeschossfläche) für soziale Einrichtungen und Handwerksbetriebe errichtet werden müssen.

Vergleichbares gilt für das festgesetzte MI/4 als nordwestlicher Abschluss des Bereichs nördlich des Bornkampswegs. Hier sind mindestens 70 % der BGF (Bruttogeschossfläche) dem landwirtschaftlich orientierten Gewerbe vorbehalten. Um den besonderen gemischten Charakter des Gesamtgebiets zu wahren, wurde darüber hinaus festgelegt, dass entsprechend zulässige Verkaufseinrichtungen nur maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassen dürfen. Aus vergleichbaren Überlegungen zur Gesamtverträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen untereinander, ist hier eine landwirtschaftliche Tierhaltung unzulässig.

MI/4

Durch diese differenzierten Festsetzungen mit unterschiedlicher Gewichtung zu Wohnanteilen und gewerblichen Anteilen wird sichergestellt, dass die gesamtheitlich Nutzungsmischung einerseits planungsrechtlich fixiert wird und andererseits auch baulich vor Ort umgesetzt werden muss. Insgesamt ist die kommunalpolitisch gewollte Umsetzung eines dörflich – sozial – ökologischen Wohn- und Arbeitsstättenprojekt damit sichergestellt.

Geplantes Mischgebiet

Die sonstigen bauflächen im Plangebiet („Demeter – Hof“, historische Bebauung am Greelskamp und die historische Bebauung nördlich und südlich des Teichs der Parkanlage) werden als zonierte und teilweise eingeschränkte Dorfgebiete (MD/1 und MD/2) ausgewiesen. Im MD/1 – Gebiet (alle Bauflächen mit Ausnahme des Bereichs des „Demeter – Hofes“) werden insbesondere originäre landwirtschaftliche Nutzungen ausgeschlossen, da diese Nutzungen Konflikte mit dem bestehenden Wohnen verursachen könnte. Aus den gleichen Überlegungen wurden auch sonstige landwirtschaftliche Betriebe, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen.

MD/1

Das Dorfgebiet MD/2 umfasst die Anlage und Betriebsflächen des landwirtschaftlichen Anwesens des „Demeter – Hofes“. Hier wurde weitgehend der Nutzungskatalog der BauNVO (Baunutzungsverordnung) zu Dorfgebieten übernommen. Tankstellen und Vergnügungstätten wurden jedoch (aus den gleichen Gründen wie im MI/1 – Gebiet) ausgeschlossen.

MD/2

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wurden insoweit allgemein zulässig erklärt, als diese grundsätzlich in den Baugebieten zulässig sind. Zur Klarstellung wurde jedoch der Hinweis getroffen, dass diese Anlagen innerhalb von privaten Grünflächen unzulässig sind. Diese Flächen dienen ausschließlich der Eingrünung und zur Sicherstellung von notwendigen und nicht versiegelten Freibereichen u.a. zur Sicherstellung eines anspruchsvollen Wohnumfelds.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Zur Sicherstellung der Ziele der Landschaftsplanung der Stadt Ahrensburg sowie der übergeordneten Planungen (insbesondere landschaftsrahmenplan für die Planungsregion 1) wurde festgelegt, dass auf den Flächen für die Landwirtschaft mit der Kennziffer -1- (die Flächen für die Landwirtschaft am westlichen Plangebietsrand im Übergang zur Stadtgrenze Hamburgs sowie der Fläche südlich der Feuerwehr Wulfsdorf und westlich des Wulfsdorfer Weges) land- und forstwirtschaftliche sowie gartenbauliche Betriebseinrichtungen sowie sonstige bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen können, unzulässig sind. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich die Zulässigkeit aller baulichen Vorhaben ausschließlich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans richtet und nicht mehr nach den Zulässigkeitsbestimmungen der §§ 34 und 35 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich bzw. im Außenbereich).

Flächen für die  
Landwirtschaft

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Wesentlichste gewählte Festsetzung zur Bestimmung der maximalen Bebaubarkeit der privaten Grundstücksflächen ist die so genannte Grundflächenzahl.

GRZ

Im Bereich des Vorhabens „Wilde Rosen“ wurde in den MI - Bereichen, die eher einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen, eine GRZ von 0,4 gewählt – dies entspricht den Regelungen der BauNVO zu Reinen und Allgemeinen Wohngebieten und spiegelt auch die konzipierten, leicht verdichteten Wohnformen wider. In den sonstigen Bereichen, die eher gewerblich geprägt sein werden, wurde eine GRZ von 0,6 gewählt – dies entspricht der Regelung der BauNVO zu Mischgebieten.

