



d) Es ist darüber hinaus zu prüfen, ob die gewerbliche Nutzung in diesem Rahmen überhaupt notwendig ist. Seminargebäude und soziale Einrichtungen wie Kindertagesstätten sind in der näheren Umgebung in ausreichendem Maße vorhanden.

e) Nördlich des Bornkampsweges/östlich des Wulfsdorfer Weges wird die Versiegelung durch die zusätzliche Wohnbebauung erhöht. Darüber hinaus soll auf der daran nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche eine Bebauung gemäß § 35 BauGB zugelassen werden. Dies würde auch landwirtschaftliche Nutzgebäude, wie Stallgebäude oder Hallen beinhalten. Damit wird die Gefahr der weiteren Zerstörung des Grüngürtels zwischen Ahrensburg und Hamburg zusätzlich erhöht. Wir befürchten, dass sich durch diesen B-Plan immer weitere baulichen „Erfordernisse“ ergeben, bis der – nicht nur für die Natur wichtige – Grüngürtel verschwunden ist.

f) Im Bereich der Gewächshäuser ist u.a. ein Spielplatz geplant. Gem. Bodengutachten ist davon auszugehen, dass v.a. im Bereich der Gewächshäuser neben den festgestellten Salzeinträgen auch Pestizidrückstände im Boden verblieben sind. Dies ist genauer zu untersuchen, v.a. in den Bereichen, in denen Spielplätze und Obst- und Gemüsegärten geplant sind.

Auch bei der Entwässerung ist zu berücksichtigen, dass sich Pestizid-, Dünger- und ggf. weitere Rückstände im Boden befinden können, die durch die geplante offene Entwässerung in den Teich und die Regenwasserrückhaltebecken auf dem Gelände angereichert werden können und dann für Menschen und Tiere Gefährdungen darstellen.

Die bisher durchgeführten Bodenuntersuchungen sind deshalb aus naturschutzfachlicher Sicht nicht ausreichend und wir fordern dringend weitere genauere Untersuchungen und die Durchführung der daraus resultierenden Maßnahmen.

g) Die Lärm- und Verkehrsgutachten bewerten die Zunahme des Verkehrs auf dem Bornkampsweg unterschiedlich, sie wird auf 22-34 % geschätzt. Die Straße ist bereits heute in einem nicht mehr sehr guten Zustand. Es existiert nur ein schmaler Rad- und Fußweg, so dass durch die geplante Wohn- und Gewerbenutzung möglicherweise in Zukunft ein weiterer Ausbau der Straße erforderlich wird. Dadurch würde sich der Durchgangsverkehr zwischen Hamburg und Ahrensburg wahrscheinlich noch stärker erhöhen, was eine zusätzliche Belastung mit Lärm und Verkehr in Wulfsdorf nach sich führen würde, die sich für die Natur und den Ort Wulfsdorf negativ auswirken würde.

Wir behalten uns vor, zu einem späteren Zeitpunkt oder bei weiteren Erkenntnissen erneut Stellung zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Christel Grave

Christel Grave
Verein Jordsand



VEREIN JORDSAND zum Schutze der Seevögel und der Natur e.V. - gegründet 1907
Geschäftsstelle - Haus der Natur - Bornkampsweg 35 - 22526 Ahrensburg
Tel 0 41 02 - 32 656 - Fax 0 41 02 - 31 983
Email info@jordsand.de - www.jordsand.de

Sparkasse Holstein (BLZ 213 522 40) Konto 900 20 070
Postbank Hamburg (BLZ 250 100 20) Konto 36 78 207
Sonderkonto „Haus der Natur“
HSH Nordbank (BLZ 210 500 00) Konto 10 000 53 000

