

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



STADT AHRENSBURG
34. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
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

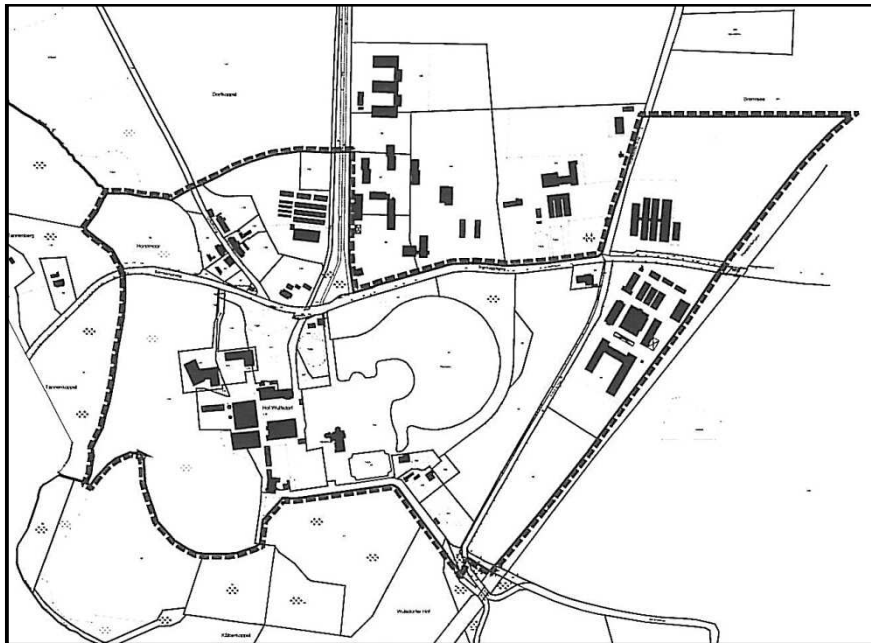
Inhaltsverzeichnis

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 bisheriger Flächennutzungsplan 8
 - 3.4 Landschaftsrahmenplan 9
 - 3.5 Landschaftsplan 10
4. Bestandssituation 11
5. Städtebauliche Konzeption 14
 - 5.1 Vorhabensbereich „Wilde Rosen“ - Konversion 14
 - 5.2 „Demeter – Hof“ 17
 - 5.3 Bereiche der Bestandssicherung 18
6. Fachgutachten – Lärm – Boden - Verkehr 20
 - 6.1 Lärmgutachten 20
 - 6.2 Bodengutachten 21
 - 6.3 Verkehrsgutachten 26
7. Begründung der Darstellungen 32
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung 32
 - 7.2 Darstellungen der Bestandssituation 33
 - 7.3 Grünflächen 33
 - 7.4 Sonstige Darstellungen 33
 - 7.5 Grünordnung 34
8. Umweltbericht 34

1. Lage und Standort

Der Geltungsbereich der 34. Änderung des Flächennutzungsplans 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 und eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt und zur Rechtswirksamkeit gebracht sowie der östlich der Allmende angrenzende Bereich des „Bundesinstituts für Fischereiökologie“.

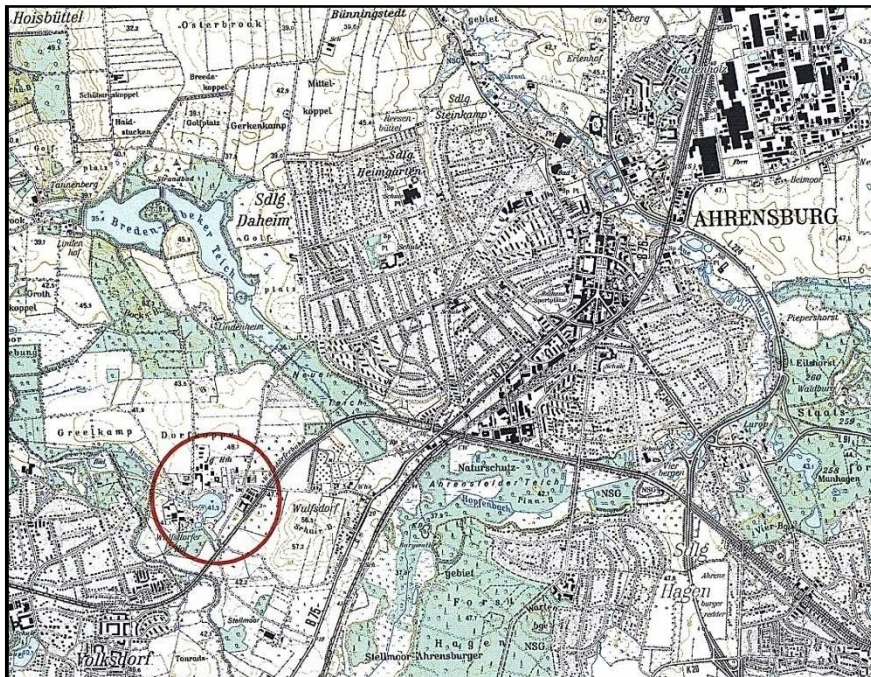
Geltungsbereich



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 der 34. Änderung des Flächennutzungsplans ist die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 A. Hier ist das Interesse eines Investors vorhanden, 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