GRZ in den Misch-  
gebieten

In den festgesetzten Dorfgebieten wurde das mögliche Höchstmaß der zulässigen GRZ (0,6) gemäß BauNVO nicht ausgeschöpft. Hier finden sich auf der einen Seite die Betriebs- und Freiflächen des „Demeter – Hofes“ (MD/2), die so ausreichend (auch durch die gewählten überbaubaren Grundstücksflächen) bemessen sind, dass mit der festgesetzten GRZ von 0,4 genügend Spielräume für die zukünftige Bebauung vorhanden sind. In den sonstigen Dorfgebieten (MD/1) ist die bestehende Bebauung geprägt durch Einzel- bzw. historische Doppelhäuser (mit Wohnnutzungen) sowie durch weitgehend „große“ Grundstücke – durch die gewählte maximale GRZ von 0,3 sind ebenfalls genügend Spielräume gegeben, um auch zukünftig (im wohnbaulichen Sinne) die vorhandenen Grundstücke sinnvoll nutzen zu können.

GRZ in den Dorfge-  
bieten

MD/2

In allen Baugebieten wurden Regelungen zur maximalen Geschossigkeit getroffen. Im Bereich des Vorhabens „Wilde Rosen“ wurde die Angaben der städtebaulichen Rahmenplanung übernommen. Entsprechend wurde hier eine weitgehende maximale Zweigeschossigkeit festgelegt. Nördlich des Bornkampswegs wurde die flexiblere Festsetzung einer Zwei- bis Dreigeschossigkeit getroffen, da auch besondere Betreuungs - Wohnformen (die dreigeschossig konzipiert sind) umgesetzt werden sollen, die Lage und der Umfang dieses Vorhabens ist bisher jedoch nicht endgültig geklärt und fest-

Geschossigkeit im MI  
- Bereich

gelegt.

Die maximal zulässige Geschossanzahl in den festgesetzten Dorfgebieten orientiert sich an den Bestandsgebäuden. Für die bestehenden Hauptnutzungen wurde daher eine maximale Zweigeschossigkeit festgelegt. Für die betrieblichen Anlagen des „Demeter – Hofes“ entsprechend eine maximale Eingeschossigkeit.

Geschossigkeit im  
MD - Bereich

Um die neue bauliche Entwicklung des Vorhaben „Wilde Rosen“ auf den ehemaligen Institutsflächen genauer steuern zu können wurden, über die Festlegung der maximal zulässigen Geschossigkeit in diesem Bereich, auch maximale Gebäudehöhen über N.N. festgesetzt. Diese Regelungen sind ebenfalls mit der Konzeption und der städtebaulichen Rahmenplanung abgestimmt.

Maximale Gebäudehöhen im MI - Bereich

Im gesamten Plangebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu maximal 50 % durch Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und ihre Zufahrten und durch sonstige versiegelte Flächen überschritten werden, jedoch nur bis zu einem Höchstwert von 0,8 für die GRZ. Diese „Öffnung“ entspricht den allgemeinen Grundregeln der BauNVO, Überlegungen oder Gründe hier Einschränkungen zu treffen wurden nicht gesehen.

Überschreitung der  
GRZ

### 7.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Im Bereich des Vorhabens „Wilde Rosen“ wurden auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung für die wohnorientierten Bereiche Festlegungen zur Bauweise getroffen – entsprechend der Konzeption sind hier nur Hausgruppen in offener Bauweise zulässig. In den sonstigen Bereichen der Mischgebiete wurde nur die offene Bauweise festgelegt. In den Bereichen der festgesetzten Dorfgebiete wurde auf diese Festlegung verzichtet, da es sich hier einerseits um die Überplanung bestehender Wohngebäude handelt, und andererseits damit ein Übermaß an Regelungen für landwirtschaftliche Betriebseinrichtungen (im Bereich des „Demeter – Hofes“) verhindert wird.

Offene Bauweise,  
Hausgruppen im MI -  
gebiet

Alle überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Festsetzungen von Baulinien definiert. Im gesamten Bereich wurde gesondert darauf geachtet, dass sinnvolle bauliche Spielräume für zukünftige bauliche Vorhaben gewährleistet sind, dies gilt v.a. für den Bereich des Vorhabens „Wilde Rosen“ und den Betriebsflächen des „Demeter - Hofes“. Die sonstigen überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich restriktiver festgesetzt worden, da es sich hierbei überwiegend um denkmalgeschützte Gebäude oder sonstige erhaltenswerte Gebäude (Greelskamp) handelt.

Baugrenzen, Baulinien

### 7.4 Gemeinbedarf und Verkehrsflächen,

Entsprechend der Bestandssituation wurde der Standort und das Grundstück der Feuerwehr Wulfsdorf im Kreuzungsbereich des Bornkampswegs und Wulfsdorfer Weges als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.

Feuerwehr Wulfsdorf

Auch die bestehenden Straßenzüge und Erschließungswege wurden entsprechend der Bestandssituation entweder als Straßenverkehrsfläche (Bornkampsweg) oder als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartierserschließung“ (alle anderen öffentlichen Verkehrswege) festgelegt. Mit der Nennung der besonderen Zweckbestimmung soll insbesondere der untergeordnete Erschließungscharakter des Wulfsdorfer Weges, des Greelkamp und der Straße Am Scharberg (südlich des Botanischen Gartens) aufgezeigt werden.

