

Stadt Ahrensburg - Bestandsanalyse für den Bebauungsplan Nr. 70A



Induzieren
zu TOP 7, 8

- [illegible]

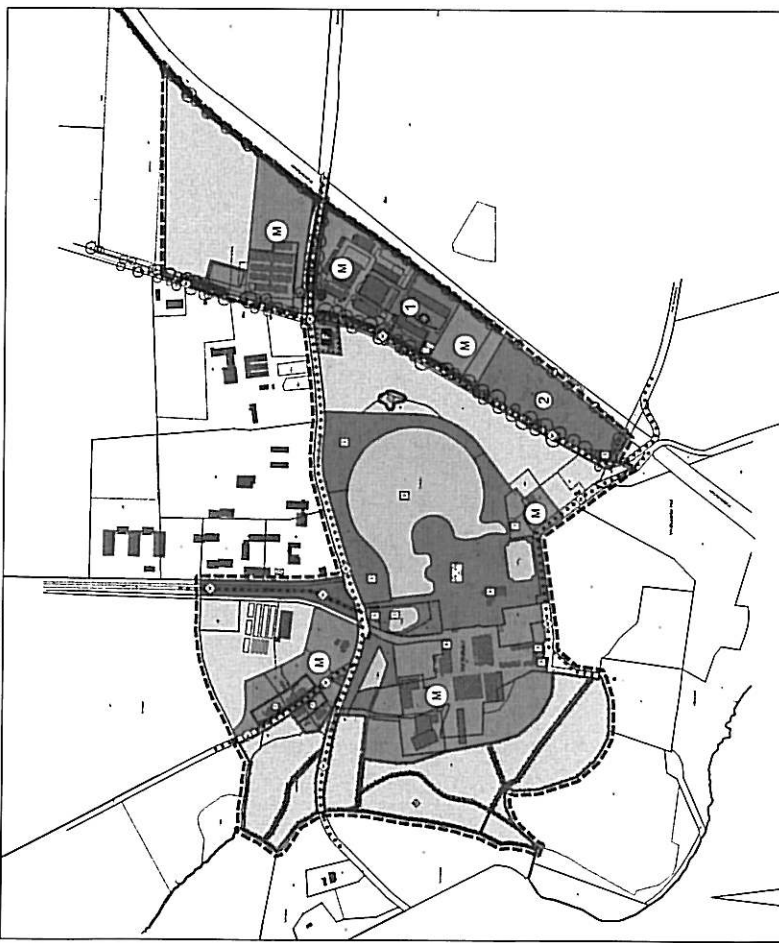
- | | | |
|-----|---|---|
| 1 | Lebensstil (ökologische Werte und Wertehorizonte) | Freizeit- und Aktivitätsbereiche (Gartenwirtschaft) |
| 2 | Arbeits- und Lebensbedingungen | |
| 3 | Arbeitszeiten | |
| 4 | Arbeitszeiten | |
| 5 | Arbeitszeiten | |
| 6 | Arbeitszeiten | |
| 7 | Arbeitszeiten | |
| 8 | Arbeitszeiten | |
| 9 | Arbeitszeiten | |
| 10 | Arbeitszeiten | |
| 11 | Arbeitszeiten | |
| 12 | Arbeitszeiten | |
| 13 | Arbeitszeiten | |
| 14 | Arbeitszeiten | |
| 15 | Arbeitszeiten | |
| 16 | Arbeitszeiten | |
| 17 | Arbeitszeiten | |
| 18 | Arbeitszeiten | |
| 19 | Arbeitszeiten | |
| 20 | Arbeitszeiten | |
| 21 | Arbeitszeiten | |
| 22 | Arbeitszeiten | |
| 23 | Arbeitszeiten | |
| 24 | Arbeitszeiten | |
| 25 | Arbeitszeiten | |
| 26 | Arbeitszeiten | |
| 27 | Arbeitszeiten | |
| 28 | Arbeitszeiten | |
| 29 | Arbeitszeiten | |
| 30 | Arbeitszeiten | |
| 31 | Arbeitszeiten | |
| 32 | Arbeitszeiten | |
| 33 | Arbeitszeiten | |
| 34 | Arbeitszeiten | |
| 35 | Arbeitszeiten | |
| 36 | Arbeitszeiten | |
| 37 | Arbeitszeiten | |
| 38 | Arbeitszeiten | |
| 39 | Arbeitszeiten | |
| 40 | Arbeitszeiten | |
| 41 | Arbeitszeiten | |
| 42 | Arbeitszeiten | |
| 43 | Arbeitszeiten | |
| 44 | Arbeitszeiten | |
| 45 | Arbeitszeiten | |
| 46 | Arbeitszeiten | |
| 47 | Arbeitszeiten | |
| 48 | Arbeitszeiten | |
| 49 | Arbeitszeiten | |
| 50 | Arbeitszeiten | |
| 51 | Arbeitszeiten | |
| 52 | Arbeitszeiten | |
| 53 | Arbeitszeiten | |
| 54 | Arbeitszeiten | |
| 55 | Arbeitszeiten | |
| 56 | Arbeitszeiten | |
| 57 | Arbeitszeiten | |
| 58 | Arbeitszeiten | |
| 59 | Arbeitszeiten | |
| 60 | Arbeitszeiten | |
| 61 | Arbeitszeiten | |
| 62 | Arbeitszeiten | |
| 63 | Arbeitszeiten | |
| 64 | Arbeitszeiten | |
| 65 | Arbeitszeiten | |
| 66 | Arbeitszeiten | |
| 67 | Arbeitszeiten | |
| 68 | Arbeitszeiten | |
| 69 | Arbeitszeiten | |
| 70 | Arbeitszeiten | |
| 71 | Arbeitszeiten | |
| 72 | Arbeitszeiten | |
| 73 | Arbeitszeiten | |
| 74 | Arbeitszeiten | |
| 75 | Arbeitszeiten | |
| 76 | Arbeitszeiten | |
| 77 | Arbeitszeiten | |
| 78 | Arbeitszeiten | |
| 79 | Arbeitszeiten | |
| 80 | Arbeitszeiten | |
| 81 | Arbeitszeiten | |
| 82 | Arbeitszeiten | |
| 83 | Arbeitszeiten | |
| 84 | Arbeitszeiten | |
| 85 | Arbeitszeiten | |
| 86 | Arbeitszeiten | |
| 87 | Arbeitszeiten | |
| 88 | Arbeitszeiten | |
| 89 | Arbeitszeiten | |
| 90 | Arbeitszeiten | |
| 91 | Arbeitszeiten | |
| 92 | Arbeitszeiten | |
| 93 | Arbeitszeiten | |
| 94 | Arbeitszeiten | |
| 95 | Arbeitszeiten | |
| 96 | Arbeitszeiten | |
| 97 | Arbeitszeiten | |
| 98 | Arbeitszeiten | |
| 99 | Arbeitszeiten | |
| 100 | Arbeitszeiten | |

