

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



STADT AHRENSBURG

34. ÄNDERUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

BEGRÜNDUNG

November 2011

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

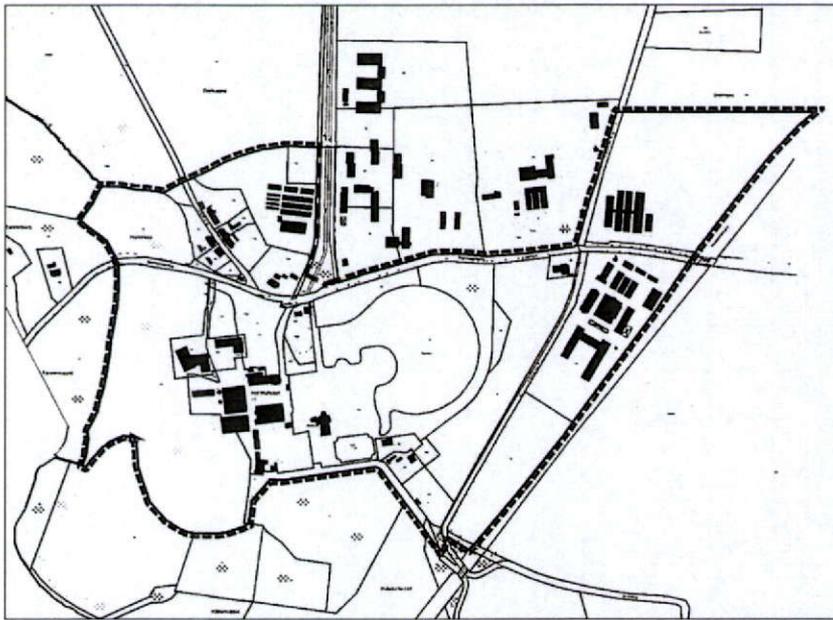
## Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Standort 3
2. Ziele und Zwecke der Planung 5
3. Übergeordnete Planungen 7
  - 3.1 Landesraumordnungsplan 7
  - 3.2 Regionalplan 7
  - 3.3 rechtswirksamer 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 16
6. Fachgutachten 17
  - 6.1 Lärmgutachten 17
  - 6.2 Bodengutachten 18
  - 6.3 Verkehrsgutachten 21
7. Begründung der Darstellungen 23
  - 7.1 Art der baulichen Nutzung 23
  - 7.2 Darstellungen in den Bestandsbereichen 23
  - 7.3 Grünflächen 24
  - 7.4 sonstige Darstellungen 24
  - 7.5 Grünordnung 24
8. Umweltbericht 25

## 1. Lage und Standort

Der Geltungsbereich der 34. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst weite Teile des Stadtteils Wulfsdorf. Ausgenommen hiervon sind die nördlich gelegenen Bereiche (westlich des Wulfsdorfer Weges) des neuen Bauquartiers „Allmende“, hier wurde bereits der Bebauungsplan Nr. 70 B aufgestellt (und eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt) sowie der östlich der Allmende angrenzende Bereich des „Bundesinstituts für Fischereiökologie“.

