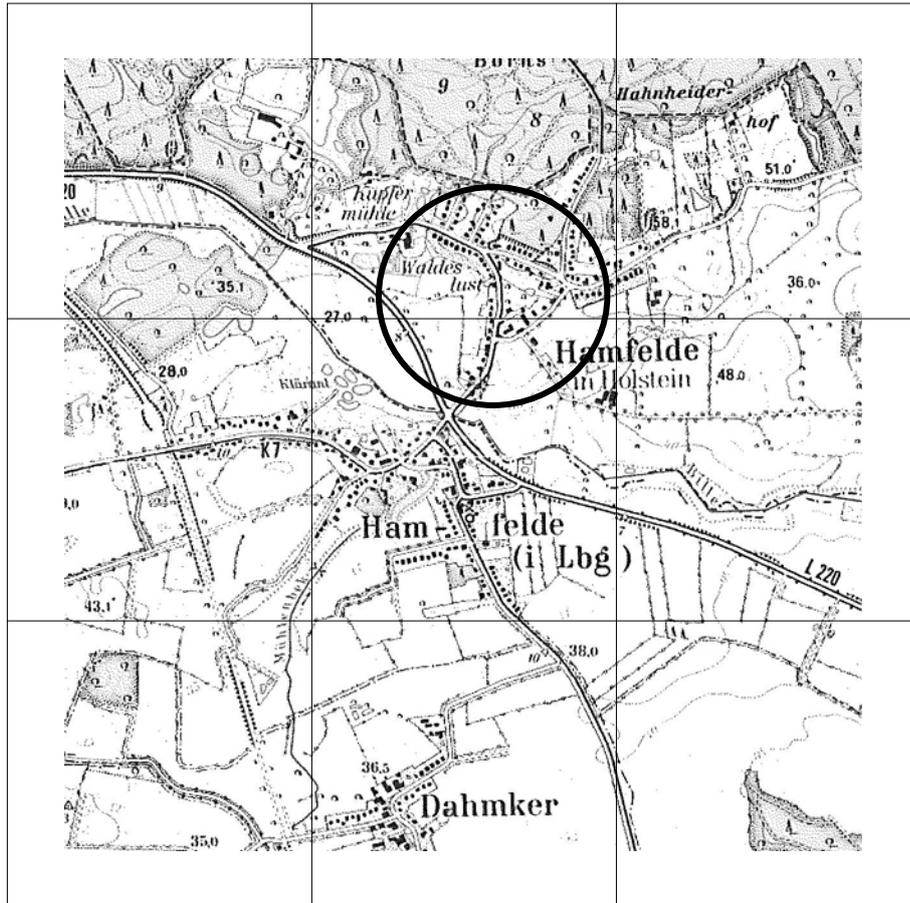


Gemeinde Hamfelde

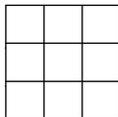
Kreis Stormarn

Bericht zu Innenentwicklungspotenzialen

Planstand: Abstimmung, 30. November 2015



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Hamfelde

In der Gemeinde Hamfelde besteht weiterhin örtlicher Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Die Gemeinde möchte der Nachfrage entsprechen. Dazu wird eine Innenentwicklungspotenzialanalyse vorgenommen und Handlungsempfehlungen zur baulichen Entwicklung in der Ortslage gegeben. Die Betrachtung der einzelnen Bereiche erfolgt interdisziplinär aus den Fachdisziplinen Städtebau und Landschaftsplanung.

Gemäß den im Landesentwicklungsplan 2010 aufgeführten Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat hinsichtlich baulicher Siedlungstätigkeit die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung (vgl. Ziff. 2.5.2 Abs. 6 LEP 2010). Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Flächenreserven in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.

Um eine Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielen gewährleisten zu können, hat die Gemeinde Hamfelde im vorliegenden Bericht die Siedlungsstruktur hinsichtlich der Eignung von Innenentwicklungspotenzialen und Baulücken überprüft. Aus der entsprechenden Übersicht sollen keine planungs- oder bauordnungsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Darstellung und Bewertung dienen demzufolge nur der verwaltungsinternen Abstimmung. Die Innenentwicklungspotenziale werden wie folgt eingeschätzt:

Baulücken innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 1 und Nr. 4 steht noch 1 Grundstück für eine Nachverdichtung zur Verfügung.

In der Gemeinde Hamfelde befinden sich derzeit keine Bebauungspläne in einem Aufstellungsverfahren, wodurch sich keine Baurechte nach § 33 BauGB ergeben.