Planzeichenerklärung

	Gepflanzte LSG
	Nebenverbundstrecke Moorbek
	Gebiete mit bes. ökologischen Funktionen
	Baudenkmal "Gut Wulsdorf"
	Teich- und Parkanlage "Gut Wulsdorf"
	Feuchtgebiet
	Hansestadt Hamburg
	Flächen für den überörtlichen Verkehr und öffentlichen Nutzung
	hier: Bahnanlagen; Walddorferbahn
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	§ 19 LNatSchG (Naturverbrauchsraum)
	Nach § 25 LNatSchG geschützte Biotope

[illegible]

STADT AHRENSBURG ÜBER DIE 34. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES FÜR DAS GEBIET UM "GUT WULFSDORF"

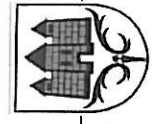


M. 1:5000

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 21. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2879) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

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: 1 Quanterspark 2 Weideland Naturerlebensraum -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	
	Umgebung von Erhaltungsbereichen, wenn im Baulandplan bezeichnet § 177 Abs. 1 BauGB
	eingetragenes Kulturdenkmal § 9 Abs. 1 und 3 Bldg einfaches Kulturdenkmal § 1 Abs. 2 Bldg
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes



STADT AHRENSBURG
ÜBER DIE 34. ÄNDERUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
FÜR DAS GEBIET UM "GUT WULFSDORF"

MASSSTAB 1:5000
ENTWURF

JUN 2009

STADT RAUM • PLAN

M. 1:5000
F. 1:5000
B. 1:5000
S. 1:5000



Zwischenstand: Wohnprojekt Wilde Rosen, 14.06.2008

Die Baugruppe „**Wilde Rosen**“ wurde im Juli 2007 gegründet. Seitdem sind 38 Bauparteien (Wohnen und Gewerbe) in die GbR eingetreten. Diese Bauparteien finanzieren durch eine Planungsumlage den Entwicklungsprozess.

Beauftragt wurden die Projektentwickler (Conplan), Architekten (Trapez+, Meyer Steffens), Energieplaner (Eneratio), Statiker (Schreyer), Haustechniker (Sommer), Städtebauer (Schürmann), Landschaftsarchitekten (WFP), Infrastrukturplaner (Lenk und Rauchfuss), Bodengutachter (Dümcke und Bodenschutzdienst) und Lärmgutachter (Hochfeldt).

