

Gemeinde Wohltorf

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

Ausschluss nach § 22 GO:

Beschlussvorlage 13/106/2022 Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Datum: 06.12.2022 Federführend: Amt IV.0 - Bauamt	
Antrag der FDP-Fraktion zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 für das Gebiet: "Billtal 23"		
Beratungsfolge:		
Datum 20.12.2022	Gremium <i>Bauausschuss der Gemeinde Wohltorf</i>	Zuständigkeit <i>Vorberatung</i>

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Wohltorf nimmt den Antrag der FDP-Fraktion zur Kenntnis. Die Beschlüsse zu den Kernmerkmalen sind folgende:

-

Sachverhalt:

Die FDP-Fraktion hat den beigefügten Antrag zur Entscheidungsfindung der Kernmerkmale zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Billtal 23“ gestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

im Verwaltungshaushalt: Nein

Im Vermögenshaushalt: Nein

Sollte die Gemeinde die Planung unabhängig vom Investor fortsetzen wollen, dann würden sich hierfür die Planungskosten auf ca. 19.000 € belaufen. Die Kostenübernahmevereinbarung ist vom Investor bisher nicht unterzeichnet worden.

Anlage/n:

- 1 Antrag FDP B-Plan 9 Kernmerkmale
- 2 200122 BA 00 Protokoll Workshop-Anlage-B-Plan-9-zwei-Baufelder4178

Antrag für den Bauausschuss am 20.12.2022

FDP Fraktion
Wohltorf
05.12.2022

Die FDP Fraktion stellt folgende Anträge zum B-Plan9 „Billtal 23“ Entscheidungsfindung der Kernmerkmale

1. Zusammenfassung der Situation und Aktualisierung
2. Diskussion und Festlegung der Kernmerkmale Ergänzungen/Streichungen
3. Merkmalsliste

Rubrik	Merkmal	Ausprägung
Baufenster	Bestandsgebäude plus Anzahl neu	2 oder 3
Baufenster	Bei Abriss des Bestandsgebäude Anzahl neu	3, 4 oder 5
Bauform	Typ	EH /DH /quadratisch (Stadtvilla)
Dach	Sonstige	Gründach /Solar / Photovoltaik
Baukörper	Mehrfamilienhausbebauung	2/3/4/...WE
Baukörper	Geschossigkeit max.	1 mit ausgebaut. DG / mit Staffelgeschoss/ 2geschossig
Baukörper	Staffelgeschoss umlaufend	3 Seiten / 4 Seiten
Baukörper	Gebäudehöhe max	8, 9, 10, 11, 12m
Baufenster	Lage Abstand zur Straße	15, 20, 25m
Baufenster	Ausrichtung	Baulinie
Dach	Form	Flachdach/ Spitzdach/ Walmdach
Dach	Dachneigung	0-10° / 11-20° / 21-40° / >40°
Stellplätze	Stellplätze/WE	0,5/ 0,8/1/1,5/2
GRZ max.	ohne TG	0,1/0,15/0,18/0,20/0,22/0,25/...

4. Beschlüsse zu den Kernmerkmalen
5. Diskussion und Festlegung der nächsten Schritte

Sachverhalt:

Die über mehrere Jahre erarbeiteten Planungsvorschläge werden immer wieder erneut diskutiert. Schon getroffenen Empfehlungen, Entscheidungen werden über Bord geworfen und es wird komplett von vorn begonnen. Auf der Basis kompletter Vorschläge ist es über Jahre hinweg nicht gelungen zu einer Entscheidung zu kommen. Die Ergebnisse des Workshop 3.12.2019 liegen bereits drei Jahre zurück. Aus diesem Grund sollten als Planungsvoraussetzung selektive Entscheidungen zu den Kernmerkmalen/ Eckpunkten der Planung herbeigeführt werden und die Planung endlich zum Abschluss gebracht werden.

Anlage/n:

Workshop 12/2019

Datum: 26.08.2021	Unterschrift: W. Drabner
----------------------	-----------------------------

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9

Ergebnis des Workshops am 03.12.2019

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9

Themen des Workshops am 03.12.2019

- **Anzahl und Lage der Baufenster**
- **Größe der Baufenster und Grundfläche je Baufenster**
- **Anzahl der Wohneinheiten je Baufenster**
- **Geschossigkeit, Gebäudehöhe**
- **Gestaltung**