Insbesondere durch die Lage der ehemaligen Institutsflächen zwischen der U-Bahnlinie und Wulfsdorfer Weg sowie durch die Vorprägung des gesamten Bereichs (leerstehende Instituts- und Laborgebäude sowie ein hohes Maß an Versiegelungen und Freilandversuchsflächen) kann von einer weiteren Zersiedelung des Ortsteils Wulfsdorf durch die vorgesehene Planung nicht gesprochen werden. Die Sichtweise des Vereins Jordsand wird nicht geteilt. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

c) Insgesamt werden durch die „Konservationsmaßnahme“ auf den Institutsflächen neue Eingriffe in Höhe von ca. 4.000 m² verursacht. Dies ist für die Größenordnung des Projekts (ca. 60 WE) als äußerst gering zu beurteilen. Gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen wird dieser Eingriff natürlich ausgeglichen. Prinzipiell fordert der Verein Jordsand, dass absolut keine zusätzlichen Eingriffe auf den ehemaligen Institutsflächen stattfinden dürfen; dies bedeutet im Umkehrschluss, dass die gegebene Bebauungs- und innere Erschließungsstruktur, unverändert beizubehalten ist. Dieser Ansatz kann nicht nachvollzogen werden, da Instituts-, Forschungs- und Laborfunktionen und -aktivitäten grundsätzlich andere städtebauliche Strukturen bedürfen als gemischte Wohn- und Arbeitsnutzungen. Insbesondere bedürfen die neuen Nutzungen auch quartiersbezogene und wohnungsnahe Freiräume, auch unter dem sozialen Aspekt von Wohngruppen – Bedürfnissen. Diese grünen Freiräume werden insbesondere durch die Ausweisung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartierspark“ (auf der Fläche des ehemaligen U-Gebäudes) gewährleistet. Der Gesamtbereich ist im Übrigen auch ohne die neuen baulichen Entwicklungen bereits als „eingesperrt“ zu betrachten, insbesondere durch die vorhandenen verkehrlichen Trassen des Wulfsdorfer Wegs, des Bornkampsweg und der U-bahn.

d) Die zukünftigen sozialen und kulturellen Einrichtungen werden ausschließlich privat betrieben; eine Untersuchung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit unterliegt hierbei nicht der Bauleitplanung. Diese Einrichtungen werden jedoch grundsätzlich (auch im stadtentwicklungsplanerischen Sinne) begrüßt.

e) Die angesprochenen Flächen nördlich der neuen Bebauung (ebenfalls ehemalige Freilandversuchsflächen) können grundsätzlich nur als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden. Hier gilt dann der § 35 BauGB „Bauen Im Außenbereich“, der landwirtschaftliche Vorhaben privilegiert. Auch im Rahmen der bisherigen Nutzung (Institut für Pflanzenzüchtung) in diesem Bereich hätten bauliche Vorhaben umgesetzt wer-

- den können.
- f) In der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurden bereits sehr differenzierte Regelungen zum Bodenschutz getroffen, insbesondere zu den Punkten unterirdische Öltanks, Benzinabscheider, Kläranlagen sowie zu den Bereichen der Gewächshäuser und der Freilandversuchsflächen. Grundlage hierfür war die Bodenuntersuchung „Voruntersuchungen zur Beschaffenheit der Böden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Wulfsdorf“ für die ehemals vom Institut für Zierpflanzenzüchtung genutzte Fläche in Ahrensburg, Ortsteil Wulfsdorf“ vom Oktober 2007. Darüber hinaus ist ein zweites Gutachten bereits vorgelegt worden, der den Umfang und die Art und Weise der Entsorgung von gefährlichen Stoffen vor dem Abbruch der bestehenden baulichen Anlagen darstellt (Sachverständigenbüro Klettner vom Mai 2008). Der Beginn der Abbrucharbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Nach Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind insbesondere für den Bereich der Gewächshäuser und der im Süden liegenden Freilandversuchsflächen vor Erschließungsbeginn weitere Untersuchungen auf Düngemittel, Herbizid- und Fungizidrückstände in den Bereichen der Gewächshäuser und der ehemaligen Freilandversuchsflächen sowie bzgl. Mineralöle bzw. Abwasserrückstände in den Bereichen der Öltanks, Kläranlagen, des Heizungskellers und Benzinabscheiders durchzuführen. Eine entsprechende Regelung wird in den noch zu vereinbarenden städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) zwischen der Stadt Ahrensburg und dem Vorhabenträger aufgenommen werden. Nach Vorliegen der Ergebnisse ist die weitere Vorgehensweise (ggfs. weitergehende Sanierungsmaßnahmen) mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Der Anregung wird somit entsprochen.
- g) Der Bornkampsweg hat im überörtlichen Verkehrssystem die Funktion einer Gemeindeverbindungsstraße zwischen Hamburg und Ahrensburg. Diese Funktion besteht auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70A. Aufgrund dieser Situation muss der Bornkampsweg bestimmte funktionale und verkehrlichen Voraussetzungen erfüllen, die im angesprochenen Verkehrsgutachten untersucht wurden. Ergebnis war u.a.: „Selbst unter Berücksichtigung einer allgemeinen Verkehrszunahme werden die Leistungs- und Verträglichkeitsgrenzen im Bornkampsweg bei Weiterem nicht erreicht. Insofern ist von der Kfz-Aufkommensentwicklung her das Vorhaben als unkritisch einzustufen“. Zwingende Ausbaumaßnahmen aufgrund der geringen Erhöhung des Verkehrsauf-