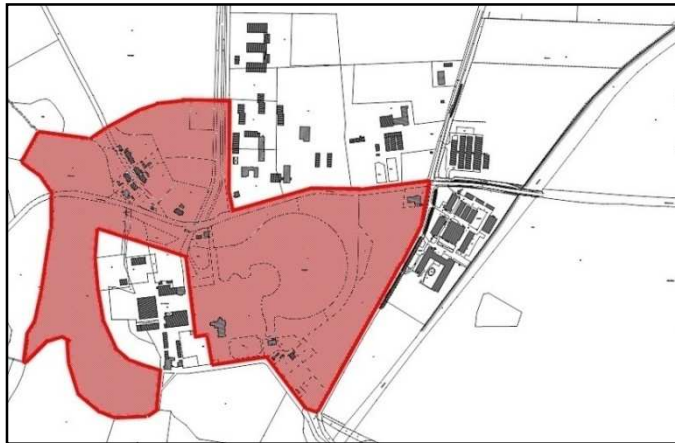
Übersicht –
Luftbildausschnitt –
„Demeter – Hof“

Das dritte Teilgebiet der 34. Änderung des Flächennutzungsplans (und somit auch 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.

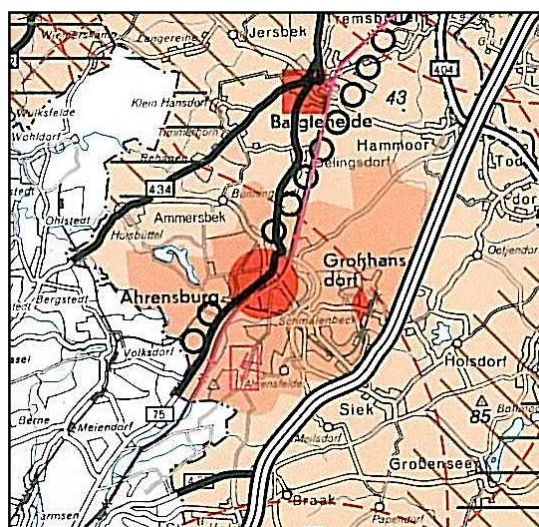
Mittelzentrum Ahrensburg

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 die Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplans berührt werden, werden somit eingehalten.



