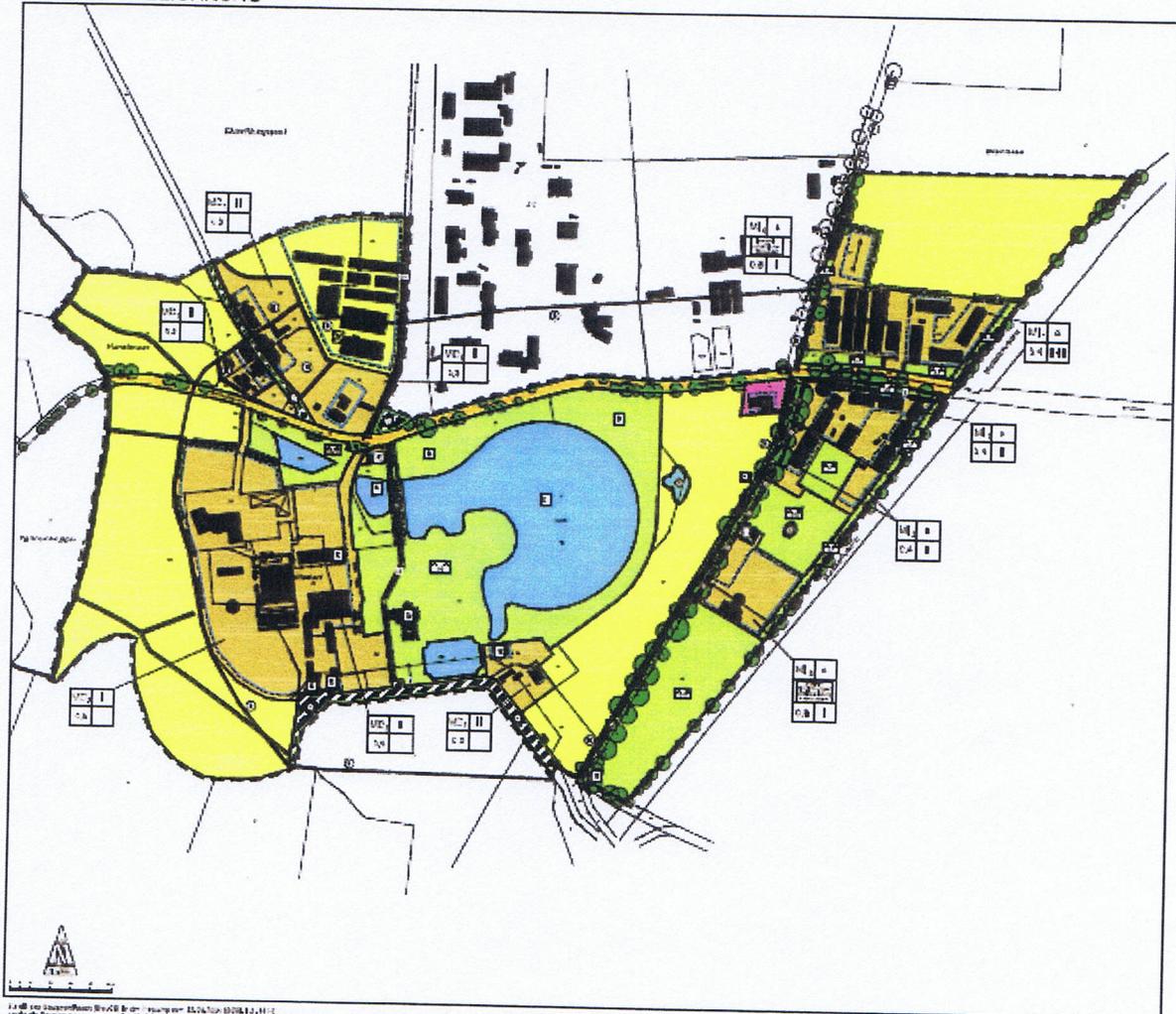


Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 Teilbereich A für das Gebiet um „Gut Wulfsdorf“

STADT AHRENSBURG SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 70A FÜR DAS GEBIET UM "GUT WULFSDORF"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



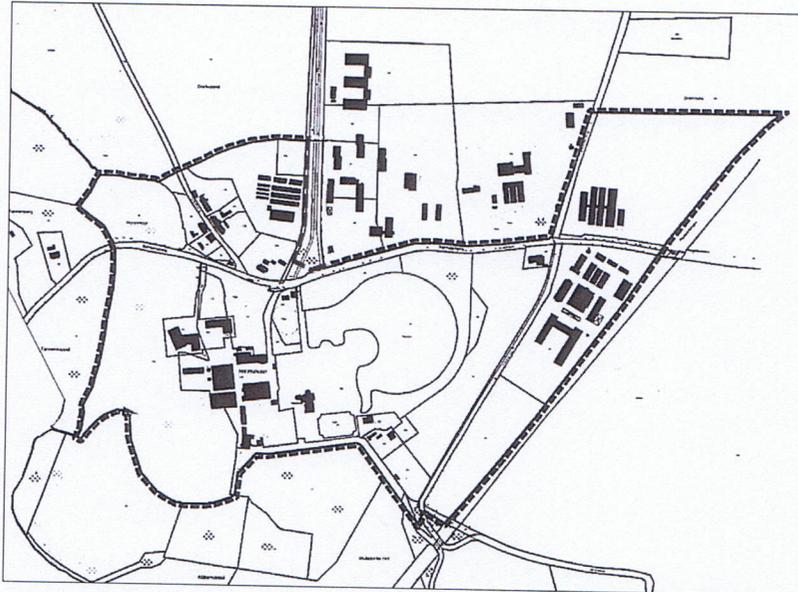
Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Standort 3
2. Ziele und Zwecke der Planung 5
3. Übergeordnete Planungen 7
 - 3.1 Landesraumordnungsplan 7
 - 3.2 Regionalplan 7
 - 3.3 Flächennutzungsplan 8
 - 3.4 Landschaftsrahmenplan 9
 - 3.5 Landschaftsplan 10
4. Bestandssituation 11
5. Städtebauliche Konzeption 13
 - 5.1 Vorhabenbereich „Wilde Rosen“ - Konversion 13
 - 5.2 „Demeter – Hof“ 16
 - 5.3 Bereiche der Bestandssicherung 17
6. Fachgutachten 17
 - 6.1 Lärmgutachten 18
 - 6.2 Bodengutachten 20
 - 6.3 Verkehrsgutachten 25
7. Begründung der Festsetzungen 30
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung 30
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung 31
 - 7.3 Bauweise, Baulinien, überbaubare Grundstücksflächen 33
 - 7.4 Gemeinbedarf und Verkehrsflächen 33
 - 7.5 Grünflächen 34
 - 7.6 weitere Festsetzungen 34
 - 7.7 nachrichtliche Übernahmen, Hinweise 35
 - 7.8 Grünordnung 35
8. Eingriff – Ausgleich 35
9. Umweltbericht 36