Verkehrsflächen

## 7.5 Grünflächen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 A ist durch viele Frei- und Grünflächen geprägt. Im Bereich des Vorhabens „Wilde Rosen“ wurden gemäß der städtebaulichen Konzeption verschieden private Grünflächen festgesetzt. Insbesondere im südlichen Bereich kommt dabei dem ausgewiesenen Quartierspark und dem südlich anschließenden Bereich des Garten- und Weidelandes auch eine städtebaulich – räumlich – nutzungsmäßige Funktion für das gesamte neue Quartier zu. Die den südlichen Abschluss bildende private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Weideland soll eine weitere bauliche Entwicklung nach Süden verhindern. Weitere bandartige Quartierseingrünungen entlang des Bornkampswegs und der Bahnlinie sollen das neue Quartier auch räumlich an seinen Rändern definieren und Gestaltqualitäten gewährleisten. Der bestehende Botanische Garten sowie die grüne Freifläche zwischen „Demeter – Hof“ und Bornkampsweg (östlich der Betriebszufahrt) wurden dem Bestand entsprechend ebenfalls als private Grünflächen festgesetzt.

private Grünflächen

## 7.6 Sonstige Festsetzungen

Alle bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen werden als solche in den Bebauungsplan übernommen – dies gilt für den Bereich südwestlich und nordöstlich des Greelkamp, für den Bereich westlich des „Demeter – Hofes“, für die Fläche zwischen dem Botanischen Garten und dem Wulfsdorfer Weg sowie für die Flächen nördlich des Vorhabengebietes „Wilde Rosen“, westlich der Bahnlinie. Vergleichbares gilt für die bestehenden Teichanlagen im Plangebiet, die als Wasserflächen festgesetzt werden.

Flächen für die  
Landwirtschaft,  
Wasserflächen

Der schmale Bereich westlich des Quartiers „Allmende“ wurde aufgrund seiner bestehenden Charakteristik als Waldfläche festgesetzt. Der Bereich hat aufgrund seines Fuß- und Fahrradwegs eine überörtliche Bedeutung.

Waldflächen

Für die verträgliche und konfliktfreie Entwicklung des Vorhabens „Wilde Rosen“ wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben, das insbesondere die Auswirkungen der Lärmemissionen der Verkehrs des Bornkampswegs und der Bahnlinie auf das neue Quartier analysierte. Zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wurden folgende Auflagen ermittelt: Errichtung eines Lärmschutzwalls entlang der Bahntrasse sowie passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst. Diese Maßnahmen wurden als

Festsetzungen zum  
Lärmschutz

Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Aus gleichen Gründen wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben, das die Bodenverhältnisse aufgrund der Nutzung des Instituts für Pflanzenzüchtung untersuchte. Auch hier sind Auflagen als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Schwelle zur Kennzeichnungspflicht aufgrund von festgestellten Bodenkontaminationen wird grundsätzlich nicht erreicht. Die akute Gefährdung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Bereich des Vorhabens „Wilde Rosen“ ist nicht gegeben. Dennoch erfolgte eine Reihe von weiteren „Untersuchungsaufgaben“, die im Rahmen der Baugenehmigungsvorgänge abzuarbeiten sind.

Festsetzungen aufgrund des Bodengutachtens

Alle eingetragenen und einfachen Kulturdenkmäler sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden. Insbesondere gilt das für das Gutsgebäude des Guts Wulfsdorf, der Botanische Garten, die Lindenallee als historische Zufahrt zum Gutsgebäude, die sonstigen Gebäude des Gutsbereichs sowie die Gesamtanlage des Botanischen Gartens. Der bauliche Bereich am Greelskamp wurde aufgrund seiner historischen Bedeutung als Erhaltungsbe- reich festgelegt.

Denkmalschutz und  
Erhaltung

Im Plangebiet wurden unterschiedliche Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte festgesetzt. Entsprechend der überörtlichen und örtlichen Situation der genutzten Fußwegeverbindungen und Erschließungen wurden entsprechende Geh- und Fahrrechte festgesetzt. Dies be- trifft

Geh-, Fahr- und Lei-  
tungsrechte

## 7.7 Grünordnung

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts wurden eine Viel- zahl von grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen. Dazu zählen insbesondere die nachrichtliche Übernahme der Biotope und der Knicks sowie Fest- legungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Auch Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden insbesondere aufgrund der Zielsetzungen des Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg sowie übergeordneter landschaftsplanerischer Aussagen getroffen, hierzu zählt insbeson- dere die Extensivierung von landwirtschaftlich genutzten Flächen und die Neubildung von Knicks. Weiergehende aussagen hierzu sind im Umweltbericht nachzulesen.

Maßnahmen, Pflanz-  
und Erhaltungsge-  
bote, Schutz von  
Biotopen und Knicks

## 8. Eingriff – Ausgleich

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 70 A (ist als Einzeldo- kument den Unterlagen beigefügt). Nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und nach Ende der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) wird der Umweltbericht in die Be- gründung zum Bebauungsplan Nr. 70 A übernommen und integ- riert.

## 9. Umweltbericht

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 70 A (ist als Einzeldokument den Unterlagen beigelegt). Nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und nach Ende der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) wird der Umweltbericht in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 70 A übernommen und integriert.