Im Folgenden werden die einzelnen Bestandteile des Gesamtprojektes ausführlich beschrieben.

neu:
40 Bau-
parken

Wohnen:

Wohnprojekt Süd:

Die Wohnbebauung im südlichen Bereich ist seit ca. 2.5 Monaten zu 70% belegt. Die Baugruppenmitglieder haben 100 Euro / qm für die Planungskosten eingelegt, der Bauantrag wurde Anfang Juni eingereicht und der Wunsch ist gross, möglichst bald mit dem Bau zu beginnen. Von den 26 vergebenen Wohneinheiten sind 21 durch Familien und Alleinerziehende belegt, die grösstenteils über die Familienförderung finanzieren. Ziel war es bisher immer, Anfang Sommer mit der Bebauung des südlichen Wohnprojektes beginnen zu können. Dies ist vor allem notwendig um die Gesamtkostenobergrenze von 2.050 Euro / qm zu halten (reine Baukosten von 1.150 Euro / qm brutto). Eine Verzögerung und entsprechende Erhöhung der Baukosten würden dazu führen, dass unsere Familien nicht mehr die Obergrenze der Familienförderung einhalten und dementsprechend nicht mehr finanzierbar sind.

Zudem neigen sich die Mittel der Wohnraumförderung dem Ende entgegen. Wir haben für dieses Jahr das Kreditvolumen noch reserviert (seit dem 15.5. sind die Mittel erschöpft). Dieses müssen wir nun aber auch bald abrufen.

Die Tatsache, dass über die Kommunalwahlen keine Ausschusstermine stattgefunden haben, haben für eine Verzögerung gesorgt. Wir sind deswegen nun sehr auf einen überschaubaren bzw. zeitigen Entscheidungsprozess der Stadt / der Politik angewiesen.

Wohnprojekt Nord:

Mit der Entwicklung des nördlichen Wohnprojektes sind wir gerade erst angefangen. Das Grundstück wird etwas verspätet gekauft bzw. bezahlt. Es entstehen dort 4 Gebäude, von denen Eines durch den Robben e.V. genutzt wird (betreutes Wohnen für jungerwachsene Behinderte). Von den übrigen 22 Wohneinheiten sind bereits 10 vergebenen.

Gewerbe:

Bambus: Der Garten- und Landschaftsbau von Jürgen Kuhn (www.bambus.net.de) hat die Gewächshäuser und das zugehörige Betriebsgebäude im Norden Ende April gekauft. Jürgen Kuhn möchte hier Bambus züchten und teils vor Ort verkaufen. Außerdem wird er eine 2-3 ha grosse Außenfläche im Norden bewirtschaften.

Grüne Kiste: Die Grüne Kiste (Johannes Heis) möchte auf dem Grundstück nördlich der Gewächshäuser ökologisches Gemüse verpacken und verkaufen. Die Halle wird eine Grösse von ca. 450 qm haben. Sie ist bereits Mitglied der GbR und hat eine Einlage getätigt.



Seminar- und Tagunghaus: Das Seminar- und Tagunghaus ist ebenfalls bereits Bestandteil der GbR (Einlage von 25 Euro / qm) und möchte auf ca. 700 qm ein Seminarhaus und ein Biorestaurant realisieren. Die Meyer Steffens Architekten aus Lübeck sind beauftragt, einen Vorentwurf zu erarbeiten.

Kindertagesstätte: Der Kinderhafen aus Hamburg möchte bei den Wilden Rosen eine Kindertagesstätte errichten. Ein Architekt wurde bereits beauftragt. Dieser hat einen Vorentwurf vorgelegt.

Robben e.V.: Der Robben e.V. möchte auf dem Gelände 24 Wohneinheiten für betreutes Wohnen errichten. Zwölf der Wohneinheiten sind Bestandteil des nördlichen Wohnprojektes. Weitere 12 Einheiten sollen im Süden neben der Gemeinschaftsfläche entstehen. Ein Architekt wurde bereits beauftragt.

Die Herrmann-Jülich-Werkstätten wollen das Konzept mit einer **Behindertenwerkstatt** ergänzen (ca. 400 qm). Weitere Kooperationen soll es mit dem Demeterhof und mit einem Landschaftsplaner geben.

Mitarbeiterunterkunft: Der Demeterhof möchte eines der Bestandsgebäude zur Mitarbeiterunterkunft ausbauen. Der Demeterhof ist Bestandteil der GbR, allerdings erst mit einer kleineren Einlage.