1. Lage und Standort

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

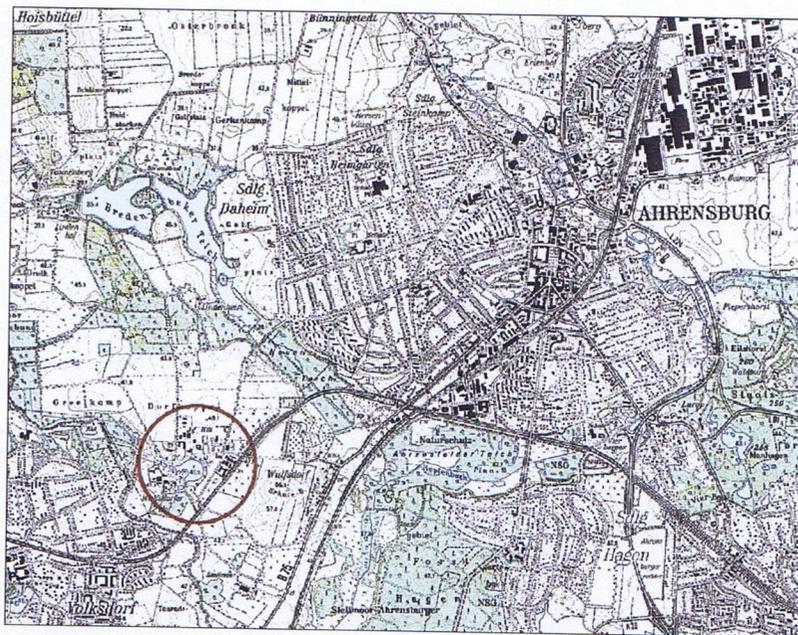
Geltungsbereich



Übersicht - 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 Plangeltungsbereich) eine über-örtliche Bedeutung für Freizeit und Tourismus (auch im Zusammenspiel mit dem botanischen Park des Gutsbereichs) 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



Lage des Geltungsbereichs –
Übersichtsplan
Gesamtstadt



Luftbild – Stadtteil
Wulfsdorf

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

Ehemalige Flächen
des Instituts für Pflanzenzüchtung

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 hohes Maß an Freiraumqualitäten, Fahrrad- und Wanderwegen,

den viele Ahrensburger und Volksdorfer annehmen und nutzen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

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

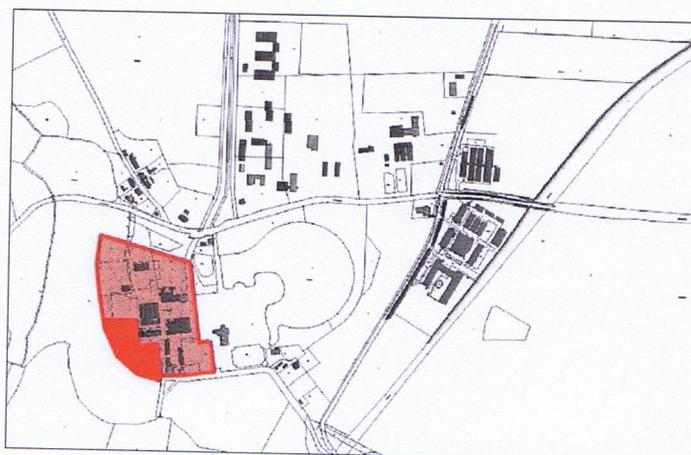
„Konversion“ der
ehemaligen Instituts-
flächen



Lage der „Konversi-
onsmaßnahme“

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

Demeter – Hof



Lage des „Demeter
– Hofes“



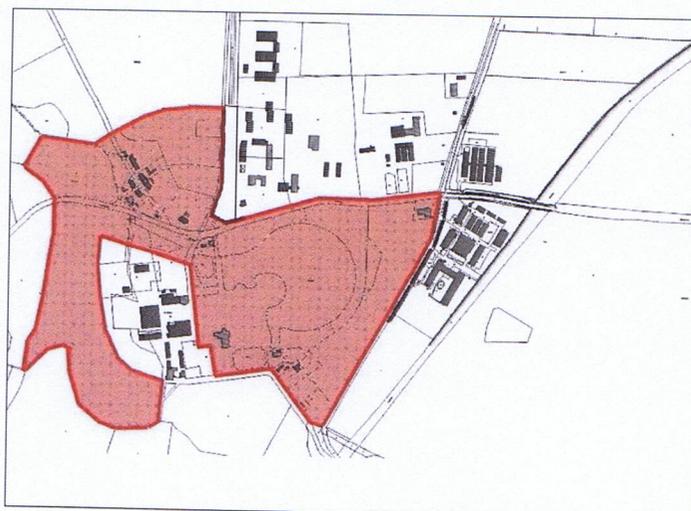
Luftbildausschnitt
„Demeter – Hof“

Das dritte Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 70 A umfasst die restlichen Flächen (insbesondere Gutshaus mit Gutsanlage, Botanischer Garten, das historische Quartier am Greelskamp, private Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft), die 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 Ensemblebereichs 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 Zielvorgaben zu sichern und zu gewährleisten.

Sicherung der bestehenden Qualitäten



Lage der 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.