Planausschnitt – Landesraumordnungsplan

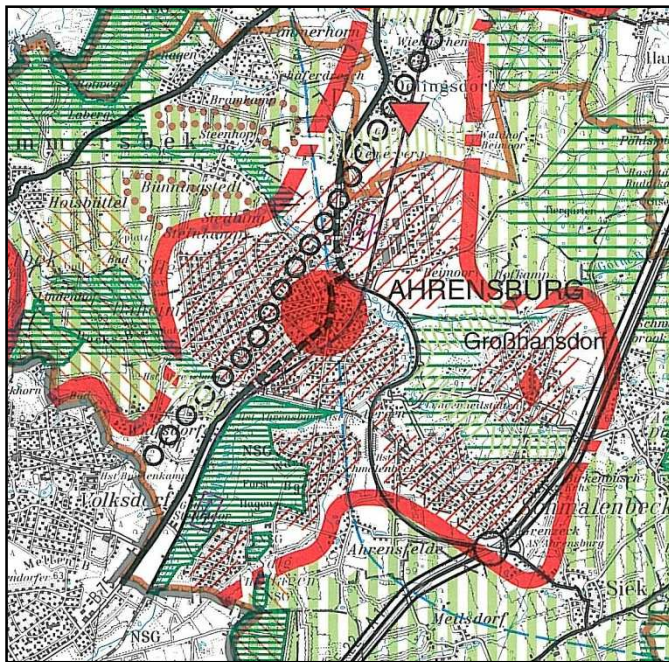
3.2 Regionalplan

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

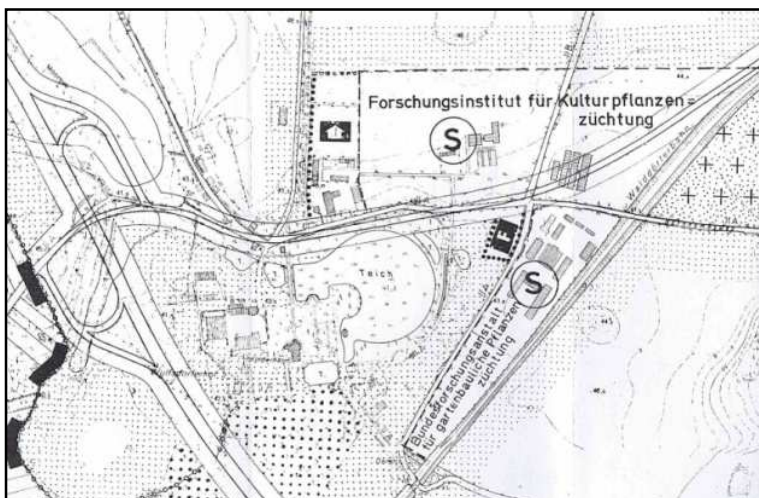
Darüber hinaus ist der Bereich nördlich des Bornkampweges als überörtlicher regionaler Grünzug dargestellt.

Regionaler Grünzug



Planausschnitt Re- gionaler Raumord- nungsplan

3.3 bisheriger Flächennutzungsplan

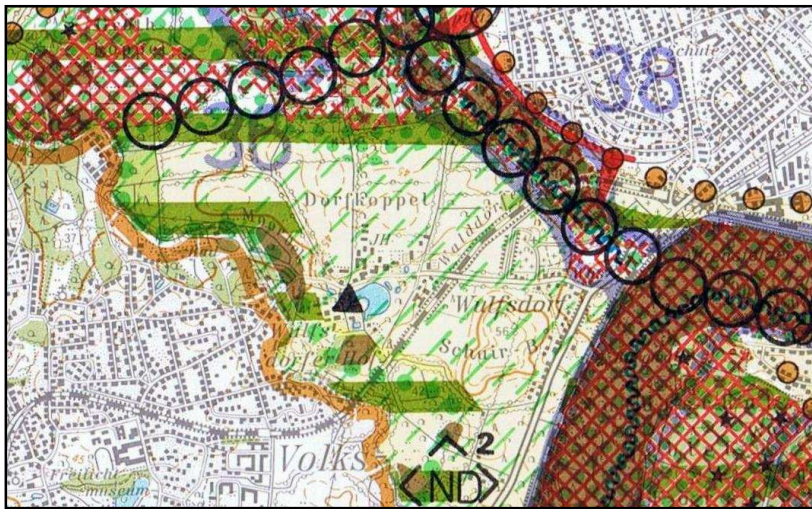


Planausschnitt
rechtswirksamer FNP

Die bisherigen 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 Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB parallel zum Bebauungsplan Nr. 70 A zu ändern, da sich Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen (so genanntes Entwicklungsgebot).

Bisheriger 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.

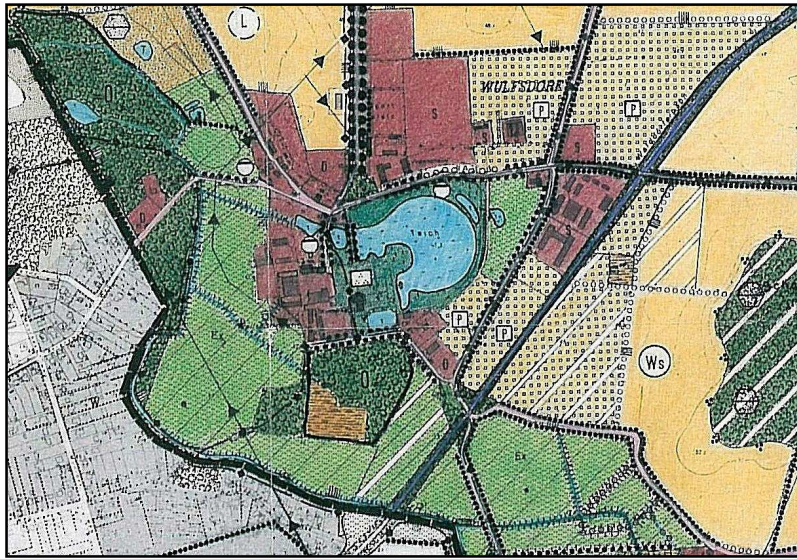
Überörtliche Ziele

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 Plangebietsbereich)
- Grün schraffiert, waagrecht: Gebiete mit besonderer ökologischer Funktion (hier: nördlich-, südlich- und westlich des Bereichs des Demeter - Hofes)
- Grüne Kreise: Nebenverbundachse „Moorbek“ (hier: westliche Plangebietsgrenze)
- Braune Farbhinterlegung: Feuchtgebiet (hier: außerhalb des Plangebiets, 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