Anzahl und Lage der Baufenster

Anzahl der Baufenster

- Bestand : Villa + 2 weitere Baufenster
- nach Abgang der Villa : 4 Baufenster

**insgesamt maximal
4 Baufenster**

Anzahl und Lage der Baufenster

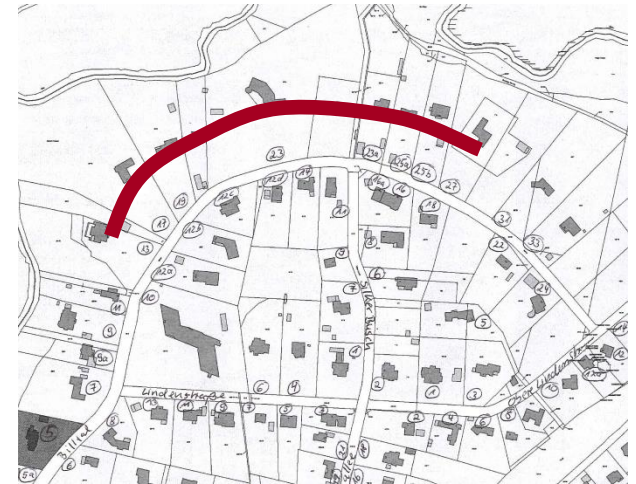
Anzahl der Baufenster

- Bestand : Villa + 2 weitere Baufenster
- nach Abgang der Villa : 4 Baufenster

Lage der Baufenster

- größere Entfernung zur Straße
- „Bogen“ der Nachbarbebauung aufgreifen

**insgesamt maximal
4 Baufenster**



Anzahl und Lage der Baufenster

Anzahl der Baufenster

- Phase 1 : Bestand : Villa + 2 weitere Baufenster
- Phase 2 : nach Abgang der Villa : 4 Baufenster

**insgesamt maximal
4 Baufenster**

Lage der Baufenster

- größere Entfernung zur Straße
- „Bogen“ der Nachbarbebauung aufgreifen
- Bauflucht wichtiger als vollständiger Erhalt des Gehölzes im Osten



Größe der Baufenster, Grundfläche je Baufenster

Größe der Baufenster selbst

- Villa : bestandskonform 650 m²
- neue Baufenster : 350 m² bis 400 m²

**insgesamt maximal
1.450 m² bzw. 1.600 m²
überbaubare Fläche**

Grundfläche innerhalb der Baufenster (zuzüglich Terrassen)

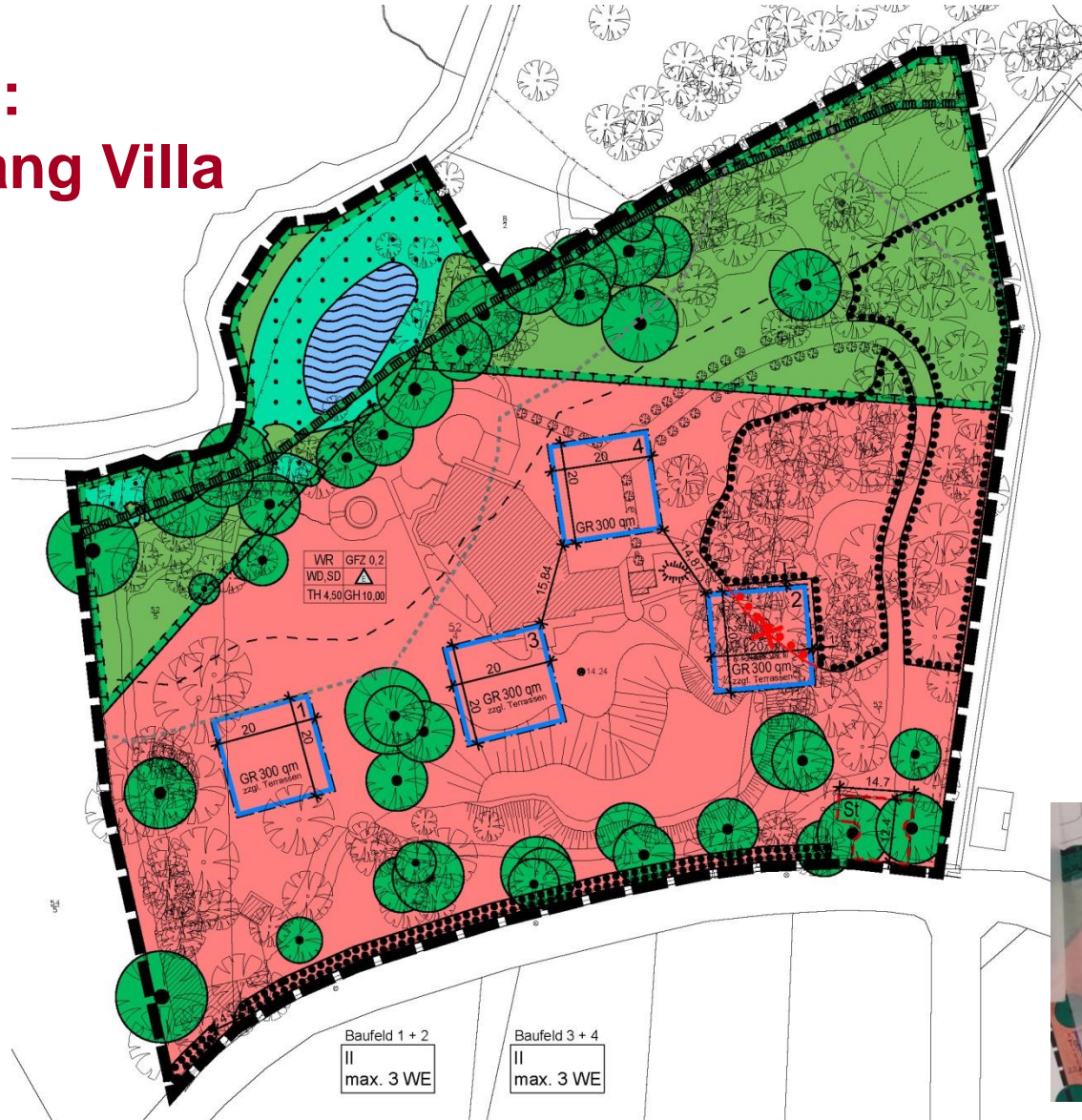
- Villa : bestandskonform 650 m²
- neue Baufenster : 300 m²

