ORTSENTWICKLUNG
WOHLTORF

Ortskernentwicklungskonzept für die Gemeinde Wohltorf

Auftraggeber: Gemeinde Wohltorf über das Amt Hohe Elbgeest
Bürgermeister Gerald Dürlich

Alte Allee 1
21521 Wohltorf

Gutachter: **Raum & Energie**
Institut für Planung, Kommunikation
und Prozessmanagement GmbH

Lülanden 98, 22880 Wedel

Gutachterteam:

Teike Scheepmaker, M. Sc.
Jürgen Wittekind, Dipl.-Betriebswirt

www.raum-energie.de

Bearbeitungsstand: 02.03.2022

Das Ortskernentwicklungskonzept für die Gemeinde Wohltorf wird gefördert auf Initiative des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung durch die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ mit Mitteln des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein.

Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft

SH Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration

ORTSENTWICKLUNG WOHLTORF

Inhaltsverzeichnis

1 Vorwort 5

2 Aufgabenstellung und methodisches Vorgehen 6

2.1 Was leistet ein Ortskernentwicklungskonzept? (Hinweise zur Handhabung des Konzeptes) 6

2.2 Räumlicher Geltungsbereich 7

2.3 Methodisches Vorgehen 7

3 Beteiligungsprozess 10

3.1 Vorbemerkung 10

3.2 Beteiligungsformate 10

3.2.1 Lenkungsgruppe 10

3.2.2 Gespräche mit Schlüsselakteur*innen und Expert*innen 10

3.2.3 Veröffentlichung von Informationen im Internet/Pressearbeit 11

3.2.4 Haushaltsbefragung und Ergebnispräsentation im Rahmen einer Online-Konferenz 11

3.2.5 Ortsbegehungen 12

3.2.6 Arbeitsgruppen 12

3.2.7 Unterrichtung der Gemeindevertretung 12

4 Planungsgrundlagen 12

4.1 Landesentwicklungsplan/Regionalplan 12

4.2 Landschaftsrahmenplan 14

4.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Wohltorf 15

4.4 Kreis Herzogtum Lauenburg 2030 – Empfehlungen für die wohnbauliche Entwicklung und Gewerbeflächenstandortkonzept 2035 der Kreise Herzogtum Lauenburg und Stormarn 15

4.5 Regiokonzept Hamburg-Bergedorf Südstormarn Herzogtum Lauenburg Süd - Impulse für die zukünftige Siedlungs-, Verkehrs-und Freiraumentwicklung 15

5 Demografische Entwicklung 17

5.1 Bevölkerungsentwicklung 17

5.2 Kleinräumige Bevölkerungsprognose 20

6 Bestandsaufnahmen 21

6.1 Beschreibung der Gemeinde 21

6.2 Wohnbauliche Entwicklung 21

6.3 Einzelhandel/Gewerbe 24

6.4 Verkehr, Mobilität 25

6.5 Bürgerschaftliches Engagement 26
6.6 Soziale Infrastruktur (u.a. medizinische Versorgung, Schulen, besondere Wohnformen, Pflege) 27
6.7 Technische Infrastruktur (u.a. Brandschutz, Digitalisierung) 29
6.8 Natur und Umwelt 29
7 Arbeitsgruppen 31
7.1 Sichere Mobilität 31
7.2 Treffpunkte und Ortskern 32
7.3 Gemeinschaftliches Dorfleben 33
7.4 Nachhaltige Siedlungsentwicklung 33
8 Handlungsfelder, Stärken und Herausforderungen 34
9 Leitziele der gemeindlichen Entwicklung 37
10 Maßnahmenkatalog 38
11 Quellenverzeichnis 42

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Gemeinde Wohltorf rot umkreist [Quelle: Eigene Darstellung nach Openstreetmap.org] 7

Abbildung 2: Methodisches Vorgehen im Rahmen der Konzepterstellung [Quelle: Eigene Darstellung]..... 8

Abbildung 3: Arbeitsschritte im Rahmen der Konzepterstellung [Quelle: Eigene Darstellung] 8

Abbildung 4: Screenshot von der Homepage der Gemeinde Wohltorf [Quelle: Webseite der Gemeinde Wohltorf - Stand: 20.12.2021] 11

Abbildung 5: Landesentwicklungsplan SH 2021 – Teilausschnitt der Hauptkarte vom östlichen Schleswig-Holstein [Quelle: https://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/Themen/PlanenBauenWohnen/Landesentwicklungsplan/landesentwicklungsplan.html]. 13

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Karte 2, Neuaufstellung 2020 [Quelle: https://www.schleswig-holstein.de/mm/downloads/MELUND/Landschaftsrahmenplanung/LRPIIIHauptkarte1Blatt2.pdf 14

Abbildung 7: Ausschnitt Regiokonzept Hamburg-Bergedorf - Südstormarn Herzogtum Lauenburg Süd [Quelle: BSR | Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, SBI | Beratende Ingenieure für Bau - Verkehr - Vermessung GmbH, Sweco GmbH (2020): Regiokonzept Hamburg-Bergedorf Südstormarn Herzogtum Lauenburg Süd - Impulse für die zukünftige Sied-lungs-, Verkehrs-und Freiraumentwicklung, Hamburg, S. 6] 16

Abbildung 8: Absolute Bevölkerungsentwicklung in Wohltorf im Zeitraum 2000-2020 [Quelle: Statistikamt Nord (Stand 31.12.2020)] 17

Abbildung 9: Gegenüberstellung der Bevölkerungsentwicklung von Bundesland, Kreis, Amt sowie Gemeinde [Quelle: Statistikamt Nord (Stand 31.12.2020)] 18

Abbildung 10: Vergleich des Bevölkerungsstands zum 31.12.2020 zwischen Schleswig-Holstein, dem Kreis Herzogtum Lauenburg und der Gemeinde Wohltorf [Quelle: Statistikamt Nord (Stand 31.12.2020)] 18

Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung Wohltorfs nach Altersklassen (2014-2020) [Quelle: Statistikamt Nord (Stand 31.12.2020)] 19

Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen in Prozent (2014-2020) [Quelle: Statistikamt Nord (Stand 31.12.2020)] 19

Abbildung 13: Einschätzung zur demografischen Entwicklung des Kreises Herzogtum Lauenburg [Gertz Gutsche Rümenapp 2018: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg] 20

Abbildung 14: Wohnbauliche Bestandstruktur zum 31.12.2020 [Quelle: Statistikamt Nord] 21

Abbildung 15: Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden (Neubau) in Wohltorf im Zeitraum 2000-2020 [Quelle: Statistikamt Nord] 22

Abbildung 16: Potenzielle Entwicklungsbereiche in der Gemeinde [Quelle: Eigene Darstellung] 23

1 Vorwort

Liebe Wohltorferinnen, liebe Wohltorfer,

erfreulich zahlreich haben Sie sich im Winter 2021 an der Haushaltsbefragung zur Erarbeitung unseres Ortskernentwicklungskonzeptes (OKEK) beteiligt. Viele haben darüber hinaus an den vier Arbeitsgruppen (Gemeinschaftliches Dorfleben, Nachhaltige Siedlungsentwicklung, sichere Mobilität sowie Treffpunkte und Ortskern) teilgenommen. Herzlichen Dank für Ihr Engagement! In aller Kürze können wir festhalten: Die freudigste Erkenntnis ist, dass wir sehr gern in unserem schönen Wohltorf leben. Viele Bürger*innen sind mit dem derzeitigen Zustand und Erscheinungsbild unserer Gemeinde zufrieden. Sie wünschen sich den Erhalt des Ortsbildes, der ortsbildprägenden Bebauung sowie den Erhalt der Grünflächen. Dies haben wir in der Lenkungsgruppe verstanden und empfehlen der derzeitigen und den kommenden Gemeindevertretungen, sich an diesem Bürgerwillen zu orientieren. Unser Ortskernentwicklungskonzept soll die Arbeit unserer Gemeindevertretung unterstützen und zu dem bürgerschaftlichen Engagement sowie einem gedeihlichen Miteinander in unserem Wohltorf beitragen und stets den Bürgerwillen im Blick halten. Die Gemeindevertretung hat das Konzept in der Sitzung am 23. Februar 2022 beschlossen, es bleibt aber für weitere Maßnahmen und Schlüsselprojekte offen und kann jederzeit um weitere Vorhaben ergänzt werden. Zunächst wird es darum gehen, einige der vorgeschlagenen Maßnahmen und Schlüsselprojekte zu priorisieren und zu konkretisieren. Unsere personellen und finanziellen Ressourcen reichen nicht aus, alle dort genannten Vorhaben gleichzeitig zu realisieren. Die Erarbeitung unseres Ortskernentwicklungskonzeptes wird teilweise aus Mitteln des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein finanziert. Die Geldgeber verlangen u.a., das Konzept auf einer Analyse der planerischen Rahmenbedingungen, der Bevölkerungsentwicklung sowie der Stärken und Schwächen unserer Gemeinde aufzubauen. Deshalb befindet sich auf den Seiten 5 – 33 neben der Zielsetzung und Angaben zum methodischen Vorgehen vor allem Analysen und Schaubilder. Interessanter sind die auf den Seiten 34 – 37 benannten Handlungsfelder und Leitziele. Von zentraler Bedeutung für unsere Entwicklung ist der Maßnahmenkatalog (S. 38 – 41) mit den dort benannten Schlüsselprojekten. In dem umfangreichen Anlagenband finden Sie zahlreiche Detailinformationen, insbesondere zu den Ergebnissen der Haushaltsbefragung sowie der Arbeitsgruppen.

Allen Beteiligten der Gemeinde Wohltorf, der Lenkungsgruppe, sowie des Amtes Hohe Elbgeest sei an dieser Stelle Dank gesagt für viele Stunden, die der Freizeit geopfert wurden.

Die Lenkungsgruppe Gerald Dürlich (Bürgermeister), Christina Lehmann (Amtsdirektorin), Dr. Kerstin Münker, Kerstin Hölter, Sibylle Faschian, Matthias Mross, Dr. Ulf Teschke und Dr. Rolf Gestefeld

2 Aufgabenstellung und methodisches Vorgehen

2.1 Was leistet ein Ortskernentwicklungskonzept? (Hinweise zur Handhabung des Konzeptes)

Das Ortskernentwicklungskonzept dient als Grundlage für eine nachhaltige, zielgerichtete und abgestimmte Entwicklung der Gemeinde.

Vor diesem Hintergrund ist das Ortskernentwicklungskonzept als umsetzungsorientiertes Instrument zu verstehen, das **zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung und deren Planungshoheit** beiträgt, eine **planvolle (strategische) und nachhaltige Steuerung/Entwicklung der Kommune** unterstützt und eine **Abstimmung und Koordination widerstreitender Interessen innerhalb der Kommune** ermöglicht.

Das Konzept wurde aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe Agrarstruktur und Küstenschutz (GAK) und damit aus Finanzmitteln des Landes und des Bundes gefördert. Der Fördermittelgeber verbindet mit seiner Förderung qualitative Anforderungen, die im Aufgabenverständnis ihren Niederschlag finden. Dazu zählen:

- Eine Berücksichtigung des (landesplanerischen) Anspruches/Zieles, die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in den Kommunen/Landesteilen anzustreben bzw. zu unterstützen (Sicherung der Angebote der Mobilität, der Grundversorgung und der Daseinsvorsorge unter Berücksichtigung der demografischen und in diesem Zusammenhang insbesondere der altersstrukturellen Entwicklung
- Die Abstimmung der Inhalte des Ortskernentwicklungskonzeptes mit den Zielen der Raumordnung/Landesplanung sowie vorhandener und/oder in Aufstellung befindlicher Konzepte und Pläne des Kreises, des Amtes und der Gemeinde
- Eine Auseinandersetzung mit den Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken der Gemeinde
- Die Beteiligung der für die gemeindliche Entwicklung maßgeblichen Akteure/Vereine/Verbände und vor allem der Bürger*innen an der Erarbeitung des Ortskernentwicklungskonzeptes

Das Konzept versteht sich als Arbeitsgrundlage für einen fortzuführenden Prozess, der arbeitsteilige/ kooperative Verfahrenswege und Lösungen in den Mittelpunkt stellt. So verstanden ist das Konzept kein fertiges „Produkt“!

Das Entwicklungskonzept enthält in Kap. 10 einen Maßnahmenkatalog. Schlüssel- oder Leitprojekte sind in diesem Katalog besonders hervorgehoben. Auch der Maßnahmenkatalog ist keinesfalls vollständig. Er wird sich im Laufe der Zeit den Bedarfslagen entsprechend verändern. Vor diesem Hintergrund wird ebenfalls in Kap. 2.3 definiert, welche Ansprüche mit Leit- oder Schlüsselprojekten verbunden sind.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

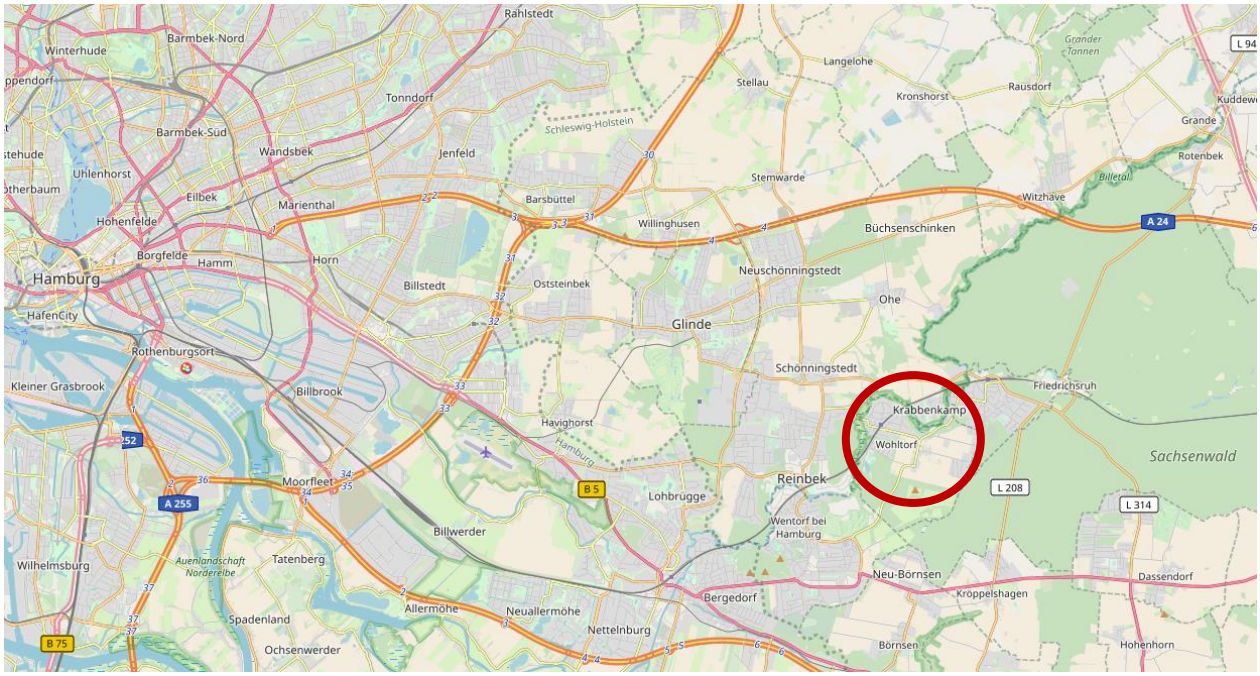


Abbildung 1: Gemeinde Wohltorf rot umkreist

Der Geltungsbereich des Ortskernentwicklungskonzeptes bezieht sich auf das rd. 5,97 km² große Gemeindegebiet Wohltorfs. Ein besonderer Fokus richtet sich auf den historischen Ortskern um die Dorfstraße und den zentralen Bereich um die S-Bahnstation Wohltorf.