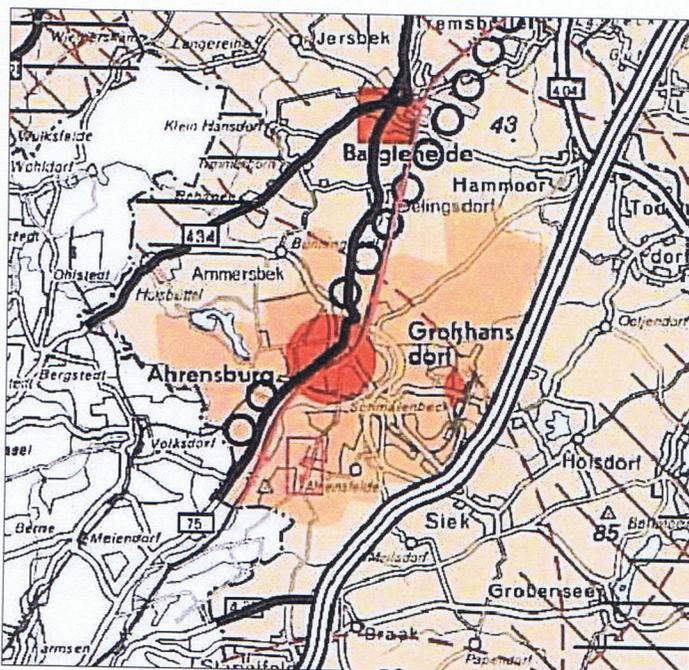
Mittelzentrum Ahrensburg

Hier sind unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange u.a. eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Im Weiteren sind die Bundesstraße B 75 sowie die Bahnstrecke Hamburg – Lübeck in der Planfassung dargestellt.

Differenzierte Weiterentwicklung

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele, die durch das Vorhaben berührt werden, werden somit eingehalten. Dies wurde auch durch die Stellungnahme der Landesplanungsbehörde im Rahmen der Planungsanzeige bestätigt.

Einhaltung der landesplanerischen Ziele



Planausschnitt Landesraumordnungsplan

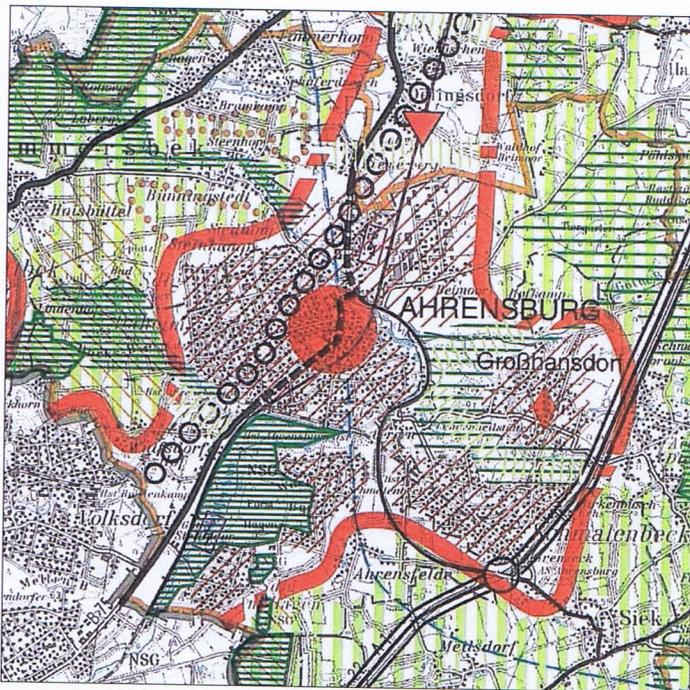
3.2 Regionalplan

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 Achse Hamburg – Bad Oldesloe.

Mittelzentrum Ahrensburg;
Achse Hamburg – Bad Oldesloe

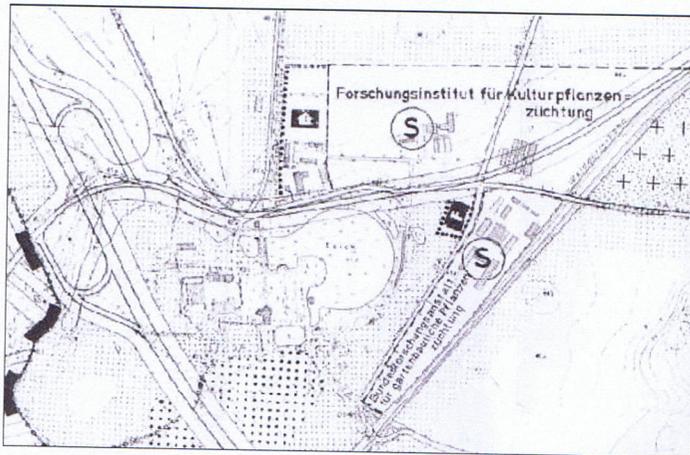
Darüber hinaus ist der Bereich nördlich des Bornkampsweges als überörtlicher regionaler Grünzug dargestellt.

Regionaler Grünzug



Planausschnitt
Regionalplan

3.3 Flächennutzungsplan



Planausschnitt
rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Die rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans für den Bereich sehen insbesondere noch Sonderbauflächen für die Bundesinstitute vor. Daneben wurde auch eine größere verkehrliche Straßenplanung im Bereich Wulfsdorf dargestellt, die jedoch in den letzten 40 Jahren nicht weiter verfolgt wurde.