Planausschnitt Landschaftsplan

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 Landschaftsplanung

Nachfolgend, den Plangeltungsbereich der 34. Änderung des Flächennutzungsplans betreffende Aussagen aus dem Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg:

Aussagen zum Plangebiet

- 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 naturräumlichen 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 Be-
reich - Gewächs-
häuser

rechts: nördlicher
Bereich - Gewächs-
häuser



links: südlicher Be-
reich – U – Gebäude

rechts: Bahnlinie öst-
lich des Vorhabens



links: Feuerwehr
Wulfsdorf

Rechts: Emblem der
Bundesforschungs-
anstalt



**Teilbereich Demeter
– Hof**

links: Verkaufsein-
richtung, Kiski

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

denkmalgeschützte
Allee und denkmal-
geschütztes Guts-
haus



Botanischer Garten



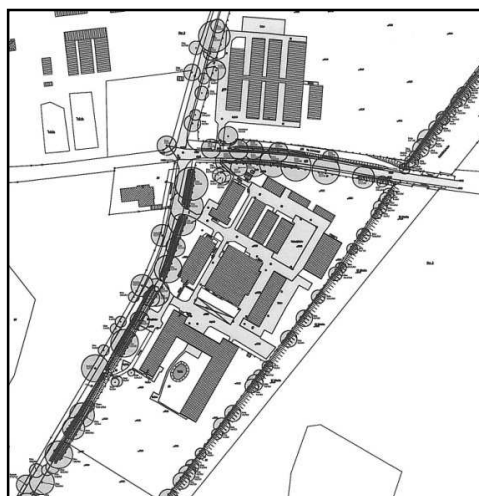
Botanischer Garten



Gebäude am
Greelskamp

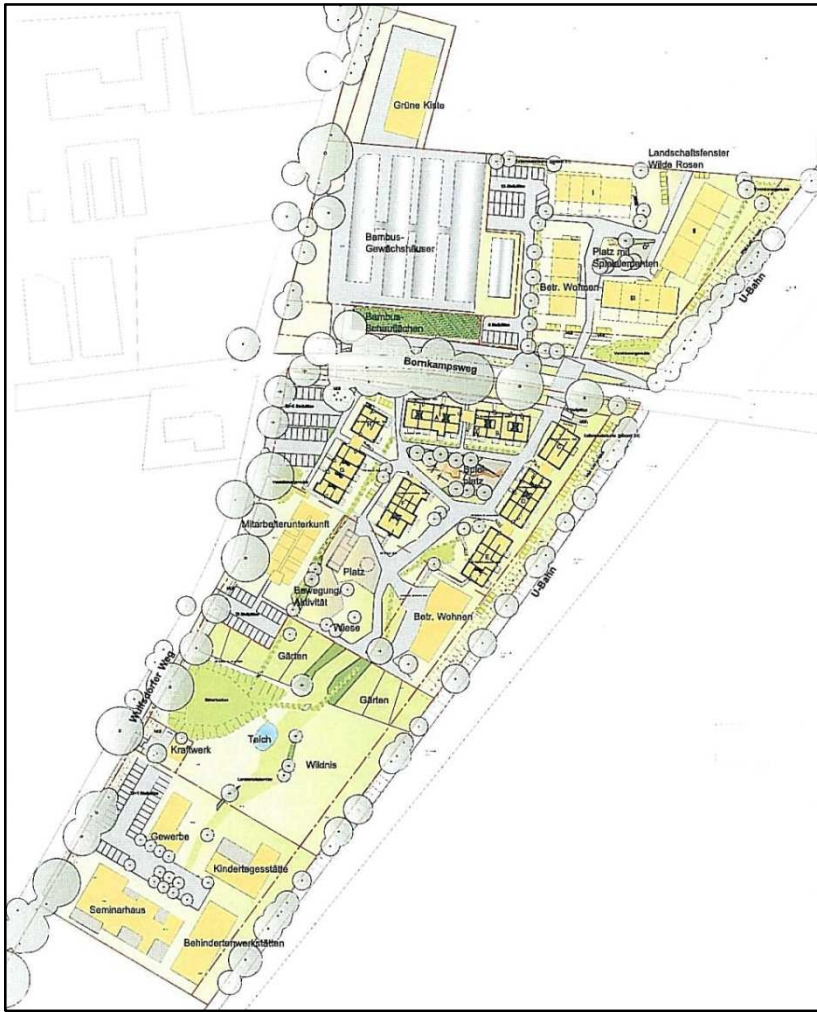
5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Vorhabenbereich „Wilde Rosen“ - Konversion



Bestandssituation

Städtebaulicher Rahmenplan



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 Gesamttraum 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.