Freiflächen in Bereichen gemäß § 34 BauGB

Um einen Überblick über die im Siedlungsbereich vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu erhalten, hat die Gemeinde eine Übersicht potenzieller Baumöglichkeiten erstellt, die eine verkehrliche Anbindung haben und bebaubar erscheinen. Dazu zählen auch Lücken zwischen Gebäuden, die sich im Zusammenhang des bebauten

Ortsteils befinden und bei denen sich die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage von Bauvorhaben aus § 34 BauGB ableitet.

Freiflächen im Geltungsbereich des wirksamen Flächennutzungsplans

Flächenreserven aus dem Flächennutzungsplan und seinen Änderungen ergeben sich in den Bereichen IE 3 und IE 4. Da diese Flächen sich in Privatbesitz befinden, kann die Gemeinde ihre Vorstellungen hier nicht kurzfristig realisieren.

Weitere nicht entwickelte Bauflächen sind im wirksamen F-Plan nicht ausgewiesen.

Betrachtet wurden 6 Innen (IE)- und 2 Außenentwicklungsbereiche (AE)

Die in der beiliegenden Plankarte eingetragenen Potenzialflächen wurden unter Berücksichtigung stadtplanerischer und landschaftspflegerischer Aspekte überprüft:

IE 1

Stadtplanung

- F-Plan außerhalb
- ungeordnete rückwärtige Grundstücksteile Hasenberg und Schulstraße
- 4 Grundstücke als Nachverdichtung
- Erschließung über Hasenberg schwierig, über Schulstraße möglich

Landschaftsplanung

- strukturreiche Gartengrundstücke
- Waldabstand muss berücksichtigt werden
- artenschutzrechtlich voraussichtlich kein Hindernis

Vorläufige Bewertung

- 4 Grundstücke (Waldabstand prüfen)
- Stadtplanerisch (Sp): geeignet
- Landschaftsplanerisch (Lp): geeignet

IE 2Stadtplanung

- F-Plan innerhalb
- zentrale Lage im Kreuzungsbereich Schulstraße/Hasenring, durch hohe Gehölzstrukturen und Hangsituation geprägt
- 1 bis 2 Grundstücke in Ergänzung zum Bestand, 3700 m² Planungsabsicht
- Erschließung über Schulstraße oder Hasenberg

Landschaftsplanung

- Biotopstatus (Steilhang im Binnenland)
- naturnaher Gehölzbestand
- Artenschutz problematisch
- Freihaltebereiche erforderlich

Vorläufige Bewertung

- 2 Grundstücke
- Sp: aufgrund besonderer Topografie und Baumbestand bedingt geeignet
- Lp: teilweise geeignet, keine Inanspruchnahme Biotop

IE 3Stadtplanung

- F-Plan innerhalb
- zentrale Ortslage im Kreuzungsbereich Schulstraße/Hofstraße/ Hasenberg
- landwirtschaftliches Betriebsgelände

Landschaftsplanung

- Alte Hofstelle ohne bedeutende Biotopstrukturen
- Artenschutz beachten (gebäudebewohnende Brutvögel, Fledermäuse)

Vorläufige Bewertung

- 1 Grundstück
- Sp: geeignet
- Lp: geeignet

IE 4Stadtplanung

- F-Plan innerhalb
- östlich Dorfstraße
- Gartenland, Gemüseanbau

Landschaftsplanung

- lineare Pflanzstrukturen an der Straße
- Schutzabstand zum Gewässer berücksichtigen

Vorläufige Bewertung

- 2 Grundstücke
- Sp: geeignet
- Lp: geeignet

IE 5Stadtplanung

- F-Plan innerhalb
- B-Plan 1
- westlich im Anschluss an bebaute Grundstücke gelegene Flächen
- Topografisch markante Hangsituation
- 2 Grundstücke an der Dorfstraße (Ortseingang neu definieren), evtl. rückwärtige Bebauung Kabenweg
- Erschließung über Dorfstraße

Landschaftsplanung

- reiche Siedlungsrand-strukturen
- Übergang Gartengrundstücke in freie Landschaft
- waldartige Strukturen, Feuchtstrukturen z.T. mit Biotopstatus
- Artenschutz berücksichtigen
- FFH-Verträglichkeit muss nachgewiesen werden

Vorläufige Bewertung

- 2 Grundstücke an der Dorfstraße, rückwärtige Bebauung Kabenweg aufgrund Gelände fraglich
- Sp: bedingt geeignet
- Lp: kritisch

IE 6Stadtplanung

- F-Plan innerhalb
- Grundstücke westlich Hasenberg teilweise mit hohem Baumbestand

