Gemeinde Wohltorf

Kurzerläuterung zum Bebauungsplan Nr. 4a „Querkampsiedlung Ost“

für das Gebiet begrenzt im Norden von der Straße Alte Allee, im Süden von der Straße Perlbergweg, im Westen von den Flurstücken 125/53, 125/43, 125/44, 369, 106/22, 106/23, 106/24, 106/25, 207, 206, 126/15, 126/16, 126/17, 126/18, 126/19, 126/32, 126/38, 126/39 und im Osten von der Straße Börnsener Weg.

Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
Stand: 14.10.2022

Auftraggeber:

Gemeinde Wohltorf
Christa-Höppner-Platz 1
21521 Dassendorf
www.wohltorf.de

Auftragnehmer:

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH
Markusstraße 7
20355 Hamburg

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Allgemeines ... 1
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

2 Planerische Rahmenbedingungen ... 2
2.1 Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung ... 2
2.2 Bauleitplanung ... 2
2.2.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Wohltorf (1969) ... 2

3 Ziele des Bebauungsplanes Nr. 4a ... 3
3.1 Städtebauliches Konzept ... 3
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung ... 3
3.3 Natur und Landschaft ... 3
3.4 Erschließung ... 5

4 Verkehr ... 6

5 Lärm ... 6

6 Natur und Landschaft ... 6
6.1 Umweltprüfung ... 6

7 Ver- und Entsorgung ... 6
7.1 Trinkwasser ... 6
7.2 Schmutzwasser ... 6
7.3 Oberflächenentwässerung ... 6

8 Immissionsschutz ... 7

9 Flächenbilanz ... 7
9.1 Flächen ... 7

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Für das Plangebiet existiert kein gültiger Bebauungsplan. Für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 4a und 4b, die im Parallelverfahren aufgestellt werden, wurden in den 1960er Jahren drei Bebauungspläne aufgestellt, die heute nicht mehr rechtsgültig sind und entsprechend nicht mehr als Planungsgrundlage herangezogen werden können.

Der Geltungsbereich ist geprägt von Einzelhausbebauungen mit ein bis zwei Wohneinheiten und großzügigen privaten Gärten.

Wunsch der Gemeinde ist es, Siedlungstätigkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Erhalt, Erneuerung und Fortentwicklung des Quartiers, aktiv zu steuern. Dabei soll unter Wahrung des Quartierscharakters eine weitere wohnbaulichen Entwicklung und Nachverdichtung ermöglicht werden.

Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung sollen den Eigentümern – orientiert an der vorhandenen Bebauung – gezielt Möglichkeiten zur Erweiterung und Nachverdichtung geboten werden. Zu diesem Zweck werden Festsetzungen zu maximal zulässigen Grundfläche, zur Anzahl der Vollgeschosse und zu Trauf- und Firsthöhen getroffen sowie eine offene Bauweise festgesetzt. So wird eine flächenschonende und damit zeitgemäße Bebauung ermöglicht, die sich gleichzeitig in die Bestandsbebauung einfügt. Es werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung im Sinne einer gebietsverträglichen Nachverdichtung geschaffen, die auf die landschaftlichen und baulichen Gegebenheiten Rücksicht nimmt.

1.2 Das Plangebiet

1.2.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Gemeinde Wohltorf. Im Norden grenzt es an die Alte Allee, im Westen an die vorhandene Bebauung der Straße Querkamp, im Süden an die Straße Perlbergweg und im Osten an die Straße Börnsener Weg.

1.2.2 Nutzungs- und Freiraumstruktur, Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt im Osten an den Sachsenwald. Damit befindet sich auch das europäische Vogelschutzgebiet (EVG DE 2428-492) in unmittelbarer Nähe des Plangebiets. Der nördliche Bereich des Plangebiets grenzt an das Wohngebiet am Waldkamp. Im Westen grenzen Grundstücke mit Einzelhausbebauung an das Plangebiet. Hier wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan 4b aufgestellt. Im Süden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen.

Derzeit ist das Plangebiet mit Einzelhäusern mit ein bis zwei Wohneinheiten bebaut. Die verbleibenden Teile der Grundstücke werden im Wesentlichen für private Gartennutzungen und bauliche Nebenanlagen in Anspruch genommen. Hinzu kommen die im Plangebiet vorhandenen Erschließungsstraßen und fußläufige Durchwegungen.