Nutzungen

Die Gruppierung der baulichen Schwerpunkte in einen „Nordteil“ (Baufeld nördlich des Bornkampsweg), in einen „Südteil“ (südlich des Bornkampsweg) und in den Bereich des „Gewerbes“ (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.

Sozialräumliche Gestaltung

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 Gewerbegebiet. 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.

Freiräume / Landschaft

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.

Verzicht auf Autoverkehr

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

Ökologie

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 aus-

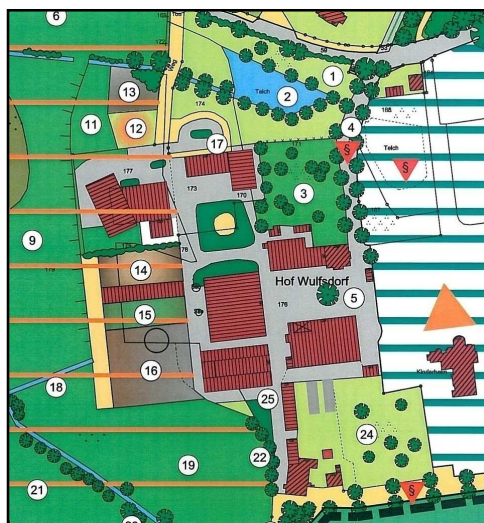
Erschließung

nahmsweise 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 Feuerwehruzewegung 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.

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 – „Planausschnitt – Bestandsaufnahme“). Durch die Errichtung und Anlage verschiedenster Nebenbereiche (u.a. Kunden- und Besucherstellplätze, Verkaufseinrichtung, Kräuter- und Nutzgärten, Kinderspielinrichtungen, Freisitzmöglichkeiten, Grillplatz, Besucher- und Kundentoiletten, 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.

Bestandssituation



Planausschnitt –
Bestandsaufnahme
(grünordnerischer
Fachbeitrag zum BP
70 A)

Im Bereich der Kennziffer 19 (südwestlich der Hofanlage) sieht die 34. Änderung des Flächennutzungsplans (und auch 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

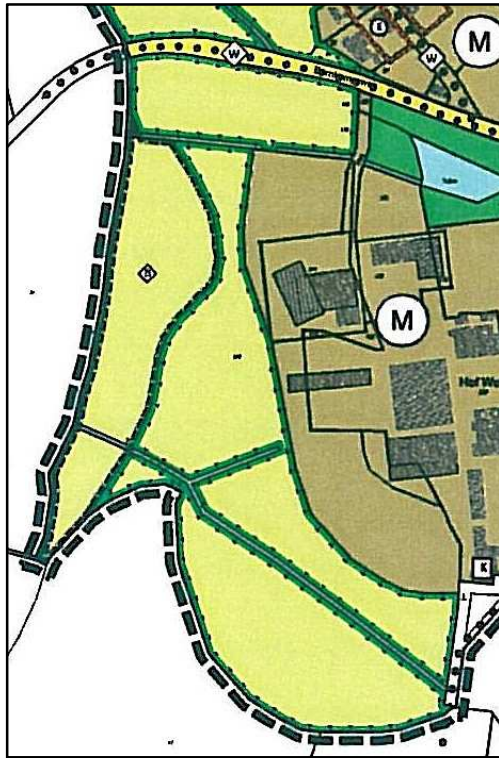
Die sonstigen Bereiche der 34. Änderung des Flächennutzungsplans werden ausschließlich in ihrem Bestand dargestellt und ausgewiesen. Dies betrifft insbesondere die gesamte Anlage des Gutes Wulfsdorf mit einer Vielzahl von eingetragenen und einfachen Kulturdenkmälern, die landwirtschaftlichen Nutzflächen zwischen dem „Demeter – Hof“ und dem Hamburger Stadtteil Volksdorf sowie den Bereich nördlich des Bornkampswegs und westlich des Bauquartiers „Allmende“ mit den historischen Landarbeiterhäusern am Greelkamp.

ausschließliche Bestandssicherung

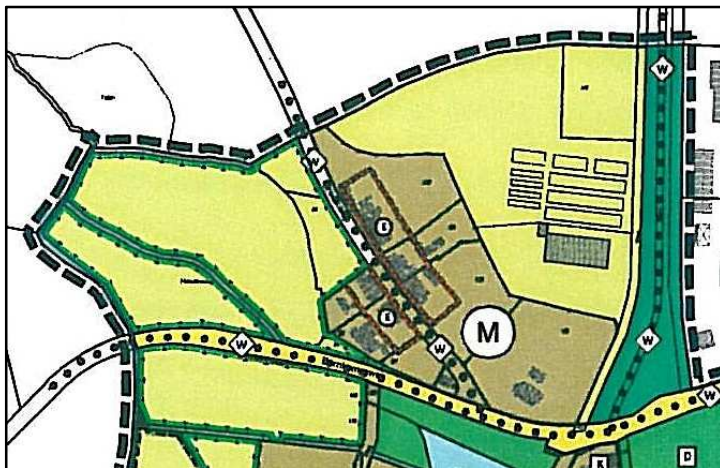
Auch der Bereich nördlich des Vorhabens „Wilde Rosen“ (nördlich des Bornkampswegs und östlich des Wulfsdorfer Weges wird (auf den ehemaligen Freilandversuchflächen des Instituts für Pflanzenzüchtung) als Fläche für die Landwirtschaft festgeschrieben.