kommens sind daher nicht zwingend nötig, jedoch aufgrund des in Teilen mangelhaften Ausbaustandards des Bornkampswegs und aufgrund von Überlegungen zur Verkehrssicherheit empfehlenswert.

29.2



Wird Wulfsdorf systematisch zersiedelt und versiegelt?

07.06.08*

Sehr geehrte Damen und Herren,
dies ist kein Aufruf gegen das Projekt "Wildrose". Vielmehr wenden wir uns mit dieser Unterschriftenaktion gegen eine geplante zusätzliche Bebauung die sowohl die Anwohner als auch die Natur unangemessen hoch belastet.

Neben den schon heute bereits versiegelten Flächen sollen noch zusätzliche Flächen im Norden und im Süden zugebaut werden. Dadurch wird der Grüngürtel zwischen Ahrensburg und Hamburg immer weiter zerstört.
Vor allem ein geplantes Gewerbegebiet soll vollkommen losgelöst von der anderen Bebauung angelegt werden. Dieses Gewerbegebiet soll auf heute noch unbebauter Fläche zwischen der U Bahn Trasse und dem Haus der Natur entstehen.
Zusätzlich zu dem Argument der Zersiedelung und der Zerstörung unversiegelter Fläche stellt ein Gewerbe, egal welcher Art eine zusätzliche Belastung für die Umgebung dar.
Der avisierte Einzug von sozialen Einrichtungen ist fraglich, da diese im unmittelbaren Umfeld vorhanden sind, und zweitens die Schadstoffbelastung dieses Gebietes nicht abschließend geklärt worden ist.
Laut dem Gutachten der Stadt Ahrensburg soll das zusätzliche Verkehrsaufkommen max. 30 % betragen. Zwar besagt dieses Gutachten auch, dass der Bornkampsweg noch mehr Verkehr aushalten kann. Sie selber kennen die Situation jedoch besser, und wissen, dass bereits jetzt der Verkehr auf dem Bornkampsweg eine erhebliche Belastung für die Anwohner darstellt. Dazu kommt, dass ein Gewerbegebiet die Natur in seiner Umgebung immer erheblich stört und somit die Fauna und Flora unseres Stadtteiles einer zusätzlichen Gefährdung entgegensieht.

Aus diesen Gründen bitte wir Sie um Ihre Stimme: Geben Sie uns Ihre Stimme gegen die Erweiterung der bebauten Flächen, damit das Wulfsdorf der Zukunft das Wulfsdorf bleibt, dass wir in der Vergangenheit kennen und lieben gelernt haben.

29.2

Verein Jordsand
Öffentlichkeitsaktion (z. Kenntnisnahme)

Diese „Aktion“ des Vereins Jordsand wird hier nur dokumentiert. Da es sich hierbei nicht um eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB handelt, wird hier auf die Erarbeitung von Abwägungsvorschlägen verzichtet. Die meisten Aussagen sind jedoch auch in der offiziellen Stellungnahme des Vereins Jordsand zu finden.

Gegen zusätzliche Bebauung Wulfsdorf

Ich stimme gegen die Erweiterung der Bebauenenflächen in Wulfsdorf!

