ORTSENTWICKLUNG
WOHLTORF

# Arbeitsgruppe „Siedlungsentwicklung“

1. Sitzung am 12.06.2021 (Präsenzveranstaltung)

## Ergebnisprotokoll

Stand 28.06.2021

| Uhrzeit | Tagesordnung/Programm |
|---|---|
| **11.00h** | **Begrüßung und Einführung**<br>*Matthias Mroß, AG-Pate & Teike Scheepmaker, Institut Raum & Energie* |
| **11.10h** | **Kurzer Input zur Bestandsaufnahme (siehe PPP im Anhang)**<br>*Teike Scheepmaker, Institut Raum & Energie* |
| **11.20h** | **Vorstellung der rahmengebenden Planungen und Rechtsvorschriften**<br>*Jürgen Wittekind, Institut Raum & Energie* |
| **11.35h** | **Wie möchte sich Wohltorf zukünftig baulich entwickeln? Austausch und Klärung bestehender grundsätzlicher Handlungsoptionen**<br>*Moderation: Teike Scheepmaker, Institut Raum & Energie* |
| **12.50h** | **Zusammenfassung und Festlegung des weiteren Vorgehens** |
| **13.00h** | **Ende der 1. AG „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“** |

## 1. Begrüßung und Einführung

Herr Scheepmaker und Herr Wittekind begrüßen die Teilnehmenden. Ebenso Herr Mross als Vertreter der Lenkungsgruppe und „Pate“ für das Thema „Siedlungsentwicklung“.

Die zur Einführung (auszugsweise) verwendete Präsentation ist dem Ergebnisprotokoll als Anlage beigefügt. Hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang folgende, die Siedlungsentwicklung der Gemeinde beeinflussende Punkte/Aspekte:

- Wohltorf bietet seinen Bürger*innen ein attraktives grünes, teils durch wertvolle naturräumliche Potenziale geprägtes Umfeld.
- Wohltorf soll „mehr sein“ als „nur“ ein attraktiver Vorort der Hansestadt Hamburg. Das bedingt eine an den adressierten Bedarfen orientierte (bauliche) Entwicklung.
- Die Bevölkerungsentwicklung verlief in der Vergangenheit konstant und ausgeglichen. Die auf das Amt bezogenen Prognose lässt erwarten, dass sich diese Entwicklung auch in Zukunft fortsetzen wird. Allerdings wird sich, wie auch im Amt bzw. kreisweit, der altersstrukturelle Aufbau der Gemeinde zu Gunsten älterer Menschen und zu Lasten Jüngerer verändern.

<u>Methodisches Vorgehen</u>

Das Thema „Siedlungsentwicklung“ wird in Wohltorf bereits seit längerer Zeit sehr kontrovers diskutiert. Weder der Ortsentwicklungsprozess noch die Arbeitsgruppe können es leisten, die im Zuge dieser Diskussion entstandenen Konflikte zu befriedigen. Institut Raum & Energie hat sich daher für ein Vorgehen entschlossen, das sowohl 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.

Betrachtet werden in einem ersten Schritt folgende (Einfluss-)Faktoren:

**Charakter**
- Ländlicher Charakter: Felder, aktive Landwirtschaft, alter Dorfkern, naturnah, aber Nähe zur Großstadt
- Charakter bewahren
- Ortsteile mit eigener Siedlungsstruktur

**Demografie**
- Alterung der Bevölkerung bis 2030 (+23% der über 65-Jährigen)
- Bedarfe auf diese Gruppen verstärkt ausrichten
- Wunsch: junge Familien anziehen/halten, Haushalte mit kleinem Einkommen sollen weiterhin in Wohltorf leben

**Grün**
- Grüne Umgebung: Sachsenwald, Lohe, Billelauf
- Grüne Strukturen (darunter auch Baumbestand) erhalten („weite Blicke“) und weiterentwickeln

**Verkehr**
- Erhöhung der Verkehrsvolumens beachten
- Eichenallee / Haidrath als Hotspots

**Bauliche Qualität**
- Verschiedene Qualitäten um unterschiedliche Bedarfe zu decken
- Für wen soll was gebaut werden?

**Gemeinschaft**
- Älter werdende Gesellschaft wirkt sich auf Dorfgemeinschaft aus
- Auswirkung auf Sicherung des Brandschutzes, Engagement in Vereinen/Institutionen