2.3 Methodisches Vorgehen

Die Erarbeitung des vorliegenden Ortskernentwicklungskonzeptes stützt sich methodisch auf zwei Bausteine: Einerseits auf eine gutachterliche, datenbasierte Bestandsaufnahme und andererseits, den Anforderungen des Fördermittelgebers entsprechend, auf einen breit angelegten Beteiligungsprozess.

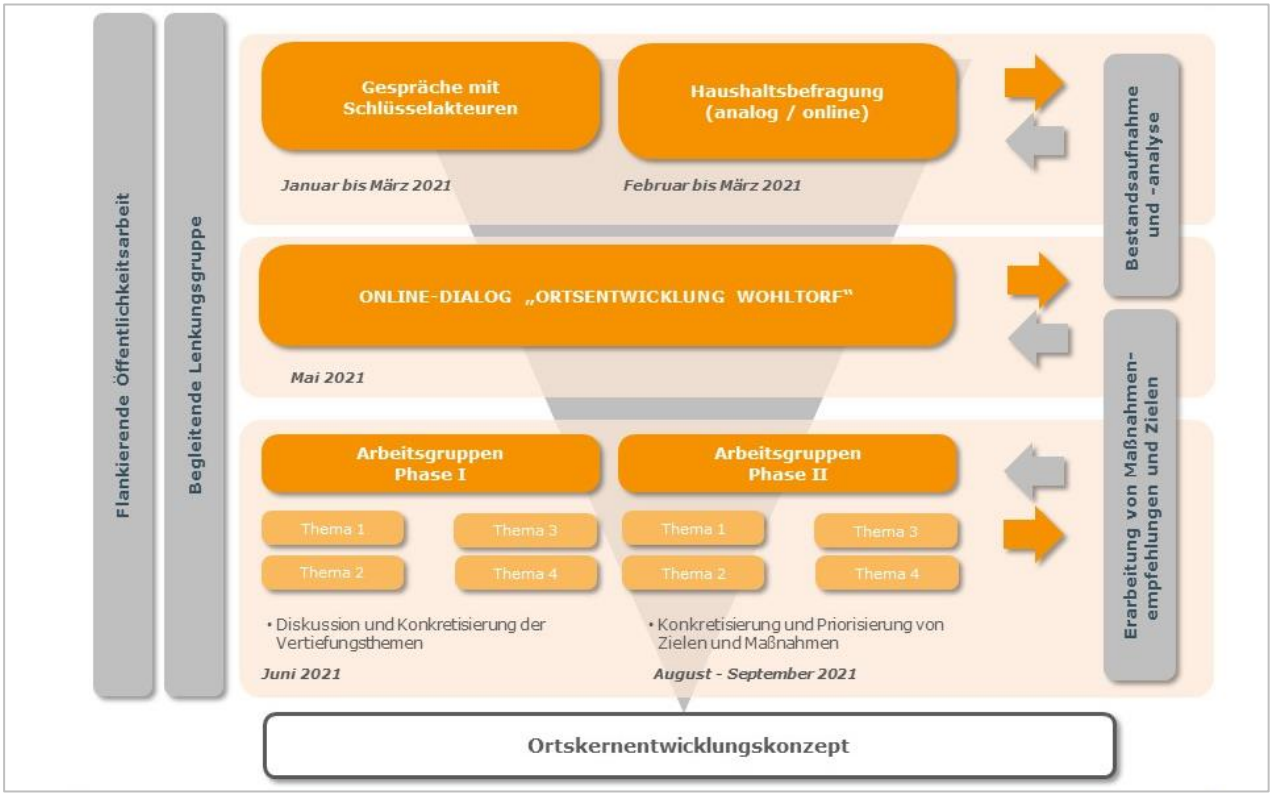


Abbildung 2: Methodisches Vorgehen im Rahmen der Konzepterstellung

Dieser Beteiligungsprozess richtete sich sowohl an die Bürger*innen der Gemeinde Wohltorf als auch an die sog. „Schlüsselakteure" (u. a. Vertreter*innen aus Kommunalpolitik, Wirtschaft, Vereinen und Verbänden). Dabei ging es einerseits um die Sensibilisierung für die eingangs skizzierten Herausforderungen, andererseits um eine Interpretation und „Schärfung" der im Rahmen der Bestandsaufnahmen gewonnenen Ergebnisse. Auf welche partizipativen Formate zurückgegriffen wurde, um Bürger*innen Möglichkeiten der Mitwirkung zu eröffnen, wird nachfolgend in Kapitel 3 eingehend erläutert.

Abbildung 3: Arbeitsschritte im Rahmen der Konzepterstellung

Die aus den allgemeinen Bestandsaufnahmen (u. a. zur demografischen Entwicklung, den Zielen der Raumordnung und den landesplanerischen Vorhaben), der Befragung der Bürger*innen und dem Prozess der Bürger*innenbeteiligung aufgenommenen Einschätzungen und Handlungsbedarfe wurden zur Bewertung/Positionsbestimmung einer SWOT-Analyse unterzogen.

Die SWOT-Analyse ist ein betriebswirtschaftliches Instrument, das in diesem Falle zu einer Einschätzung der Entwicklungsbedingungen und Perspektiven der Gemeinde eingesetzt wird. So gelten als:

Stärken (Strength)
Faktoren, die die Entwicklung der Gemeinde positiv beeinflussen können

Schwächen (Weaknesses)
Faktoren oder Merkmale, die für die Gemeinde von Nachteil sind (zum Beispiel eine geringe Finanzkraft oder die Abhängigkeit von Dritten)

Chancen (Opportunities)
Faktoren und Entwicklungen, aus denen für die Gemeinde Vorteile oder Potenziale erwachsen können. Beispielsweise aus gesellschaftlichen Trends, Verhaltensänderungen oder technologischen Entwicklungen

Risiken (Threats)
Faktoren und Entwicklungen, aus denen heraus Nachteile oder Gefahren entstehen könnten

Die Zusammenführung der vier Bereiche lässt die Zusammenhänge zwischen Stärken und Schwächen einerseits, und Chancen und Risiken andererseits sichtbar werden. So wird es möglich, Leitziele zu formulieren und Maßnahmen und Projekte der gemeindlichen Entwicklung so auszurichten und einzusetzen, dass Stärken gezielt ausgebaut, Schwächen ausgeglichen, identifizierte Chancen genutzt und Risiken vermieden werden können. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden im Rahmen dieses Konzeptes Stärken und Chancen zu „Stärken“ und Schwächen und Risiken zu „Herausforderungen“ zusammengefasst.

Leitziele
Auf die SWOT-Analyse aufbauend entstehen Leitziele, die die übergeordnete, allgemeine Entwicklung der Gemeinde beschreiben.

Handlungsfelder
Die Handlungsfelder definieren die räumlichen und inhaltlichen Schwerpunkte des Konzeptes, die zur Erreichung der gesetzten Ziele von besonderer Bedeutung sind.

Katalog der Projekte und Maßnahmen
Der Maßnahmenkatalog beschreibt die Maßnahmen, die zur Zielerreichung in den Handlungsfeldern geplant sind. Der Katalog dient als „Pool“, aus dem bei Bedarf und bei entsprechenden personellen und finanziellen Ressourcen einzelne Maßnahmen umgesetzt werden können. Die Reihenfolge der Maßnahmen im Katalog ist nicht priorisierend.

Schlüsselprojekte
Schlüsselprojekte leiten sich aus dem Maßnahmenkatalog ab. Von ihrer Durchführung/Umsetzung soll eine Signalwirkung ausgehen. Sie sind von strategischer Bedeutung und in diesem Sinne sollen sie dazu beitragen, Entwicklungen in einem oder mehreren Handlungsfeldern in besonderer Weise zu fördern oder zu beschleunigen. Wie Schlüsselprojekte zu definieren sind, wird in Kap. 10 beschrieben.

3 Beteiligungsprozess

3.1 Vorbemerkung

Die Beteiligung der Bevölkerung ist, wie bereits erwähnt, ein wesentlicher Bestandteil der Konzeptentwicklung. Bedingt durch die Pandemie mussten, anders als geplant, verschiedene Beteiligungsformate digital durchgeführt werden.

Auf Wunsch der Gemeindevertretung wurde bei der Besetzung des Lenkungsgremiums und der Arbeitsgruppen darauf geachtet, die der Gemeindevertretung angehörigen Parteien sowie die relevanten sozialen Kräfte (Auswahl in Abstimmung mit der Lenkungsgruppe, u.a. aus den Bereichen: Schule, Kindergarten, Pflege/Gesundheit, Kultur…) in den Prozess einzubeziehen.

Protokolle und Ergebnisdarstellungen/Dokumentationen aus dem Prozess sind in einem Anlagenband zum Ortskernentwicklungskonzept Wohltorf zusammengefasst. Davon ausgenommen sind die internen Protokolle der Lenkungsgruppe.

3.2 Beteiligungsformate

3.2.1 Lenkungsgruppe

Zur laufenden Steuerung des Arbeits- und Beteiligungsprozesses wurde dieser durch eine Lenkungsgruppe begleitet. Zentrale Aufgabe war es, die Beteiligungsformate organisatorisch und fachlich vor- und nachzubereiten. Außerdem hat sie wichtige inhaltliche (Richtungs-)Entscheidungen durch die Gemeindevertretung gemeinsam mit dem Gutachterbüro vorbereitet. Die Lenkungsgruppe setzte sich zusammen aus Gemeindevertreter*innen (mindestens eine Person aus jeder Fraktion), dem Bürgermeister sowie einer Vertreterin der Amtsverwaltung. Insgesamt gab es (begleitet durch das Gutachterbüro) 12 Sitzungen der Lenkungsgruppe.

3.2.2 Gespräche mit Schlüsselakteur*innen und Expert*innen

Die Gespräche mit Schlüsselakteur*innen und Expert*innen dienten zu Beginn des Prozesses der Aufnahme bestehender Herausforderungen/Bedarfe sowie der Identifikation streitiger Themen und deren Hintergründe. Dies trug vor allem dazu bei, die Ergebnisse der Bestandsaufnahmen besser bewerten und einordnen zu können. Neben Gesprächen mit allen Fraktionen (vier Gespräche) fand mit folgenden Akteursgruppen ein Gespräch statt:

- Landwirte aus Wohltorf
- Freiwillige Feuerwehr Wohltorf
- Hausärzt*innen (ein Gespräch)
- Grundschule Wohltorf und Ev. Kindertagesstätte Wohltorf
- Kirchengemeinde (ein Gespräch)

- Vereine und Verbände (Tontaubenklub Sachsenwald e.V., TuS Aumühle-Wohltorf von 1910 e.V., DRK Ortsverein Wohltorf)
- Initiativen (Initiative Lebenswertes Wohltorf, Initiative „Rettet das Billtal“)

3.2.3 Veröffentlichung von Informationen im Internet / Pressearbeit

Zur Beteiligung einer breiten Öffentlichkeit wurden auf der Homepage der Gemeinde Wohltorf und von Institut Raum & Energie Informationen zum Prozess, Sachstände, Termine, Protokolle und Kontaktdaten veröffentlicht.

Abbildung 4: Screenshot von der Homepage der Gemeinde Wohltorf [Stand: 20.12.2021]

Anlassbezogen gab es außerdem Presseberichte, z. B. im Sachsenwalder und Hinweise zu Veranstaltungen sowie zur Haushaltsbefragung.

3.2.4 Haushaltsbefragung und Ergebnispräsentation im Rahmen einer Online-Konferenz

Von 08.02.2021 bis 08.03.2021 wurde eine schriftliche Befragung durchgeführt. Der fünfseitige Fragebogen, der in einer Auflage von 1010 am 22.02.2021 zusammen mit dem Reinbeker an alle Haushalte in Wohltorf verteilt wurde, entstand in enger Abstimmung mit der Lenkungsgruppe. Zuvor war dieser bereits online auf der Webseite der Gemeinde abrufbar. Mit 570 Fragebögen war die Rücklaufquote überdurchschnittlich hoch.

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung wurden im Rahmen einer Online-Konferenz, die per Youtube auch als Livestream zu sehen war, vorgestellt. Diese fand am 20.05.2021 statt.

Der Fragebogen sowie die Ergebnisdokumentation der Haushaltsbefragung und der Online-Konferenz liegen dem Anlagenband zum Ortskernentwicklungskonzept Wohltorf bei.

3.2.5 Ortsbegehungen

Während der Konzepterstellung fanden mehrere Ortsbegehungen statt, u. a. am 08.03.2021 gemeinsam mit dem Bürgermeister sowie der Amtsdirektorin. Ziel der Begehungen war es, sich einerseits einen allgemeinen Eindruck der Situation zu verschaffen. Andererseits ging es darum, sich spezifische Objekte und Gegebenheiten wie z. B. das Radwegenetz im Detail anzuschauen.

3.2.6 Arbeitsgruppen

Aufbauend auf der Bestandsanalyse und die Ergebnisse der Haushaltsbefragung wurden zur Vertiefung einzelner Themen- und Handlungsfelder folgende Arbeitsgruppen gebildet:

- AG Gemeinschaftliches Dorfleben (12.06. und 17.08.2021)
- AG Nachhaltige Siedlungsentwicklung (12.06. und 21.08.2021)
- AG Sichere Mobilität (14.06. und 19.08.2021)
- AG Treffpunkte und Ortskern (17.06. und 26.08.2021)

Für jede Arbeitsgruppe mit durchschnittlich 15 Teilnehmer*innen wurden zwei Sitzungen (teils digital) durchgeführt. Vorbereitung und Leitung der Sitzungen oblag Institut Raum & Energie. Die Ergebnisprotokolle sind im Anlagenband enthalten.

3.2.7 Unterrichtung der Gemeindevertretung

Ein weiterer Baustein im Beteiligungsprozess war die Unterrichtung der Gemeindevertretung (16.03.2021, 21.04.2021). Diese diente zur Erhöhung der Transparenz über den gesamten Konzepterstellungsprozess sowie der Entscheidungsfindung z. B. hinsichtlich der zu vertiefenden Themen in den Arbeitsgruppen. Neben einer Vorstellung aktueller Ergebnisse durch die Gutachter boten die Präsentationen auch Gelegenheiten zum Austausch und für Rückfragen.

4 Planungsgrundlagen

4.1 Landesentwicklungsplan/Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan, Fortschreibung 2021 (LEP 2021) wurde im November 2021 vom Kabinett beschlossen und Mitte Dezember 2021 in Kraft gesetzt. Die nachfolgenden Aussagen zum LEP beziehen sich auf die im November 2021 veröffentlichte Fassung der Fortschreibung. Neu aufgestellt werden auch die Regionalpläne in Schleswig-Holstein. Der Kreis Herzogtum Lauenburg und damit auch die Gemeinde Wohltorf gehören dem Planungsraum III (Schleswig-Holstein Süd) an. Auf eine detaillierte Darstellung der die Gemeinde bzw. den Amtsbereich betreffenden regionalplanerischen Festsetzungen wird, da von einer grundlegenden Überarbeitung auszugehen ist, im Rahmen dieses Konzeptes verzichtet.