Grundsätzlich gilt für alle Gewerbeflächen: Es sind Einzelinvestoren, die unterschiedliche Verbindlichkeiten eingegangen sind (Mitglied der GbR, Einzahlungen in die GbR, Beauftragung von Architekten). Dadurch entsteht für Sie allerdings keine Verpflichtung, die jeweiligen Projekte zu realisieren. Die Verbindlichkeit ergibt sich aus den Einlagen in die GbR und aus den Beauftragungssituationen (Architekten).

Wir erwarten eine Gesamtvermarktung der Gewerbeflächen innerhalb der nächsten 2 Jahre.

Grundstückskauf: Der Grundstückskauf soll Mitte Juli erfolgen. Ein Vorentwurf des Kaufvertrages (Finanzbehörde Hamburg) liegt bereits vor.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Webpage: www.wohnprojekt-wilde-rosen.de

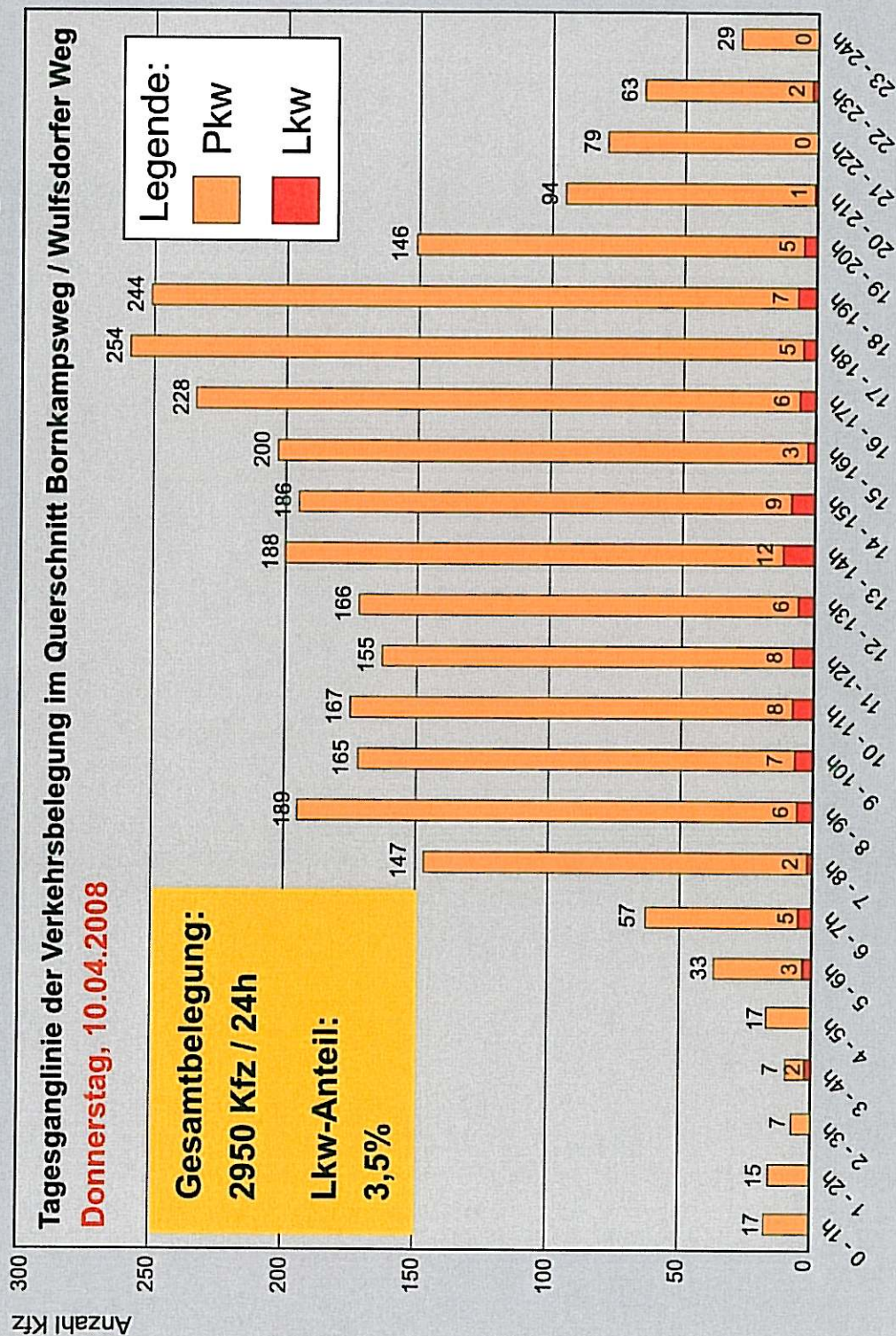
Mit freundlichen Grüßen

Lars Straeter

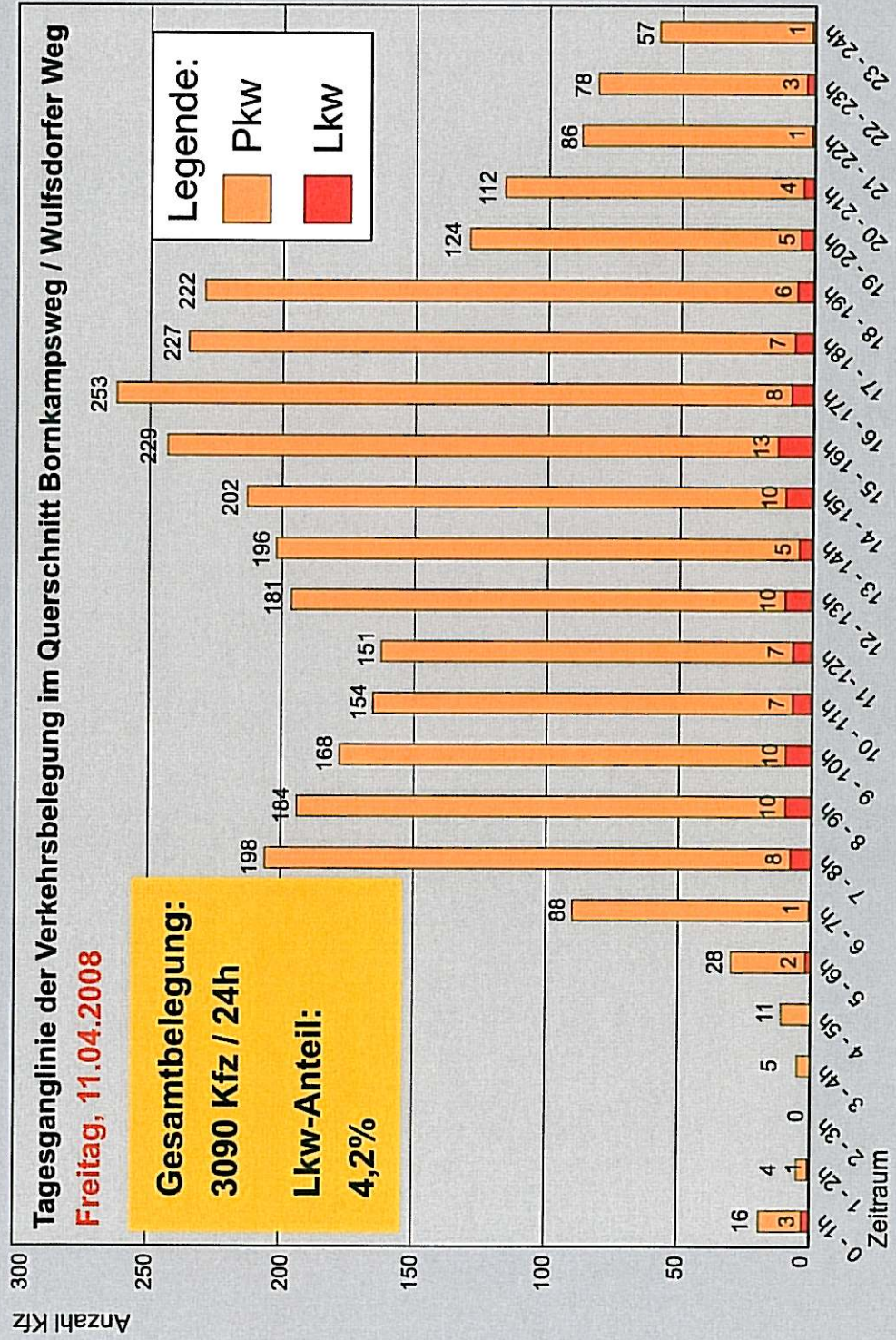
Conplan Betriebs- und Projektberatungsgesellschaft mbH
Lars Straeter
Barnerstrasse 14
22765 Hamburg

Telefon 040 - 398 34 - 342
Mobil 0162 - 109 09 80
straeter@conplan-gmbh.de
www.conplan-gmbh.de