**Infrastruktur**
- Folgekosten der Bebauung in den Blicknehmen (Kläranlage, KiTa, Schule)

**Zusammenarbeit**
- „Blick über den Tellerrand“: Zusammenarbeit mit Nachbarn und Investoren

Die erste Sitzung der Arbeitsgruppe dient dazu, diese Faktoren inhaltlich zu definieren, die für die Beteiligten wichtigen Aspekte herauszuarbeiten und damit die Grundlage für die zweite Sitzung der AG Siedlungsentwicklung (Zielkonfliktanalyse) vorzubereiten. Diese wird dazu dienen, die einzelnen Aspekte im Gesamtkontext zu bewerten und zu gewichten.

## 2. Klärung zentraler Begriffe

*Keine weitere Bebauung*

*Gutachterteam: Es findet keine weitere Bebauung statt und der Gebäudebestand bleibt erhalten.*

Hinweise aus der Diskussion:

- Keine weitere Bebauung ist für eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Wohltorf keine ernstzunehmende Option. Für Teile der Gemeinde ist ggf. über einer Erhaltungssatzung nachzudenken, um die Bebauung auf eine Sanierung schützenswerter Gebäude zu beschränken.

*Ersatzneubau*

*Gutachterteam: Die Bebauung konzentriert sich auf den Ersatz bestehender Wohnungen, d. h. dass bestehende Wohnhäuser abgerissen und neu gebaut werden, oftmals weil eine Sanierung nicht rentabel ist. Der Neubau kann dabei größer (Wohnfläche oder Anzahl Wohneinheiten) sein. Das BBSR definiert den Ersatzneubau dadurch, dass ein bestehendes Wohngebäude abgerissen und durch eine neues an gleicher Stelle in ähnlicher Dimension ersetzt wird. Vorteil ist, dass keine unbebauten Flächen in Anspruch genommen werden, keine weiteren Erschließungskosten entstehen und die Energieeffizienz erhöht wird. Sofern ein B-Plan vorhanden ist, definiert dieser das Maß der Bebauung und die Ausnutzung des Grundstückes.*

Hinweise aus der Diskussion:

- Der vorgeschlagenen Definition wird zugestimmt.
- Eine ausschließliche Fokussierung auf Ersatzneubau wird nicht alle Bedarfe (s.o.) abdecken können.

*Maßvolle (Nach-)Verdichtung*

*Gutachterteam: Die Verdichtung meint das Umwandeln von Flächen in eine bauliche Nutzung. Darunter fallen auch Flächen im Innenbereich und die Teilung von Grundstücken. Eine Nachverdichtung kann durch das Schließen von Baulücken, Hinterlandbebauung, Aufstockung und teilweise auch durch größeren Ersatzneubau erfolgen. Der Vorteil ist, dass die bereits vorhandene Infrastruktur genutzt wird (z. T. besser ausgenutzt) und dadurch Erschließungskosten wegfallen. Gleichzeitig wird durch Nachverdichtung Fläche in Anspruch genommen und Freiräume können evtl. verloren gehen, je nachdem welche Fläche verdichtet wird. Bei der Bebauung sollte auf eine ortsbildangepasste Architektur geachtet werden. Sofern ein B-Plan vorhanden ist, definiert dieser das Maß der Bebauung und die Ausnutzung des Grundstückes*.

Hinweise aus der Diskussion:

- Der Begriff maßvoll wird aus der Bezeichnung gestrichen.
- Um über Optionen einer Nachverdichtung urteilen zu können, ist eine differenzierte Beschreibung notwendig. Die Gutachter werden dazu den Aspekt Nachverdichtung für die nächste Sitzung weiter aufgliedern:
    - Nachverdichtung durch Grundstücksteilung
    - Nachverdichtung durch Bebauung von Baulücken
- Einige Teilnehmenden wünschen die Definition von konkreten Zielwerten (z.B. GRZ o.Ä.). Dies ist problematisch, weil Zielwerte je nach Quartier sehr unterschiedlich sein können. Es wird daher vorgeschlagen, dies bei der nächsten Zielsetzung quartiersspezifisch zu diskutieren
- Ein Zielwert für die gesamtgemeindliche Entwicklung, der als Orientierung dienen könnte, ist der Wert von 6 WE pro Jahr der im Bericht für den Kreis Herzogtum Lauenburg angegeben wird.[1]