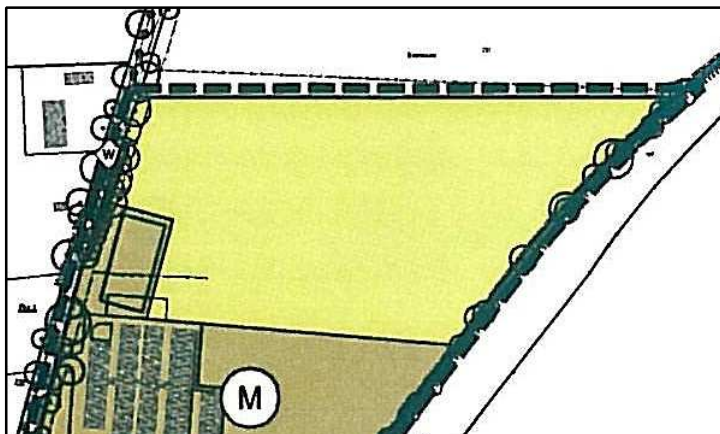
Bereich „Gut Wulfsdorf“ (Ausschnitt FNP)



Bereich westlich
„Demeter – Hof“
(Ausschnitt FNP)



Bereich am Greel-
kamp (Ausschnitt
FNP)



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

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

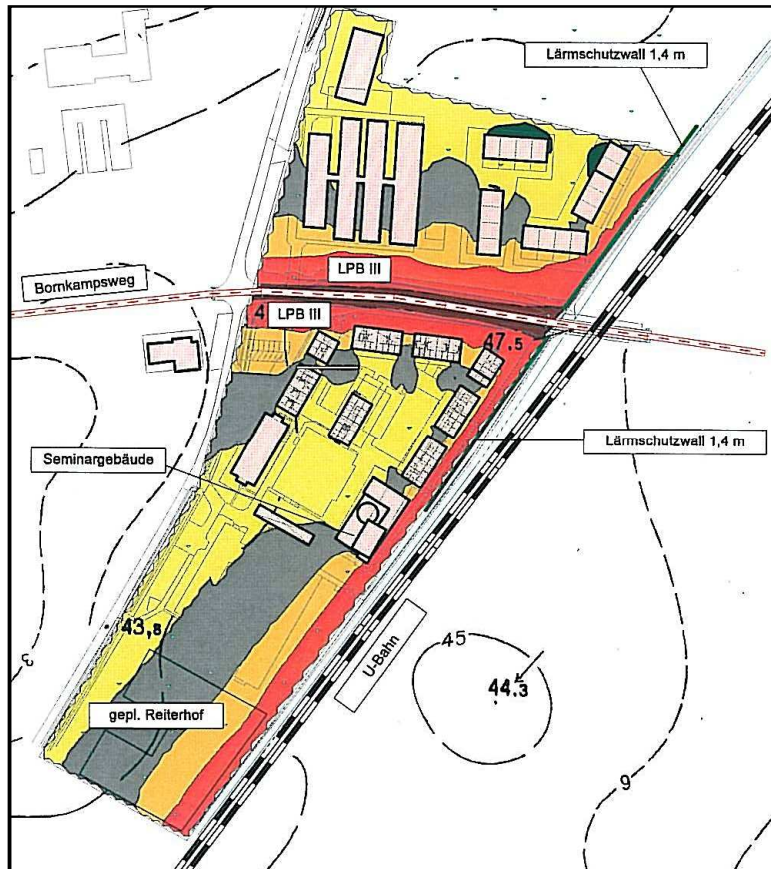
24161 Altenholz

Tel.: 0431/322300

Vom 16.04.2008)

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 (als Festsetzung im BP Nr. 70 A) 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, insbesondere 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 des Bebauungsplans Nr. 70 A 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.

Lärmschutzmaßnahmen



Plandarstellung
Lärmschutzwall und
Lärmpegelbereiche

6.2 Bodengutachten

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 Teilbereichen der Laboratorien und Gewächshäuser auch gentechnischen Forschungen durchgeführt. Diese beschränken sich auf die Sicherheitsstufe 1. 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

Historische Recherche

Pflanzenschutzmittel
und Dünger

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 Wirkungspfad 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.