Bisherige Darstellungen des FNP

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

Entwicklungsgebot
gem. § 8 BauGB

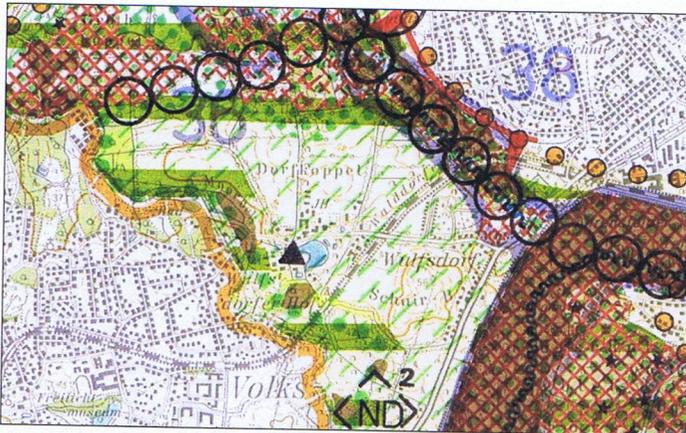


2. Entwurf der 34. Änderung des FNP

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

Darstellungen

3.4 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
des Naturschutzes

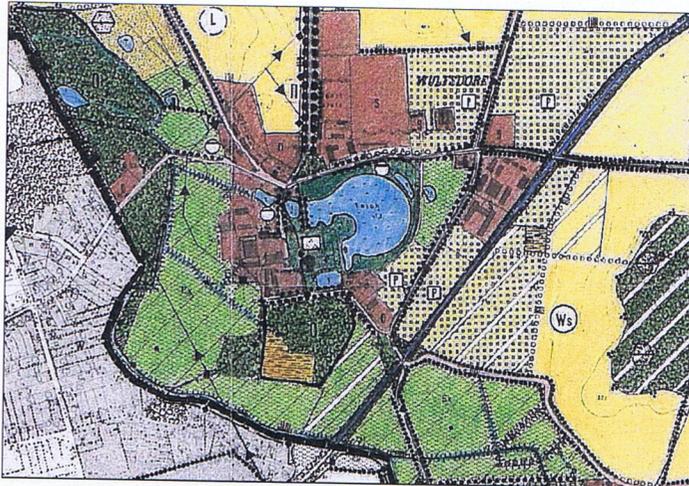
Die den Bebauungsplan Nr. 70 A betreffende Aussagen bzw. Ziele des Landschaftsrahmenplanes werden im nachfolgenden aufgezeigt:

Aussagen zum Plan-
gebiet

- Grün schraffiert (45°): geplantes Landschaftsschutzgebiet (hier: vollständiger Plangeltungsbereich)
- 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 Parkanlage

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 Vorhabenbereich „Wilde Rosen“, den „Demeter – Hof“ und den Bestandssicherungsbereich 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: Einzelbaume /Baumreihen
- weiße größere Kreise: Baumreihen (Planung)
- schwarze Dreiecke: Freileitung
- weiser 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“ an der Böschungskante des Geländes endet und somit nicht in die zum Moorbek abfallenden feuchteren Grünlandbereiche hineingeht. Diese Abweichung ist planerisch vertretbar und naturschutzfachlich akzeptabel.

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

Im nachfolgenden sollen durch ausgewählte Fotos die naturräumlichen bzw. baulich – räumlichen Charakteristika der verschiedenen Bereiche dargestellt werden:

Fotodokumentation

Vorhabenbereich „Wilde Rosen“ – Konversion:





Institutsschild

Bereich „Demeter – Hof“:

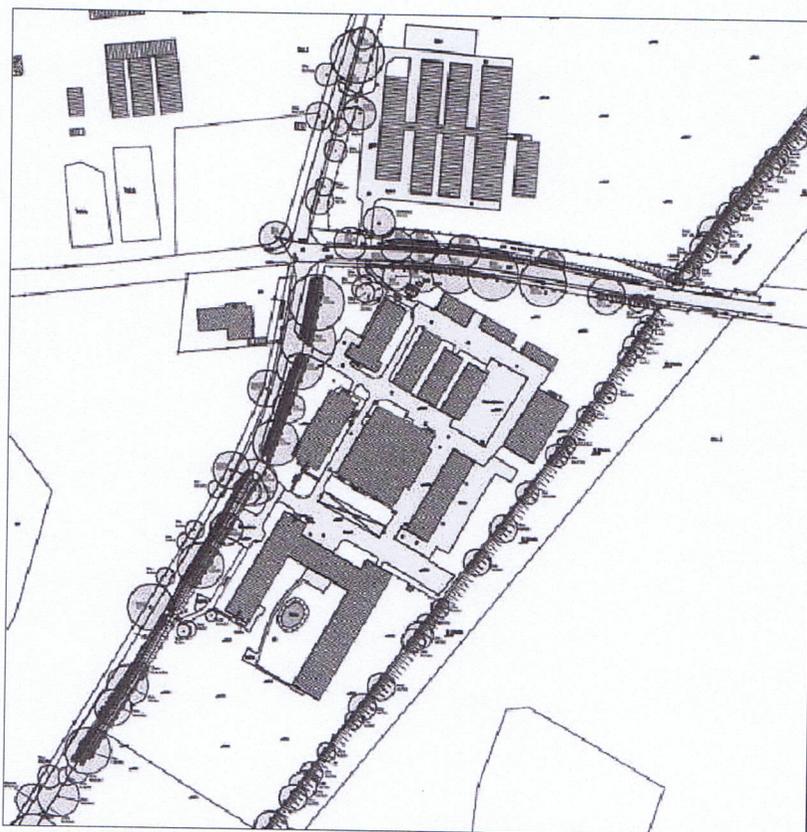


Bereich der Bestandssicherung:



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.

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 Siedlungensembles, welche die Nachbarschaft und den Gemeinsinn stärken. Zentrum des Freiraumes bilden im Nordteil und im Südteil jeweils ein (Spiel-)Platz mit

Nutzungen

Sozialräumliche Gestaltung

generationenübergreifenden Angeboten des Treffens und Spielens.

Das Projektgebiet wird durch einen von Nord nach Süd durchfließenden Landschaftskorridor geprägt. Nach Norden öffnet sich das Quartier 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.

Freiraumgestaltung

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 Feuchtspeicher 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 und Städtebau

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.

Erschließung

Die Parkplatzflächen des Südteils und des Gewerbes werden im Wesentlichen über den Wulfsdorfer Weg direkt erschlossen. Die Anfahrbarkeit der Wohn- und Gewerbebereiche wird jedoch für ausnahmsweise Belieferungen, für Umzüge oder Rettungsdienste ermöglicht. Eine Durchwegung für die Feuerwehr ist baurechtlich nicht vorzusehen und wird aufgrund der dafür notwendigen breiten Wegetrassierungen und einzuhaltenden Bewegungsräumen nicht umgesetzt. Lediglich der Südteil bekommt vom Bornkampsweg aus einer Feuerwehruzuegung in den Anger hinein. Die Gesamterschließung des Geländes folgt dem Verlauf des Landschaftskorridors von Nord nach Süd. Die Wegeflächen 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 Bornkampswegs 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.