Name	Adresse	Unterschrift
DAMPHA	SCHÄTERWE 68	
	22926 Ahrensburg	<i>[Signature]</i>
KARSTADT	Wulfsd. Wee 89, 22941	<i>[Signature]</i>
Tallquist	Auf der Wörrd 24	<i>[Signature]</i>
Hartmann	24354 Wulfsdorf	<i>[Signature]</i>
Blume	Am Helm 36 Ahrensburg	<i>[Signature]</i>
Heinrichs	Hindere Vogel Loch	<i>[Signature]</i>
J. Bartram	Bornkampsweg 36j	<i>[Signature]</i>
H. Hofes	-11-	<i>[Signature]</i>
G.v. Blücher	"	<i>[Signature]</i>
A. Sandtke	Bornkampsweg 36 i	<i>[Signature]</i>
Hilken	Bornkampsweg 34B	<i>[Signature]</i>
Teichmann	Bornkampsweg 24b	<i>[Signature]</i>
Kanadu	Heidenfelder Weg 42	<i>[Signature]</i>
Rehberg	Bornkampsweg 36g	<i>[Signature]</i>
d'Ory	Bornkampsweg 40b	<i>[Signature]</i>
Thoma	Wulfsd. 7 22941	<i>[Signature]</i>
Schneider	22926 Ahrensburg Bornkampsweg 35	<i>[Signature]</i>
Kuhmann	Bornkampsweg 25	<i>[Signature]</i>
Einolf	Bornkampsweg 27 22926 Ahrensburg	<i>[Signature]</i>
Gründel, B.	Bornkampsweg 49	<i>[Signature]</i>
Gründel, W.	" "	<i>[Signature]</i>

Gegen zusätzliche Bebauung Wulfsdorf

Ich stimme gegen die Erweiterung der Bebauungsflächen in Wulfsdorf!

Name	Adresse	Unterschrift
Ullmann, Klaus	Bornkampsweg 14 Ahrensburg	K. Ullmann
Ullmann	Bornkampsweg Ahrensburg	K. Ullmann
Ullmann	Bornkampsweg Ahrensburg	K. Ullmann
Kotze	Bornkampsweg 15	K. Kotze
Kotze	Bornkampsweg 15	K. Kotze
Stöckel	11	Stöckel
Buch	Bornkampsweg 13	Buch
Buch	11	Buch
Witten	Bornkampsweg 11	Witten
Pfuhl	Bornkampsweg 11	Pfuhl
Lehmann	Bornkampsweg 9	Lehmann
Meinertsen	Bornkampsweg 2B	Meinertsen
Andrea	11	Andrea
Kluge	Bornkampsweg	Kluge
Kluge	Bornkampsweg 7	Kluge
Silber	Bornkampsweg 11	Silber
Karner	Bornkampsweg 5	Karner
Karner	11	Karner
Knospe	Bornkampsweg 12c	Knospe
Hoff	Bornkampsweg 12d	Hoff
Storck	Bornkampsweg 52	Storck
Lehmann	Bornkampsweg 33	Lehmann

Gegen zusätzliche Bebauung Wulfsdorf

Ich stimme gegen die Erweiterung der Bebauenflächen in Wulfsdorf!

[illegible]

31.



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Postfach 11 21 09, D-20421 Hamburg

An das Büro
Stadt Raum Plan
Bernd Schürmann
Hindenburgstraße 51

25524 Itzehoe

Amt für Landes- und Landschaftsplanung
Abteilung Landes- und Stadtentwicklung
- LP 13 -

Alter Steinweg 4
D - 20459 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 40 - 8302 Zentrale -11-
Telefax 040 - 4 28 40 - 8396

Ansprechpartner Herr Norbert Manthei
Zimmer 445
E-Mail: Norbert.Manthei@bsu.hamburg.de

Hamburg, den 15.09.08

Nachrichtlich:

- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein
Abteilung IV 9, Landesplanung
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein
Abteilung IV 647, Bauleitplanung
- Arbeitsgemeinschaft der Hamburg-Randkreise
- Kreis Stormarn - Bauamt -

