

# Gemeinde Wohltorf

## Kurzerläuterung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9

für das Gebiet begrenzt im Norden von der Bille und den Flurstücken 8/1 und 8/2, im Süden von der Straße Billtal, im Westen von dem Flurstück 54/5 und im Osten von dem Flurstück 52/19 (Wanderweg) der Flur 1

Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Stand: 13.12.2018



### Auftraggeber:



Gemeinde Wohltorf  
Christa-Höppner-Platz 1  
21521 Dassendorf  
[www.wohltorf.de](http://www.wohltorf.de)

### Auftragnehmer:

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH  
Markusstraße 7  
20355 Hamburg

WVK Wasser- und Verkehrskontor GmbH  
Havelstraße 33  
24539 Neumünster

Planungsgruppe Landschaft  
Baumschulenweg 8  
21514 Klein Pampau

Inhaltsverzeichnis		Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass und Planungsziele .....	1
1.2	Das Plangebiet .....	1
1.2.1	Lage im Gemeindegebiet.....	1
1.2.2	Nutzungs- und Freiraumstruktur, Orts- und Landschaftsbild .....	1
1.2.3	Infrastruktur .....	2
1.2.4	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	2
1.2.5	Altlasten .....	2
1.3	Bedarfe .....	2
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>2</b>
2.1	Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung .....	2
2.2	Bauleitplanung .....	2
2.2.1	Flächennutzungsplan der Gemeinde Wohltorf (1969) .....	2
2.2.1	Geltendes Planrecht: 1. Änderung B-Plan Nr. 9.....	3
<b>3</b>	<b>Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 .....</b>	<b>3</b>
3.1	Städtebauliches Konzept .....	3
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	3
3.3	Natur und Landschaft .....	4
3.4	Erschließung.....	4
<b>4</b>	<b>Natur und Landschaft .....</b>	<b>4</b>
4.1	Umweltprüfung .....	4
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>4</b>
5.1	Trinkwasser .....	5
5.2	Schmutzwasser .....	5
5.3	Oberflächenentwässerung .....	5
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>5</b>
7.1	Flächen .....	5

# 1 Allgemeines

## 1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Für das Plangebiet existiert ein gültiger Bebauungsplan (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9, 1984), der ein Reines Wohngebiet mit offener Bauweise sowie eine Geschossflächenzahl von 0,2 festsetzt. Weiterhin ist die mögliche Bebauung begrenzt auf eingeschossige Einzelhäuser mit einer Dachneigung zwischen 28° und 48°. Diese ist innerhalb von sechs Baufenstern verteilt auf dem Grundstück unterzubringen.

Derzeit ist das Grundstück mit einer großzügigen Villa bebaut, die zum Teil außerhalb der festgesetzten Baufenster realisiert wurde. Möglich wurde dies mit Hilfe einer privatrechtlichen Vereinbarung, die regelt, dass zwei der sechs Baufenster für die Realisierung der Villa veranschlagt werden und lediglich vier weitere Baufenster bebaubar sind. Diese vier verbleibenden Baufenster befinden sich zum Teil im hinteren Bereich des Grundstücks. Inzwischen hat sich das gärtnerisch angelegte Anwesen zu einem Grundstück mit Parkcharakter entwickelt.

Wunsch der Gemeinde ist die Realisierung einer wohnbaulichen Entwicklung, die sich an dem Maß der baulichen Nutzung des gültigen Bebauungsplanes orientiert (GFZ 0,2) bei gleichzeitiger Erhaltung des Parkcharakters des Grundstücks.

Mit der Festsetzung eines Reinen Wohngebiets mit offener Bauweise und einer Geschossflächenzahl von 0,2 wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung äquivalent zum geltenden Planrecht festgesetzt. Die vier noch bebaubaren Baufenster werden in ihrer Lage dahingehend verändert, dass der Parkcharakter und die schützenswerten Bäume erhalten bleiben. Mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen wird eine flächenschonende und damit zeitgemäße Bebauung ermöglicht. Es werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung im Sinne einer gebietsverträglichen Nachverdichtung geschaffen, die auf die landschaftlichen Gegebenheiten Rücksicht nimmt.