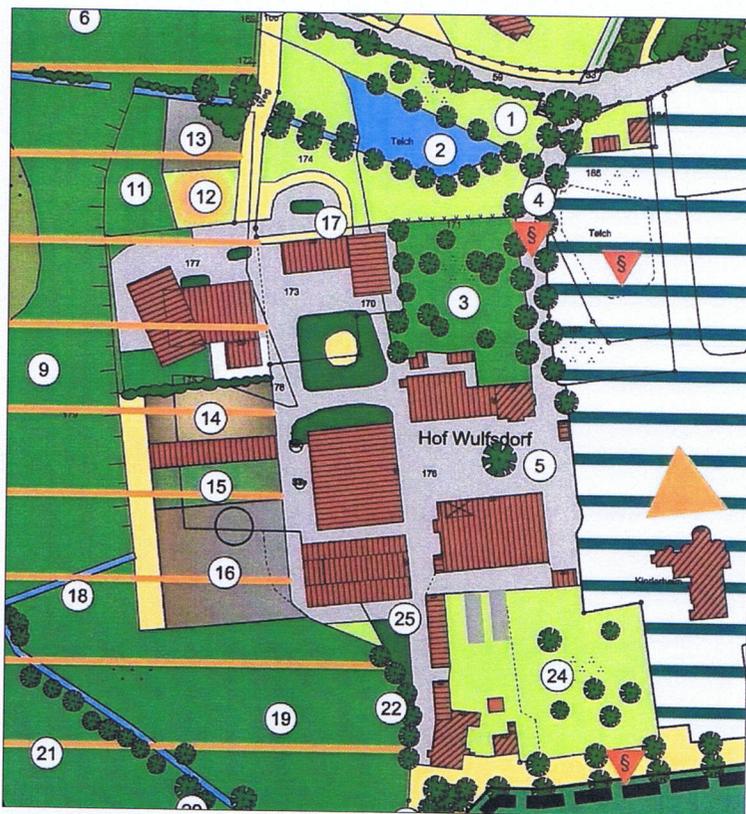
5.2 „Demeter – Hof“

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 – „Plan-ausschnitt – Bestandsaufnahme“). Durch die Errichtung und Anlage verschiedenster Nebenbereiche (u.a. Kunden- und Besucherstellplätze, Verkaufseinrichtung, Kräuter- und Nutzgärten, Kinderspieleinrichtungen, 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 überwiegend baulich genutzt.

Bestandssituation

Im Bereich der Kennziffer 19 (südwestlich der Hofanlage) und 3 (nördlich des bestehenden historischen Wohngebäudes - einfaches Kulturdenkmal) sieht der Bebauungsplan eine landschaftsplanerische und ortsbildmäßige verträgliche Erweiterungszone vor. In den sonstigen Bereichen des „Demeter – Hofes“ wird weitgehend die bestehende bauliche Nutzung berücksichtigt und festgeschrieben.

Erweiterungszonen



Planausschnitt –
grünordnerische Be-
standsaufnahme

5.3 Bereiche der Bestandssicherung

Die sonstigen Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 70 A werden ausschließlich in ihrem Bestand festgesetzt. Dies betrifft insbesondere die gesamte Anlage des Gutes Wulfsdorf mit einer Vielzahl von Kulturdenkmälern, die landwirtschaftlichen Nutzflächen zwischen dem „Demeter – Hof“ und dem Hamburger Stadtteil Volksdorf und die weiteren Flächen für die Landwirtschaft südlich der Feuerwache sowie den Bereich nördlich des Bornkampswegs und westlich des Quartiers „Allmende“ mit den historischen Landarbeiterhäusern am Greakamp.

ausschließliche Be-
standssicherung

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

6. Fachgutachten

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 bzw. bezüglich möglicher Bodenkontaminationen aufzeigen.

6.1 Lärmgutachten

(Zusammenfassung des Gutachtens von: Büro für Bauphysik, Dipl.-Phys. Karsten Hochfeldt, Allensteiner Weg 92a, 24161 Altenholz, vom 16.04.2008:

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

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

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

Gemäß Verkehrsprognose ist der Bornkampsweg derzeit (2006) mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr in Höhe von DTV = 2300 Kfz/24h belastet. Die Realisierung des Projektes wird zu einer Steigerung um 600 Kfz/24h führen, also zu DTV = 2900 Kfz/24h. Die Hochrechnung auf das Jahr 2020 erfolgt mit einem Faktor von 1,07. Damit ergibt sich ein Wert von rund $DTV_{2020} = 3100$ Kfz/24h. Der LKW-Anteil ist auf dem Bornkampsweg sehr niedrig. Entsprechende Zählergebnisse liegen nicht vor. Er wird mit $p_t = 5\%$ tags und $p_n = 3\%$ nachts abgeschätzt. Der Bornkampsweg ist asphaltiert ($D_{StrO} = 0$ dB(A)). Gemäß Beschilderung beträgt die Höchstgeschwindigkeit $v_{max} = 30$ km/h. Dies wird auch der Prognose zugrunde gelegt. Nach RLS-90 berechnen sich damit die Emissionspegel für den Prognosefall 2020 zu $L_{m,E} = 54,1/45,8$ dB(A) tags/nachts.

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

Immissionen durch
Schienenverkehr

Immissionen durch
Straßenverkehr

Beurteilung der Im-
missionen – nördlich
des Bornkampswegs

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

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

Beurteilung der Immissionen – südlich des Bornkampswegs

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

Entlang der Bahntrasse

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

MI/2 und MI/3

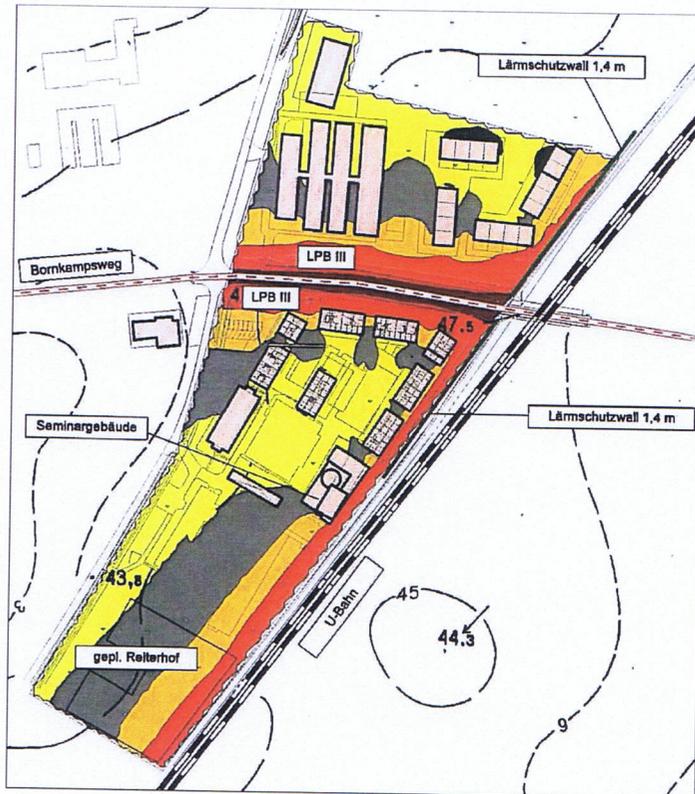
Abgesehen von den Schallquellen zugewandte Gebäudeseiten sind die Orientierungswerte der DIN 18005/1/1 überall eingehalten. Durch die Anordnung der Baukörper ergeben sich im Inneren des Baugebietes deutlich niedrigere Pegel als bei freier Schallausbreitung.