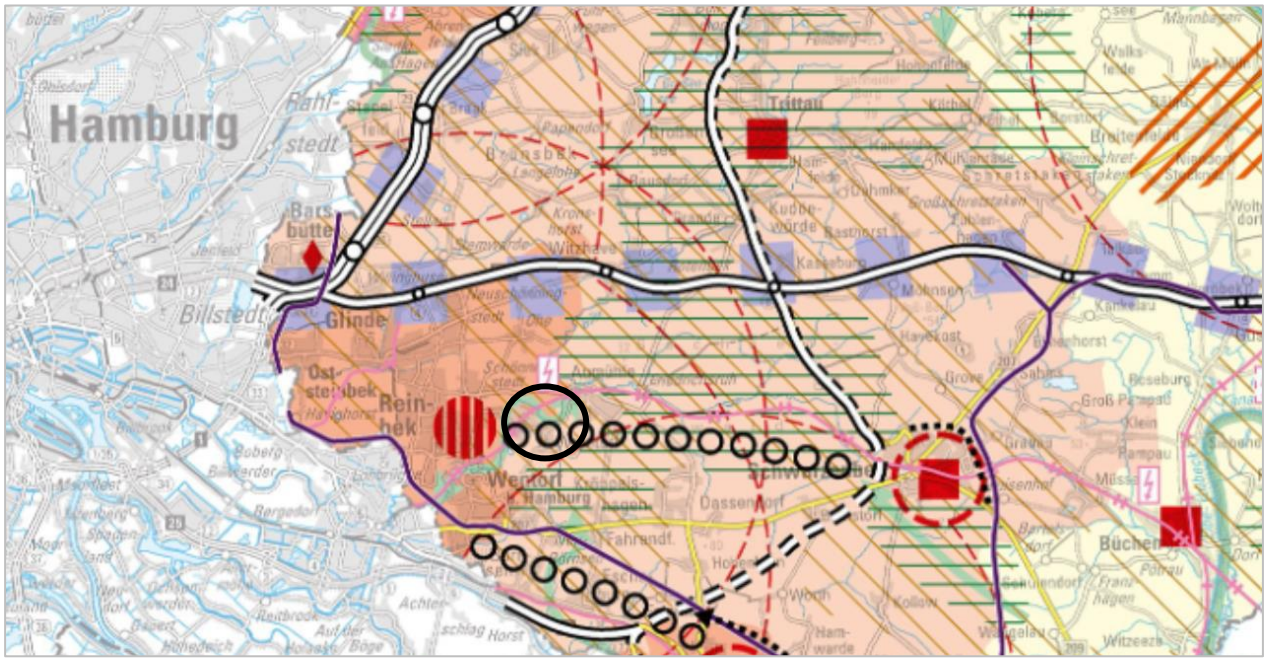


Abbildung 5: Landesentwicklungsplan SH 2021 – Teilausschnitt der Hauptkarte vom östlichen Schleswig-Holstein

Der Landesentwicklungsplan SH 2021 legt fest, welche räumliche Entwicklung des Landes in den kommenden 15 Jahren angestrebt wird. Dazu setzt sich der Entwicklungsplan mit den Herausforderungen und Entwicklungschancen des Landes auseinander und strukturiert, ausgehend von den Lagebedingungen, die Siedlungsentwicklung der Kommunen. Danach liegt Wohltorf im Ordnungsraum[1] der Hansestadt Hamburg und im Zentralbereich des Oberzentrums Reinbek.

Die Siedlungsentwicklung wird im Landesentwicklungsplan durch Siedlungsachsen, zentrale Orte sowie regionale Grünzüge und Grünzäsuren strukturiert. Dabei soll die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen vorrangig auf die Siedlungsachsen ausgerichtet werden. Die Grundrichtungen der Siedlungsachsen sowie die äußeren Siedlungsachsenschwerpunkte sind im Landesentwicklungsplan (Hauptkarte) dargestellt. Die Gemeinde Wohltorf wird der Siedlungsachse zugeordnet, die das Mittelzentrum im Verdichtungsraum Reinbek mit dem Unterzentrum Schwarzenbek verbindet. Die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde unterliegt damit keinen Beschränkungen. Wie die Gemeinde mit diesen Entwicklungsmöglichkeiten umgeht, liegt in ihrem Ermessen. Grundsätzlich gilt, dass zur baulichen Entwicklung vorrangig auf Innenentwicklungspotenziale zurückgegriffen werden und die Inanspruchnahme von Neuflächen möglichst begrenzt bleiben sollte.

[1] Anmerkung: „In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Hierzu soll die Kommunikationsinfrastruktur weiterentwickelt werden und es sollen die Anbindungen an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme über Schiene und Straße sowie über Luft- und Schiffsverkehrswege gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sowie für Wohnungsbau sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden.“ Vgl.: Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung Landesplanung und ländliche Räume (2021) – Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung (Entwurfsfassung), Kiel, S. 79

Die Gemeinde Wohltorf liegt (teilweise) in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft (s. Abb. 5, horizontale Schraffur). Dargestellt werden in diesem Rahmen großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften und Biotopverbundachsen, die der Entwicklung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Lebensräume und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts dienen und im Rahmen kommunaler Planungen Berücksichtigung finden müssen.[2]

Der Landesentwicklungsplan kennzeichnet Wohltorf und den die Gemeinde umgebenden Raum aufgrund der naturräumlichen/landschaftlichen Potenziale und Infrastruktur als „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“ (s. Abb. 5, schräge Schraffur).

Die Konkretisierung von Vorbehalts- und Entwicklungsräumen erfolgt im Regionalplan.

4.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan 2020 für den neugefassten Planungsraum III hebt die Bille und den Amelungsbach als sog. „Vorrangfließgewässer“ hervor und stellt die angrenzenden, teils im Gemeindegebiet gelegenen, FFH- und Vogelschutzgebiete dar.

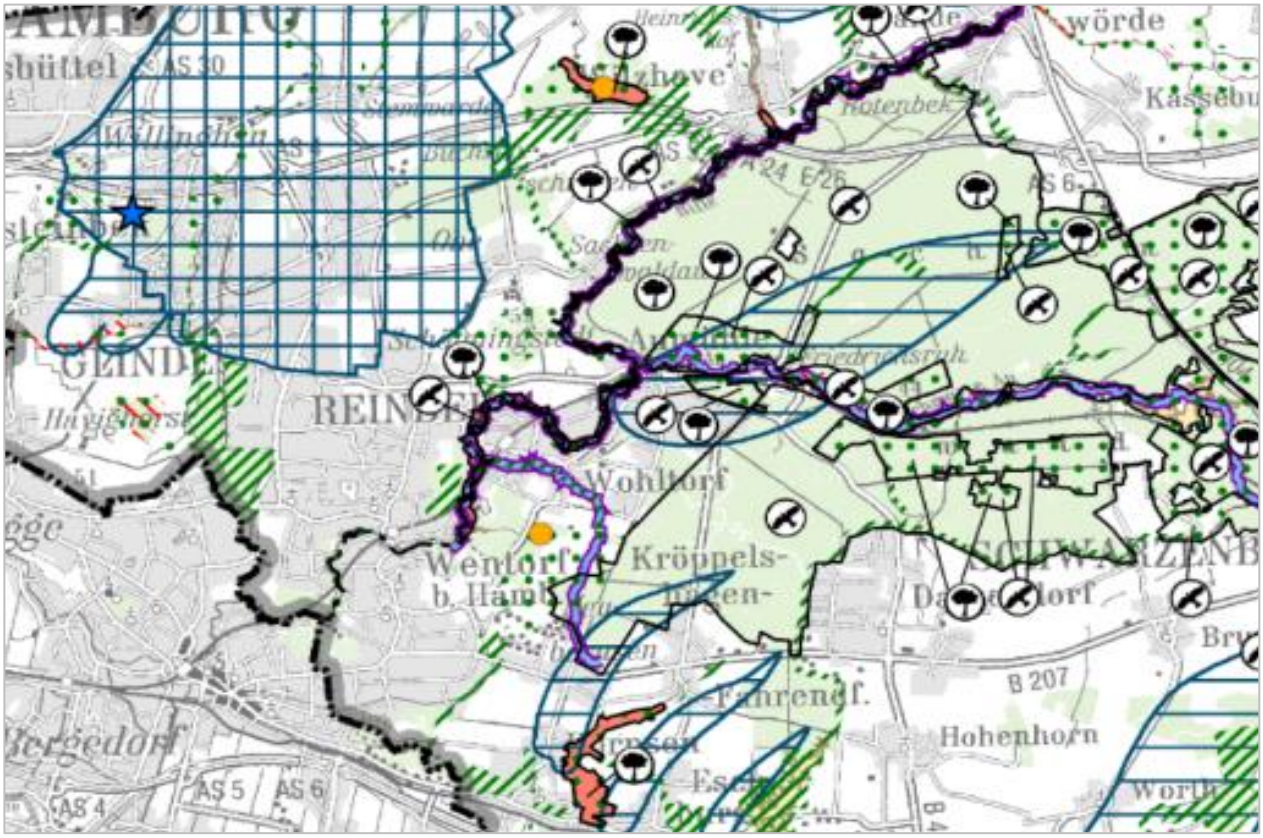


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Karte 2, Neuaufstellung 2020

[2] Ebenda, S. 388

4.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Wohltorf

Der Flächennutzungsplan wurde 1960 aufgestellt und zuletzt 2018 verändert (20. Änderung). Plan und Planänderungen stehen auf der Homepage des Amtes Hohe Elbgeest zur Einsicht zur Verfügung (Direktlink)

4.4 Kreis Herzogtum Lauenburg 2030 – Empfehlungen für die wohnbauliche Entwicklung[3] und Gewerbeflächenstandortkonzept 2035 der Kreise Herzogtum Lauenburg und Stormarn

Vor dem Hintergrund der in Kap. 5 beschriebenen demografischen Entwicklung des Kreises wird mit den „Empfehlungen für die wohnbauliche Entwicklung" des Kreises das Ziel verfolgt, die Grundlage für eine kreisweit quantitativ und qualitativ bedarfsgerechte Wohnraumversorgung zu schaffen und dabei die kommunalen Eigeninteressen und die kommunale Planungshoheit zu wahren. Die Entwicklung folgt dabei dem „Idealbild" einer interkommunal abgestimmten (und vertraglich gesicherten) Siedlungsentwicklung, um die Bedarfe aufeinander abzustimmen und Konkurrenzen zwischen den Gemeinden zu vermeiden.

Den gleichen Ansatz verfolgt das Gewerbeflächenstandortkonzept 2035 der Kreise Herzogtum Lauenburg und Stormarn[4]. Auch hier wurden auf Grundlage von potenziellen Entwicklungsflächen, die von den Kommunen der beiden Kreise im Vorwege in Abstimmung mit den Kreisen benannt wurden, Flächensteckbriefe mit einer fachlichen Beurteilung einerseits der Standorteignung nach den raumordnerischen Gesichtspunkten der Landes- und Regionalplanung, und andererseits nach planerischen Gesichtspunkten mit Fokus auf Siedlungsstruktur/Städtebau, den Verkehr sowie die Landschaftsplanung und den Naturschutz erarbeitet.

4.5 Regiokonzept Hamburg-Bergedorf | Südstormarn | Herzogtum Lauenburg Süd – Impulse für die zukünftige Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumentwicklung

Das „Regiokonzept"[5] entstand 2020 im Auftrag der Stadt Reinbek, der Freien und Hansestadt Hamburg – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und dem Bezirksamt Bergedorf. Das Konzept beleuchtet die eingangs erwähnten Entwicklungstrends (Suburbanisierung, Umweltbewusstsein, Mobilität, Digitalisierung) vor dem Hintergrund der aktuellen und möglichen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung in den östlich

[3] Vgl.: Institut Raum & Energie (2019): Kreis Herzogtum Lauenburg – Empfehlungen für die wohnbauliche Entwicklung, Wedel
[4] Vgl.: Architektur und Stadtplanung (2021): Gewerbeflächenstandortkonzept 2035 der Kreise Herzogtum Lauenburg und Stormarn, Hamburg
[5] Vgl.: BSR | Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, SBI | Beratende Ingenieure für Bau - Verkehr - Vermessung GmbH, Sweco GmbH (2020): Regiokonzept Hamburg-Bergedorf | Südstormarn | Herzogtum Lauenburg Süd – Impulse für die zukünftige Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumentwicklung, Hamburg

an die Hansestadt angrenzenden Siedlungsbereichen. Wohltorf liegt im sog. „Kernbetrachtungsraum“ dieses Konzeptes. Zu den zentralen Handlungsempfehlungen des Konzeptes zählt die einer regionalen/ interkommunalen Kooperation für alle kommunalen Handlungsbereiche (insb. Siedlungsentwicklung und öffentlicher Personennahverkehr). Von direkter Bedeutung für die Gemeinde Wohltorf ist die Empfehlung, in Abstimmung mit den umliegenden Kommunen einschließlich der Hansestadt Hamburg einen Regionalpark einzurichten und so die Naherholungsqualität der Region zu stärken.

Abbildung 7: Ausschnitt Regiokonzept Hamburg-Bergedorf | Südstormarn | Herzogtum Lauenburg Süd

5 Demografische Entwicklung

5.1 Bevölkerungsentwicklung

Seit vielen Jahren entwickelt sich die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Deutschland tendenziell rückläufig. Das heißt, es sterben mehr Menschen als geboren werden; Bevölkerungszugewinne sind der Zuwanderung geschuldet. Zugleich ist festzustellen, dass die sinkende Zahl der Menschen im jüngeren Alter und die gleichzeitig steigende Zahl älterer Menschen den demografischen Rahmen deutlich verschiebt. „Jede zweite Person in Deutschland ist heute älter als 45 und jede fünfte Person älter als 66 Jahre.“[6] Diese Trends werden sich langfristig fortsetzen, wenngleich regional/lokal sehr unterschiedlich ausgeprägt.

So sorgt z.B. die Hansestadt Hamburg (unterstützt durch ein knappes Wohnraumangebot in der Kernstadt) durch einen anhaltenden Suburbanisierungsprozess dafür, dass die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung durch Wanderungsüberschüsse in den an die Hansestadt angrenzenden Kreisen ausgeglichen werden. Das führt, betrachtet man die Entwicklung der Gemeinde Wohltorf, einerseits zu einer relativ stabilen Bevölkerungsentwicklung, zeigt andererseits aber auch negative Rückwirkungen in Form z. B. steigender Grundstückspreise oder verkehrlicher Belastungen durch Pendlerverkehre.

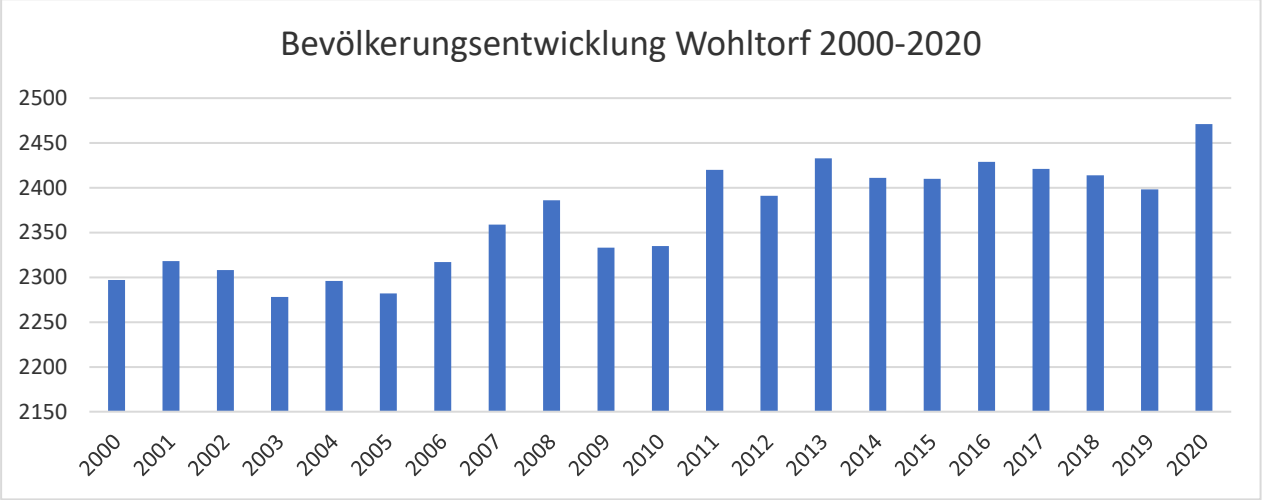


Abbildung 8: Absolute Bevölkerungsentwicklung in Wohltorf im Zeitraum 2000 – 2020 (Stand 31.12.2020)

In den Jahren 2000 bis 2020 verzeichnete Wohltorf einen Bevölkerungszuwachs von 7,6 %. Seit 2011 stagniert die Entwicklung auf einem Niveau von durchschnittlich 2.400 Einwohner*innen (mit Ausnahme des Jahres 2020).