*Neue Wohnbebauung*

*Gutachterteam: Die neue Wohnbebauung meint an dieser Stelle das „Bauen auf der grünen Wiese“ und die Erschließung von klassischen Neubaugebieten. Durch den Neubau kann vergleichsweise einfach auf (neue) Bedarfe reagiert werden, gleichzeitig wird Fläche in Anspruch genommen und es kommt zu einer weiteren Zersiedelung.*

Hinweise aus der Diskussion: keine Hinweise

[1] Kreis Herzogtum Lauenburg 2030 – Empfehlungen für die wohnbauliche Entwicklung (2020): S. XX

## 3. Austausch und Klärung über wichtige Aspekte/ grundsätzliche Handlungsoptionen der Siedlungsentwicklung

Charakter (dörflich/ländlich)

*Gutachterteam. Wohltorf zeichnet sich durch seinen ländlichen Charakter mit Feldern, aktiver Landwirtschaft, einem alten Dorfkern und seiner naturnahen Lage aus[2]. Die Architektur um den alten Dorfteich ist ländlich[3] und laut Haushaltsbefragung soll dieser Charakter bewahrt werden. Wohltorf besteht aus mehreren Quartieren mit eigener Architektur (z. B. Querkampsiedlung, Billtal/Lindenstraße, Eschenbruchsiedlung)[4] und weist teilweise eine lockere Bebauungsstruktur (große Grundstücksgrößen) auf. Die Haushaltsbefragung hat ergeben, dass der ländliche Charakter mit Nähe zur Großstadt das ist, was Wohltorf ausmacht.*

Hinweise aus der Diskussion

- Balance zwischen Tradition und Zukunftsfähigkeit erforderlich
- Erhaltungssatzungen erlassen, um Charakter zu schützen
- wichtige Merkmale, die den Charakter des Ortes prägen sind:
  - Freiflächen
  - Dorfteich
  - Landwirtschaft (z.T. landwirtschaftlicher Eigenanbau)
  - vorhandene Sichtachsen (z.B. Baumkronen)
- alle Quartiere sind dörflich geprägt (diese Aussage wird unterschiedlich bewertet) → die Quartiere sind sehr differenziert zu betrachten, da sie sehr spezifische Qualitäten und Charakteristika hervorbringen

Demografie (Alterung, soziale Mischung)

*Gutachterteam: Laut kleinräumiger Haushalts- und Bevölkerungsprognose5 wird die Bevölkerung im Amt Hohe Elbgeest – und somit auch in Wohltorf – älter, d. h., dass der Anteil der über 65-Jährigen in der Bevölkerung steigt, während jüngere Altersgruppen kleiner werden. Daher ist die wohnbauliche Entwicklung verstärkt auf die Bedarfe dieser Altersgruppe auszurichten.* D*ie Haushaltsbefragung und die Schlüsselgespräche haben u. a. ergeben, dass der Wunsch besteht, junge Familien anzuziehen bzw. im Ort zu halten. Personen mit geringem Einkommen sollen weiterhin die Möglichkeit erhalten, in Wohltorf zu wohnen und am Gemeinschaftsleben teilzuhaben.6*

Hinweise aus der Diskussion

[2] Quellen: Haushaltsbefragung, Schlüsselgespräche, Ortsbegehung
[3] Quelle: Ortsbegehung
[4] Quelle: Ortsbegehung, Schlüsselgespräche
[5] Quelle: Gertz Gutsche Rümenapp (2018): Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Herzogtum-Lauenburg
[6] Quelle: Haushaltsbefragung, Schlüsselgespräche

- Anteil der Älteren Menschen im Ort wird größer
- zukünftige Generation der Senior*innen ist „fitter“
- bundesweit ist eine Schrumpfung der Bevölkerung zu erwarten
- soziale Mischung im Ort erhalten und verbessern, z.B. durch Mehrgenerationenkonzepte und passende/bedarfsgerechte Angebote
- Markt regelt Angebot und Nachfrage nach Wohnraum
- organisches Wachstum