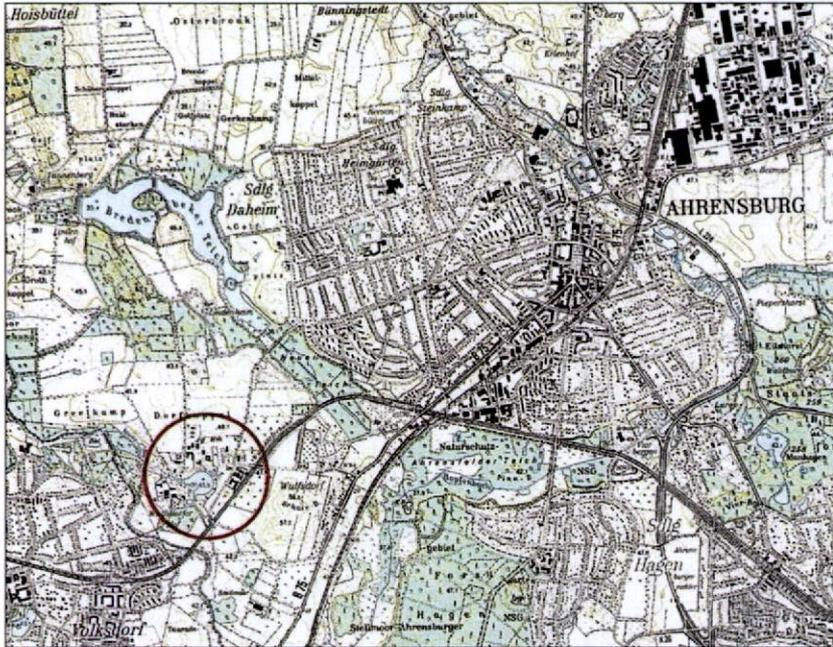
Geltungsbereich



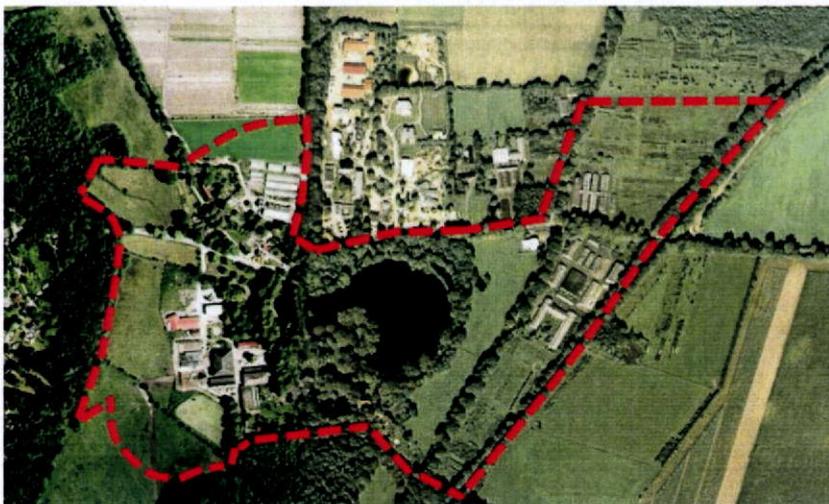
Übersicht - Geltungsbereich

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 Plangelungsbereichs –  
Übersichtsplan  
Gesamtstadt



Luftbild  
Stadtteil Wulfsdorf  
mit Geltungsbereich  
der Änderung des  
FNP

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 Pflan-  
zenzüchtung

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.

Bornkampsweg  
Fahrad- und Wan-  
derwege

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Ursächlicher Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 A und der damit verbundenen notwendigen 34. Änderung des Flächennutzungsplans 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.

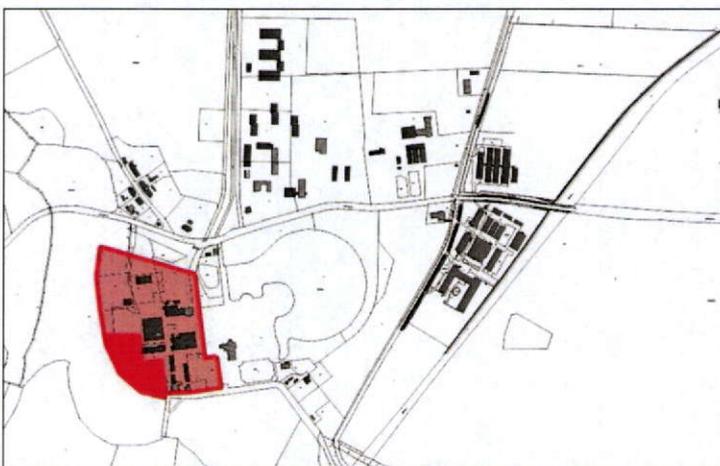
„Konversion“ der ehemaligen Institutsflächen



Lage der „Konversionsmaßnahme“

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 sowie der 34. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die restlichen Flächen (insbesondere Gutshaus mit Gutsanlage, Botanischer Garten, Wasserflächen, das historische Quartier am Greelkamp, 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 Greelkamp 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.