Betr.: Bauleitplanabstimmung gemäß BauGB sowie im Rahmen der Gemeinsame
Landesplanung

hier: - Bebauungsplan Nr. 70 A

- 34. Änderung des Flächennutzungsplans
für das Gebiet um Gut Wulfsdorf
der Stadt Ahrensburg
öffentliche Auslegung

Bezug: Schreiben des Büros Stadt Raum Plan vom 15. August 2008

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Freie und Hansestadt Hamburg nimmt zu den o.g. Bauleitplänen wie folgt Stellung und bittet um Berücksichtigung der folgenden Hinweise:

a)

Erhebliche Flächenanteile des Plangebietes stehen im Verwaltungsvermögen der Freien und Hansestadt Hamburg (Behörde für Wirtschaft und Arbeit). Dazu gehören auch die Flächen des Gutes Wulfsdorf.

Ein Flächenverkauf von Flächen im Bereich „Wilde Rosen“ durch die Finanzbehörde steht kurz vor

31

31.

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Landes- und Landschaftsplanung
Abteilung Landes- und Stadtentwicklung
Vom: 15.09.2008

Vorbemerkung:

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligung von Nachbargemeinden um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden. Ziel dieser Beteiligung ist gem. § 2 Abs. 2 BauGB, das „die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen sind. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen“.

Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt kommt jedoch dieser Aufgabe leider nicht nach. Auch wenn in der Betreffzeile „Bauleitplanabstimmung gemäß BauGB sowie im Rahmen der Gemeinsamen Landesplanung“ genannt werden, sind die o.g. Bedingungen der Beteiligung nicht erfüllt. Weder wurden Hamburger Bauleitpläne aufgezeigt, durch deren Festsetzungen und Bestimmungen sich ggfs. bauleitplanerische Konfliktsituationen mit den Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 70A ergeben könnten, noch wurden irgendwelche Aspekte aufgeführt, aus denen erkennbar sein könnte, dass landesplanerische zugewiesene Funktionen Hamburgs beeinträchtigt werden könnten. Darüber hinaus wurden ebenfalls die grundsätzlichen Aussagen auf landesplanerischer Ebene (insbesondere die Festlegungen und Ziele des Regionalplans und des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum I) für den Plangeltungsbereich weder genannt noch für die grundsätzlichen Aussagen der Stellungnahme berücksichtigt.

Bei der Bewertung der Stellungnahme ist deutlich erkennbar, dass die Freie und Hansestadt Hamburg hier ausschließlich Interessen der Verwertungsmaximierung als Grundeigentümer und Verpächter, vertreten durch die Behörde für Wirtschaft und Arbeit, darstellt. Und leider nicht ihre Interessen als Nachbargemeinde. Entsprechend wird bedauert, dass deshalb auch keine stadtplanerischen, raumordnerischen und stadtentwicklungsplanerischen Aspekte in die Stellungnahme eingeflossen sind.

- a) Kenntnissnahme der Situation der Eigentumsverhältnisse sowie der kurz bevorstehenden Grundstücksverkäufe.

- 2 -

dem Abschluss.

- b) Viele Vorgaben des B-Planentwurfes 70A werden den betrieblichen Erfordernissen und Entwicklungsbedürfnissen des Demeterhofes u.E. nicht gerecht. Durch derzeit im B-Plan vorgesehene Festsetzungen würden sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für das Gut Wulfsdorf perspektivisch verschlechtern und die Bewirtschaftung deutlich erschwert. Es müssen dem Demeterhof über eine reine „Bestandssicherung“ hinaus perspektivisch nicht nur geringe oder untergeordnete, sondern umfassende und zukunftsweisende Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden.

Zu „Baulinien“ in MD/2 (1.1), auf Flächen für die Landwirtschaft und privaten Grünflächen:

- c) Bei der Ausweisung von Baulinien insbesondere in Dorfgebieten ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und der dazugehörigen Wohngebäude und Wohnungen Rücksicht zu nehmen. In den Dorfgebieten soll insbesondere den Belangen der ansässigen Landwirtschaft Rechnung getragen werden.
Der bauliche Bestand im Bereich MD/2 sollte vor diesem Hintergrund vollständig gesichert werden.