[6] Vgl.: https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/_inhalt.html

	2014	2020	Differenz absolut	Differenz relativ	Durchschnitts-alter 2020
Schleswig-Holstein	2.830.864	2.910.875	+80.011	+2,8 %	45,6
Kreis Herzogtum Lauenburg	190.703	199.152	+8.449	+4,4 %	45,4
Amt Hohe Elbgeest	19.522	20.518	+996	+5,1 %	45,1
Gemeinde Wohltorf	2.411	2.471	+60	+2,5 %	47,3

Abbildung 9: Gegenüberstellung der Bevölkerungsentwicklung von Bundesland, Kreis, Amt sowie Gemeinde (Stand 31.12.2020)]

Im Landes-/Kreisvergleich und gemessen an der Entwicklung des Amtsbereiches verläuft die Entwicklung in Wohltorf eher atypisch.[7]

Im Vergleich von Amt Hohe Elbgeest, Kreis Herzogtum Lauenburg und dem Bundesland Schleswig-Holstein zeigt sich, dass die relative Bevölkerungsentwicklung nahezu proportional zur nächstniedrigeren Verwaltungsebene ansteigt. Anders die Entwicklung in Wohltorf. Das Wachstum der Gemeinde ist geringer als die zum Teil starken Wachstumstrends der übergeordneten Raumkategorien. Die Rückwirkungen zeigen sich auch im Durchschnittsalter der Bevölkerung.

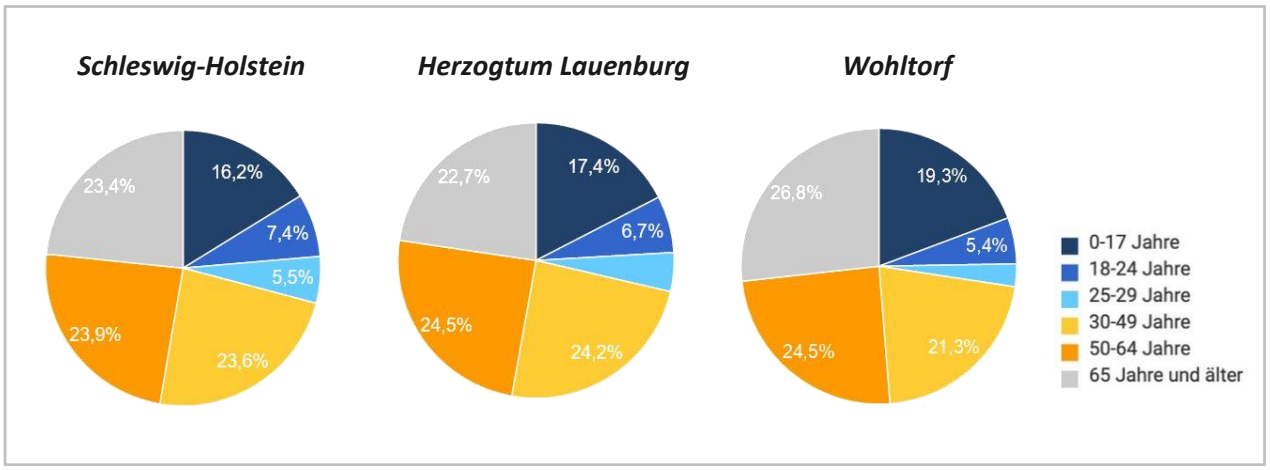


Abbildung 10: Vergleich des Bevölkerungsstands zwischen Schleswig-Holstein, dem Kreis Herzogtum Lauenburg und der Gemeinde Wohltorf (Stand 31.12.2020)

Betrachtet man die Entwicklung der Altersklassen in Wohltorf so fällt auf, dass die Gruppe der bis 17-Jährigen und die der 50−64-Jährigen Zugewinne verzeichnen, die dazwischen liegenden Altersklassen und die der über 65-Jährigen schrumpfen.

[7] Anmerkung: Das Durchschnittalter der Bevölkerung in Deutschland lag 2019 bei 44,5 Jahren (Quelle: Statistica)

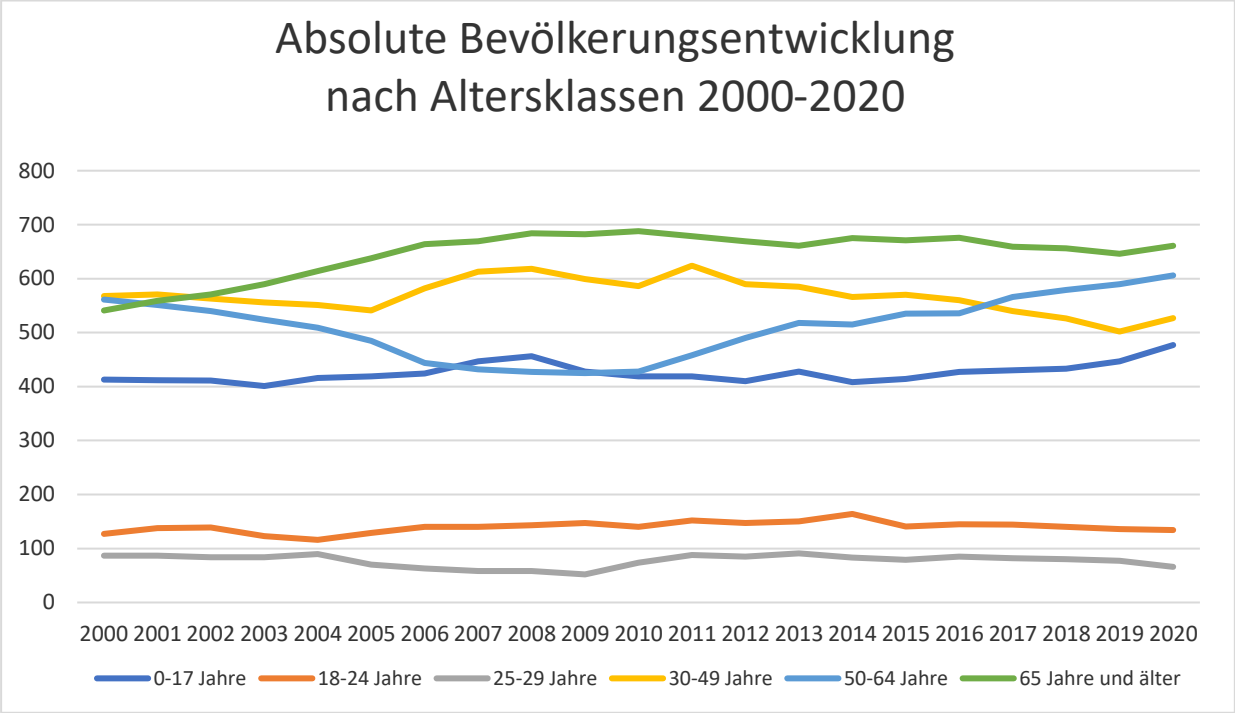


Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung Wohltorfs nach Altersklassen (2000 – 2020)

Diese keinesfalls negative Entwicklung ändert nichts an dem überproportional hohen Anteil der über 65-Jährigen im Demographieaufbau Wohltorfs. Um dem Prozess der demographischen Alterung auch in Zukunft entgegenzuwirken, müssten stärkere planerische (wohnbauliche) Akzente zur Bindung junger Familien und Bevölkerungsteile gesetzt werden.

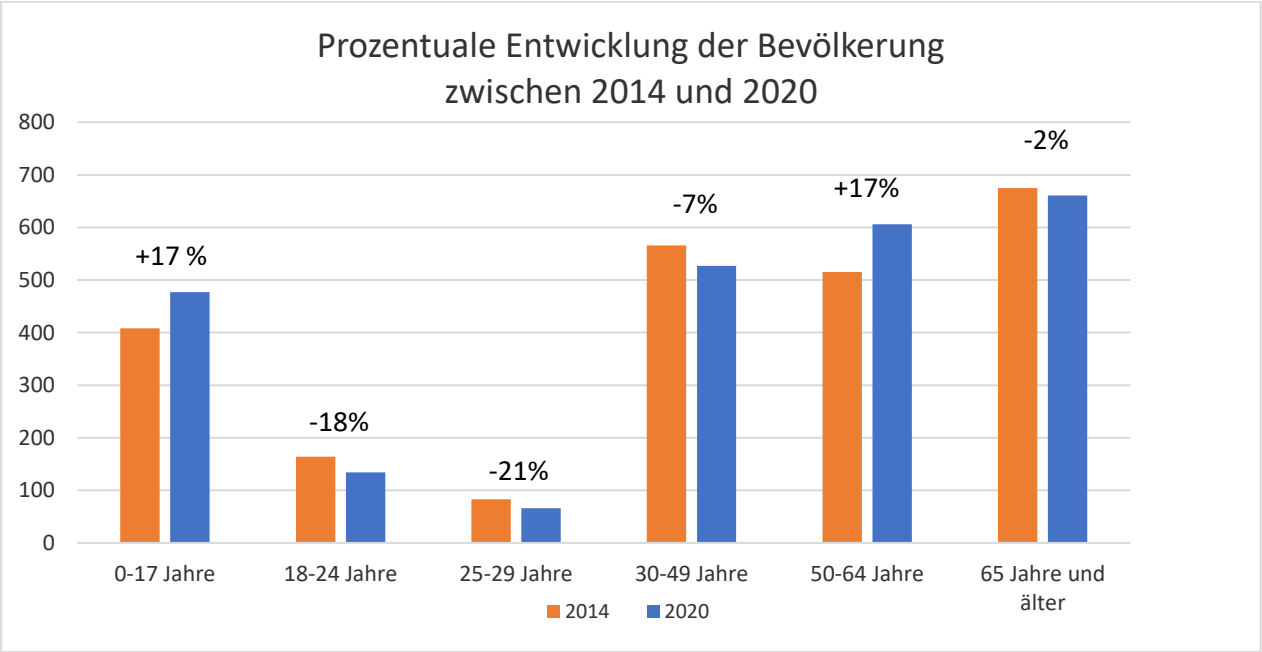


Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen in Prozent (2014 – 2020)

5.2 Kleinräumige Bevölkerungsprognose

Die kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für den Kreis Herzogtum Lauenburg (2014−2030) geht auf das Basisjahr 2014 zurück. Bei der für die Vorausschätzung der Entwicklung der Bevölkerungszahlen angewandten Methodik handelt es sich um eine „erweiterte Trendfortschreibung". Das bedeutet, dass in der Vergangenheit beobachtete Entwicklungen auf die künftige Entwicklung übertragen werden (z. B. Geburtenraten oder Sterbewahrscheinlichkeiten sowie bestimmte Annahmen zum Wanderungsverhalten). Somit sind im Rahmen der Prognose nur Entwicklungen eingeschlossen, die bis zum Basisjahr 2014 unmittelbar sichtbar waren. Weiterhin bleibt anzumerken, dass eine Gemeinde wie Wohltorf hinsichtlich ihrer Bevölkerungszahl nicht groß genug für eine eigene Prognose ist. Das gilt mit Einschränkungen auch für den Amtsbereich. Insofern beschreiben die nachfolgenden Einschätzungen eher einen Trend.

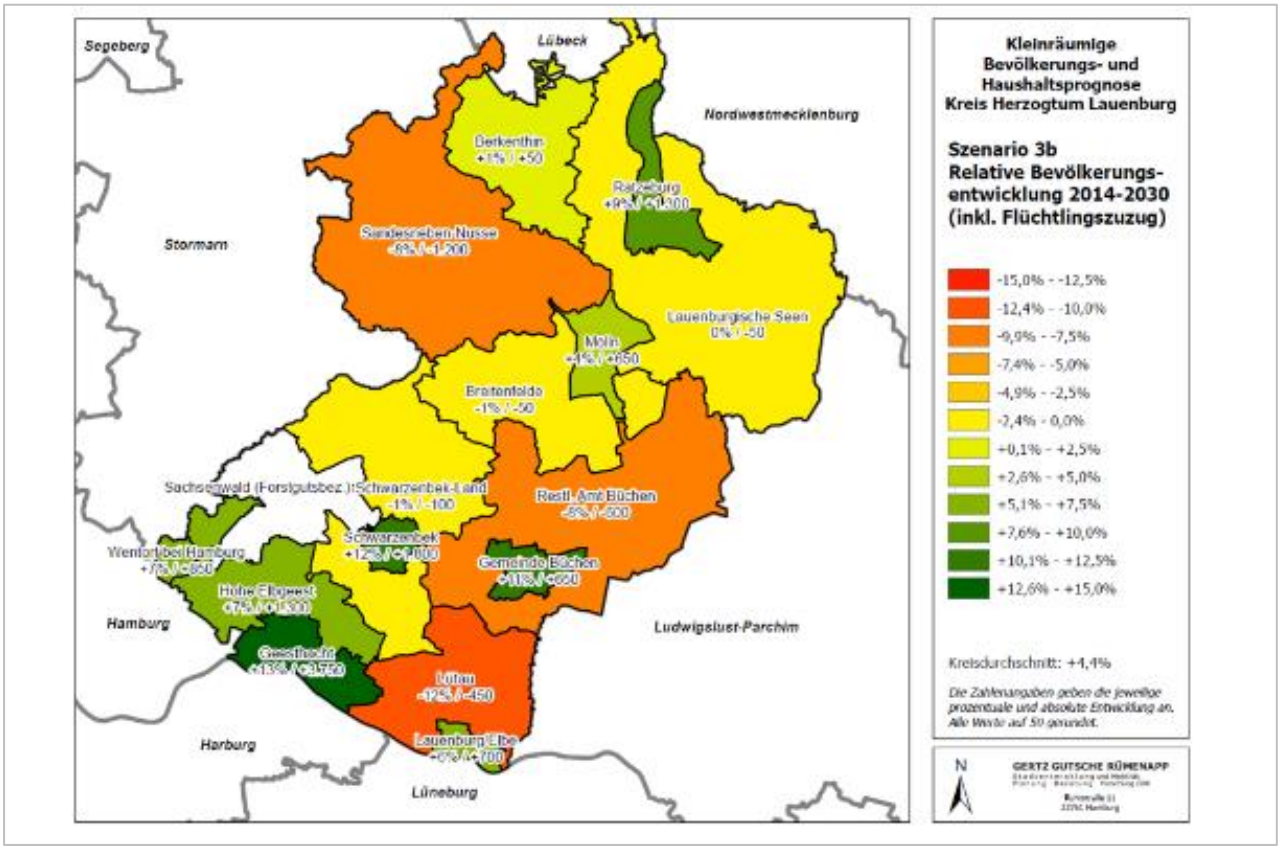


Abbildung 13: Einschätzung zur demografischen Entwicklung des Kreises Herzogtum Lauenburg

Danach ist im Amtsbereich mit einem Bevölkerungszuwachs von 7 % (=1.300 Menschen) zu rechnen. Aufgrund des Altersaufbaus wird der Anteil der über 65-Jährigen bis 2030 um 23 % zunehmen, der Anteil der unter 20-Jährigen wird dagegen um 5 % zurückgehen.

Die Entwicklung der über 65-Jährigen trägt wesentlich dazu bei, dass die Zahl der Haushalte im Amtsbereich Hohe Elbgeest bis 2030 um 10 % (=870 Haushalte) ansteigen wird. Eine Entwicklung, die, allein getragen von den Gemeinden des Amtes, für eine zusätzliche Nachfrage nach (passendem) Wohnraum sorgen wird.