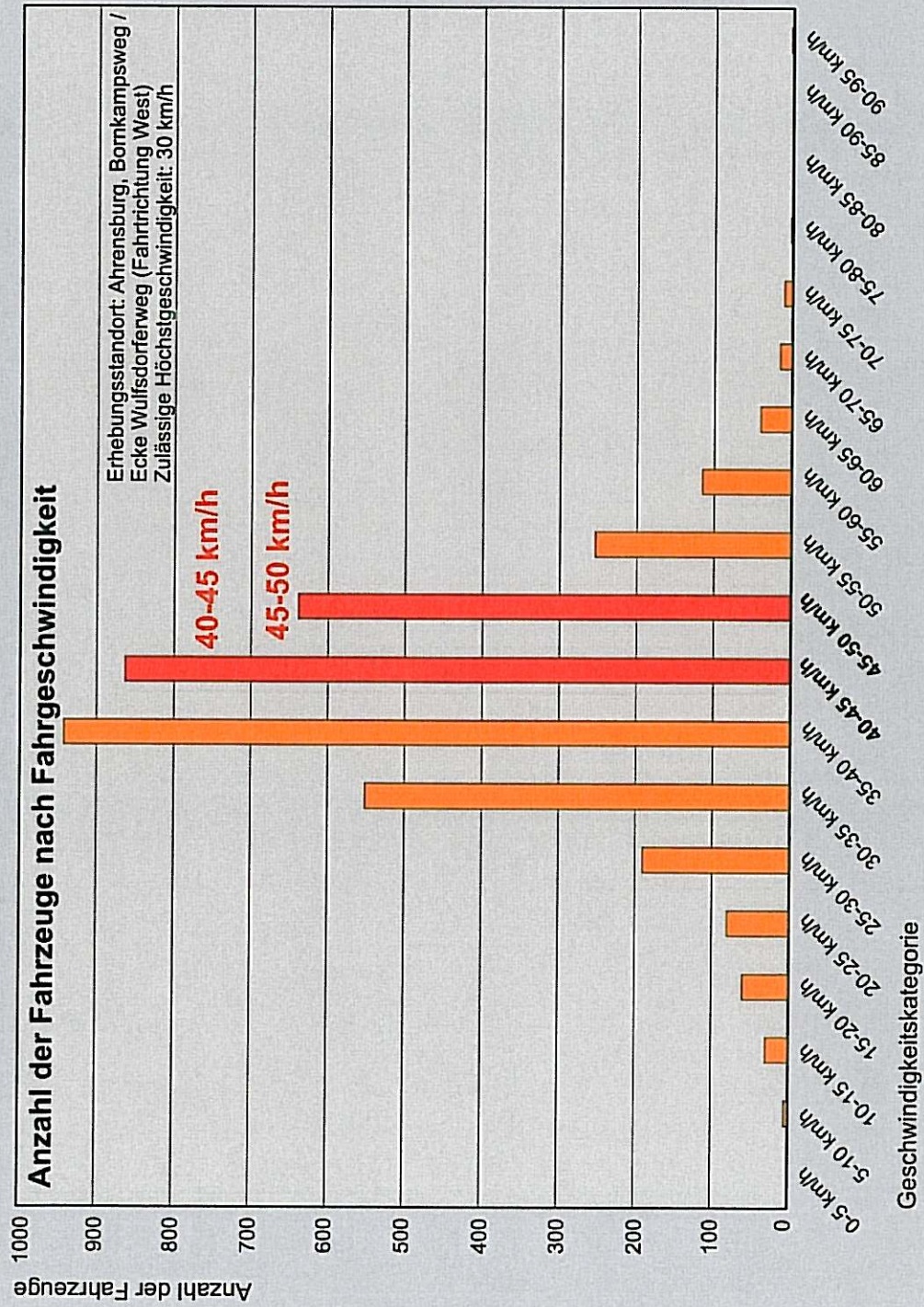
Aktuelle Verkehrssituation (Ergebnisse der Verkehrserhebungen): Verkehrsbelegung am Bornkampsweg mit zeitlicher Verteilung