Das Orts- und Landschaftsbild nördlich der Plangebiete der Bebauungspläne 4a und 4b ist teils geprägt durch eine zusammenhängende bandartige Bebauung entlang des Börnsener Weges mit überwiegend großzügigen Einfamilienhäusern. Südlich, westlich und teils nördlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzung sowie im Osten der angrenzende Sachsenwald.

1.2.3 Infrastruktur

Im Plangebiet selbst sind keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden oder geplant. In der Gemeinde Wohltorf gibt es einige Vereine und Verbände. Der Kindergarten und die Grundschule liegen ca. 1,8 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt, weiterführende Schulen sind in Reinbek (ca. 4 km entfernt) ansässig. Weitere Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote sowie Einzelhandel der Grundversorgung sind in Aumühle und Reinbek zu finden. Das benachbarte Oberzentrum Hamburg-Bergedorf bietet ein umfassendes Angebot von Waren und Dienstleistungen aller Art.

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.

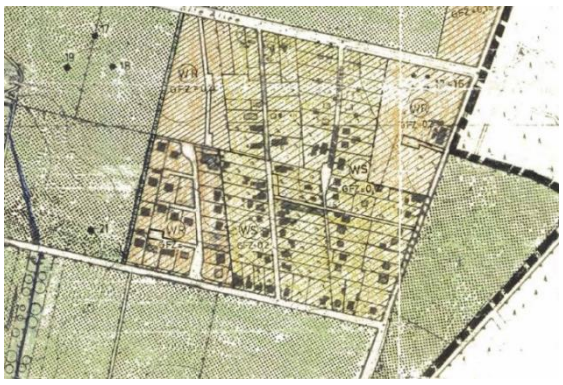
2 Planerische Rahmenbedingungen

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 westlichen und südlichen Bereich ein Kleinsiedlungsgebiet und im Nordosten ein Reines Wohngebiet mit jeweils einer GFZ von 0,2 aus.

Abb. 1: Flächennutzungsplan der Gemeinde Wohltorf (1969, Ausschnitt)

3 Ziele des Bebauungsplanes Nr. 4a

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

Alternative Flächen sind daher naturgemäß im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

3.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes mit gezielten Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Erweiterung vor. Die Anordnung der Baugrenzen erfolgt vor dem Hintergrund der Erhaltung der vorhandenen Bebauung und ihrer städtebaulichen Struktur, die sich vornehmlich mit einem Mindestabstand von ca. 4 m entlang der Straßen, orientiert. Die Baufenster werden einheitlich mit einer Tiefe von 20 m vorgesehen und halten einen Abstand von 4 m zur Erschließungsstraße. Damit werden einerseits der Bestand gesichert und andererseits Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet.

Die im Plangebiet vorhandenen Erschließungsstraßen und Fußwegeverbindungen werden bestandskonform gesichert und als öffentliche Straßenverkehrsflächen, teils mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet befindlichen Wohngrundstücke sollen als Allgemeines Wohngebiet mit einer Mindestgrundstücksgröße von 450qm festgesetzt und entsprechend planungsrechtlich gesichert werden. Als Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet ist eine zweigeschossige Bauweise mit einer Grundfläche (GR) von 150qm – 200qm je Grundstück vorgesehen. Die GR wird entsprechend der Grundstücksgröße differenziert:

Grundstücksgröße bis 750qm	→	zulässige Grundfläche: 150qm
Grundstücksgröße 750 – 1.000qm	→	zulässige Grundfläche: 175qm
Grundstücksgröße ab 1.000qm	→	zulässige Grundfläche: 200qm

Durch den Rahmen dieser Regelung werden alle vorhandenen Gebäude erfasst und gleichzeitig der Charakter des Gebiets gewahrt sowie Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt. Außerhalb der Baufenster sollen kleinere baulichen Anlagen, wie zum Beispiel Geräteschuppen mit einer maximalen Größe von 30qm errichtet werden können.

Die Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen wird durch die Festsetzung einer Traufhöhe von maximal 4,00m und einer Firsthöhe von maximal 9,00 m ergänzt. Damit wird sichergestellt, dass die intendierte bauliche Struktur in dieser Randlage des Ortes gewahrt wird.

Des Weiteren wird die Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten beschränkt, um die ortsbildprägende Bauweise einerseits zu wahren und andererseits Möglichkeiten der Nachverdichtung zu ermöglichen. Somit können Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten und Doppelhäuser mit bis zu vier Wohneinheiten realisiert werden. So wird die Möglichkeit zu einer maßvollen Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten innerhalb der bestehenden Strukturen gegeben und damit eine Nachverdichtung ohne Neuinanspruchnahme bislang unbesiedelter Flächen erzielt.