Der Demeterhof hat sich in den letzten Jahren nicht nur wirtschaftlich entwickelt, sondern auch in sozialen und gesellschaftlichen Bereichen erfolgreich engagiert. Weitere Entwicklungen sollten zugelassen werden. Folgender Vorschlag zur Vergrößerung der Baulinien ergibt sich aus der agrarstrukturellen Notwendigkeit und der erforderlichen Zielsetzung des Planentwurfes, landwirtschaftliche und gartenbauliche Betriebe gemäß ihrer gegenwärtigen und zukünftigen Bedeutung für die Kulturlandschaft in ihrer Existenz- und Entwicklungsfähigkeit zu stärken.

- d) Es erfolgt an vielen Stellen keine Bestandssicherung von Gebäuden und baulichen Anlagen durch die Ausweisung von Baulinien, wie im östlichen MD/2-Bereich der Gutsanlage, dort wird z. B. das bestehende Kraftstofflager nicht in die Baugrenzen integriert. Es sollten der Gebäudebestand und alle baulichen Anlagen gesichert und die Baulinien auf den gesamten MD/2 Bereich (braun) des Verwaltungsvermögens der Behörde für Wirtschaft und Arbeit und des Gutshofes ausgedehnt und darüber hinaus auf Flurstück 179 (Fläche für die Landwirtschaft) im Südwesten bis an die Gewässer heran Baulinien ausgewiesen werden. Es sind ausreichend Flächen für den geplanten Bau eines Kuhstalls für mindestens 120 Kühe zuzügl. Nachzucht und befestigte Flächen für Wege, Umfahrten, Gülle/Mist- und Futterlagerung erforderlich.

- e) Die Erweiterung der Baugrenze im Nordosten ist für den Bau von Unterkünten für Mitarbeiter, Lehrlinge und Praktikanten erforderlich, die z. Z. teilweise in Behelfsunterkünften wohnen.

- f) Befestigte landwirtschaftliche Wege sollten auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

Zu 1.6 und Zu S. 35 MI/4 Begründung des B-Planentwurfes:

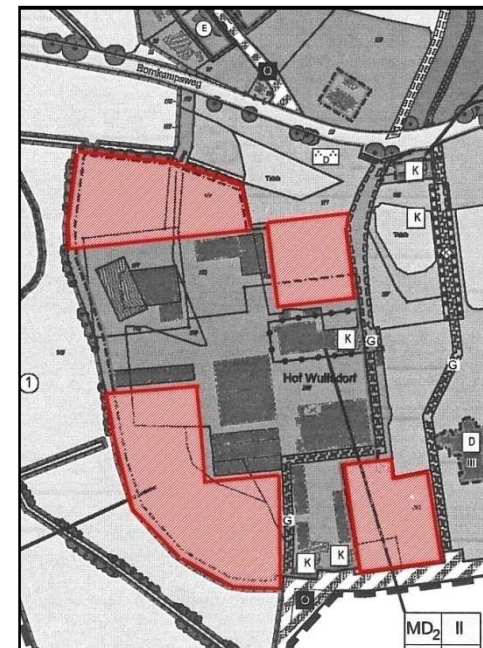
- g) Die zulässige Verkaufsfläche sollte um 100 qm erweitert werden.

Zu 1.8 und private Grünflächen

- h) Auf den Flächen für die Landwirtschaft (Planeinschrieb 1) und auf Flurstück 49 sollten kleine, für die Bewirtschaftung erforderliche bauliche Anlagen wie z. B. Weideunterstände zugelassen werden. Diese baulichen Anlagen entsprechen dem charakteristischen Landschaftsbild der landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft.