6 Bestandsaufnahmen

6.1 Beschreibung der Gemeinde

Die östlich der Hansestadt Hamburg im Ordnungsraum Hamburg zwischen der A 24 und A 25 gelegene Gemeinde Wohltorf wird östlich durch den Sachsenwald, dem größten zusammenhängenden Waldgebiet Schleswig-Holsteins, begrenzt. Nord-östlich liegt die Gemeinde Aumühle, deren südlicher Siedlungsbereich sich übergangslos an Wohltorf anschließt. Die Grenze zur westlich gelegenen Stadt Reinbek bildet der Niederungsbereich der Bille. Das Ortsgebiet von Wohltorf ist eher ländlich geprägt und gegliedert durch weitläufige Grün- und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch eine Villenbebauung geprägte Bereiche befinden sich nördlich der S-Bahn-Haltestelle und entlang des Börnsener Weges. Hofstellen sind um den Dorfteich herum zu finden. Die Eschenbruch- und die Querkampsiedlung sind in gelockerter Einfamilienhausbebauung im Wesentlichen nach 1945 entstanden.

Die Gemeinde wird im 13. Jahrhundert erstmals urkundlich erwähnt. 1860 zählte Wohltorf rd. 200, Ende 2020 rd. 2.470 Einwohner*innen. Eine Entwicklung, die ihren Ursprung in der 1899 eingerichteten Bahn-Haltestelle Wohltorf hat. In dieser Zeit entstanden die teils heute noch erhaltenen Unternehmervillen. In der Folge entwickelte sich Wohltorf, das seine landwirtschaftliche Prägung bis heute erhalten konnte, zu einem attraktiven Wohnort mit starken Berufspendlerbeziehungen in Richtung Hamburg. Wohltorf zählt zu den begehrtesten Adressen im Hamburger Umland.

Die Verwaltung der Gemeinde erfolgt durch das Amt Hohe Elbgeest.

6.2 Wohnbauliche Struktur

Wohltorf zählte 2020 einen Bestand von insgesamt 847 Wohngebäuden. Davon entfielen 82 % auf freistehende, eingeschossige Einfamilienhäuser mit jeweils einer Wohneinheit.

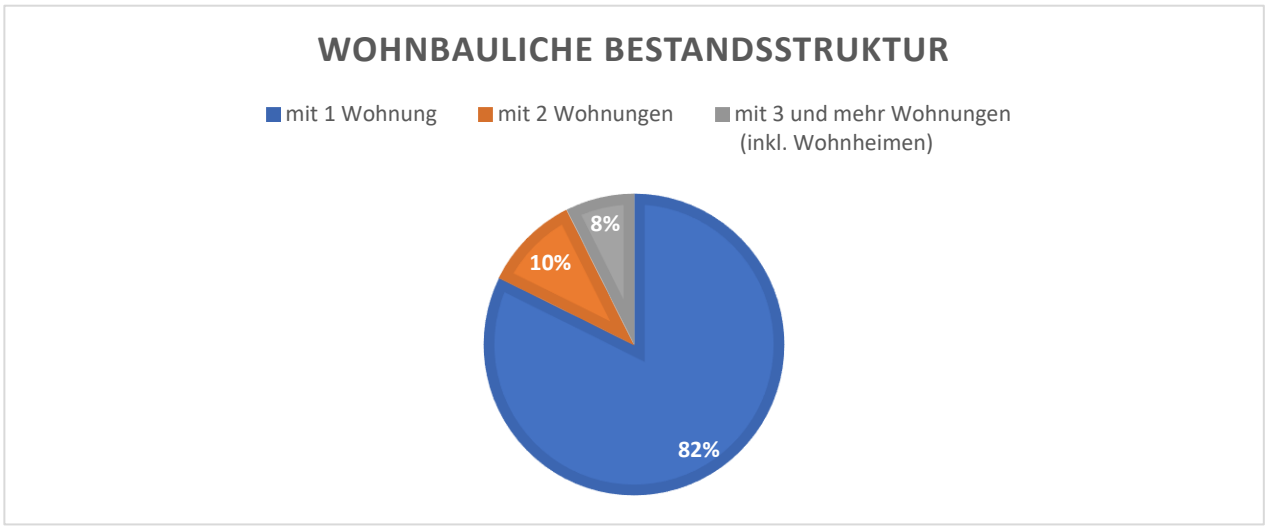


Abbildung 14: Wohnbauliche Bestandsstruktur (Stand 31.12.2020)

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner*in liegt in der Gemeinde bei 61,0 m² und damit weit über dem Kreis- (48,2 m²) und Landesdurchschnitt (48,8 m²). Die Wohngrundstücke sind durchschnittlich zwischen 800 m² und 1.200 m² groß[8] und die Versiegelungsrate fällt mit geschätzt 10 % entsprechend gering aus. Die Siedlungsbereiche werden durch einen umfangreichen Baumbestand und Heckenpflanzungen geprägt.

Zwischen 2014 und 2020 wurden in der Gemeinde 28 Wohneinheiten fertiggestellt (ersetzte Wohneinheiten werden in der Statistik nicht berücksichtigt). Ein Vergleich der fertiggestellten Wohnungen pro 1000 Einwohner*innen[9] im Zeitraum 2014–2020 zeigt, dass Wohltorf mit 24,7 WE/1000 EW weit hinter dem Kreis- (30,0 WE) und auch hinter dem Landesdurchschnitt (27,4 WE) liegt.

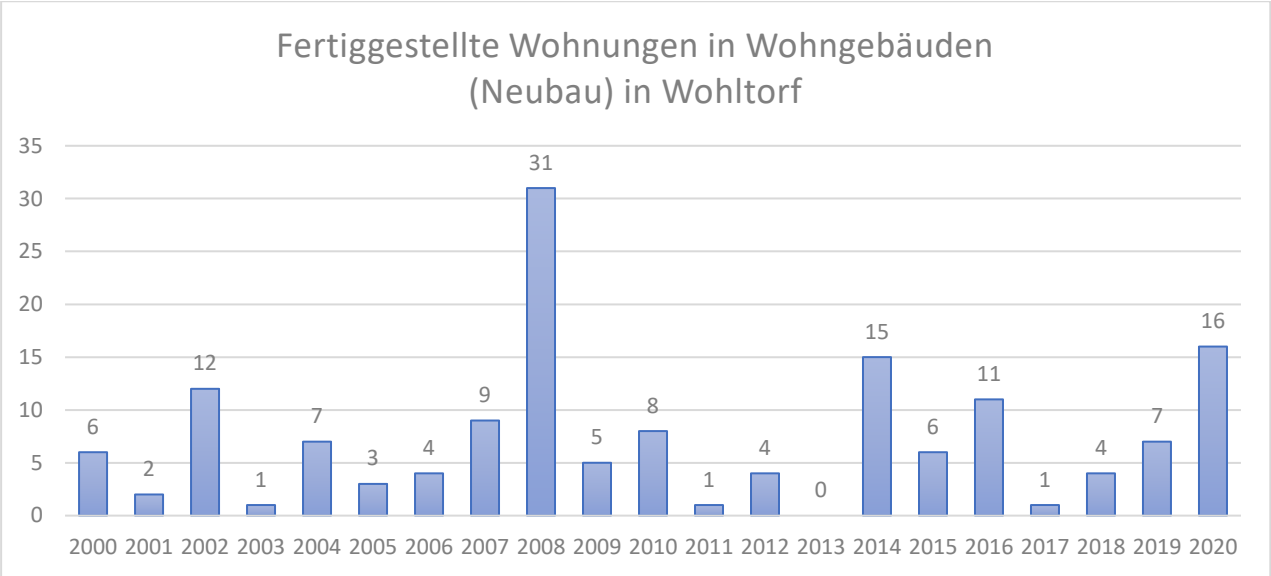


Abbildung 15: Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden (Neubau) in Wohltorf im Zeitraum 2000 – 2020

6.3 Innenentwicklungspotenziale

In der gesamten Gemeinde bestehen – objektiv betrachtet – aufgrund der Grundstücksgrößen zahlreiche Nachverdichtungspotenziale in den Innenbereichen. Beinahe 100 % der infrage kommenden Flächen sind in privatem Besitz. Um diese zu erschließen (insbesondere in der Querkampsiedlung) bedarf es privater Initiative, die ggf. durch baurechtliche Maßnahmen unterstützt werden könnte.[10]

[8] Nach eigener Einschätzung über Polygonmessungen in Google Earth
[9] Nach Berechnungen des Statistikamtes Nord
[10] Anmerkung: Siehe auch die Ergebnisse der AG Siedlungsentwicklung im Anlagenband

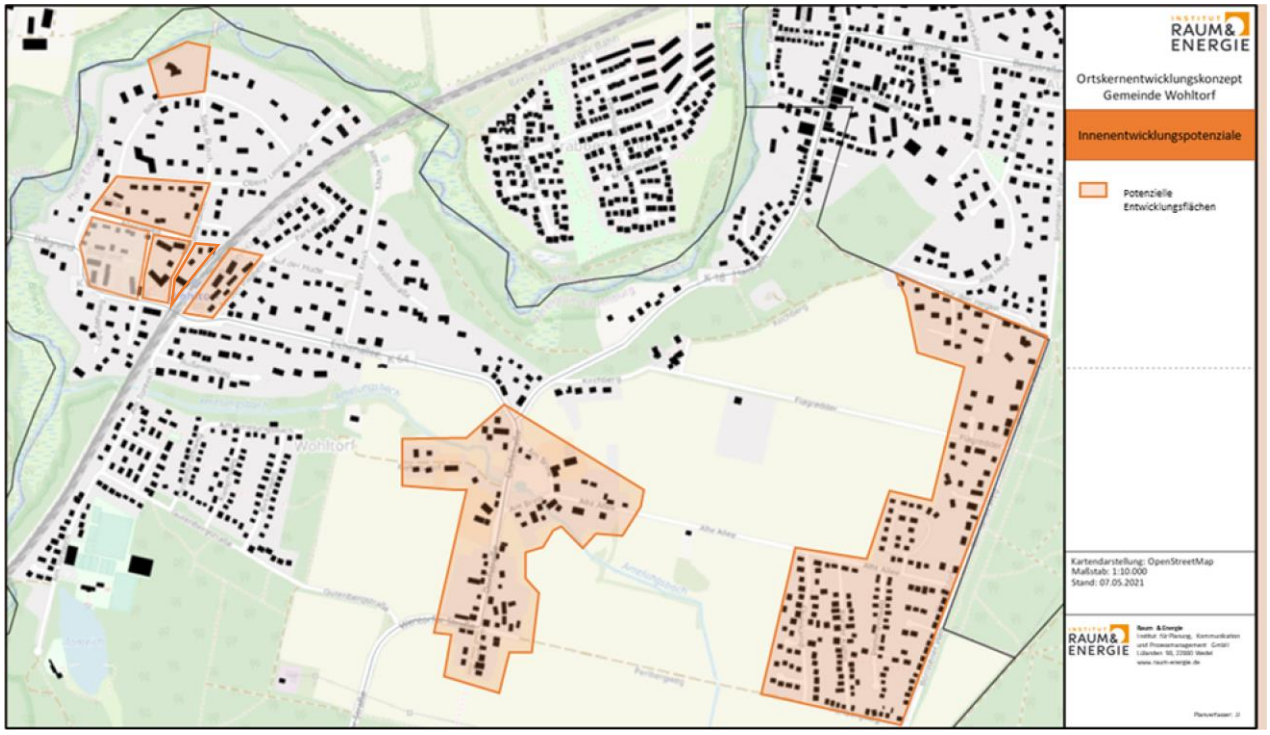


Abbildung 16: Potenzielle Entwicklungsbereiche in der Gemeinde

Bereich – Querkampsiedlung / Flagredder / Kleine Koppel / Börnsener Weg

Die Querkampsiedlung wurde in den 1950er bis 1960er entwickelt und verfügt über Grundstücke mit jeweils um 1.000 m² Grundfläche. Aufgrund der aufgelockerten Bebauung gäbe es in dieser Siedlung Möglichkeiten der Nachverdichtung in zweiter Reihe. Auch die Siedlung zwischen Kleine Koppel und Flagredder weist potenzielle Fläche zur Nachverdichtung auf, wobei auch hier eine Überplanung notwendig wäre, zumal das Gebiet an den Außenbereich grenzt.

Bereich – Alter Ortskern

Im alten Ortskern wird zurzeit ein Bebauungsplan aufgestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für den Ortsteil ließen sich Baufelder so zuschneiden, dass Nachverdichtungsmöglichkeiten bestünden.

Die Potenzialflächen befinden sich hauptsächlich in der Dorfstraße, der Alten Allee und Am Brink. Teilweise handelt es sich um Grundstücksrückflächen, die dem Außenbereich zugeordnet werden, sodass auch bei diesen Flächen Planungsrecht geschaffen werden müsste.

Auch im alten Ortskern befinden sich insgesamt 13 Flächen, wovon jedoch fünf zum Außenbereich zählen. Die Außenbereichsflächen sind Flächen von Wohnbaugrundstücken, deren hintere Bereiche an den Außenbereich angrenzen und zurzeit nicht bebaut werden dürfen. Sollte eine Nachverdichtung in diesem Bereich gewünscht sein, müsste zunächst Baurecht geschaffen werden, bzw. eine Bauanfrage bei der Bauaufsichtsbehörde des Kreises gestellt werden. Die Fläche Nr. 16 gehört der Gemeinde und wird zurzeit als neuer Standort für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses diskutiert.

Bereich – Billtal / Lindenstraße / Ahornstraße / Silker Busch

Dieser Bereich verfügt vor allem über Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich, wodurch eine Nachverdichtung vielfach über den § 34 BauGB möglich ist. In mehreren Fällen wäre dies jedoch nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich, da es sich um rückwärtige Grundstücke handelt.

Bereich – An den Pappeln / Bebauungsplan 25

Der Bebauungsplan 25 für die Häuser der Kreisbaugenossenschaft (An den Pappeln) befindet sich zurzeit im Beteiligungsverfahren. Die Kreisbaugenossenschaft verfügt über drei Mehrfamilienhäuser, die alle einen erheblichen Sanierungsbedarf aufweisen. Wegen der Zuschnitte und teilweise geringen Deckenhöhe der Wohnungen, die so heute nicht mehr genehmigt werden würden, wird eine Sanierung nicht angestrebt. Der Bebauungsplan soll daher den Abriss der drei Wohngebäude und den Neubau von Gebäuden und Stellplätzen ermöglichen. Falls gewünscht, könnten durch höhere Dichtewerte die Flächen nachverdichtet werden.

Bereich – Baumann'sche Häuser und Billgrund / Bebauungsplan 1 (6.-8.Änderung)

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 befasst sich mit dem Bereich westlich der Kastanienallee (insbesondere die Fläche am Billgrund/Fliederweg), dabei handelt es sich um die ehem. Optionsfläche für die Bahnbrücke. Die Fläche ist zurzeit untergenutzt. Fußwege und Straßen sind teilweise unbefestigt. Die Kreisbaugenossenschaft, die dort kürzlich die übrigen Mehrfamilienhäuser saniert hat, würde dort gerne ein weiteres Wohngebäude (inkl. Tiefgarage) errichten.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 wurde geteilt, um die Entwicklung zwischen Kastanienallee und der Bahnstrecke Hamburg – Berlin nicht zurückzustellen. Die 7. Änderung umfasst die Baumann'schen Häuser.

Zielsetzung der Planung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, der den Bereich östlich der Kastanienallee umfasst, ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer Arztpraxis zum Erhalt der medizinischen Versorgung von Wohltorf. Im Gebäude sollen auch Möglichkeiten für die Unterbringung einer Apotheke, ein kleines Café, Wohnraum für eine Intensivpflege-Wohngemeinschaft oder Räumlichkeiten für Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. eine Musikschule oder eine Selbstverteidigungsgruppe geschaffen werden."