Anordnung der Baukörper

In weiten Bereichen des Plangebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005/1/1 eingehalten oder unterschritten. Überschreitungen ergeben sich lediglich entlang des Bornkampswegs und der Bahntrasse. Zum Schutz vor Bahnlärm wird aktiver Lärmschutz vorgeschlagen. Er wird auf eine Mindesthöhe von 1,4 m über Gelände festgesetzt. Damit ist gleichzeitig Sichtschutz auf die vorbeifahrenden U-Bahnen gegeben. Um weitergehende Sichteinschränkungen zu vermeiden, wird auf die Festsetzung von größeren Höhen verzichtet. Entlang des Bornkampswegs ist aktiver Lärmschutz aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht möglich. Der aktive Lärmschutz bewirkt eine Pegelminderung von bis zu 3 dB(A). Es verbleiben jedoch Überschreitungen der Orientierungswerte, insbesondere in Höhe der Obergeschosse während des Nachtzeitraumes. In Bereichen, wo Überschreitungen der Orientierungswerte auch mit dem genannten aktiven Lärmschutz nicht vermieden

Lärmschutzmaßnahmen

werden können, sind ergänzend passive Schallschutzmaßnahmen einschließlich Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer erforderlich. 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.



Lärmpegelbereiche
und aktive Lärm-
schutzmaßnahmen

6.2 Bodengutachten

Zusammenfassung des Gutachtens von: BSD – Bodenschutzdienst, Rehsenweg 75, 24148 Kiel, 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.

Historische Recher-
che

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

Pflanzenschutzmittel
und Dünger

kommerziellen und konventionellen Obst-, Gemüse- oder Zierpflanzengärtnereien. Nach den „geltenden Bestimmungen“ heißt allerdings auch, dass in früheren Jahren möglicherweise Dünger und Pflanzenschutzmittel (wie z. B. DDT) ausgebracht wurden, die heute aufgrund ihrer hohen Persistenz (Beständigkeit in der Umwelt) bzw. ihrer Rückstände verboten bzw. in der Anwendung eingeschränkt sind. Durch eine Zeitzugenaussage wird der frühere Einsatz von DDT bei Erdbeerefreilandkulturen 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. ausgebracht 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 Gewächshausoberboden. 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 Oberboden der Gewächshäuser angereichert haben. Für die Beurteilung ist ferner zu berücksichtigen, dass infolge des nutzungsbedingten Wassermangels in Verbindung mit den hohen Salzgehalten in den Gewächshausboden 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.

Gewächshäuser

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

Wirkungspfad
Boden - Nutzpflanze

Wirkungspfad
Boden - Mensch

Aufnahme, den Hautkontakt und die Inhalation von Stäuben insbesondere bei der Bodenbearbeitung und beim Spielen von Kindern mit Boden oder unmittelbar auf dem unbedeckten Boden beeinträchtigen.

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

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 Kitte aus den Gewächshäusern in die Böden gelangen.

Besonders beim Abbau der noch vorhandenen Heizungsanlagen, des Notstromaggregates im Maschinenhaus, der Klimaschranke, 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 Gewächshausstandorte sind grundsätzlich an der geplanten Folgenutzung zu orientieren:

Für sehr sensible Folgenutzungen wie ökologischer Anbau von Nahrungspflanzen in den bestehenden Gewächshäusern oder Kinderspielplätzen und vergleichbar empfindliche Nutzungen auf den Standorten der Gewächshäuser reichen die Verdachtsmomente für Schadstoffkontaminationen durch Pestizid- und Düngerrückstände aus, um weitergehende Untersuchungen nach den Vorgaben der BBodSchV zur näheren Gefährdungsabschätzung des Wirkungspfad des Boden - Nutzpflanze und des direkten Pfades Boden - Mensch dringend zu empfehlen. Die Untersuchungen sollen klären, ob bezüglich einer möglichen Schadstoffkontamination Entwar-

Maßnahmen für
Gebäude und
Betriebsanlagen

Maßnahmen bei
den Gewächshäu-
sern

nung gegeben werden kann, oder ob entsprechende Maßnahmen einzuleiten sind, wie Dekontamination (Bodenaustausch), Sicherung (Abdeckung) oder Sperrung für sensible Nutzungen.

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

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

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

Maßnahmen bei
den 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.

Regenwasser-
versickerung

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 Boden mit Hilfe geeigneter Methoden (z. B. Doppelring-Infiltrimeter) durchzu-

führen. 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.

Baugrund

Die an den Bohrstandorten unter den 0,50 m bis 1,00 m mächtigen humosen Oberboden vorgefundenen Geschiebedecksande und Geschiebesande sowie die im Untergrund stellenweise anstehenden Geschiebelehne 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:

Weitergehende Empfehlungen zum Bodenschutz

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 Oberflächen erstellt werden.

Für Wohngebäude und Carports sollten besonders in exponierten

Lagen Dachbegrünungen vorgesehen werden, um u. a. die Filter- und Pufferfunktion sowie die Lebensraumfunktion der durch die Bebauung verloren gegangenen Böden zumindest zum Teil zu ersetzen.

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

6.3 Verkehrsgutachten

Zusammenfassung des Gutachtens von: Urbanus GbR, An der Untertrave 81-83, 23552 Lübeck, vom 19.05.2008.

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

aktuelle Situation

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

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

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

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

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

einem hohen Kfz-Anteil auszugehen.