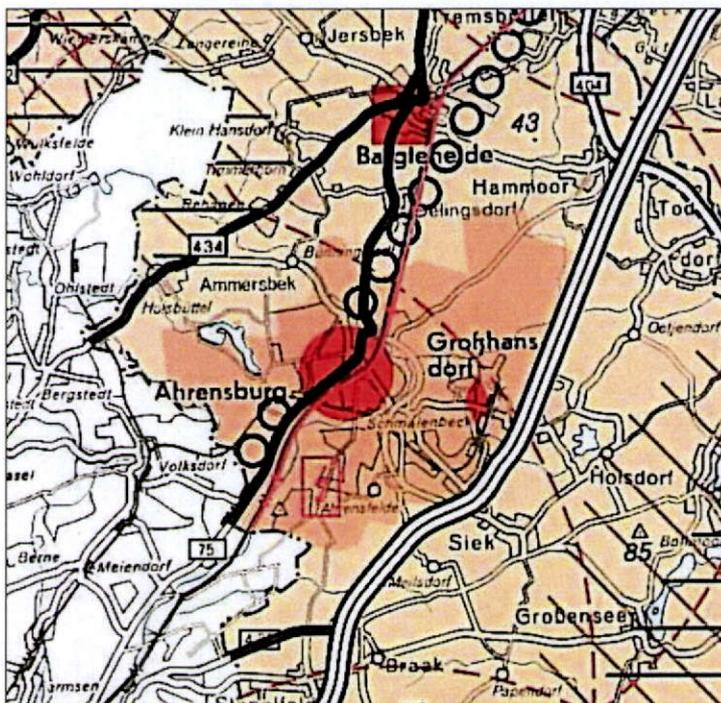
Mittelzentrum Ahrensburg

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

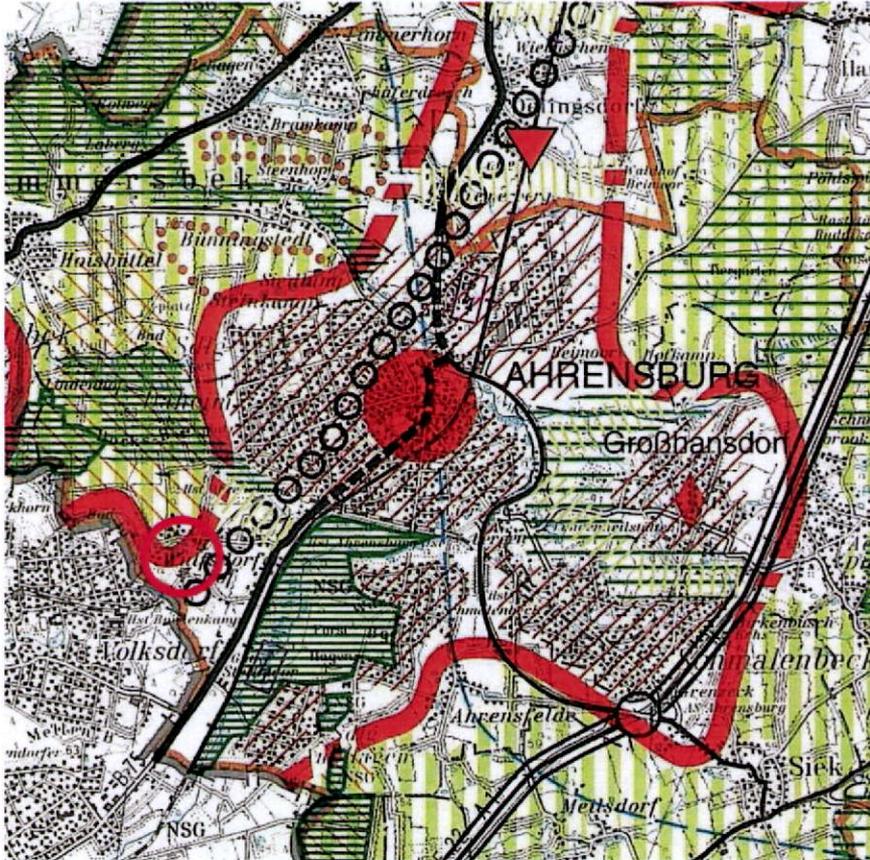
#### 3.2 Regionalplan

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

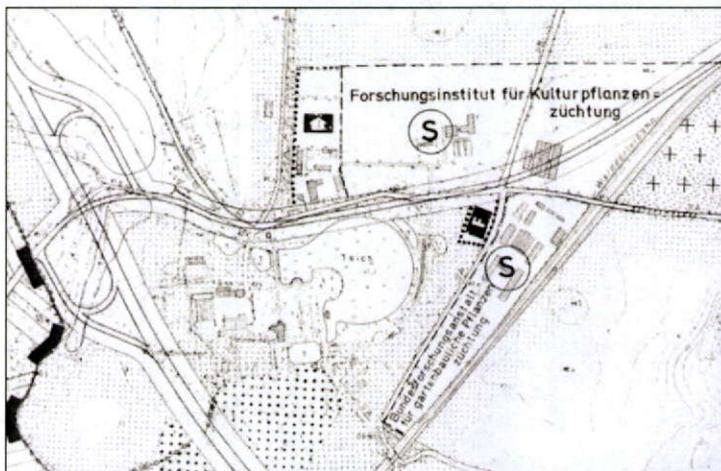
Darüber hinaus ist der Bereich nördlich des Bornkampswegs als überörtlicher regionaler Grünzug dargestellt.

Regionaler Grünzug



Planausschnitt  
Regionalplan  
Bereich Wulfsdorf ist  
mit einem violetten  