*Grün (Grünzüge, Bäume, Sachsenwald, Naturnah)*

*Gutachterteam: Wohltorf ist von Grün umgeben: der Sachsenwald, das Naturschutzgebiet Lohe und der Billelauf.[7] Die Bestandsaufnahme zeigt, dass diese grünen Strukturen erhalten (und weiterentwickelt) werden sollen.[8] Es gilt, dass „Wohltorf grün und schön“ bleiben soll.[9] Durch die landwirtschaftlich geprägte Struktur ist der Ort auch durch Felder und „weite Blicke“ gekennzeichnet.[10] Der teilweise sehr alte Baumbestand spielt auch eine ortsbildprägende Rolle.[11]*

Hinweise aus der Diskussion

- Erhalt der grünen Qualitäten im Ort
  - prägende Freiflächen
  - Verhältnis der vorhandenen Grünflächen zwischen den Baukörpern
  - Lohe, Tonteich, Billetal
  - Biodiversität
  - Landwirtschaft im Ort
- Vorschläge für dem Umgang mit dem Grün im Ort
  - vorhandene Grünflächen aufwerten
  - Ersatz- bzw. Ausgleichspflanzungen im Ort ausführen
  - Baumschutzsatzung erlassen
- weitere Aspekte
  - Naturschutz beachten
  - Siedlungsbereich nördlich von Wohltorf soll frei bleiben
  - Sachsenwald/Regionalparkkonzept

*Verkehr*

[7] Quelle: www.wohltorf.de, Open Street Map, Regionalplan für den Planungsraum I
[8] Quelle: Haushaltsbefragung und Schlüsselgespräche
[9] Quelle: Haushaltsbefragung, Lenkungsgruppe
[10] Quelle: Haushaltsbefragung, Schlüsselgespräche
[11] Quelle: Haushaltsbefragung

*Gutachterteam: Eine Bebauung (bzw. die Erhöhung der Anzahl an Wohneinheiten) kann zu einer Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs führen. Diese Möglichkeit gilt es in den Blick zu nehmen und insbesondere die Auswirkungen auf die Hotspots in der Eichenallee und Haidrath[12] zu berücksichtigen.*

Hinweise aus der Diskussion

- Vorschläge und Forderung im Bereich Verkehr
  - ÖV-Verbindungen zu großen Nahversorgungszentren wichtig
  - Fahrradmitnahme ausweiten (auch während der Stoßzeiten des HVV)
  - Sicherheit, insbesondere für Kinder, verbessern
  - Car-Sharing-Angebote schaffen
  - Verbesserung/Schaffung von Fahrradwegen
  - Verkehrsberuhigung
  - Park+Ride-Angebote
  - Lärmvermeidung bzw. -reduzierung
  - Mitfahrbank
- die Verkehrssituation im Umland ist stark überlastet

*Bauliche Qualität*

*Der Wohnungs(neu)bau sollte sich auf verschiedene Qualitäten stützen, so dass zum einen ortsbildangepasst gebaut wird, zum anderen aber auch unterschiedliche Bedarfe gedeckt werden können[13], z.B. kleinere Wohnungen, barrierearme Wohnungen, Wohnungen für Haushalte mit geringem bis mittlerem Einkommen. Im Mittelpunkt steht die Frage: Für wen soll was gebaut werden?*

Hinweise aus der Diskussion

- neue bauliche Entwicklung müssen sich in die Umgebung einpassen
- Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erforderlich
- Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum (Anpassung an neue Anforderungen)
  - Mietwohnungen
  - co2-neutrale Energieversorgung
  - barrierefreier Wohnraum

*Gemeinschaft (Daseinsvorsorge)*

[12] Quelle: Haushaltsbefragung
[13] Quelle: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

*Gutachterteam: Die älter werdende Gesellschaft führt dazu, dass Institutionen und kulturelle Angebote, die die Dorfgemeinschaft ausmachen, weniger werden und vor großen Herausforderungen stehen, das Angebot zu erhalten. Ohne Wohnraum für junge Menschen ist mit erheblichen Folgen zu rechnen.*

*Die Einsatzstärke der **freiwilligen Feuerwehr** ist mittelfristig gefährdet, weil es an Nachwuchs fehlt, die Kameradschaft ein hohes Durchschnittsalter hat und das Engagement in der Bevölkerung sinkt.[14] Um den Brandschutz weiterhin zu sichern gilt es, junge Erwachsene zu halten und Neubürger*innen zu aktivieren.[15] Gleiches gilt für **weitere Vereine** und Institutionen im Ort, die auf **freiwilliges Engagement** angewiesen sind.[16]*