Landschaftsplanung

- Alter, naturnaher Gehölzbestand (Wald nach Landeswaldgesetz)
- Waldstatus und Waldbestand berücksichtigen
- Artenschutz berücksichtigen

Vorläufige Bewertung

- 2 Grundstücke
- Sp: geeignet
- Lp: kritisch aufgrund der Waldnähe

AE 1Stadtplanung

- F-Plan außerhalb
- südlich an B-Plan Nr. 4 angrenzende Fläche
- abschnittweise Entwicklung denkbar, zunächst als Straßenrandbebauung
- Erschließung über Dorfstraße und Hamfelder Hof

Landschaftsplanung

- Junge Obstplantage Intensivgrünland
- Knick
- geplantes Landschaftsschutzgebiet
- FFH-Verträglichkeit nachweisen

Vorläufige Bewertung

- 6 Grundstücke als Arrondierung der südlichen Ortslage
- Sp: geeignet
- Lp: geeignet

AE 2Stadtplanung

- F-Plan außerhalb
- westlich an B-Plan Nr. 1 angrenzende Flächen mit Wohnhaus und Nebengebäuden in rückwärtiger Lage am Waldrand bebaut
- Erschließung über Kupfermühle/Dorfstraße
- straßenseitig durch Großgehölze eingegrünt, lineare Knick- und Heckenstrukturen

Landschaftsplanung

- Obstwiese/parkartig gestaltete Intensivgrünfläche
- geplantes Landschaftsschutzgebiet
- Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion und Schwerpunkttraum im landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem gem. LRP
- Außerhalb der Abgrenzung der baulichen Entwicklung gem. LRP
- Waldabstand berücksichtigen
- Gewässerschutzstreifen berücksichtigen
- FFH-Verträglichkeit muss nachgewiesen werden

Vorläufige Bewertung

- Sp: aufgrund der abgesetzten Außenbereichslage ungeeignet
- Lp: aufgrund der abgesetzten Lage und der naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen ungeeignet

Bewertung des konkreten örtlichen Bedarfs

Nach den landesplanerischen Einstufungen im Landesentwicklungsplan (2010) liegt Hamfelde im Ordnungsraum von Hamburg im Nahbereich (10 km-Radius) zum Untermittelpunkt Trittau. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsentwicklung anzustreben. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen wird im LEP mit 15 % auf Basis des Bestandes an Wohneinheiten (WE) am 31.12.2009 angegeben. Zu diesem Stichtag meldet das Statistische Landesamt für Hamfelde 201 WE. Für die Gemeinde besteht demgemäß ein Entwicklungsrahmen von 30 WE bis zum Jahr 2025. Abzüglich von 7 bis 2015 bereits realisierten WE, ist noch ein Zuwachs von 23 WE möglich. Kleinere Entwicklungen im Innenbereich und am südlichen Ortsrand können diesen Rahmen ausfüllen.

Laut Gutachten Geritz Gutsche Rümenapp GbR 2013 wird für den Kreis Stormarn eine Bevölkerungsentwicklung von 5% insgesamt prognostiziert, für die Gemeinde Hamfelde besteht demnach ein Zuwachs von bis zu 2,5% wobei ein überdurchschnittlich hoher Anteil auf die Altersgruppe über 65 Jahre entfällt. Bei der Haushaltsentwicklung wird für Hamfelde ein Zuwachs von bis zu 7,5% vorausgesagt. Dies entspricht, bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen, rd. 20 Wohneinheiten.

Inzwischen sind erhebliche Veränderungen der bisherigen Prognosewerte in der Wohnungsentwicklung zu erwarten. Auch die tatsächliche Nachfrage nach Wohnraum hält im Amt Trittau auf einem hohen Niveau an. Die Gemeinde möchte deshalb dem örtlichen Wohnbedarf entsprechen.

Zusammenfassung der bestehenden Potentiale

Aus der Erhebung der Innenentwicklungspotenziale ergibt sich, dass in der Gemeinde in den Bereichen der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 4 noch 1 Grundstück für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung steht.

Es gibt 5 Baulücken, die nach § 34 BauGB beurteilt werden und die sofort bebaubar erscheinen.

Weitere Bebauungspotenziale für im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen ausgewiesene aber noch nicht bebaute Grundstücke bestehen nicht.

Im Innenbereich von Hamfelde besteht ein Potenzial von 9 gut- bzw. bedingt geeigneten Baugrundstücken.