- i) Es ist fachlich erforderlich, die im mittleren und im südlichen Bereich des Plangebietes als Weideland ausgewiesenen Flächen (u.a. Flurstück 49) auch als Wiese zu nutzen. Die Ertragsbildung auf Grünland entspricht einer typischen Wachstumskurve, die durch zunehmende Leistungen bis zum Vor sommer und damit einen Futterüberschuss geprägt sind. Dieser Überschuss erlaubt es Wintervorräte

- b) Grundlage der Festsetzungen im Bereich des Demeterhofes, und hier vor allem für den „Außenbereich“ zwischen der Hofanlage und der Stadtgrenze Hamburgs, sind die Aussagen und Ziele der übergeordneten Planungen. Die Darstellungen des Regionalplans und des Landschaftsrahmenplans sowie des Landschaftsplans der Stadt Ahrensburg sehen hier insbesondere einen regionalen Grünzug vor, die Flächen sollen im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung extensiviert werden. Übergeordnetes stadtentwicklungsplanerisches Ziel ist hier, diese Bereiche von baulichen Anlagen freizuhalten und dies auch planungsrechtlich zu sichern, um ein weiteres Zusammenwachsen von Siedlungsflächen und baulich genutzten Bereichen zwischen Ahrensburg und Hamburg zu verhindern. Die Festsetzungen im baulichen Hofbereich selbst wurden mehrmals mit dem Pächter und Betreiber abgestimmt. Hier wurden nicht untergeordnete oder geringe Entwicklungsmöglichkeiten festgelegt, sondern unter Berücksichtigung der o.g. Ziele, das noch verträgliche „machbare“ an weiterer baulicher Entwicklung.



- 3 -

anzulegen, setzt aber eine Schnittnutzung voraus. Die Nutzungsmöglichkeit auf sollte daher von „Weide“ in „Grünland“ geändert werden.

Zu 2.1 und 2.2

Eine GRZ - Begrenzung auf 0,4 auf dem Gutsgelände würde die Betriebsentwicklung beeinträchtigen. Genügend Spielräume für die zukünftige Bebauung wären damit nicht vorhanden. Die GRZ sollte auf 0,6 erhöht werden. Weiterhin sollten keine Höhenbegrenzung erfolgen und grundsätzlich zwei Geschosse zugelassen werden.

Zu 4.1.4, 4.1.5, 4.2.3, 4.3.1 Pflanzungen entlang des Fließgewässers / westliche Ortsrandeingrünung / Gewässerrandstreifen / Biotope

Die Bauausführungen und Festlegungen sollten entsprechend der betrieblichen Erfordernisse im Einvernehmen mit dem Bewirtschafter erfolgen. Die Ortsrandbegrünung ist entsprechend dem geänderten Verlauf der Baulinien anzupassen.

4.2.1 Extensivierungsflächen auf Flächen für die Landwirtschaft

Die Grünlandflächen Flurstücke 179, 90 und 94 sind als hofnahe Flächen für Tiere (u.a. Jungtiere, gute Kontrollmöglichkeit) besonders wichtig. Auf den Flächen sollten daher keine Nutzungseinschränkungen wie Maßnahmen zur Kompensation der naturschutzfachlichen Eingriffe festgesetzt werden.

Die bestehende Bewirtschaftungsform steht im Einklang mit einer hohen Wertigkeit der Grünlandflächen. Laut Planentwurf soll der bestehende Ausgleichsbedarf pauschal mit einem Zuschlag von 100 % versehen werden, insgesamt haben die Flächen nur ein geringes Aufwertungspotenzial. Geeignete Maßnahmenflächen sollten außerhalb des Plangebietes festgesetzt werden.

Zur Planzeichnung

Die im Planbild auf dem Hofgelände eingezeichnete Fläche „G“ (Geh- und Fahrrechte für die Allgemeinheit) sollte entfallen, da sie mit betrieblichen Erfordernissen (Maschinenbetrieb, Tierhaltung) nicht in Einklang zu bringen ist. Eine Wegefunktion wird bereits durch die östlich, nur wenige Meter parallel verlaufende Wegefläche (Gelände Verein Jordsand e.V.) gesichert. Im Planbild sollte der auf „Flächen für den Wald“ die Buskehre mit aufgenommen werden.

Der Demeterbetrieb ist Hauptträger der landwirtschaftlichen Kulturlandschaft im Plangebiet. Ohne eine gesunde ökonomische Basis wird er diese Funktion und damit auch den Erhalt der wertvollen Gebäudesubstanz nicht sicherstellen können. Eine Anpassung der Planentwürfe entsprechend dieser Stellungnahme ist aus fachlicher Sicht unbedingt erforderlich.