Hinweise aus der Diskussion

- Wohltorf verfügt über vielfältige Strukturen und Netzwerke, die wichtig sind für die Gemeinschaft im Ort
    - Wohlfahrtsverbände und Kirche
    - Feuerwehr
    - Landwirte
    - Vereine (TuS, TTK)
    - Schule
    - VHS
    - Politik

[14] Quelle: Schlüsselgespräche
[15] Quelle. Schlüsselgespräche
[16] Quelle. Schlüsselgespräche

*Infrastruktur (Kita, Schule, Brandschutz, Vereine)*

*Gutachterteam: Eine weitere Bebauung hat **Folgen für die Infrastruktur** und beispielsweise Auswirkungen auf die Kapazität der **Kläranlage**, Anzahl der **Kinderbetreuungsplätze**, auf die **Jahrgangsstärken der Grundschule** und auf den **Brandschutz.**[17]*

Hinweise aus der Diskussion

- Neben KiTa, Schule, Brandschutz und Vereine sind folgende Infrastruktur von Belang
  - technische Infrastruktur
  - weitere soziale Infrastruktur (inkl. Medizinischer Versorgung)
  - Angebote für Jugendliche
- Kosten für Infrastrukturen müssen langfristig tragfähig sein bzw. entsprechende abgedeckt werden können

*Zusammenarbeit*

*Gutachterteam: Hiermit ist der „Blick über den Tellerrand“ gemeint, indem beispielsweise mit umliegenden Kommunen zusammengearbeitet wird. Gleichzeitig gilt es, mit den bereits aktiven Wohnungsbauträgern und -entwicklern eng zusammenzuarbeiten, um bedarfsgerechte und ortsbildangepasste Bebauung zu fördern.*[18]

Hinweise aus der Diskussion

- Wohltorf ist geprägt durch unterschiedliche Milieus und Interesse – aktuell ist die Diskussionskultur sehr kontrovers und konfliktbeladen
- Es wird ein konstruktives Miteinander angestrebt – die Diskussion in der Arbeitsgruppe ist ein erster Schritt
- eine gute Zusammenarbeit erfordert Transparenz