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

Gewächshäuser

Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze

Wirkungspfad Boden - Mensch

mit Boden oder unmittelbar auf dem unbedeckten Boden beeinträchtigen.

Alle folgenden Empfehlungen gelten unabhängig von der geplanten Folgenutzung des Geländes (und sind teilweise als Festsetzungen in den BP Nr. 70 A übernommen worden):

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 Gewächshäusern

Für sehr sensible Folgenutzungen wie ökologischer Anbau von Nahrungspflanzen in den bestehenden Gewächshäusern oder Kinderspielflächen 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 Wirkungspfades 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 Maß-

nahmen 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 Freilandver-
suchsflächen

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.

Regenwasserversi-
ckerung

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-Infiltrometer) 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 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-

Baugrund

Weitergehende Empfehlungen zum Bodenschutz

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 verkehrsplannerischen 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 zugänglich.

Die im April 2008 erhobenen Verkehrsmengen beinhalten bereits die aktuellen Nutzungen, insbesondere das Wohnprojekt „Allmende“. 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),

Zukünftige Verkehrsentwicklung

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:

Verkehrsprognose

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 Verkehrsmittelwahl beim Kfz-Anteil

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

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.**

Verkehrsaufkommen aus neuen Nutzungen

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 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.

Ergebnis und Fazit

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.

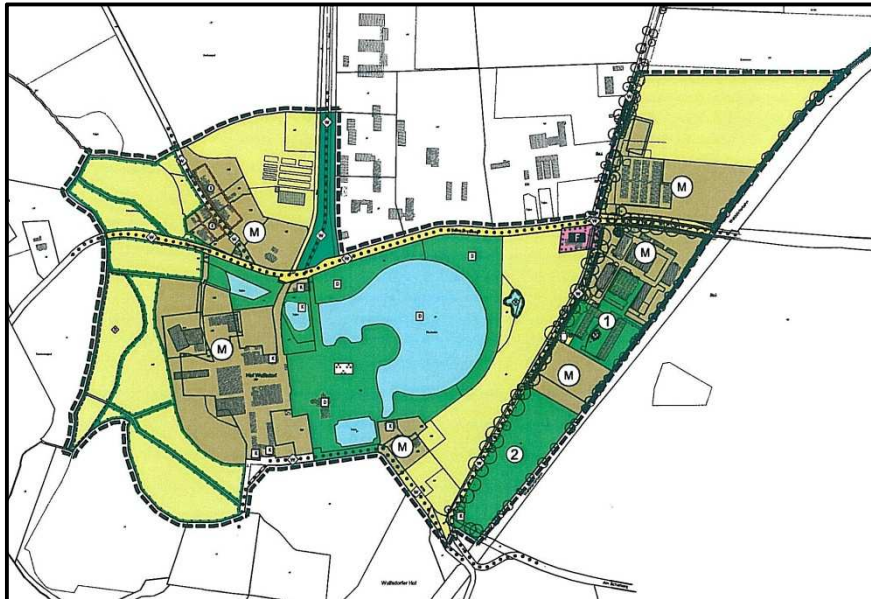
Eine Öffnung des Wulfsdorfer Weges für den Kfz-Verkehr würde die Verkehrsanbindung bzw. verkehrliche Erreichbarkeit nur unwesentlich verbessern, demgegenüber aber zu Verkehrsverlagerungen und zusätzlichen Kfz-Belastungen nicht nur für den Bornkampsweg, sondern auch für den nordöstlichen Teil des Wulfsdorfer 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.

Eine wirksame Verkehrsberuhigung lässt sich mit verkehrsorganisatorischen Maßnahmen (hier im Wesentlichen Geschwindigkeitsbeschränkung) nur erreichen, wenn diese mit einer häufigen Kontrolle verbunden sind (z.B. stationäre Blitzgeräte). Der Gutachter empfiehlt daher, das Tempo-30-Limit mit baulichen Maßnahmen zu kombinieren, um die Verkehrsberuhigung mit städtebaulichen Akzenten den Verkehrsteilnehmern besser „zu vermitteln“. Da eine komplette Umgestaltung des Straßenraums aus Zeit- und Kostengründen allenfalls langfristig umsetzbar ist, wird empfohlen, punk-

tuelle Aufpflasterungen, die Überführung der Busbucht in ein Buskap und ggf. den Bau eines Minikreisels am Knoten Wulfsdorfer Weg als Maßnahmen vorzuziehen. Für ein integriertes Stufenkonzept ist aber dennoch erforderlich, eine Überplanung des gesamten Bornkampswegs zwischen Hamburger Straße und Stadtgrenze kurzfristig vorzunehmen.