## 1.2 Das Plangebiet

### 1.2.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Gemeinde Wohltorf. Im Norden grenzt es an die Bille, im Westen an die vorhandene Bebauung der Straße Billtal, im Süden an die Straße Billtal und im Osten an den Wanderweg zur Bille.

### 1.2.2 Nutzungs- und Freiraumstruktur, Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt im Norden an den Flusslauf der Bille. Der nördliche Bereich des Plangebiets, Talraum der Bille, liegt innerhalb des Naturschutzgebiets Billeal (FFH DE 2427-391). Im Süden und Westen grenzen großzügige Grundstücke mit Einzelhausbebauung an das Plangebiet. Im Osten grenzt das Plangebiet an den Wanderweg zur Bille, daran anschließend befinden sich ebenfalls großzügige Grundstücke mit Einzelhausbebauung.

Derzeit ist das Plangebiet mit einer großzügigen Villa bebaut, der verbleibende Teil des Grundstücks ist parkartig gestaltet. Die Zufahrt zum Grundstück befindet sich in der südöstlichen Ecke des Plangebiets.

Das Ortsbild südlich, östlich und westlich des Plangebietes ist geprägt durch zusammenhängende Bebauung mit überwiegend großzügigen Einfamilienhäusern. Nördlich dominiert das Naturschutzgebiet Billeal mit Flusslauf und Talräumen das Landschaftsbild.

### 1.2.3 Infrastruktur

In der Gemeinde Wohltorf gibt es einige Vereine und Verbände, weitere Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote sind in Aumühle, Reinbek und Bergedorf zu finden. Der Kindergarten und die Grundschule liegen ca. 850 m vom Plangebiet entfernt, weiterführende Schulen sind in Reinbek (ca. 2,5 km entfernt) ansässig. Im Plangebiet selbst sind keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden oder geplant.

### 1.2.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter besitzen als Zeugnis menschlichen Handelns einen politisch-gesellschaftlichen Wert, denn sie geben Aufschluss über das Leben früherer hier lebender Menschen.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich aller Voraussicht nach keine archäologischen Denkmäler oder andere archäologisch bedeutenden Funde.

### 1.2.5 Altlasten

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt.

## 1.3 Bedarfe

In der Gemeinde Wohltorf besteht ein konkreter Bedarf an Wohnungen. Gleichzeitig ist das Angebot an Wohnungen sehr begrenzt.

## 2 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung

Die Gemeinde Wohltorf wird im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan nach dem zentralörtlichen System als eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im Ordnungsraum Hamburg definiert. Der Regionalplan für den Planungsraum I (1998) stellt die Gemeinde Wohltorf als Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets innerhalb des besonderen Siedlungsraums auf der Siedlungsachse (Hamburg-Bergedorf) - Reinbek - Schwarzenbek dar. In erster Linie soll nur der örtliche Bedarf der Wohnbauentwicklung gedeckt werden, die besonderen Siedlungsräume können aber an einer planmäßigen siedlungsstrukturellen Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus teilnehmen. Die Ziele dieses Bebauungsplanes befinden sich damit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

### 2.2 Bauleitplanung

#### 2.2.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Wohltorf (1969)



Der rechtskräftige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1969 weist im südlichen Bereich Reines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,2 und im nördlichen Bereich Flächen für die Landwirtschaft aus.

Abb. 2: Flächennutzungsplan der Gemeinde Wohltorf (1969, Ausschnitt)

### 2.2.1 Geltendes Planrecht: 1. Änderung B-Plan Nr. 9



Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 setzt das Plangebiet zum Großteil als Reines Wohngebiet mit offener Bauweise und einer Geschossflächenzahl von 0,2 fest. Es dürfen nur Einzelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss, maximal 2 Wohneinheiten und einer Dachneigung von 28°-48° errichtet werden. Der nördliche Teil ist als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Wasserflächen festgesetzt. Diese werden überlagert von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, des Landschaftsschutzgebiets und einer Fläche zur Erhaltung von Bäumen.