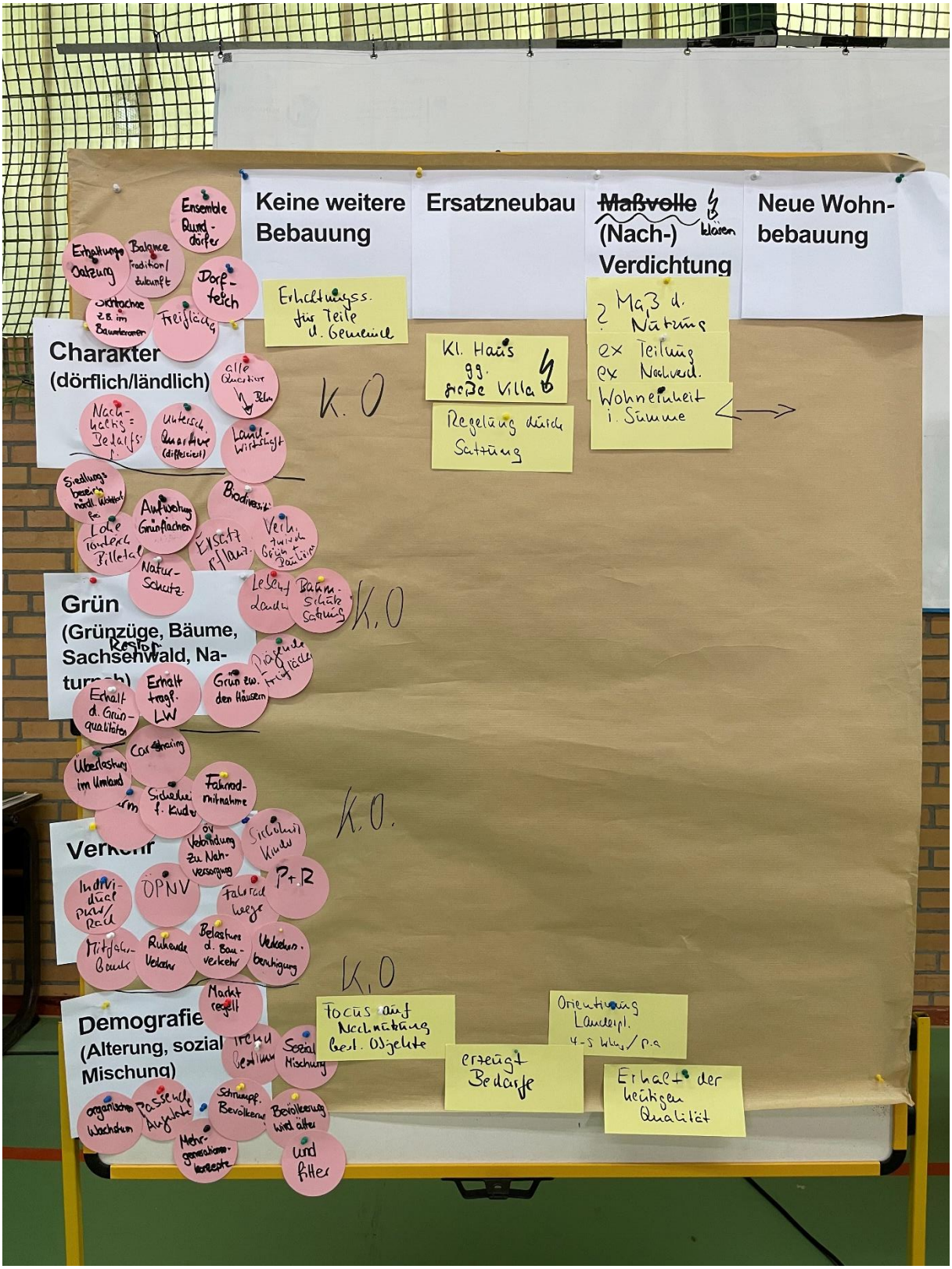
TS/JW, 28.06.2021

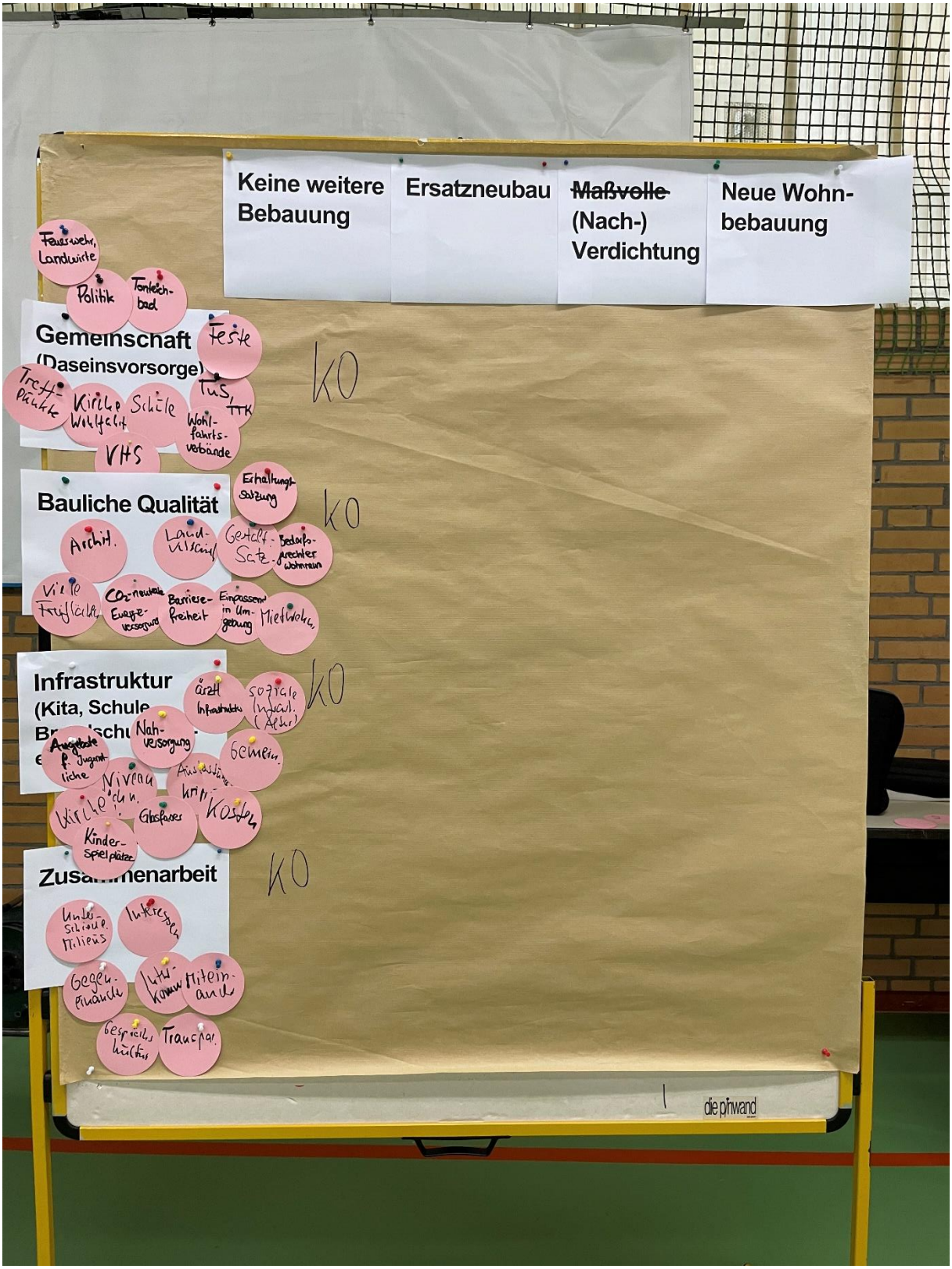
[17] Quelle: Krüger (2008): Folgekosten neuer Wohnstandorte. In: RaumPlanung 141; S. 269-274
[18] Quellen: Institut Raum & Energie (2019): Kreis Herzogtum Lauenburg 2030 – Empfehlungen zur wohnbaulichen Entwicklung, Landesentwicklungsplan Entwurfsfassung 2018