Kreis markiert

### 3.3 rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Planausschnitt  
rechtswirksamer Flächennutzungsplan

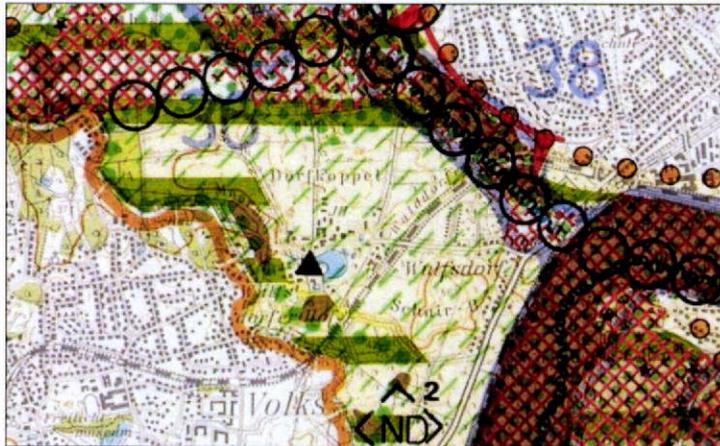
Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans für den Bereich sehen insbesondere noch Sonderbauflächen für die Bundesinstitute vor. Daneben wurde auch eine größere verkehrliche Straßenplanung im Bereich Wulfsdorf dargestellt, die jedoch in den letzten 40 Jahren nicht weiter verfolgt wurde.