Abb. 3: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 (1984)

## 3 Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

Ziel der Planung ist die Schaffung einer gebietsverträglichen Nachverdichtung zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfes. Dabei werden alle planerischen Vorgaben der Landesplanung und der übergeordneten Bauleitplanung berücksichtigt.

Alternative Flächen im Eigentum der Gemeinde sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

### 3.1 Städtebauliches Konzept

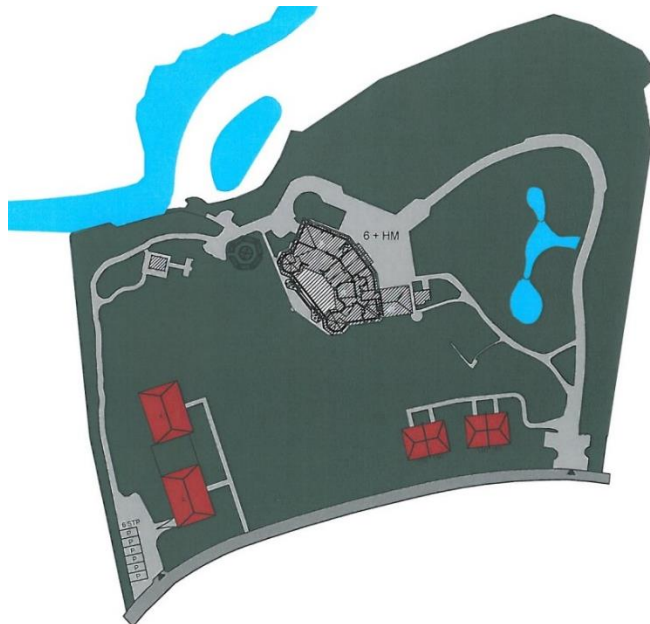


Abb. 5: Städtebauliches Konzept (Stand 2018)

Das städtebauliche Konzept sieht eine Ergänzung des baulichen Bestandes mit zwei Doppel- und zwei Mehrfamilienhäusern vor. Zusammen mit dem geplanten Umbau der vorhandenen Villa zu 6 Wohneinheiten sollen auf dem Grundstück ca. 20 Wohneinheiten entstehen. Die Anordnung der Baukörper erfolgt vor dem Hintergrund der Erhaltung des Parkcharakters und der schützenswerten Bäume.

### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der südliche Bereich des Plangebiets soll als Reines Wohngebiet festgesetzt werden. Als Maß der baulichen Nutzung für das Reine Wohngebiet ist eine zweigeschossige Bauweise mit

einer GFZ von 0,25 geplant. Gegenüber dem gültigen Bebauungsplan soll damit, dem Bedarf in der Metropolregion Hamburg angepasst, die Bebaubarkeit des Grundstücks angemessen gesteigert werden. Es werden - analog zum gültigen Bebauungsplan - weiterhin vier Baufenster in unveränderter Größe ausgewiesen. Der Versiegelungsgrad wird somit im Hinblick auf die naturnahe Lage des Grundstücks beibehalten. Eine Grundflächenzahl wird nicht ausgewiesen. Außerhalb der Baufenster sollen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

### 3.3 Natur und Landschaft

Im Norden werden analog zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 eine landwirtschaftliche Fläche sowie eine Wasserfläche festgesetzt. Diese sind überlagert von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die im Plangebiet vorhandenen, erhaltenswerten Bäume bleiben erhalten. Zum Schutz und zur Erhaltung des Parkcharakters sind als Grundstückseinfriedungen ausschließlich Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig.