Handlungsempfehlungen

Aus der Betrachtung der weiteren Entwicklungspotenziale lassen sich folgende Handlungsempfehlungen ableiten:

- Im Hinblick auf eine kurzfristige Entwicklung bietet der Bereich IE 1 gute Voraussetzungen einer Nachverdichtung des Innenbereichs. Hier können die hinteren Teilflächen der überwiegend tiefen Grundstücke neu geordnet und dadurch bis zu 4 Baugrundstücke geschaffen werden.

Voraussetzung für eine Bebauung ist die Einhaltung eines entsprechenden Waldabstandes. Grundsätzlich ist bei einer Bebauung in 2. Reihe darauf zu achten, dass eine ausreichende eigene Erschließung gegeben ist und die Lage der Vorderhäuser angemessen berücksichtigt wird. Für eine Entwicklung dieser Fläche wird ein Bebauungsplan erforderlich.

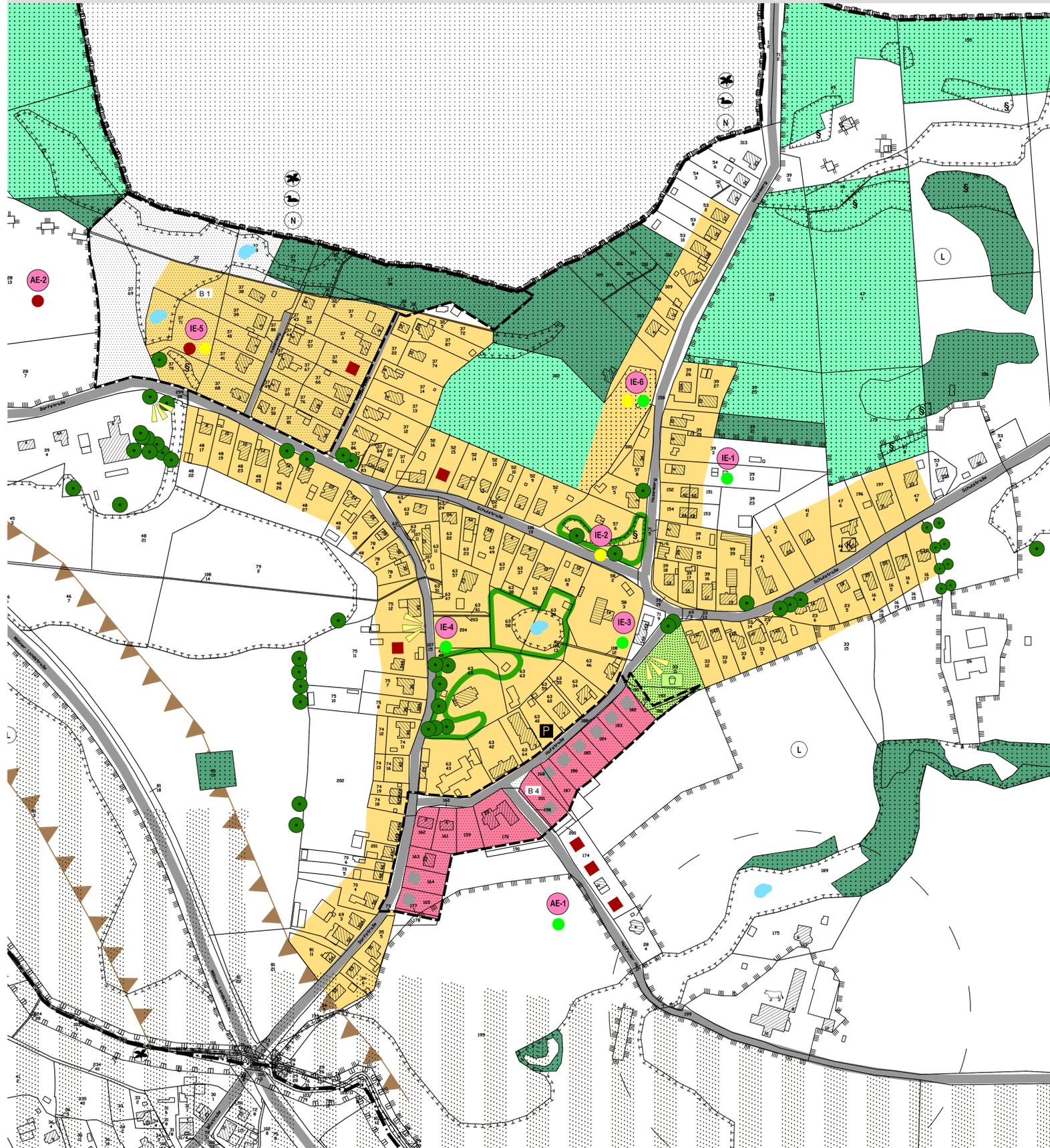
- Der Bereich IE 2 liegt im Innenbereich und ist mit einem Wohngebäude bebaut. Das Grundstück steht zum Verkauf. Aufgrund topografischer und naturschutzfachlicher Besonderheiten ist ein behutsamer Umgang mit den Böschungen und dem Baumbestand notwendig. Darauf muss bei einer weiteren Bebauung oder einer ggf. angestrebten Teilung des Grundstücks und der verkehrlichen Erschließung geachtet werden. Hier wären max. 2 zusätzliche Baugrundstücke vorstellbar. Zur Sicherung der Vorstellungen der Gemeinde kann die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich werden.
- Als gut geeignet für eine Entwicklung in Randbereichen der Ortslage stellt sich der Bereich AE 1 dar. Hier besteht die Möglichkeit entlang der Straße Hamfelder Hof den Bebauungszusammenhang zu arrondieren und in Verbindung mit Lückenschließungen auf der östlichen Straßenseite den Ortsrand neu zu gestalten.