Auch wenn es verkehrsrechtlich schwer durchsetzbar sein dürfte, sollten zudem Überlegungen zur Ausdehnung der Geschwindigkeitsbeschränkung (Tempo 30) auf den gesamten Bornkampsweg weiterverfolgt werden, da sich ein homogener Fahrtablauf auf das Geschwindigkeitsprofil, aber auch in Bezug auf die Schadstoff- und Lärmbelastungen positiv auswirkt.

7. Begründung der Darstellungen



Planfassung Entwurf

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
Art der baulichen Nutzung § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	
	Gemischte Bauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
Flächen für den Gemeinbedarf § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB	
	Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:	
	Feuerwehr
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB	
	Flächen für die Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:	
	Fernwärme
Grünflächen § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB	
	Grünflächen
Zweckbestimmung:	
	Quartierspark
	Weideland
	Naturerlebnisraum -Botanischer Garten
Verkehrsflächen § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB	
	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
	Rad- und Hauptwanderwege
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB	
	Wasserflächen
Flächen für die Landwirtschaft und Wald § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB	
	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	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz § 5 Abs. 4 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
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planzeichenlegende

7.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen werden für die vorgesehenen Baugebiete des Vorhabens „Wilde Rosen“ und für die sonstigen bestehenden Baugebiete im Plangeltungsbereich gemischte Bauflächen vorgesehen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird dann der Bereich „Wilde Rosen“ gemäß der

Gemischte Bauflächen

städtebaulichen Nutzungskonzeption als zonierte und differenzierte Mischgebiete, die sonstigen Bauflächen als zonierte und differenzierte Dorfgebiete entwickelt werden.

7.2 Darstellungen der Bestandssituation

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 dargestellt.

Feuerwehr Wulfsdorf

Auch die „Gemeindeverbindungsstraße“ Bornkampsweg wurde entsprechend der Bestandssituation als Straßenverkehrsfläche festgelegt. Die weiteren bestehenden Wege sind nur von untergeordneter Bedeutung und werden hier nicht berücksichtigt. Eine Vielzahl von überörtlichen Fuß- und Fahrradwegen wurde nachrichtlich dargestellt, da der Gesamtbereich auch für Freizeit und Tourismusfunktionen über Ahrensburg hinaus bedeutsam ist.

Verkehrsflächen

Weite Bereiche des Plangeltungsbereichs werden entsprechend der aktuellen und zukünftigen Nutzung und Situation als Flächen für die Landwirtschaft bzw. östlich des Bereichs „Allmende“ als Fläche für Wald ausgewiesen. Vergleichbares gilt für die Darstellung der bestehenden teichanlagen als Wasserflächen.

Flächen für die
Landwirtschaft und
Wald sowie Wasser-
flächen

7.3 Grünflächen

Der gesamte Geltungsbereich 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. Der bestehende Botanische Garten sowie die grüne Freifläche zwischen „Demeter – Hof“ und Bornkampsweg (östlich der Betriebszufahrt) wurden dem Bestand entsprechend ebenfalls als Grünflächen festgesetzt.

Grünflächen

7.4 Sonstige Darstellungen

Im Bereich „Wilde Rosen“ ist vorgesehen ein eigenes Heizkraftwerk – Fernwärme zu realisieren. Der Standort wurde entsprechend als Fläche für Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Fernwärme ausgewiesen.

Fläche für Versor-
gungsanlagen

Alle eingetragenen und einfachen Kulturdenkmäler sind in der Änderung des Flächennutzungsplans nachrichtlich übernommen worden. Insbesondere gilt das für das Gutsgebäude des Guts Wulfsdorf, der Botanische Garten, die Lindenallee als historische Zufahrt zum Gutsgebäude, sonstigen Gebäude des Gutsbereichs sowie die Gesamtanlage des Botanischen Gartens. Der bauliche Bereich

Denkmäler, Erhal-
tungsbereiche

am Greelskamp wurde aufgrund seiner historischen Bedeutung als Erhaltungsbereich festgelegt.

7.5 Grünordnung

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts wurden grünordnerische Darstellungen und Maßnahmen in die Änderung des Flächennutzungsplans übernommen. Dazu zählen insbesondere die nachrichtliche Übernahme der Biotop- und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Letztere wurden insbesondere aufgrund der Zielsetzungen des Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg sowie übergeordneter landschaftsplanerischer Aussagen getroffen, hierzu zählt insbesondere die Extensivierung von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Weitergehende Aussagen hierzu sind im Umweltbericht nachzulesen.

Maßnahmenflächen, Schutz von Biotopen

8. Umweltbericht

Siehe Umweltbericht zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes (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 zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans übernommen und integriert.