Der Ortsteil Wulfsdorf ist zurzeit 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 im wesentlichen 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:

- 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 Rahmenbedingungen 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 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%-en 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

Weitergehende
Empfehlungen

Straßenraumgestaltung ergeben sich aus den neuen Nutzungen allein keine akuten Handlungserfordernisse. Die geplanten Nutzungen erzeugen also keinen unmittelbaren Handlungsdruck zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse.

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). Es wird daher empfohlen, 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, punktuelle Aufpflasterungen, die Überführung der Busbucht in ein Buskap und ggfs. 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 Festsetzungen



Planfassung
2. Entwurf

7.1 Art der baulichen Nutzung

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

Mischgebiet MI/1

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

Mischgebiet MI/2

Das Mischgebiet MI/3 als südlicher Abschluss soll vorrangig gewerblich entwickelt werden. Entsprechend wurde auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB („besondere Nutzungszwecke“) festgelegt, dass mindestens 70 % der zulässigen Nutzfläche für soziale Einrichtungen und Handwerksbetriebe errichtet werden müssen.

Mischgebiet MI/3

Vergleichbares gilt für das festgesetzte MI/4 als nordwestlicher Abschluss des Bereichs nördlich des Bornkampswegs. Hier sind mindestens 70 % der zulässigen Nutzfläche dem landwirtschaftlich orientierten Gewerbe vorbehalten. Um den besonderen gemischten Charakter des Gesamtgebiets zu wahren, wurde darüber hinaus festgelegt, dass entsprechend zulässige Verkaufseinrichtungen nur maximal 200 m² Verkaufsfläche umfassen dürfen. Aus vergleichbaren Überlegungen zur Gesamtverträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen untereinander, ist hier eine landwirtschaftliche Tierhaltung unzulässig.

Mischgebiet MI/4

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

Gesamtes Mischgebiet „Wilde Rosen“

Die sonstigen Bauflächen im Plangebiet („Demeter – Hof“, historische Bebauung am Greelskamp und die historische Bebauung nördlich und südlich des Teichs der Parkanlage) werden als eingeschränkte Dorfgebiete (MD/1 und MD/2) ausgewiesen.

Dorfgebiete

Im MD/1 – Gebiet (alle sonstigen Bauflächen mit Ausnahme des Bereichs des „Demeter – Hofes“) werden insbesondere landwirtschaftliche Nutzungen ausgeschlossen, da diese Nutzungen Konflikte mit dem bestehenden Wohnen verursachen könnten. Aus den gleichen Überlegungen wurden auch sonstige landwirtschaftliche Betriebe, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Dorfgebiet MD/1

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

Dorfgebiet MD/2

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wurden auf den ausgewiesenen Bauflächen als allgemein zulässig festgesetzt. Zur Klarstellung wurde jedoch der Hinweis getroffen, dass diese Anlagen darüber hinaus innerhalb von privaten Grünflächen unzulässig sind. Diese Flächen dienen ausschließlich der Eingrünung und zur Sicherstellung von notwendigen und nicht versiegelten Freibereichen u.a. zur Sicherstellung eines anspruchsvollen Wohnumfelds.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Zur Sicherstellung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in den entsprechenden, nicht bebauten Bereichen des Bebauungsplanes, wurden diese als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Flächen für die Landwirtschaft

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Wesentlichste gewählte Festsetzung zur Bestimmung der maximalen Bebaubarkeit der privaten Grundstücksflächen ist die Grundflächenzahl (GRZ).

Grundflächenzahl
GRZ

Im Bereich des Vorhabens „Wilde Rosen“ wurde in den MI - Bereichen, die teilweise einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen, eine GRZ von 0,4 gewählt – dies entspricht den Regelungen der BauNVO zu Reinen und Allgemeinen Wohngebieten und spiegelt auch

GRZ in den Mischgebieten

die konzipierten, leicht verdichteten Wohnformen wider. In den sonstigen Bereichen, die eher gewerblich geprägt sein werden, wurde eine GRZ von 0,6 gewählt – dies entspricht ebenfalls den Regelungen der BauNVO zu Mischgebieten.

In den festgesetzten Dorfgebieten wurde das mögliche Höchstmaß der zulässigen GRZ (0,6) gemäß BauNVO nicht ausgeschöpft. Hier finden sich auf der einen Seite die Betriebs- und Freiflächen des „Demeter – Hofes“ (MD/2), die so ausreichend (auch durch die gewählten überbaubaren Grundstücksflächen) bemessen sind, dass mit der festgesetzten GRZ von 0,5 genügend Spielräume für die zukünftige Bebauung und Nutzungen vorhanden sind. In den sonstigen Dorfgebieten (MD/1) ist die bestehende Bebauung überwiegend geprägt durch historische Einzel- und Doppelhäuser (mit Wohnnutzungen) sowie durch weitgehend „große“ Grundstücke – durch die gewählte maximale GRZ von 0,3 sind ebenfalls genügend Spielräume gegeben, um auch zukünftig (im wohnbaulichen Sinne) die vorhandenen Grundstücke sinnvoll nutzen zu können.

GRZ in den Dorfgebieten

In allen Baugebieten wurden Regelungen zur maximalen Geschossigkeit getroffen. Im Bereich des Vorhabens „Wilde Rosen“ wurden die Angaben der städtebaulichen Rahmenplanung übernommen. Entsprechend wurde hier eine weitgehende maximale Zweigeschossigkeit festgelegt. Nördlich des Bornkampswegs wurde die flexiblere Festsetzung einer Zwei- bis Dreigeschossigkeit getroffen, da auch besondere Betreuungs - Wohnformen (die dreigeschossig konzipiert sind) umgesetzt werden sollen. Der abschließende südliche Bereich (südlich des Bornkampswegs) wurde mit einer maximalen Eingeschossigkeit ausgewiesen, um hier den Übergang zu den südlich gelegenen Freiflächen harmonischer gestalten zu können.

Geschossigkeit im MI - Bereich

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

Geschossigkeit in den MD - Bereichen

Um die neue bauliche Entwicklung des Vorhabens „Wilde Rosen“ auf den ehemaligen Institutsflächen genauer steuern zu können wurden auch maximale Gebäudehöhen über N.N. bei zwei-, bzw. zwei bis dreigeschossigen Gebäuden festgesetzt. Diese Regelungen sind ebenfalls mit der städtebaulichen Rahmenplanung abgestimmt.