3.3 Natur und Landschaft

Darstellung des Bestandes

Das insgesamt 11,5ha große Plangebiet ist geprägt durch die Bebauung mit Einzelhäusern mit ein bis zwei Wohneinheiten. Die Gärten sind großzügig angelegt und gut durchgrünt. Sie verfügen z. T. über Geräteschuppen und private Stellplatzanlagen. Zudem gibt es Straßen

und fußläufige Wege. Das Plangebiet ist charakterisiert durch zahlreiche, große Bäume. Dabei handelt es sich um Birken, Eichen, Kastanien, Ahorn, Buchen u.a. Die Stammdurchmesser variieren überwiegend zwischen 0,3m und 1,0m. Viele große Bäume finden sich insbesondere auf der Südseite Alten Allee. Das Plangebiet wird nach Norden durch die Alte Allee, im Osten durch den Börnsener Weg und im Süden durch den Perlbergweg begrenzt. Westlich schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4b an, der ähnlich strukturiert ist. Die Straßen Pommernweg und Kurzer Kamp verlaufen durch das Plangebiet. Nördlich befinden sich weitere Einzelhausbebauungen entlang des Börnsener Weges. Südlich schließt sich landwirtschaftliche Nutzung an, die durch einen Knick zum Perlbergweg begrenzt wird. Im Osten befindet sich der Sachsenwald.

Schutzgebiete

Östlich des Plangebietes – getrennt durch den Börnsener Weg – liegt das Europäische Vogelschutzgebiet Nr. EGV DE 2428-492 „Sachsenwald-Gebiet". Dieses umfasst das größte geschlossene Waldgebiet des Landes Schleswig-Holsteins. Bestandteile sind der Sachsenwald selbst mit der Schwarzen Au, das Gülzower Holz und ein Teil des Billetals. Bedeutsam ist das Gebiet für Vogelarten mit enger Bindung an Fließgewässer, der Waldbereiche und der Wald-Offenland-Übergangsbereiche.

Landschaftsrahmenplan

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) liegt der Geltungsbereich inmitten eines Gebietes mit besonderer Erholungsfunktion. Westlich, südlich und östlich angrenzend an die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 4a und 4b liegen Gebiete, die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllen.

Planung

Mit der Planung soll unter Wahrung des Quartierscharakters eine weitere wohnbauliche Entwicklung und Nachverdichtung ermöglicht sowie städtebaulich und landschaftlich sinnvoll gelenkt werden. Auf die landschaftlichen Gegebenheiten (Baum- und Grünbestand, Nähe zum Sachsenwald, landschaftliche Lage) soll ausdrücklich Rücksicht genommen werden.

Maßnahmen für Natur und Landschaft

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers
  Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, soll versickert werden, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen.
- Wasserdurchlässige Bauweise für Geh- und Fahrwege sowie Stellplätze
  Geh- und Fahrwege sowie Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (z. B. wassergebundene Wegedecke, Pflaster mit hohem Fugenanteil) herzustellen.
- Erhalt von prägenden Bäumen
  Im Rahmen einer Baumbestandsaufnahme werden die erhaltenswerten Bäume festgestellt. Diese sollen dann unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planung zum Erhalt festgesetzt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für jeden abgängigen Baum ist ein Ersatzbaum von mindestens 20/25 cm Stammumfang in der Baumschulqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ersatzpflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen aus der nachfolgenden Pflanzliste innerhalb eines Jahres nach Abgang des Baumes so vorzunehmen, dass

Umfang und Charakter der jeweiligen Pflanzung erhalten bleiben. Die Flächen unter den Bäumen sind gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.

Pflanzliste

Bäume

Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica purpurea	Blutbuche
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Corylus colurna	Baumhasel
Aesculus hippocastanum	Gemeine Rosskastanie
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria ‚Majestica'	Grünfilzige Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20/25 cm

Sträucher

Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Wildrose

Qualität: Strauch, 2 x verpflanzt, 60-100 cm

- Grundstückseinfriedungen als Hecken
  Zum Schutz und zur Erhaltung des Quartierscharakters sind als Grundstückseinfriedungen, sofern Hecken ausgebildet werden, nur Hecken aus einheimischen Laubgehölzen der folgenden Arten zulässig.