6.4 Landwirtschaft/Einzelhandel/Gewerbe

Die Landwirtschaft prägt den dörflichen Charakter von Wohltorf mit seinen schönen alten Bauernhöfen, großen Feldern und Pferdehaltungen. Daneben haben sich einige Handwerksbetriebe und andere Gewerbetreibende (u.a. Tischlerei, Fotostudio, Asiatisches Restaurant, Hotel etc.) sowie Dienstleister aus dem Bereich Landschafts- und Gartenbau angesiedelt. Ferner befinden sich in Wohltorf Dienstleistungsunternehmen und einige Holding- und Beteiligungsgesellschaften.

An der Großen Straße – die an der Gemeindegrenze von Wohltorf und Aumühle liegt – befindet sich u.a. ein Penny Lebensmitteldiscounter sowie eine Bäckerei und eine Fleischerei. Die wohnortnahe Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist, nicht zuletzt durch die Angebote in Reinbek, sichergestellt.

Das Gewerbesteueraufkommen von Wohltorf liegt im Jahr 2021mit ca. 120 € pro Einwohner*in weit unter dem schon extrem niedrigen Kreis-Durschnitt von ca. 310 € (im Vergleich: Kreis Stormarn ca. 740 €).

6.5 Verkehr, Mobilität

Die Gemeinde Wohltorf ist an die die **Bundesstraße 207** über die **Landesstraßen 222** und **314** mit der **Kreisstraße 18** sowie an Reinbek mit der **Kreisstraße 64** sehr gut an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Das Hamburger Innenstadtgebiet kann in 40 Minuten erreicht werden. In östlicher Richtung führt die **Bundesstraße 207** nach Dassendorf und im weiteren Verlauf nach Mölln, Ratzeburg und Lübeck.

Das **gemeindliche Verkehrsnetz** entspricht weitgehend den Standards; in der Wahrnehmung der Bürger*innen bestehen, wie die durchgeführte Befragung deutlich macht, an manchen Stellen Verbesserungsbedarfe.

Ein **Fahrradwegenetz** zeigt Ausbau- und Verbesserungsbedarfe. Die im Berufsverkehr stark belasteten Straßen Eichenallee und Dorfstraße verfügen über keine sicheren Fahrradwege. Hinsichtlich der barrierefreien Gestaltung der Fußwegeverbindungen im Gemeinderaum besteht Optimierungsbedarf. Konfliktpotenziale mit zum Teil hohem Verkehrsaufkommen bilden die Zufahrt am „Alten Knick“ (vor allem für Radfahrende) und der Einmündungsbereich Eichenallee – Haidrath – Dorfstraße. Verbesserungswürdig ist zudem die Verkehrsführung und Parksituation vor Kita und Grundschule. Fahrradschnellwege nach Bergedorf und Hamburg bestehen nicht und sind auch nicht Bestandteil verkehrsplanerischer Konzeptionen.

Mit **der S-Bahnhaltestelle Wohltorf** verfügt die Gemeinde über einen direkten Netzanschluss an den HVV über die S-Bahnlinie 21, die Eidelstedt mit Aumühle verbindet und zentrale Haltestellen wie Diebsteich, den Hauptbahnhof und Bergedorf anfährt. Am Bahnhof stehen 80 Park & Ride (P+R) - sowie 50 Bike & Ride-Plätze[11] zur Verfügung. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans 1 können optional südlich des Bahnhofsgebäudes zusätzliche Parkplätze für P+R-Möglichkeiten errichtet werden. Der nächste Fernverkehrsanschluss befindet sich im zwei Stationen entfernten Bergedorf, hier bestehen Fernverkehrsverbindungen in Richtung Berlin und Mecklenburg-Vorpommern. Der nächste Fernverkehrsknotenpunkt ist der Hamburger Hauptbahnhof mit deutschland- und europaweiten Fernverkehrsdestinationen.

Die **S-Bahnlinie 21** verkehrt zur Rush-Hour im **10-Minuten-Takt** – ansonsten im **20-Minuten-Takt**

Für die Abwicklung des Schulverkehrs sorgt an Schultagen die Buslinie 735.

Wer nicht auf das Fahrrad oder den eigenen PKW zurückgreifen kann, stehen, soweit es die Querverbindungen innerhalb Wohltorfs sowie zwischen Wohltorf, Aumühle und Reinbek betrifft, kaum Alternativen zur Verfügung. Einzig der DRK Ortsverein bietet Fahrdienste für Menschen mit eingeschränkter Mobilität an.

[11] Quelle: https://geofox.hvv.de/jsf/showMobilInformation.seam?id=Master_25952 [letzter Aufruf: 20.12.2021]

6.6 Sport, Freizeit, bürgerschaftliches Engagement

Hierzu zählen im Bereich Sport und Freizeit die bereits erwähnten Angebote des **Sachsenwald-Bad Tonteich e.V.** und des Tontaubenklubs Sachsenwald e.V.. Das Tonteichbad, wie es im Sprachgebrauch heißt, ist in den Monaten Mai bis September täglich geöffnet und bei Badenden aus nah und fern sehr beliebt. Die Frankfurter Allgemeine Zeitung hat es vor vier Jahren als das schönste Waldbad in Norddeutschland beschrieben und ihm eine ganze Seite gewidmet. Im Sachsenwaldbad finden neben dem regulären Badebetrieb auch Veranstaltungen statt, wie Kinderfeste, Theateraufführungen, Konzerte und Wochenendfrühstück am Tonteich. Das Bad wird derzeit zu einem barrierefreien und klimaneutralen Freizeitbad umgebaut werden. Die Angebote des **Tontaubenklubs Sachsenwald e.V.** sind nur über Mitgliedschaften nutzbar. Die weiträumige Sportanlage in besonderer landschaftlicher Umgebung im Sachsenwald verfügt über eine Terrasse über dem See und einen eigenen Badestrand, zwei Hockey-Kunstrasenplätze, zehn Tennisaußenplätze, eine Drei-Feld-Tennishalle und eine Hockeyhalle.

Zudem existiert der Sportverein **TuS Aumühle-Wohltorf von 1910 e.V.** mit Sitz im östlichen Gemeindegebiet von Aumühle. Auch der TuS bietet ein breites Spektrum an sportlichen Aktivitäten, darunter Handball, Tennis, Fußball, Leichtathletik, Badminton, Gymnastik/Turnen und Ju-Jutsu. Eine der Turnhallen befindet sich in Wohltorf. Die Halle wird vor allem für Fußball und Handball genutzt. Die Ausstattung der Halle ist nicht mehr zeitgemäß und baulich zeigt die Halle deutliche Mängel. Die Gemeinde plant daher an gleicher Stelle einen Hallen-Neubau.

Neben den breit gefächerten Aktivitäten der Sportstätten und Freizeiteinrichtungen tragen eine Vielzahl von Vereinen zur Gestaltung der Kulturlandschaft bei. Der **DRK-Ortsverein** mit circa 150 Mitgliedern engagiert sich vorrangig im sozialen Bereich, beim Blutspendedienst und im Angebot von Gesundheitskursen und weiteren Freizeitaktivitäten. Hierbei ist der Verein gut im gemeindlichen Miteinander vernetzt und unterstützt Gemeinde und Kirche bei diversen Aktivitäten und Veranstaltungen. Der **ehrenamtliche Helferkreis Asyl und Integration** engagiert sich für Geflüchtete. Darüber hinaus existiert der **Gewerbebund Aumühle und Wohltorf**, welcher die Interessen der Gewerbetreibenden in den Gemeinden vertritt.

Der **Verein Haus & Grund Aumühle-Wohltorf** zur Förderung der privaten Grundstückswirtschaft hat die Wahrung gemeinschaftlicher Belange des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums zum Ziel und berät seine Mitglieder bei rechtlichen, juristischen und wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen. Darüber hinaus existiert die **Schützengilde Sachsenwald Aumühle-Wohltorf von 1919 e.V.** mit Sitz in Wohltorf unmittelbar an der Grenze zu Aumühle. Der Schützenverein betreibt neben dem Schieß- auch Dartsport und verfügt über eine eigene Jugendabteilung.

Darüber hinaus existiert in Wohltorf ein aktives und vielfältiges Vereinsleben mit diversen Vereinen und Interessensgruppen, die maßgeblich zum kulturellen Angebot der Gemeinde beitragen.

6.7 Soziale Infrastruktur (u. a. medizinische Versorgung, Schulen, besondere Wohnformen, Pflege)

Medizinische Versorgung und Pflege

Wohltorf verfügt über zwei im Gemeindegebiet niedergelassene Allgemeinmediziner*innen, von der eine ab 2022 keinen Gebrauch mehr von ihrer Kassenzulassung machen will. Darüber hinaus bieten die umliegenden Kommunen (Reinbek/Aumühle) sowie die Hansestadt Hamburg ein breit aufgestelltes (fach-)ärztliches Versorgungsangebot. Für eine Abrundung der Angebote in Wohltorf sorgen drei Physiotherapeut*innen und eine Praxis für Homöopathie sowie zwei Praxen für Naturheilkunde (ab Frühjahr 2022). Apothekenstandorte finden sich in Aumühle und Reinbek. In Wohltorf wird ein mobiler Apothekendienst angeboten. Angebote wie Fahrdienste oder Patientenbusse gibt es in Wohltorf nicht.

Neben den medizinischen Versorgungsstrukturen spielen die Themen Pflege und Leben im Alter, nicht zuletzt vor dem Hintergrund der altersstrukturellen Veränderungen[12], eine zentrale Rolle. Die zentrale Senioreneinrichtung der Gemeinde ist das „Haus Billtal“, ein Wohnheim mit Betreuungsangeboten für selbstständige Senior*innen mit ca. 55 barrierefreie Apartments. Die medizinische und therapeutische Betreuung der Einwohner*innen wird durch einen Pflegedienst sichergestellt. Darüber hinaus bietet die „Schwesternstation Aumühle-Wohltorf“ Leistungen für Pflegebedürftige in den Schwerpunkten ambulante Pflege, Hauswirtschaft, Betreuung sowie palliative Versorgung.

Die aktuell in der Aufstellung befindliche 8. Änderung des Bebauungsplanes 1 hat auch das Ziel, die medizinische Versorgung in Wohltorf durch ein Ärztezentrum in zentraler Lage zu verbessern. Neben Ärzt*innenpraxen soll auch die Möglichkeit geschaffen werden, in dem Gebäude u.a. eine Apotheke, ein kleines Café und Wohnraum für eine Intensivpflege-Wohngemeinschaft unterzubringen.

Bildung

Die zweizügige **Grundschule Wohltorf** mit insgesamt 174 Schüler*innen liegt direkt am Rande des Billetals. Seit 2019 bietet die offene Ganztagsschule eine Kinderbetreuung nach Schulschluss an. Darüber hinaus verfügt die Grundschule über eine Schulbibliothek in Organisation von Eltern, welche zweimal in der Woche während den Pausenzeiten für interessierte Kinder öffnet. Der Elternbeirat, bestehend aus Vertreter*innen jeder Klasse, engagiert sich im schulischen Alltag. Zudem unterstützt ein Förderverein das lebendige Schulleben, investiert dabei in verschiedene Projekte und fördert bedürftige Familien bei schulischen Aufwendungen.

Die freie demokratische **Schule „FREIWÄRTS“** in Wohltorf ist als Grund- und Gemeinschaftsschule für die Jahrgangsstufen 1 bis 4 der Grundstufe und 5 bis 10 der Mittelstufe organisiert. Die wird vom Trägerverein FREIWÄRTS e.V. betrieben und ist eine staatlich genehmigte Ersatzschule. Zum konzeptionellen Leitrahmen gehören altersgemischte Gruppen aus Grund- und Gemeinschaftsschüler*innen für freie Lernprozesse und eine eigenverantwortliche Ausrichtung des Schulalltags.

Im Bereich der Kinderbetreuung verfügt Wohltorf über eine **evangelische-lutherische Kindertagesstätte** mit Krippenangeboten für Kinder von ein bis drei Jahren, und dem Elementarbereich mit der Förderung

[12] Anmerkung: s. Kap. 5.1

von Kindern von drei Jahren bis zum Schuleintritt. Neben dem Hauptgebäude, wo die Krippe, vier Elementargruppen, Cafeteria, Bewegungsraum, Personalraum, Büro und Küche untergebracht sind, wurde zudem ein Containergebäude errichtet, welches zwei weitere Elementargruppen beherbergt. Insgesamt zählt die Kindertagesstätte 130 Kinder. Die **Gemeinde Wohltorf plant den Neubau einer evangelisch-lutherischen Kindertagesstätte** mit integriertem Gemeindesaal auf dem Grundstück Kirchberg 3. Dort sollen zwei Krippen und drei Elementargruppen beherbergt werden. Mit dem Neubau wird im Frühjahr 2022 begonnen werden.

Die Gemeinde Wohltorf hat in der Wald-KiTa in Aumühle ein Belegrecht über fünf Plätze.

Darüber hinaus bestehen Planungen für einen **Naturkindergarten** in Wohltorf. Noch mangelt es (Stand 12/21) an einem geeigneten Grundstück. Für das Vorhaben wurde aber bereits der gemeinnützige Verein „Herzensräume gGmbH“ gegründet.

Im Bereich **Jugendförderung** übernimmt die Heilig-Geist-Kirchengemeinde Wohltorf zentrale Aufgaben. Das Jugendbüro ist in Aumühle beheimatet. Aktuell soll in einem Mehrgenerationen-Projekt ein alter Zirkuswagen zu einem mobilen Rückzugsort für Jugendliche in den umliegenden Dörfern umgebaut werden. Unterstützt wird dieses Projekt von den politischen Gemeinden Aumühle und Wohltorf, den Kirchengemeinden und Einzelspender*innen.

Zudem hat die Haushaltsbefragung ergeben, dass ein großer Bedarf an weiteren Angeboten der Jugendarbeit in Wohltorf gesehen wird und auch in der entsprechenden Arbeitsgruppe wurde festgehalten, dass die Belange der Jugendlichen zu wenig Berücksichtigung finden. Sportvereine, die freiwillige Feuerwehr und die Heilig-Geist-Kirchengemeinde Wohltorf nehmen eine wichtige Rolle bei der Jugendförderung ein, jedoch jeweils für eine bestimmte Zielgruppe. Ein Bedarf an einem „niedrigschwelligen“ Angebot wird wahrgenommen. Aufgrund dieser Nachfrage schloss sich Wohltorf gemeinsam mit Aumühle mit Beginn des Jahres 2022 der **Offenen Kinder- und Jugendarbeit (OKJA) des Amtes Hohe Elbgeest** an. Die OKJA agiert als Schnittstelle bei der Jugendförderung und kann gezielt die einzelnen Akteure (Vereine, die Jugendarbeit anbieten) ansprechen und einbinden. Die OKJA benötigt dringend einen Raum (in- und outdoor), wo sie für die Jugend erreichbar ist und den die Jugend auch als „ihren“ wahrnimmt. Die OKJA bietet Beratungs- und Hilfsangebote an und setzt auf Beteiligung der Jugend.

Die **Volkshochschule der Sachsenwaldgemeinden Aumühle und Wohltorf e.V.** mit Sitz in Aumühle besitzt ein vielfältiges Kursangebot im Bereich Aus- und Weiterbildung. Pandemiebedingt setzt die VHS auch vermehrt auf digitale Angebote (vhs to Huus) mit Workshops und interaktiven Vorträgen als Online-Streaming und Themen aus den Programmbereichen Ernährung, Globalisierung, Politik, Kreatives und vieles mehr.

Die gut ausgestattete Gemeindebücherei im Thies´schen Haus wird seit vielen Jahren gut angenommen. Sie ist ein Treffpunkt für Jung und Alt: Lesen, Entspannen, Plaudern über die gelesenen Bücher findet hier statt. Ehrenamtliche Helferinnen betreuen die Bücherei an den Öffnungszeiten und sorgen für einen aktuellen Bücher-, CD- und Video-Bestand.