Maximale Gebäudehöhen im MI - Bereich

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

Überschreitungs-
möglichkeiten der
GRZ

7.3 Bauweise, Baulinien, überbaubare Grundstücksflächen

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

offene Bauweise

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

Überbaubare
Grundstücksflächen,
Baugrenzen

Um die Ziele des Landschaftsplans der Stadt Ahrensburg sowie der übergeordneten Planungen, insbesondere des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum I, zu gewährleisten (Freihaltung der Flächen westlich des Demeter-Hofs von weiteren baulichen Anlagen um u.a. ein Zusammenwachsen der Siedlungskörper von Volksdorf und Wulfsdorf zu verhindern), wurde festgelegt, dass nur auf ausgewiesenen Bereichen der Flächen für die Landwirtschaft bauliche Anlagen für landwirtschaftliche Zwecke errichtet werden dürfen. Dies erfolgte durch Ausweisung von einzelnen überbaubaren Flächen zwischen Demeter-Hof und Bornkampsweg sowie nordöstlich des Greelkamp.

sonstige überbaubare
Grundstücksflächen

7.4 Gemeinbedarf und Verkehrsflächen

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

Feuerwehr Wulfsdorf

Auch die bestehenden Straßenzüge und Erschließungswege wurden entsprechend der Bestandssituation entweder als Straßenverkehrsfläche (Bornkampsweg) oder als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „ Quartierserschließung“ (alle anderen öffentlichen Verkehrswege) festgelegt. Mit der Nennung der besonderen Zweckbestimmung soll insbesondere der untergeordnete Erschließungscharakter des Wulfsdorfer Weges, des Greelkamp und der Straße Am Scharberg (südlich des Gutsbereiches) aufgezeigt werden. Am Bornkampsweg auf Höhe Dorfkoppel wurde ebenfalls entsprechend der Bestandssituation eine weitere Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen – da hier der eingesetzte Schulbus wendet, wurde diese Fläche mit der Zweck-

Verkehrsflächen

bestimmung „Wendeanlage“ versehen.

7.5 Grünflächen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 A ist durch viele Frei- und Grünflächen geprägt. Im Bereich des Vorhabens „Wilde Rosen“ wurden gemäß der städtebaulichen Konzeption verschiedenen 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 „Garten- und Weideland“ soll eine weitere bauliche Entwicklung nach Süden verhindern. Weitere bandartige Quartierseingrünungen entlang des Bornkampswegs und der Bahnlinie sollen das neue Quartier auch räumlich an seinen Rändern definieren und Gestaltqualitäten gewährleisten. Der bestehende Gutsbereich sowie der Freiraum zwischen „Demeter – Hof“ und Bornkampsweg (östlich der Betriebszufahrt) wurden dem Bestand entsprechend ebenfalls als private Grünflächen festgesetzt.

private Grünflächen

7.6 weitere Festsetzungen

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

Flächen für die
Landwirtschaft und
Wasserflächen

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

Festsetzungen zum
Lärmschutz

Im Plangebiet wurden Geh- und Fahrrechte festgesetzt. Dies betrifft die Wegeverbindung (Geh- und Fahrrecht) von Wulfsdorf zum Wulfsdorfer Weg in der Kernstadt von Ahrensburg sowie den Gutsbereich selbst, der gemäß dem festgelegten Gehrecht in einer bestimmten Wegeführung vom Bornkampsweg aus nach Süden und weiter nach Hamburg öffentlich begehbar werden soll.

Geh- und
Fahrrechte

7.7 nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Alle Kulturdenkmale sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden. Insbesondere gilt das für das Gutshaus des Gutes Wulfsdorf (Haus der Natur „Jordsand“), die historische Gutsparanlage mit den Teichen, das Technikgebäude mit Wasserturm, das Maschinistenwohnhaus, das Wohnhaus Bornkampsweg 37 mit dem Teich, das ehemalige Kutscherhaus Wulfsdorfer Weg 226 sowie das Ehrenmal beider Weltkriege am Wulfsdorfer Weg. Der bauliche Bereich am Greelskamp wurde aufgrund seiner historischen Bedeutung als Erhaltungsbereich festgelegt.

Denkmalschutz und
Erhaltung

Südlich des Gutsbereichs wurde ein Waldschutzstreifen im 30 m Entfernung zu den südlich gelegenen Waldflächen (außerhalb des Geltungsbereichs) nachrichtlich dargestellt.

Waldschutzstreifen

Das Ergebnis des Bodengutachtens, das die Bodenverhältnisse aufgrund der Nutzung des Instituts für Pflanzenzüchtung untersucht, zeigt differenzierte, weitere Untersuchungsaufgaben auf. Diese werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Die Schwelle zur Kennzeichnungspflicht aufgrund von festgestellten Bodenkontaminationen wird jedoch grundsätzlich nicht erreicht. Eine akute Gefährdung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Bereich des Vorhabens „Wilde Rosen“ ist also nicht gegeben. Die weitergehenden Untersuchungen sind im Rahmen der Baugenehmigungsvorgänge abzuarbeiten und mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Hinweise zum
Bodenschutz

7.8 Grünordnung

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts wurde eine Vielzahl von grünordnerischen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Dazu zählen insbesondere die nachrichtliche Übernahme der Biotop- und der Knick- sowie Festlegungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (insbesondere der Bäume an den bestehenden Straßen und Wegen). Weitergehende Aussagen hierzu sind im Umweltbericht nachzulesen.

Maßnahmen,
Anpflanz- und Erhal-
tungsgebote,
Schutz von
Biotopen und Knicks

8. Eingriff – Ausgleich

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 70 A (ist noch als Einzeldokument den Unterlagen beigelegt). Nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und nach Ende der 2. öffentlichen Auslegung wird der Umweltbericht in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 70 A als „gesonderter Teil“ übernommen und integriert.

9. Umweltbericht

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 70 A (ist noch als Einzeldokument den Unterlagen beigelegt). Nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und nach Ende der 2. öffentlichen Auslegung wird der Umweltbericht in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 70 A als „gesonderter Teil“ übernommen und integriert.

Ahrensburg, den

21. SEP. 2011



.....
Der Bürgermeister
Michael Sarach