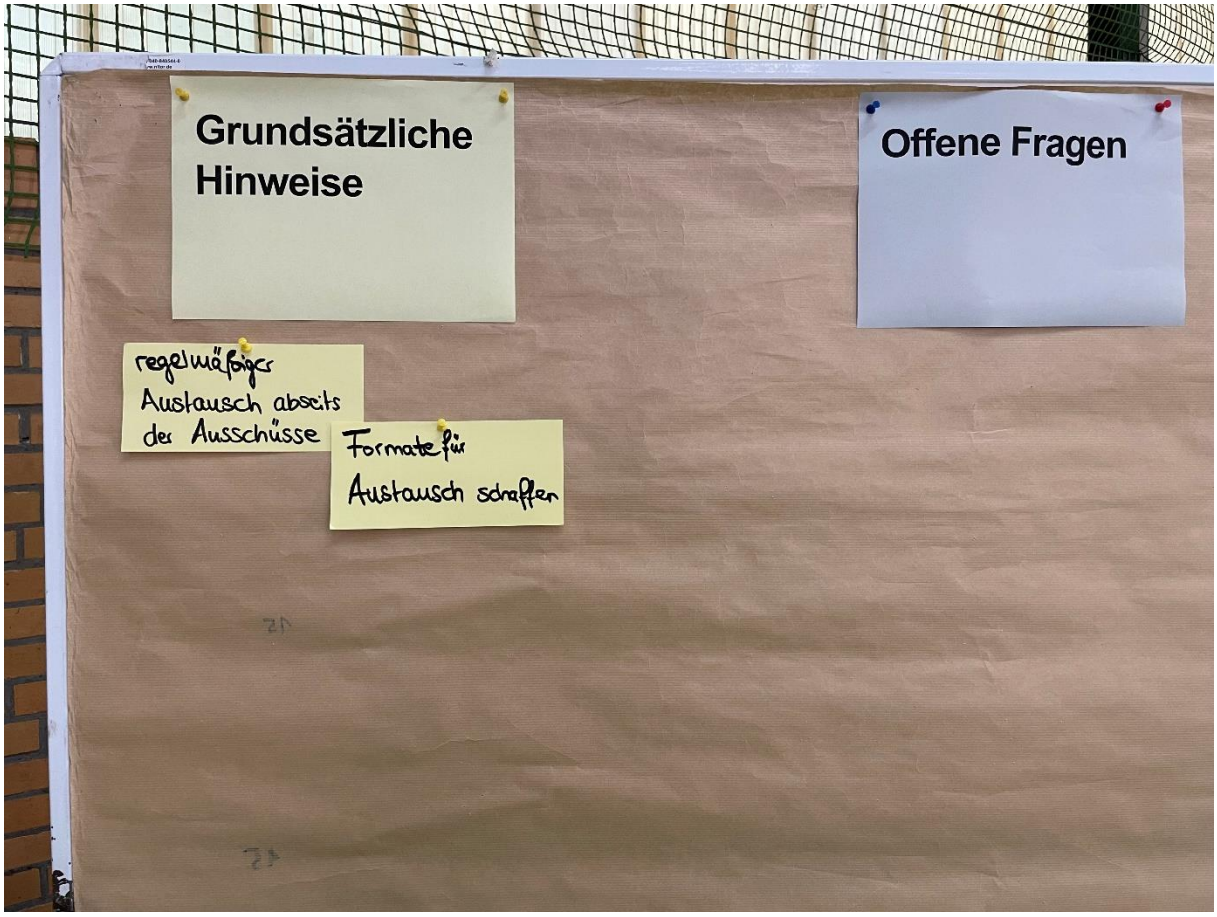
***Teilnehmende***

| Lfd. Nr. | Anrede | Titel | Vorname | Nachname | Institution /Gruppe |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Herr | | Stefan | Bärenz | Bürger*in |
| 2 | Herr | | Wolfgang | Bensel | Bürger*in |
| 3 | Herr | Dr. | Holger | Ehlers | Bürger*in |
| 4 | Herr | Dr. | Rolf | Gestefeld | SPD |
| 5 | Herr | | Martin | Hoffmann | Bürger*in |
| 6 | Herr | | Michael | Illies | FDP |
| 7 | Frau | | Britta | Iwersen | Bürger*in |
| 8 | Herr | | Carsten | Koch | Initiative „Rettet das Billtal“ |
| 19 | Herr | | Fabian | Lange | Bürger*in |
| 9 | Herr | | Wolf-Dietrich | Lentz | stellv. Bürgermeister |
| 10 | Frau | | Katja | Meder | Bürger*in |
| 11 | Herr | | Matthias | Mroß | AG-Pate |
| 12 | Herr | | Ernst-Richard | Peters-Kiehn | Landwirte |
| 13 | Herr | | Michael | Pistohl | Bürger*in |
| 14 | Herr | | Teike | Scheepmaker | *Institut Raum & Energie* |
| 15 | Herr | | Egon | Schlueter | Bürger*in |
| 16 | Herr | | Nicolaus | Stinnes | WW |
| 17 | Herr | Dr. | Ulf | Teschke | Bündnis 90 / Die Grünen |
| 18 | Frau | | Dagmar | von Kügelgen | Lebenswertes Wohltorf |
| 19 | Herr | | Jürgen | Wittekind | *Institut Raum & Energie* |
| 20 | Frau | | Alexandra | Zimatrys | Bürger*in |

***Fotoprotokoll***


Keine weitere Bebauung
Ersatzneubau
Maßvolle (Nach-) Verdichtung
Neue Wohn-bebauung
Charakter (dörflich/ländlich)
Grün (Grünzüge, Bäume, Sachsenwald, Na-
Verkehr
Demografie (Alterung, sozial Mischung)
Erhaltungss. für Teile d. Gemeinde
Kl. Haus gg. große Villa
Regelung durch Satzung
? Maß d. Nutzung
ex Teilung
ex Nachverd.
Wohneinheit i. Summe
K.O
K.O.
K.O
Focus auf Nachnutzung best. Objekte
erzeugt Bedarfe
Orientierung Landespl.
Erhalt der heutigen Qualität
ÖPNV
P+R


Keine weitere Bebauung
Ersatzneubau
~~Maßvolle~~ (Nach-) Verdichtung
Neue Wohn-bebauung
Gemeinschaft
Bauliche Qualität
Infrastruktur
Zusammenarbeit
KO
KO
KO
die pinwand


Grundsätzliche Hinweise
Offene Fragen
regelmäßiger Austausch abseits der Ausschüsse
Formate für Austausch schaffen