6.8 Technische Infrastruktur (u. a. Brandschutz, Digitalisierung)

Digitalisierung

Der ortsansässige Energieversorger „e-Werk Sachsenwald“ hat mit der „Vereinigte Stadtwerke GmbH“ die „media sachsenwald“ gegründet. Ziel des Unternehmens ist der schrittweise **Ausbau eines flächendeckenden FTTH-Netzes** (Glasfaserkabel bis in die Wohnung). Dieser Ausbau soll im gesamten Versorgungsbereich stattfinden und umfasst 46.000 Haushalte in den Gemeinden Aumühle, Barsbüttel, Glinde, Oststeinbek, Reinbek, Wentorf und Wohltorf.

Brandschutz

Der Brandschutz in der Gemeinde Wohltorf wird durch die **Freiwillige Feuerwehr Wohltorf** gewährleistet. Aktuell zählt die Feuerwehr Wohltorf 29 aktive Mitglieder und fünf passive Kamerad*innen. Diese Kamerad*innen engagieren sich ehrenamtlich und gemeinsam mit der Feuerwehr Aumühle wird die Jugendabteilung betrieben. Das Feuerwehrgerätehaus mit Abstellmöglichkeiten für drei Fahrzeuge und einen Anhänger wurde 1974 erbaut. Zudem ist dort ein Unterrichtsraum mit Teeküche, der Funkraum und die Atemschutzwerkstatt mit Kleiderkammer untergebracht. Das Gerätehaus entspricht jedoch nicht mehr den Ansprüchen einer modernen Feuerwehr und das Fehlen der Schwarz-Weiß-Trennung widersprechen den bestehenden Anforderungen der Feuerwehrunfallkasse. Aus diesem Grund ist die FFW aktuell mit der Gemeinde auf der **Suche nach einem neuen Standort für ein modernes Feuerwehrgerätehaus** in zentraler Ortslage**.**

Die Feuerwehr ist ausgestattet mit einem TLF 16/25 (Baujahr 2005) und einem LF10/6 (Baujahr 1993). Zum Mannschafts- und Versorgungstransport stehen ein MTF und für die technische Hilfe in großen Höhen und zur Menschenrettung eine Anhängeleiter AL 18 zur Verfügung.

6.9 Natur und Umwelt

Zur Gemeinde Wohltorf gehört ein Teil des **Naturschutzgebietes Billetal**, dessen naturräumliche Ausstattung von einmündenden Bächen, Quellbereichen sowie Bruch- und Auwäldern mit großer Naturnähe reicht. Die vielfältigen, naturnahen Uferstrukturen und das klare, weitgehend unbelastete Wasser haben eine besondere Bedeutung für Tourismus und wohnortnahe Erholung der Bevölkerung. Dieses Flusstalbiotop ist eines der wertvollsten Norddeutschlands und zudem als Natura 2000-Gebiet ausgewiesen.

Eine zentrale touristische und freizeitbezogene Anlaufstelle ist der **Tonteich**, welcher zu zwei Dritteln an das gemeinnützige Sachsenwald-Bad Tonteich e.V. und zu einem Drittel an den Tontaubenklub Sachsenwald e.V. verpachtet ist.

Bis 1911 standen an diesem Standort Tonwerke und nach Aufgabe des Betriebs füllte sich die Tongrube mit Niederschlagswasser. Hierbei kam es zu einem Eintrag von Eisensulfat und Schwefelsäure vom abgelagerten und zuvor geförderten Glimmerton, woraus in der Folge ein eisen- und manganhaltiges Badewasser mit besonderer Wasserqualität entstand.

Auch der angrenzende **Sachsenwald** – Schleswig-Holsteins größtes zusammenhängendes Waldgebiet – überwiegend aus Laubwaldbeständen, ist ein bedeutsames Nah-erholungsgebiet für die Gemeinde, die Region und für Hamburg, aber auch eine Sehenswürdigkeit für Touristen.

Im Süden des Gemeindegebiets befindet sich das 237 Hektar große **Stiftungsland Lohe** zwischen Wohltorf und Wentorf bei Hamburg, welches als aufgegebener Standortübungsplatz des ehemaligen Garnisonsstandortes Wentorf 2011 an die Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein übergeben wurde. 2012 verabschiedeten die Stiftung und die angrenzenden Gemeinden – darunter auch Wohltorf – ein Entwicklungskonzept zur Nutzung und naturschutzfachlichen Entwicklung des Geländes, dessen Umsetzung bis 2019 andauerte. Neben diesem wichtigen Lebensraum für seltene und geschützte Arten bietet es einen wesentlichen Erholungsfaktor für Anwohner*innen und Erholungstourist*innen.

Neben diesen naturräumlichen Gegebenheiten verfügt die Gemeinde über einige kulturgeschichtlich wertvolle Baudenkmäler. Dazu zählen das **Landhaus Russ** und der **Gartenpavillion am Alten Knick 11** sowie das **Thies'sche Haus** mit seinem Nebengebäude am Dorfteich.

2009 wurde das Projekt **Trafoturm Wohltorf** durch einen Vertrag zwischen der Gemeinde Wohltorf und der Kreisgruppe des BUND gegründet. Statt eines Abrisses des Turms am Wohltorfer Kirchberg soll er Fledermäusen, Eulen, Falken, Amphibien, Kleinsäugern und Insekten als Beherbergungsstätte dienen. Seit 2009 sind hier über 1.500 Arbeitsstunden eingeflossen, es wurden über 30 Nistkästen gebaut, ein Schutzdach und Infotafeln für Wander*innen erstellt und der Keller als Winterquartier für Fledermäuse ausgeschachtet und ausgebaut.

Im Jahr 2013 hat Wohltorf in enger Zusammenarbeit mit dem Amt Hohe Elbgeest ein **integriertes Klimaschutzkonzept** für das Amtsgebiet erarbeitet. Zur Reduzierung des CO_2-Ausstoßes wurde die **kommunale Straßenbeleuchtung,** bestehend aus 168 Leuchtpunkten, von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen **auf LED umgerüstet.**

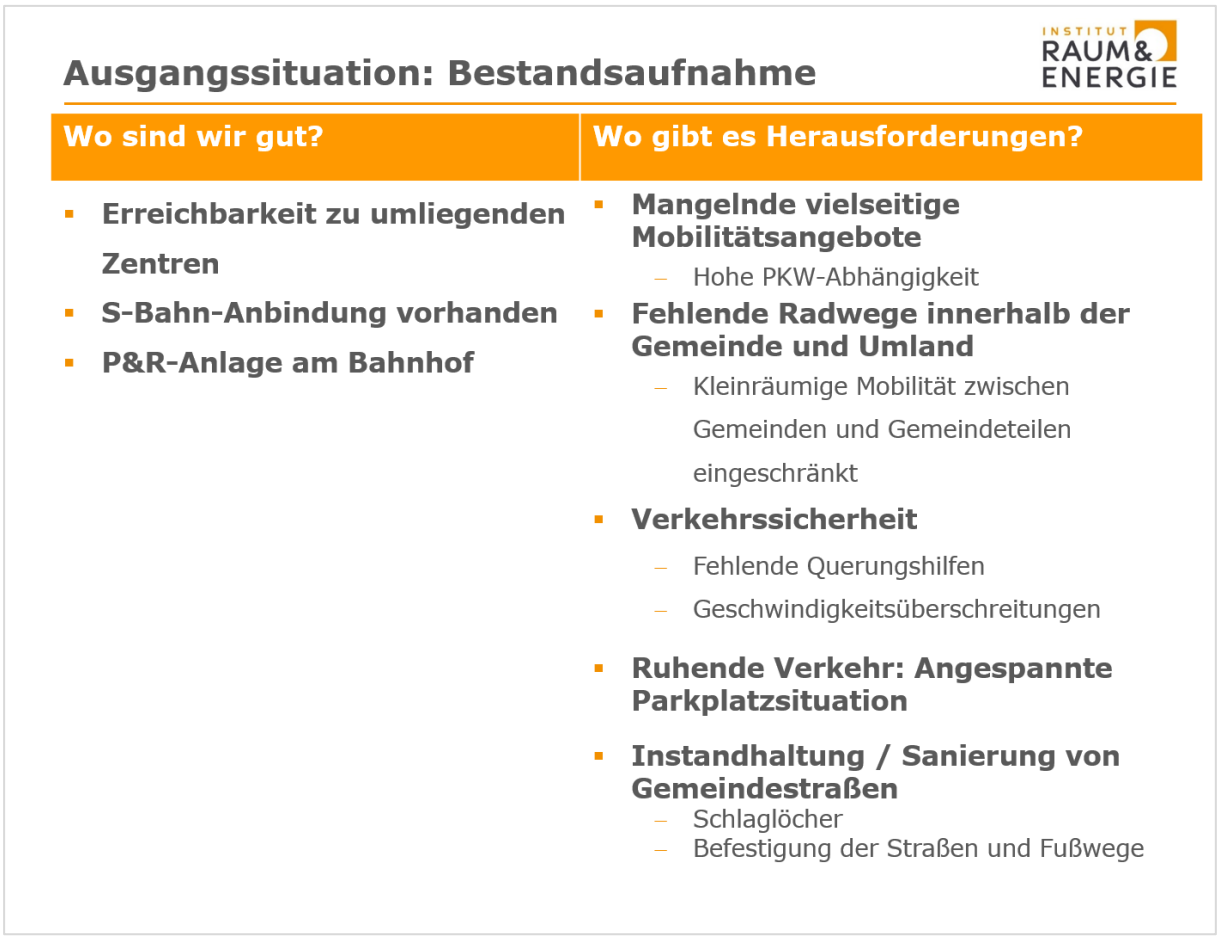
Im Wohltorfer Umweltausschuss wurde auf Basis der Aumühler Baumschutzsatzung ein erster Satzungsentwurf zum Schutz von Bäumen im Wohltorfer Gemeindegebiet vorgestellt. Infolge einer erheblichen Reduzierung des Baumbestandes in den vergangenen Jahren, Schäden des Baumbestandes durch Trockenheit und natürlichen Verlust durch Stürme und andere Naturereignisse soll diese **Baumschutzsatzung** für das Wohltorfer Gemeindegebiet auf den Weg gebracht werden. Die Gemeindevertretung hat nach Stand 12/2021 die Satzung noch nicht beschlossen. **Der Erlass einer Baumschutzsatzung soll ein Baustein für das Ortskernentwicklungskonzept sein**[13].

Die in Wohltorf oder unmittelbarer Umgebung vorhandenen Schutzgebiete sind von zentraler Bedeutung. Während sich das **Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet Billetal** entlang der Gemeindegrenze geführt wird, erstreckt sich das **Schutzgebiet Wentorfer Lohe** (Nationales Kulturerbe Stiftung Naturschutz) in das südliche Gemeindegebiet und darüber hinaus. Ferner ist der **Sachsenwald ein EU-Vogelschutz- und Natura 2000 Gebiet** und hat damit einen hohen naturschutzfachlichen Stellenwert.

[13] Quelle: Niederschrift der Gemeindevertretungssitzung (Nr. 20 / 2018 – 2023) vom 11.08.2020, S. 8

7 Arbeitsgruppen

7.1 Sichere Mobilität



Die Ergebnisse aus den Veranstaltungen/Sitzungen am 14.06.2021 und 19.08.2021 sind im Anlagenband dokumentiert und im Projekt- und Maßnahmenkatalog berücksichtigt.

7.2 Treffpunkte und Ortskern

...

Die Ergebnisse aus den Veranstaltungen/ Sitzungen am 17.06.2021 und 26.08.2021 sind im Anlagenband dokumentiert und im Projekt- und Maßnahmenkatalog berücksichtigt.

7.3 Gemeinschaftliches Dorfleben

Die Ergebnisse aus den Veranstaltungen/ Sitzungen am 11.06.2021 und 17.08.2021 sind im Anlagenband dokumentiert und im Projekt- und Maßnahmenkatalog berücksichtigt.

7.4 Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Das Thema „Siedlungsentwicklung“ wird in Wohltorf bereits seit längerer Zeit sehr kontrovers diskutiert. Weder der Ortskernentwicklungsprozess noch die Arbeitsgruppe können es leisten, die im Zuge dieser Diskussion entstandenen Konflikte zu befrieden. Institut Raum & Energie hat sich daher für ein Vorgehen entschlossen, das sowohl die die Gemeinde prägenden (qualitativen) Aspekte, als auch die Handlungsbedarfe in Beziehung zueinander setzt, um auf dieser Grundlage mit den Beteiligten eine Diskussion (Zielkonfliktanalyse) über die Grundzüge der künftigen Siedlungsentwicklung führen zu können.

Die Ergebnisse aus den Sitzungen am 12.06.2021 und 19.08.2021 sind im Anlagenband dokumentiert. Die zweite, halbtägige Veranstaltung hat zu keinen konkreten Handlungs- bzw. Maßnahmenempfehlungen geführt. Der Diskussionsverlauf legt es nahe, die weitere, öffentlich geführte Diskussion über die künftige Ausrichtung der wohnbaulichen Entwicklung Wohltorfs in ein Mediationsverfahren einzubetten.

8 Handlungsfelder, Stärken und Herausforderungen

Aus dem Beteiligungsprozess und den Bestandsaufnahmen werden die folgenden fünf für die künftige Entwicklung der Gemeinde Wohltorf bedeutsamen Handlungsfelder abgeleitet:

1	**Gemeinschaftliches Miteinander, aktive Beteiligungskultur (inkl. Treffpunkte und Dorfmitte)**
2	**Daseinsvorsorge (Jugend, Feuerwehr, Sicherung der hausärztlichen Versorgung etc.)**
3	**Mobilität/Verkehrssicherheit**
4	**Wohnbauliche Entwicklung**
5	**Freizeit/Naherholung**

1. Gemeinschaftliches Miteinander, aktive Beteiligungskultur (inkl. Treffpunkte und Dorfmitte)	
Stärken	**Herausforderungen**
Gute räumliche Ausgangsbedingungen (Tonteich, alter Dorfkern, Haus Billtal)	Verbesserung des gemeinschaftlichen Miteinanders durch Kommunikation und Transparenz, Zusammenführung unterschiedlicher „Milieus“
Vielfältige gesellschaftliche Strukturen und Netzwerke, lebendiges Vereinsleben	Schaffung geeigneter Begegnungsmöglichkeiten/Räumlichkeiten, auch im Sinne integrativer Begegnungsorte als Treffpunkte aller Generationen
Neuer Gemeindesaal am Kirchberg als „kulturelles Zentrum“ der Gemeinde	Stärkung der Eigeninitiative der Bürger*innen und des Ehrenamtes
	Berücksichtigung der Bedarfe Jugendlicher
	Stärkung der offenen Kinder- und Jugendarbeit
2. Daseinsvorsorge (Jugend, Sport, Feuerwehr, Sicherung der hausärztlichen Versorgung etc.)	
Stärken	**Herausforderungen**
Gutes Betreuungs- und Schulangebot für Kinder und Jugendliche	Sicherung des Schulstandortes
Eigenständige Feuerwehr	Sicherung und Ausbau der Außensportanlagen
	(Interkommunale) Zukunftsplanung für Kindergärten
	Hausärztliche Versorgung
	Ausbau der Infrastruktur für selbstorganisierten Sport (Boule, Parkouranlage, Beachvolleyball…)
	Nachwuchs Feuerwehr