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

### 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.

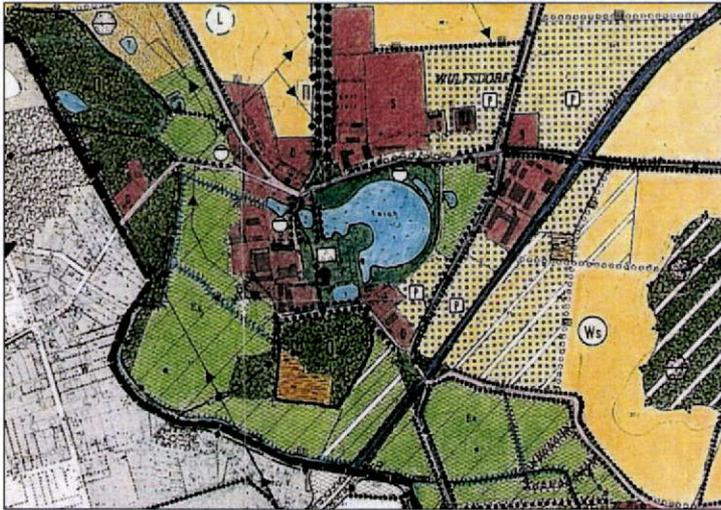
Überörtliche Ziele  
des Naturschutzes

Die für die 34. Änderung des Flächennutzungsplans relevanten Aussagen bzw. Ziele des Landschaftsrahmenplanes werden im nachfolgenden aufgezeigt:

Aussagen zum Plan-  
gebiet

- Grün schraffiert (45°): geplantes Landschaftsschutzgebiet (hier: vollständiger Plangeltungsbereich)
- Grün schraffiert, waagerecht: 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 Land-  
schaftsplan

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

Aufgabe der Land-  
schaftsplanung

Nachfolgend, den Vorhabenbereich „Wilde Rosen“, den „Demeter – Hof“ und den Bestandssicherungsbereich betreffende Aussagen aus dem Landschaftsplan der Stadt Ahrensburg:

Aussagen zum Plan-  
gebiet

- 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

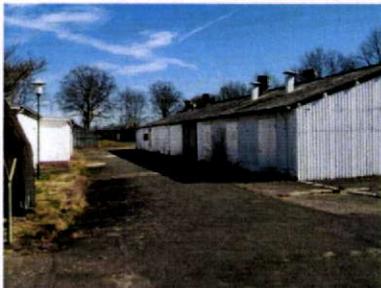
Wie bereits dargestellt, untergliedert sich der Plangeltungsbereich in drei verschiedene Gebiete, die unterschiedlichen städtebaulichen und planerischen Zielen unterliegen:

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“:

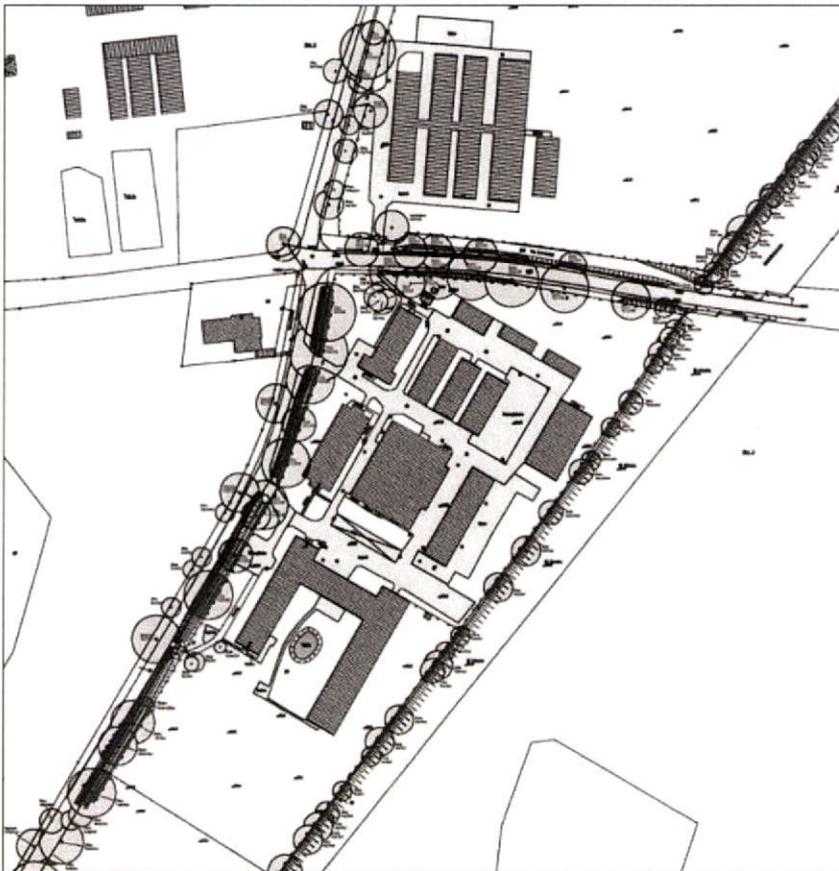


Bereich der Bestandssicherung:



## 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.

### Nutzungen

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

### 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 Gewerbeteil. Das Bild des Angers bildet auch im Nordteil und Südteil das freiraumgestalterische Herz der Siedlungsbereiche. Hier findet eine intensive, urban anmutende Gestaltung statt, die sich zu den Randbereichen des Projektgebiets immer mehr in eine landschaftliche Gestaltung auflöst. Dadurch wird der Übergang zum anschließenden Landschaftsraum fast fließend.

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 Feuerwehruwegung 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 und erhält durch die Ausweisung weiterer Bauflächen geringfügige und städtebaulich vertretbare Erweiterungsmöglichkeiten. 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 Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes bereits überwiegend baulich genutzt.

Bestandssituation

## 5.3 Bereiche der Bestandssicherung

Die sonstigen Bereiche 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 Greelkamp.

ausschließliche Bestandssicherung

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 aufzeigten.

### 6.1 Lärmgutachten

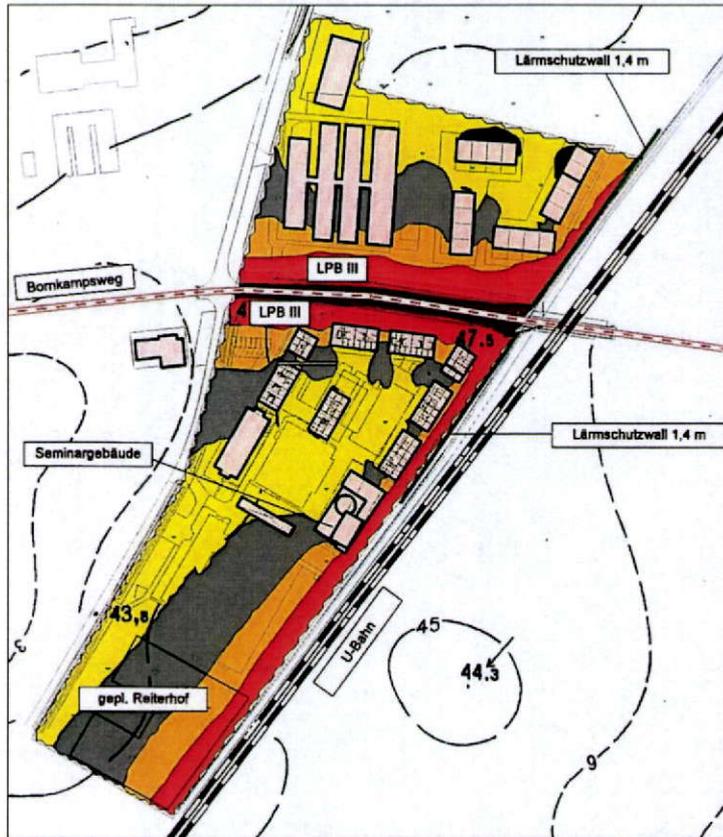
Kurze Zusammenfassung des Gutachtens von: Büro für Bauphysik, Dipl.-Phys. Karsten Hochfeldt, Allensteiner Weg 92a, 24161 Altenholz, vom 16.04.2008:

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 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.

Lärmschutzmaßnahmen



Lärmpegelbereiche  
und aktive Lärm-  
schutzmaßnahmen

## 6.2 Bodengutachten

Kurze Zusammenfassung des Gutachtens von: BSD – Bodenschutzdienst, Rehsenweg 75, 24148 Kiel, vom Oktober 2007.

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 Kitten aus den Gewächshäusern in die Böden gelangen.

Maßnahmen für  
Gebäude und  
Betriebsanlagen

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

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

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

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

Für die sehr sensible Folgenutzung Kinderspielflächen 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.