Im B-Plan-Entwurf sind die Flurstück 32 und 33 als Waldfläche ausgewiesen, die mit Fahr- und Wege-rechten zu Gunsten der Allgemeinheit belastet werden sollen. Hierdurch entsteht für die Stadt Hamburg ein erhöhtes Risiko, wenn die im Eigentum der Stadt Hamburg stehende Fläche der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden soll. Die Stadt lehnt die damit verbundene erhöhte Verkehrssicherungs- und Unterhaltsverpflichtung ab.

Die Flurstücke 96, 97, 98 und 99 tlw. Am Greelkamp sind insgesamt als MD-Fläche ausgewiesen. Die Baugrenzen befinden sich jedoch lediglich auf den Flurstücken 98 und 99, so dass die im Eigentum der Stadt Hamburg befindlichen Flurstücke 96 und 97 faktisch unverwertbar werden. Eine Bebauung auf diesen ebenfalls als MD-Fläche ausgewiesenen Flächen ist nicht möglich, obwohl hier bis vor einigen Jahren eine Bebauung auf dem Flurstück 96 vorhanden war. Die Freie und Hansestadt Hamburg fordert, die Baugrenze nach Süd-Osten auf das Flurstück 97 auszudehnen, so dass hier eine Vermarktung für die Stadt Hamburg möglich wird.

Die Planskizze zeigt die Bereiche des Demeterhofes auf, die außerhalb der bisherigen zentralen, funktionalen Hofflächen zusätzlich als Baugebiet (tw. mit, tw. ohne überbaubare Flächen) festgesetzt wurden. Die Auffassung der Stadt Hamburg, dass es sich hierbei um nur geringe und untergeordnete Erweiterungsflächen handelt, wird nicht geteilt.

- c) Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und somit auch im Bereich des Demeterhofes wurden keine Baulinien festgesetzt, sondern ausschließlich Baugrenzen. Baugrenzen definieren nach BauGB und BauNVO die so genannten „überbaubaren Grundstücksflächen“ – Hauptnutzungen und deren baulichen Anlagen sind zwingend innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Nebennutzungen und deren baulichen Anlagen, so genannte Nebenanlagen können auch im sonstigen Baugebiet errichtet werden, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Der wesentliche bauliche Bestand ist durch die Festsetzungen von überbaubaren Grundstücksflächen gesichert. Die Integration aller baulichen Anlagen, also auch der Nebenanlagen ist nicht notwendig, da diese eben auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Dies schreibt der Bebauungsplan auch textlich fest. Der Anregung wird nicht gefolgt. Auch das angesprochene Kraftstofflager ist eine typische Nebenanlage und bedarf nicht der Sicherung durch eine festgesetzte Baugrenze. Auch das südöstlich gelegene MD/2 – Bereich im direkten Übergang zum Gutspark und der direkten Nähe zum Gutshaus wird aus Gründen des Umgebungsschutzes für die angrenzenden Kulturdenkmäler nicht mit Baugrenzen (bzw. überbaubaren Grundstücksflächen) überlagert. Ne-benanlagen sind hier, wie oben ausgeführt, jedoch zulässig. Der Anregung wird nicht gefolgt
- d) Auch bei der Anregung den südwestlich gelegenen MD/2 – Bereich bis zum angrenzenden Gewässer auszudehnen, wird nicht gefolgt. Hier wäre der Eingriff in die Ziele der übergeordneten Planungen (regionaler Grünzug) am markantesten. Das bisher festgesetzte MD-Gebiet als Baugebiet stellen in diesem Bereich die Obergrenze der möglichen Ausdehnung der funktionalen Hofflächen nach Südwesten dar und sind durchaus großzügig bemessen. Auch nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ könnten hier keine Baugenehmigungen in Aussicht gestellt und erteilt werden, da öffentliche Belange dagegenstehen (insbesondere die Darstellungen des Landschaftsplans der Stadt Ahrensburg sowie die Darstellungen des Regionalplans und des Landschaftsrahmenplans des Planungsraums 1).