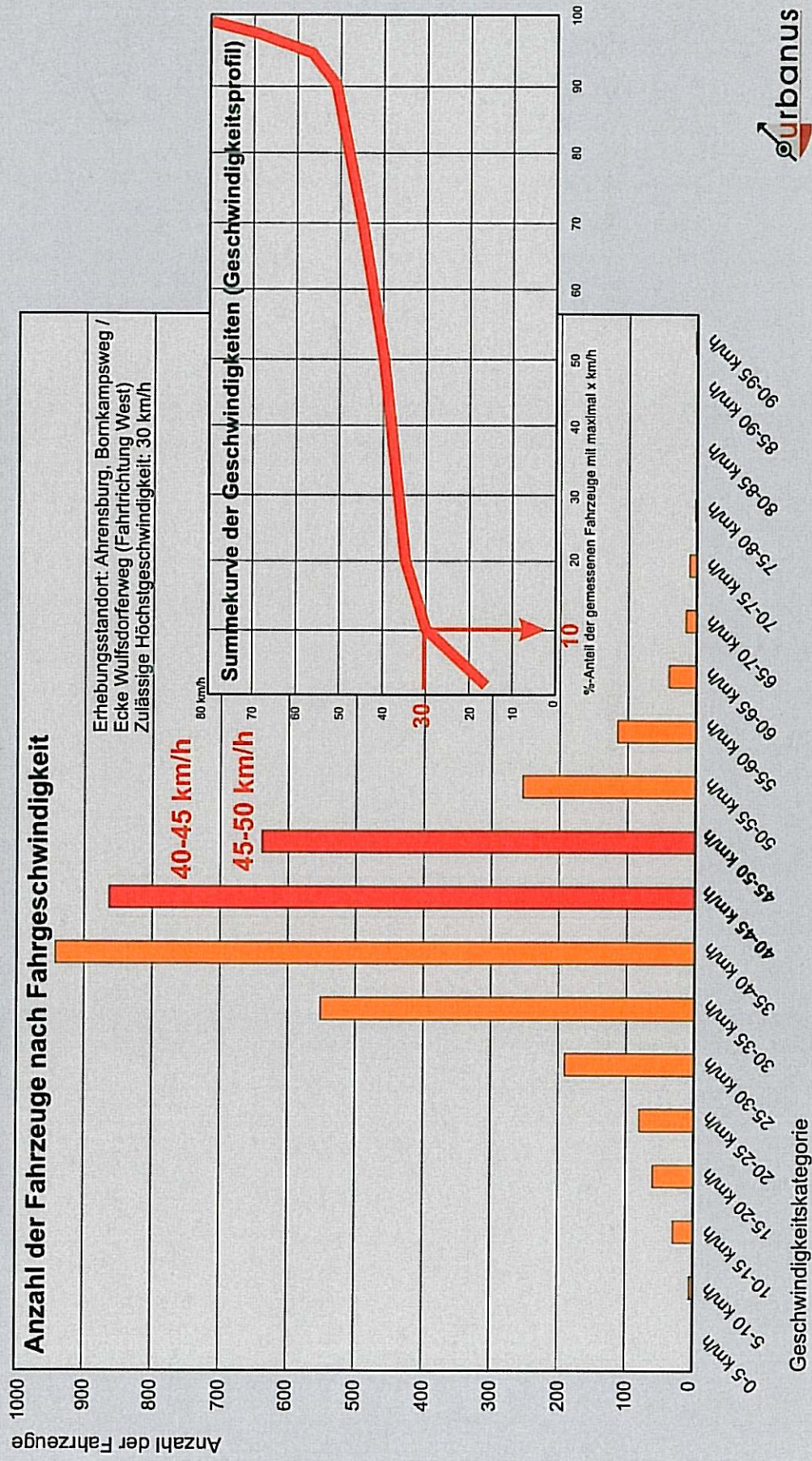
Aktuelle Verkehrssituation (Ergebnisse der Verkehrserhebungen): Verkehrsbelegung am Bornkampsweg mit zeitlicher Verteilung



Aktuelle Verkehrssituation (Ergebnisse der Verkehrserhebungen): Geschwindigkeitsmessungen am Bornkampsweg



Aktuelle Verkehrssituation (Ergebnisse der Verkehrserhebungen): Geschwindigkeitsmessungen am Bornkampsweg



Bewertung der aktuellen Verkehrssituation:

-  Der Bornkampsweg ist als **Gemeindestraße 1. Ordnung** eingestuft und gehört zum "Vorbehaltsnetz" der Stadt Ahrensburg
-  Verkehrs-städtebaulicher Charakter einer **Quartiersstraße** mit eher **geringer Kfz-Belastung** deutlich unter der Leistungsfähigkeit
-  **Lkw-Anteil** mit Spitzenwerten, aber im Tagesdurchschnitt mit etwa 4% im städtischen Mittel
-  **Durchgangsverkehr** im Wesentlichen auf Ahrensburg bezogen (überwiegend Berufs- und Einkaufsverkehr)
-  Anbindung an das **ÖPNV-Netz** und Bedingungen für den **Radverkehr** entsprechen nicht dem anzustrebenden Standard
-  **Straßenräumlich** besteht eine "diffuse", unbefriedigende Situation

Bewertung der aktuellen Verkehrssituation: Ansichten vom Bornkampsweg



Straßenraum in Höhe Wulfsdorfer Weg / Feuerwache



Straßenraum in Höhe Parkplatz Alimande

Prognose für die künftige Verkehrsentwicklung:

Eingangsdaten "Stadtstruktur":
100 - 150 Bewohner
+ Kleingewerbe
+ Tagung / Dienstleistung

Annahmen "Verkehr":
Mobilität = 3,5 Wege / EW+Tag
Kfz-Anteil 55 - 75% (min-max)
Pkw-Besetzungsgrad = 1,2