**Maßnahmen bei  
den Gewächshäu-  
sern**

**Maßnahmen bei  
den Freilandver-  
suchsflächen**

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-Infiltrometer) durchzuführen. Auf Empfehlungen für weitergehende Untersuchungen im Hinblick auf mögliche Vorbelastungen aus der Vornutzung wurde bereits eingegangen.

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

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 Geschiebelehme sind als tragfähig einzustufen. In den Profilen wurden bis zur Erfassungstiefe von 3,00 m unter GOK keine Weichschichten oder ähnliches festgestellt, die die Tragfähigkeit einschränken. Örtliche Abweichungen und tiefer liegende Störungen, die mit den Bohrungen nicht erfasst wurden und die die Tragfähigkeit beeinträchtigen können, sind nicht auszuschließen.

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

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

**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

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

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 un-

**Weitergehende  
Empfehlungen**

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

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 Busbuch in ein Buskap und ggfs. den Bau eines Minikreisels am Knoten Wulfsdorfer Weg als Maßnahmen vorzuziehen. Für ein integriertes Stufenkonzept ist aber dennoch er-

forderlich, eine Überplanung des gesamten Bornkampswegs zwischen Hamburger Straße und Stadtgrenze kurzfristig vorzunehmen.

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

## 7. Begründung der Darstellungen



Planfassung  
2. Entwurf

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

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

Gemischte  
Bauflächen

### 7.2 Darstellungen in den Bestandsbereichen

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

Feuerwehr Wulfsdorf

Auch die „Gemeindeverbindungsstrasse“ Bornkampsweg wurde entsprechend der Bestandssituation als Straßenverkehrsfläche festgelegt. Die weiteren bestehenden Wege sind nur von untergeordneter Bedeutung und werden hier nicht berücksichtigt. Eine Vielzahl von überörtlichen Fuß- und Fahrradwegen wurde nachrichtlich

Verkehrsflächen

dargestellt, da der Gesamtbereich auch für Freizeit und Tourismusfunktionen über Ahrensburg hinaus bedeutsam ist.

Weite Bereiche des Plangeltungsbereichs werden entsprechend der aktuellen und zukünftigen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft. Vergleichbares gilt für die Darstellung der bestehenden Teichanlagen als Wasserflächen.

Flächen für die  
Landwirtschaft so-  
wie Wasserflächen

### 7.3 Grünflächen

Der gesamte Geltungsbereich ist durch viele Frei- und Grünflächen geprägt. Im Bereich des Vorhabens „Wilde Rosen“ wurden gemäß der städtebaulichen Konzeption verschiedene Grünflächen dargestellt. 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 Grünfläche soll eine weitere bauliche Entwicklung nach Süden verhindern. Der bestehende Botanische Garten sowie die grüne Freifläche zwischen „Demeter – Hof“ und Bornkampsweg (östlich der Betriebszufahrt) wurden dem Bestand entsprechend ebenfalls als Grünfläche festgesetzt.

Vielzahl von unter-  
schiedlichen Grün-  
flächen

### 7.4 sonstige Darstellungen

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

Versorgungsanlagen

Alle Kulturdenkmale sind in der Änderung des Flächennutzungsplans nachrichtlich übernommen worden. Insbesondere gilt das für das Gutshaus des Gutes Wulfsdorf (Haus der Natur „Jordsand“), die historische Gutsparkanlage 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 Greelkamp wurde aufgrund seiner historischen Bedeutung als Erhaltungsbereich festgelegt.

Denkmäler, Erhal-  
tungsbereiche

### 7.5 Grünordnung

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts wurden grünordnerische Darstellungen in die Änderung des Flächennutzungsplans übernommen. Dazu zählt insbesondere die nachrichtliche Übernahme des bestehenden Biotops (kleiner Teich) südwestlich der Feuerwache. Weitergehende Aussagen hierzu sind im Umweltbericht nachzulesen.

## 8. Umweltbericht

Siehe Umweltbericht zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans (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 als „gesonderter Teil“ übernommen und integriert.

Ahrensburg, den .....



*Michael Sarach*  
Der Bürgermeister  
(Michael Sarach)