Auf die besonderen topographischen Gegebenheiten und die Nachbarschaft zum landwirtschaftlichen Betrieb wäre zu achten. Hierbei wäre auch zu prüfen, inwieweit die Planvorstellungen des Kreises Stormarn bezüglich der Abgrenzung der geplanten Landschaftsschutzgebiete noch aktuell erscheinen. In diesem Schritt können 6 Baugrundstücke westlich, und 3 östlich der Straße Hamfelder Hof entwickelt werden.

In einer weiteren, langfristigen Entwicklungsstufe käme eine Entwicklung des dann durch Bebauung geprägten freien Bereiches in Betracht. Entsprechende Erschließungsoptionen sollten in der Gesamtkonzeption berücksichtigt und bereits bei der Entwicklung der Grundstücke des ersten Schrittes eingeplant werden.

Zur Entwicklung dieses Bereiches ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Hamfelde



Planzeichenerklärung

- Planzeichen Erläuterungen
- Bestand**
- Allgemeines Wohngebiet
 - Mischgebiet
 - Parkplatz
 - Grünfläche
 - Spielplatz/Bolzplatz
 - Flächen für Wald nach Landeswaldgesetz
 - Flächen für Wald nach F-Plan und Landschaftsplan
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen aus Landschaftsplan
 - Gemeindegrenze
 - Wasserfläche
 - Lärmgrenze 55-60 dB
 - Mögliche Bauflächenbebauung
 - Sichtbeziehungen
 - Geplantes Landschaftsschutzgebiet aus Landschaftsplan
 - Geschütztes Biotop gem. § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG (Steilhänge im Binnenland)
 - Umgrenzung Bebauungspläne mit Bezeichnung
 - Prägende Gehölze aus Landschaftsplan
 - Prägende Gehölze aus der Luftbildauswertung

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet gem. § 17 LNatSchG
- Landschaftsschutzgebiet gem. § 15 LNatSchG
- FFH – Gebiet gem. Richtlinie 92/13/EWG
- Vogelschutzgebiet gem. Richtlinie 79/409/EWG
- Einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 DSchG

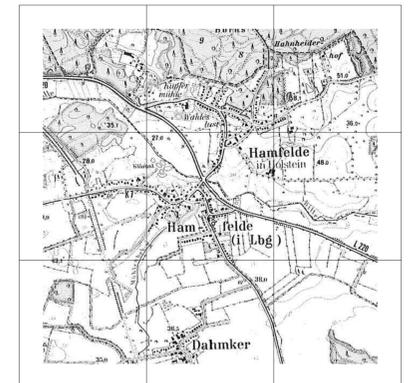
Bewertung

- Immissionsradius Rinderintensivhaltung
- Regionaler Grünzug II. Regionalplan
- Innenentwicklungspotenziale mit Nummerierung
- Außenentwicklungspotenziale mit Nummerierung
- Bewertung geeignet
- bedingt geeignet
- kritisch/ungeeignet

Gemeinde Hamfelde
Kreis Stomarn

Innenentwicklungspotenziale

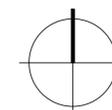
Abstimmung 30.11.2015



Planverfasser:



Planlabor Stolzberg
Architektur * Städtebau * Umweltplanung
Diplomingenieur Detlev Stolzberg
Freier Architekt und Stadtplaner
St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96
eMail stolzberg@planlabor.de
www.planlabor.de



M. 1 : 2.000