	Standort für Feuerwehr
	Versorgungsangebote (Treffpunkt, Einzelhandel) am Bahnhof
	Standorte Wochenmarkt bzw. Standorte für mobile Verkaufsangebote der Grundversorgung
3. Mobilität /Verkehrssicherheit	
Stärken	**Herausforderungen**
Gute Straßenverbindung in die Metropolregion bzw. den Kreis Herzogtum Lauenburg	Interkommunale Abstimmung mit den angrenzenden Gemeinden (Folgenabschätzung)
Gute Bahnverbindung an die Metropolregion und das nähere Umland	Konzeptionelle (Neu-)Ordnung des Fuß- und Radwegenetzes (qualitative Verbesserung, Ausbau/Erweiterung, Verbesserung der Vernetzung der Ortsteile und Harmonisierung der Verkehrsträger)
	Verkehrsberuhigung
	Ausbau P+R-Angebot am Bahnhof
	Verkehrsaufkommen Durchgangsverkehr
	Innergemeindliche Mobilität
	Ausbau/Unterstützung der E-Mobilität (Ladeinfrastruktur)
4. Wohnbauliche Entwicklung	
Stärken	**Herausforderungen**
	Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung mit den Umlandkommunen (s. a. Mobilität/Verkehrssicherheit)
Attraktiver, ruhiger und naturnaher Wohnstandort in der Metropolregion Hamburg	Wohnbauliche (Weiter-)Entwicklung bei Erhalt des Ortsbildes. Balance zwischen Tradition und Zukunftsfähigkeit
Grün- und landwirtschaftliche Nutzungen sowie Villen/EFH prägen das Ortsbild	Ortsbildverträgliche Innenentwicklung in den Ortsteilen
Vier klar abgrenzbare Ortsteile mit eigenständigem Charakter	Schaffung eines differenzierten, generationengerechten Wohnraumangebotes (Schwerpunkt: Kleinere Wohnungen)
Villen/EFH als prägende Bauformen in drei von vier Ortsteilen	Erhalt der ortsbildprägenden Villen (-grundstücke) versus Eigentümerinteressen/Gestaltungskultur
Wohnungsbestand mit hohem Eigentumsanteil	Barrierearmut im öffentlichen Raum

	Attraktivität für junge Familien
	Öffentliche Auseinandersetzung über die Baukultur/bauliche Weiterentwicklung am und um den Bahnhof
	Vernetzung der Ortsteile
	Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (s. a. Handlungsfeld 1)
5. Freizeit und Naherholung, Natur und Umwelt	
Stärken	**Herausforderungen (s. a. 1, 2 und 3)**
Geschützte Landschaftsräume (Sachsenwald, Lohe, Billetal)	Regionalpark als Chance
Gute Ausgangsbedingungen (z. B. Tonteich, Alter Dorfkern…)	Erhalt der Sichtachsen und Grünzüge innerhalb der Gemeinde
Qualitativ gute Angebote im Bereich Sportplätze	Stärkung der Möglichkeiten, Sport außerhalb des Vereinssports zu betreiben
	Spielplätze

9 Leitziele der gemeindlichen Entwicklung

Die Leitziele der gemeindlichen Entwicklung lassen sich in fünf Handlungsfelder unterteilen und sind im Folgenden beschrieben. Zu allen Handlungsfeldern sind die Ansprüche des „Integrierten Klimaschutzkonzeptes für das Amt Hohe Elbgeest und die 10 amtsangehörigen Gemeinden“ generell zu berücksichtigen.

Handlungsfeld 1 – Gemeinschaftliches Miteinander

Der gegenseitige Austausch sowie die Beteiligung und Mitwirkung der Einwohner*innen an Entscheidungs- und Entwicklungsprozessen sind elementar für eine integrierte, erfolgreiche und attraktive (Weiter-)Entwicklung der Gemeinde Wohltorf. Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und die Schaffung von Orten des Austausches sollen dazu beitragen, das Miteinander und die Gemeinschaft bzw. das Gemeindeleben zu fördern.

Handlungsfeld 2 – Daseinsvorsorge (Jugend, Feuerwehr, Sicherung der hausärztlichen Versorgung etc.)

Um die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde zu gewährleisten und weiterhin eine hohe Wohn- und Lebensqualität sicherzustellen, bedarf es einer tragfähigen öffentlichen Daseinsvorsorge, die auch an die sich ändernden Bedarfe angepasst werden muss. Dabei ist auch die Förderung des Ehrenamtes ein wichtiger Baustein.

Handlungsfeld 3 – Mobilität/Verkehrssicherheit

Ziel ist es, eine Verbesserung der Verkehrssicherheit für alle Einwohner*innen Wohltorfs zu erreichen und in diesem Zusammenhang die Belastungen/Gefährdungen durch zu hohe Geschwindigkeiten und Durchgangsverkehre zu reduzieren.

Der Ausbau innerörtlicher Geh- und Radwegeverbindungen soll dazu beitragen, die Ortsteile der Gemeinde besser zu vernetzen. Die Rahmenbedingungen für alternative Mobilitätsangebote sollen verbessert werden.

Das Ziel der Etablierung neuer / alternativer Mobilitätsangebote soll einen wesentlichen Beitrag zur Klimaneutralität von Wohltorf leisten.

Handlungsfeld 4 – Wohnbauliche Entwicklung

Erhalt der gemeindetypischen (ländlichen) Struktur der Ortsteile durch eine behutsame wohnbauliche Entwicklung, die verschiedene Wohnformen ebenso berücksichtigt wie die Anforderungen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, der Flächenversiegelung sowie des Klimaschutzes und der Anpassungen an die Folgen des Klimawandels.

Handlungsfeld 5 – Freizeit und Naherholung

Die Freizeit- und Naherholungsinfrastruktur wird unter Berücksichtigung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekte und Bedingungen vor Ort weiterentwickelt. Der Abstimmung und Kooperation mit angrenzenden Gemeinden kommt in diesem Zusammenhang eine besondere Bedeutung zu.

10 Maßnahmenkatalog

Als Schlüsselprojekte gelten Projekte oder Maßnahmen, die

- entweder in besonderer Weise zur Erfüllung von Leitzielen beitragen (dieser Anspruch ist dann erfüllt, wenn das Projekt dazu beiträgt, mindestens zwei Leitziele unterschiedlicher Handlungsfelder anzusprechen) oder
- bezogen auf eines der fünf Handlungsfelder, besonders dazu geeignet sind, zu einer Verbesserung des Status Quo, zum Erhalt einer Stärke oder Bewältigung einer Herausforderung beizutragen.

Hinweis: Der Katalog listet nach Handlungsfeldern unterschiedene Einzelprojekte (PG.1, PM.1..) auf, deren Inhalte, soweit bereits möglich, kurz skizziert werden. Der Hinweis „Schlüsselprojekt" bezieht sich auf das Gesamtprojekt.

		Kurzbeschreibung	*Kommentare/Prioritäten*
Handlungsfeld I – „Gemeinschaftliches Miteinander – aktive Beteiligungskultur"			
PG.1	Konzerte (private Gärten, öffentlicher Raum)	• Erwerb und Aufstellung von mobilen Bänken, sonstigen Verweilmöglichkeiten und Möblierungen • Freiwilliges zur Verfügung stellen der Gärten • Ggf. Verknüpfung mit Förderprogramm „Landmusik"	
PG.2	Gemeindesaal am Kirchberg	• Als kulturelles Zentrum und Ort für die Bevölkerung, Institutionen und Vereine vor Ort • In Verbindung mit dem Kita-Neubau	• **Schlüsselprojekt** • Mögliche Funktion als „Neue Mitte Wohltorf"
PG.3	Kommunikationsstrategie / Maßnahmen zur Förderung und Stärkung einer aktiven Beteiligungskultur / Veranstaltungen	• Erweiterung der Pressearbeit z. B. über Treffpunkte oder breit angelegte Informationskampagne (z. B. Sachsenwalder) • Gezielte Ansprache von Neubürger*innen – Verteilen von Amtsbroschüren an Neubürger*innen/ Begrüßungsfest • Info- und Diskussionsveranstaltungen (u. a. für Jugendliche) in Form von offenen Abenden • Errichtung eines Jugendforums/Jugendbeirats, das/der sich aus Jugendlichen zusammensetzt und der Gemeinde (u. a. Vereinen und Politik) als Ansprechpartner dient • Einrichtung eines „Runden Tischs", dem die Vereine, die Kirchengemeinde und weitere Aktive im Ort angehören	• **Schlüsselprojekt** (insgesamt) • Umsetzung und Feinkonzept durch Arbeitsgruppe (ggf. mehrere Teilgruppen) • Abklärung mit Amt

		• Schaukasten, in dem es Informationen über Veranstaltungen in Wohltorf gibt • Einrichtung und Etablierung einer Dorf-App, u. a. als digitaler Schaukasten (siehe auch PF.1) • Schulfeste, z. B. Laternenlauf und Vogelschießen, als öffentliche Veranstaltungen für den gesamten Ort • Größere Events auf der Wiese am Dorfteich (vgl. Osterfeuer) und hierfür das Dorf stärker einbinden	
PG.4	Errichtung multifunktionaler Treffpunkte	• Errichtung und/oder Umbau von vorhandenen Räumlichkeiten als Treffpunkt für verschiedene Altersgruppen • Wiese wird bisher nur temporär genutzt, bietet weit größere Optionen (z. T. gemeindeeigene Fläche) • Aufwertung vorhandener Treffpunkte (z. B. Tonteich) • Prüfung der Errichtung eines Pavillons als öffentlicher Treffpunkt im Dorfkern • Angebot „nicht institutioneller Räume“ als Treffpunkte für Jugendliche (Container, Skatepark, Parcours-Anlage etc.) – größere Flächen wünschenswert • Elterntreff auf einem gepflegten größeren Spielplatz in der Ortsmitte • Erweiterung der Angebote an bereits etablierten Treffpunkten (Tonteich) in Form von z. B. Bodenschach oder durch die Einrichtung eines Bouleplatzes (Feste Angebote für verschiedene Altersgruppen wie größerer Spielplatz) • Feuerwehr als einen Treffpunkt entwickeln • Versorgungsangebot am Bahnhof – Einkauf als Anlass sich zu treffen/ Im Zuge einer möglichen baulichen Verdichtung könnte ein Platz zum Verweilen mit ruhiger Gastronomie „mittendrin“ geschaffen werden	• **Schlüsselprojekt:** • Multifunktionale und generationenübergreifende Nutzung z. B. d. Geländes um den Dorfteich, unter anderem z. B. für Spielplatz, Bodenschach, Bouleplatz • Schlüsselprojekt • Schaffung eines Jugendtreffs für die Offene Kinder- und Jugendarbeit sowie Errichtung einer frei zugänglichen „multifunktionalen“ Outdoorfläche. Beteiligung der Jugendlichen bei Planung und Umsetzung

Handlungsfeld II – „Daseinsvorsorge“			
PD.1	Neubau eines Feuerwehr-gerätehauses	• Errichtung eines neuen Gerätehauses zur Erfüllung der geänderten Anforderungen • Nachnutzungskonzept für das alte Feuerwehr-gerätehaus	• **Schlüsselprojekt** zur langfristigen Sicherung des Brandschutzes im Ort
PD.2	Ermöglichung eines Ärztehauses	• Sicherung der ärztlichen Versorgung im Ort	• **Schlüsselprojekt** zur langfristigen Sicherung der ärztlichen Versorgung in Wohltorf, als wesentlicher Faktor für einen attraktiven Wohnstandort
PD.3	Neue Sporthalle / Sanierung der Sportanlagen		• **Schlüsselprojekt**
Handlungsfeld III – „Mobilität/Verkehrssicherheit“			
PM.1	(Weiter-)Entwicklung eines innerörtlichen Rad- und Fußwegenetzes	• Wege-Vernetzung zwischen den Quartieren verbessern • Erhöhung der Sicherheit von Radfahrenden und Fußgänger*innen • Entwicklung von Querspangen abseits des Kfz-Verkehrs • An der Einmündung zwischen Wentorfer Straße und Gutenbergstraße fehlt eine Querung für Fußgänger*innen und Radfahrende	• **Schlüsselprojekt**
PM.2	Beschilderung Rad- und Wanderwege		
PM.3	Maßnahmenpaket zur Verkehrsberuhigung und Erhöhung der Verkehrssicherheit	• Effektivität der Verkehrsschilder erhöhen – Sichtbarmachung Tempo 30-Zonen durch z.B. Straßenmarkierungen • Straßenmöblierung • Zur Verkehrsberuhigung innerhalb Wohltorfs könnten überwiegend Tempo-30-Straßen ausgewiesen werden • Bau von Bodenschwellen und Aufpflasterungen	• **Schlüsselprojekt**

PM.4	Gemeinsames Fahren/Shuttle-Service	• Oder in Form von Mitfahrbänken oder Anrufbusse bzw. Bürgerbus • „DorfFunk App“ zum Angebot für Mitfahrgelegenheiten • Car-Sharing	
PM.5	Radschnellwege	• Zur Stärkung von Radschnellwegen ist die interkommunale Abstimmung u. a. mit der Gemeinde Wentorf notwendig • Eine Radweganbindung an die Nachbarkommune Reinbek soll mit dieser unter Einbindung des ADFC abgestimmt werden.	
Handlungsfeld IV – „Wohnbauliche Entwicklung“			
PW.1	Mediation für Planungen rund um den Bahnhof		• **Schlüsselprojekt** Von Bedeutung für die wohnbauliche Gesamtentwicklung
PW.2	Erhalt des Ortsbildes	• Prüfung, eine Erhaltungssatzung zu erlassen • Prüfung, eine Gestaltungssatzung zu erlassen • Erhaltung d. landwirtschaftl. Flächen, Grünflächen und Wälder	• **Schlüsselprojekt**
Handlungsfeld V – „Freizeit/Naherholung“			
PF.1	Entwicklung einer Dorf-App	• Umsetzung eines digitalen Schaukastens für Informationen über Angebote, Feste etc. im Ort • Digitale Austauschplattform	• **Schlüsselprojekt der Ortsentwicklung** aufgrund wichtiger Impulswirkung (siehe PG.3) • Erarbeitete Ansätze und Produkte können fortan für weitere Projekte und Prozesse genutzt werden
PF.2	Unterstützung der Initiative Regionalpark	• Unterstützung und inhaltliche Vorbereitung der Initiative Regionalpark	• **Schlüsselprojekt**

11 Quellenverzeichnis

Amt Hohe Elbgeest (2013) Integriertes Klimaschutzkonzept für das Amt Hohe Elbgeest und die 10 amtsangehörigen Gemeinden (https://www.amt-hohe-elbgeest.de/media/custom/2610_230_1.PDF?1542877805)

Architektur und Stadtplanung (2021): Gewerbeflächenstandortkonzept 2035 der Kreise Herzogtum Lauenburg und Stormarn, Hamburg

BSR | Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, SBI | Beratende Ingenieure für Bau - Verkehr - Vermessung GmbH, Sweco GmbH (2020): Regiokonzept Hamburg-Bergedorf | Südstormarn | Herzogtum Lauenburg Süd – Impulse für die zukünftige Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumentwicklung, Hamburg

Gemeinde Wohltorf (2020a): Niederschrift der Gemeindevertretungssitzung (Nr. 20 / 2018 – 2023) vom 11.08.2020, S. 8

Gemeinde Wohltorf (2020b): Niederschrift der Gemeindevertretungssitzung (Nr. 21 / 2018 – 2023) vom 15.09.2020, S. 5

Gertz Gutsche Rümenapp 2018: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg

Institut Raum & Energie (2019): Kreis Herzogtum Lauenburg – Empfehlungen für die wohnbauliche Entwicklung, Wedel

Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung Landesplanung und ländliche Räume (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung (Entwurfsfassung), Kiel, S. 79

Schneider, Doris (2019): Ist Ihre Gemeinde zukunftsfähig? in: Der bayrische Bürgermeister, 9/2019, S. 350

Webseite des HVV (2021): Allgemeine Informationen zur S-Bahnhaltestelle Wohltorf (https://geofox.hvv.de/jsf/showMobiInformation.seam?id=Master_25952) [letzter Aufruf: 20.12.2021]