Fagus sylvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn

  Qualität: Heckenpflanze, 2 x verpflanzt., 100-125 cm
- Artenschutz
  Um Verstöße gegen das Tötungsverbot in Bezug auf die im Geltungsbereich vorkommenden Brutvögel und Fledermäuse zu vermeiden, ist eine zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung auf die Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. / 29.02. zu beachten. Baumfällungen sind zum Schutz von Fledermäusen in der Zeit vom 01.11. bis 28.02. / 29.02. vorzunehmen. Dieser Zeitraum kann erweitert werden, wenn eine Überprüfung der potentiellen Quartiere keinen Besatz mit Fledermäusen ergibt.

3.4 Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Alte Allee an die Dorfstraße in Wohltorf oder den Börnsener Weg an die Bergstraße in Aumühle. Mit dem ca. 2 km Luftlinie entfernten S-Bahnhaltepunkt Wohltorf und der Bushaltestelle Waldkamp besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die erforderlichen Stellplätze werden innerhalb des Plangebiets auf den eigenen Grundstücken realisiert. Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze vorzusehen.

Mögliche Auswirkungen der intendierten Verdichtung werden durch das beauftragte Büro Wasser- und Verkehrskontor untersucht und im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

4 Verkehr

Die bestehenden Straßenräume sind für die heutige Nutzung ausreichend dimensioniert und weisen umfangreiche Entwicklungsreserven auf. Die für die Anbindung des Gebiets an das übergeordnete Straßennetz entscheidenden Knotenpunkte Börnsener Weg / Alte Allee und Börnsener Weg / Perlbergweg sind in der Lage, die zukünftigen Verkehre leistungsfähig abzuwickeln. Es ist eine langfristige Leistungsfähigkeit inklusive umfangreicher Restkapazität im Plangebiet gewährleistet.

5 Lärm

Die Verkehre der das Plangebiet umgebenden Straßen sind auf einem so niedrigen Niveau, dass keine Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich werden.

Bei der bestehenden und sogar bei einer verdoppelten Verkehrsstärke kann der lärmtechnische Schutzanspruch eines Reinen Wohngebietes gewährleistet werden.

6 Natur und Landschaft

Die Aufstellung der Bebauungspläne Wohltorf 4a und 4b wird vom beauftragten Büro Planungsgruppe Landschaft naturschutz- und landschaftsfachlich begleitet.

Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden, naturschutz- und landschaftsfachliche Festsetzungen umfassen, die im Rahmen der zu erarbeitenden Gutachten definiert werden.

6.1 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen. Im Rahmen der weiteren Planung werden durch die Planungsgruppe Landschaft der Zustand des Plangebietes sowie seine Bedeutung für den Planungsraum und die geplanten Nutzungen im Rahmen eines grünordnerischen Fachbeitrags beschrieben und bewertet. Weiterhin werden Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen aufgezeigt und Angaben zum Artenschutz gemacht.

7 Ver- und Entsorgung

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

7.1 Trinkwasser

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

7.2 Schmutzwasser

Das Plangebiet ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen, in die zukünftig anfallendes Schmutzwasser eingeleitet werden kann.

7.3 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 kf sowie des Grundwasserstandes erforderlich.

Sofern eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf dem Grundstück gemäß Bodengutachten nachweislich nicht möglich sein sollte, müssen entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung und verzögerten Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation (z.B. Einleitbegrenzung von 3,0 l/s) getroffen werden.

8 Immissionsschutz

Für die geplante wohnbauliche Entwicklung sind keine relevanten, bekannten Lärmimmissionen zu betrachten. Das Plangebiet liegt eingebettet in grüne Wohnstrukturen an der östlichen Siedlungsgrenze von Wohltorf. Es ist davon auszugehen, dass der in der städtebaulichen Planung angestrebte Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 45 dB(A) im Plangebiet sowohl vom Verkehrslärm als auch von etwaigen anderen Lärmquellen deutlich unterschritten wird.

Diese Annahme wird im Rahmen der Erarbeitung eines entsprechenden Gutachtens vom beauftragten Büro Wasser- und Verkehrskontor untersucht. Die sich aus dem Gutachten ergebenden Festsetzungen werden im weiteren Verfahren im Bebauungsplan berücksichtigt und ergänzt.

9 Flächenbilanz

9.1 Flächen

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes 4a der Gemeinde Wohltorf für das Gebiet begrenzt im Norden von der Straße Alte Allee, im Süden von der Straße Perlbergweg, im Westen von den Flurstücken die östlich des Querkamps liegen und im Osten durch den Börnsener Weg eine Gesamtgröße von 115.000 qm.

Allgemeine Wohngebiete	104.000 qm
Straßenverkehrsfläche	7.700 qm
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	3.300 qm
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4a	**115.000 qm**