Kfz-Einwohnerverkehr:

Minimum = 230 Kfz / 24h
Maximum = 310 Kfz / 24h

Kfz-Gesamtverkehr:

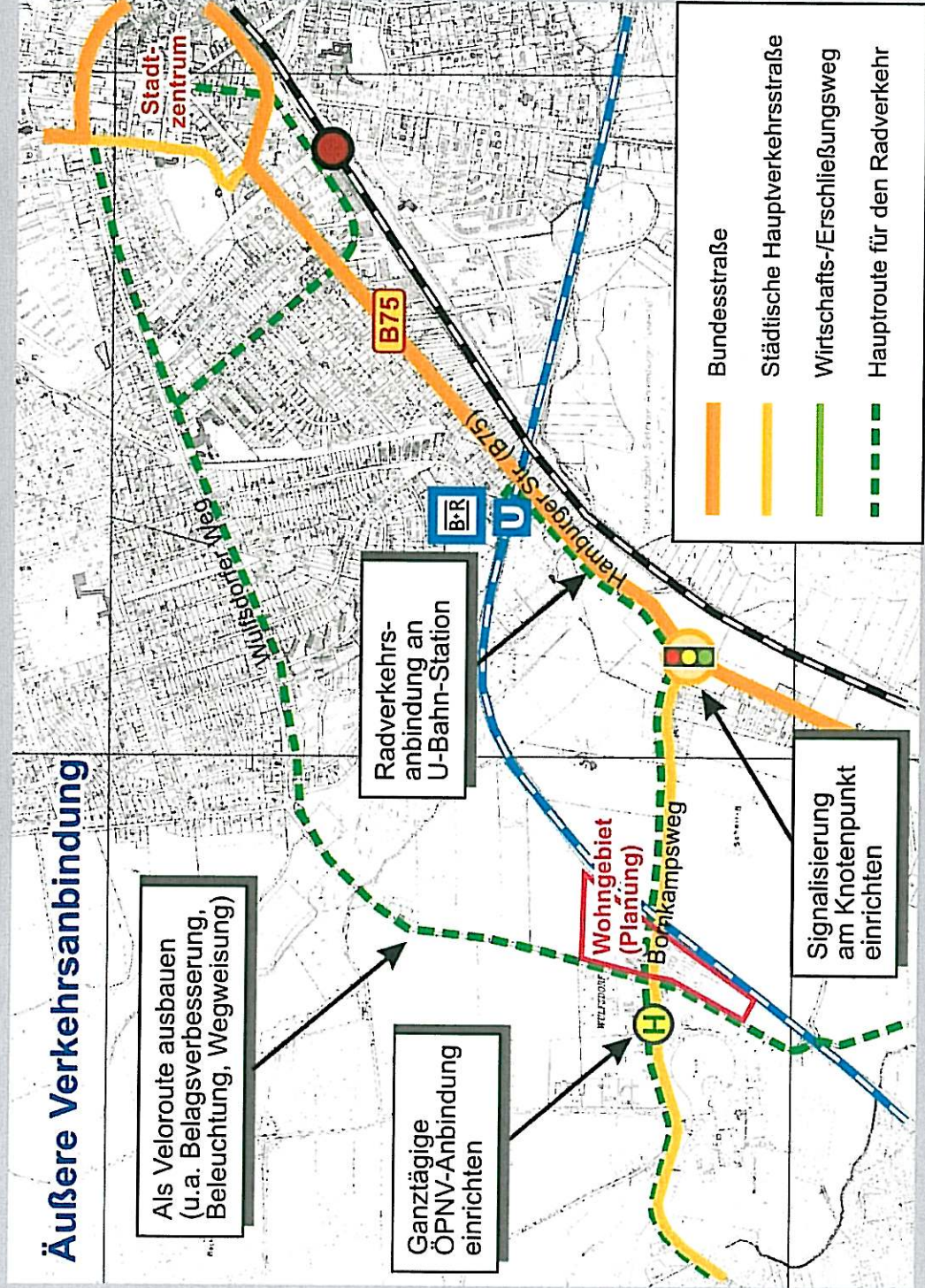
Minimum = 320 Kfz / 24h
Maximum = 420 Kfz / 24h

**Die Verkehrszunahme ist
unkritisch und führt zu
keinen Problemen in der
Leistungsfähigkeit !**

Kfz-Belegung Bornkampsweg:

Minimum = 3.320 Kfz / 24h (DTV)
Maximum = 3.420 Kfz / 24h (DTV)

Konzept für die Verkehrsanbindung und Verkehrsgestaltung



Konzept für die Verkehrsanbindung und Verkehrsgestaltung