### 3.4 Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Straße Billtal an die Eichenallee bzw. die Straße Billgrund. Mit dem ca. 1 km entfernten S-Bahnhaltepunkt Wohltorf besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die erforderlichen Stellplätze werden innerhalb des Plangebiets realisiert. Für Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten ist eine Tiefgarage vorgesehen. Für die anderen Wohngebäude sollen Garagen und Carports nur im Zusammenhang mit den Gebäuden entstehen, offene Stellplätze können flexibler angeordnet werden.

## 4 Natur und Landschaft

Im Vorfeld der Aufstellung dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde eine Verträglichkeits-Vorprüfung für das FFH-Gebiet DE 2427-391 „Billetal“ und das Vogelschutzgebiet DE 2428-492 „Sachsenwald-Gebiet“ vom Büro Planungsgruppe Landschaft durchgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgebiete konnten im Rahmen der Vorprüfung ausgeschlossen werden, sofern Folgendes eingehalten wird:

- keine zusätzliche Einleitung von Oberflächenwasser in die Bille (wenn dies doch erforderlich sein sollte, sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, sodass das Fließverhalten der Bille nicht verändert wird) und
- kein Bau von zusätzlichen Wegen oder anderen Erholungseinrichtungen an der Bille.

Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden diesen Forderungen entsprechen.

### 4.1 Umweltprüfung

Für die durchzuführende Umweltprüfung wird ein Vorschlag zum Umfang und Detaillierungsgrad gemäß § 2 (4) Satz 2 BauGB unterbreitet. Dort sind die Untersuchungsbedarfe und geplanten bzw. bereits vorliegenden Gutachten schutzgutbezogen zusammengestellt.

## 5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets mit Strom, Wasser, Gas, Abfall, Telekommunikation etc. ist bereits vorhanden.

## 5.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch die Holsteiner Wasser GmbH gewährleistet.

## 5.2 Schmutzwasser

In der Straße Billtal befindet sich eine öffentliche Schmutzwasserkanalisation, in die zukünftig anfallendes Schmutzwasser eingeleitet werden kann.

## 5.3 Oberflächenentwässerung

Die Versickerung des Oberflächenwassers soll vorrangig betrachtet werden. Zur Beurteilung, ob eine Versickerung möglich ist, ist im Rahmen des späteren bauordnungsrechtlichen Verfahrens ein Bodengutachten mit Angabe des anstehenden Bodens, des Durchlässigkeitswertes  $k_f$  sowie des Grundwasserstandes erforderlich.

Sofern eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf dem Grundstück gemäß Bodengutachten nachweislich nicht möglich sein sollte, muss das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Die Einleitmenge ist jedoch auf max. 3,0 l/s zu begrenzen, sodass eine Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück vorzusehen ist.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in die angrenzende Bille ist nicht gestattet.

# 6 Immissionsschutz

Für die geplante wohnbauliche Entwicklung sind der Verkehrslärm der Sachsenwaldstraße (Landesstraße L 341) im Norden sowie der Eisenbahnlärm im Süden des Plangebiets als Hauptlärmquellen zu betrachten. Der in der städtebaulichen Planung angestrebte Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 45 dB(A) wird im Plangebiet sowohl vom Verkehrslärm der Sachsenwaldstraße als auch vom Schienenverkehrslärm deutlich unterschritten.

Aus schalltechnischer Sicht werden daher keine Bedenken hinsichtlich der Entwicklung von Wohnbebauung im Plangeltungsbereich gesehen.

# 7 Flächenbilanz

## 7.1 Flächen

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Wohltorf für das Gebiet begrenzt im Norden von der Bille und den Flurstücken 8/1 und 8/2, im Süden von der Straße Billtal, im Westen von dem Flurstück 54/5 und im Osten von dem Flurstück 52/19 (Wanderweg) der Flur 1 hat eine Gesamtgröße von 23.560 qm.

Reine Wohngebiete	15.910 qm
Flächen für die Landwirtschaft	7.275 qm
Wasserflächen	375 qm
<b>Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9</b>	<b>23.560 qm</b>