**insgesamt maximal
1.250 m² bzw. 1.200 m²
Grundfläche
(zzgl. Terrassen)**

Phase 1 : Villa besteht



Phase 2 : bei Abgang Villa

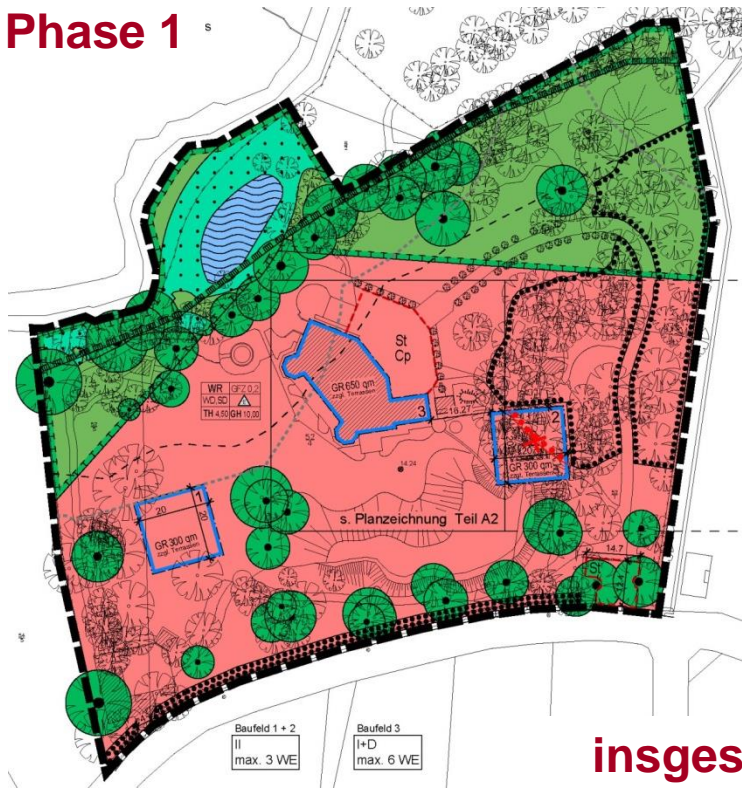


Anzahl der Wohneinheiten

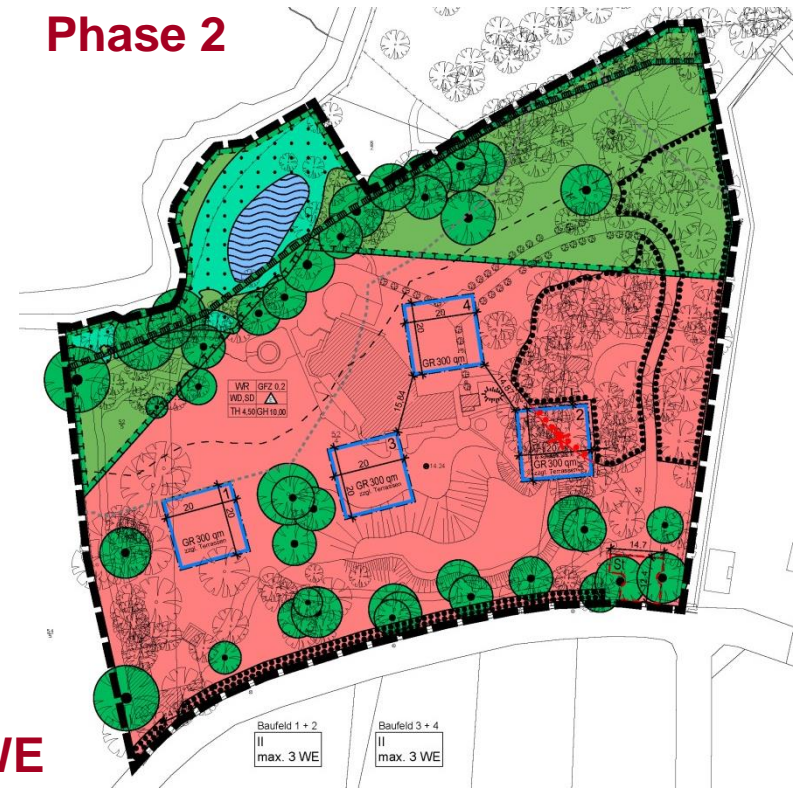
Villa : 6 Wohneinheiten

neue Baufenster : je 3 Wohneinheiten

Phase 1



Phase 2

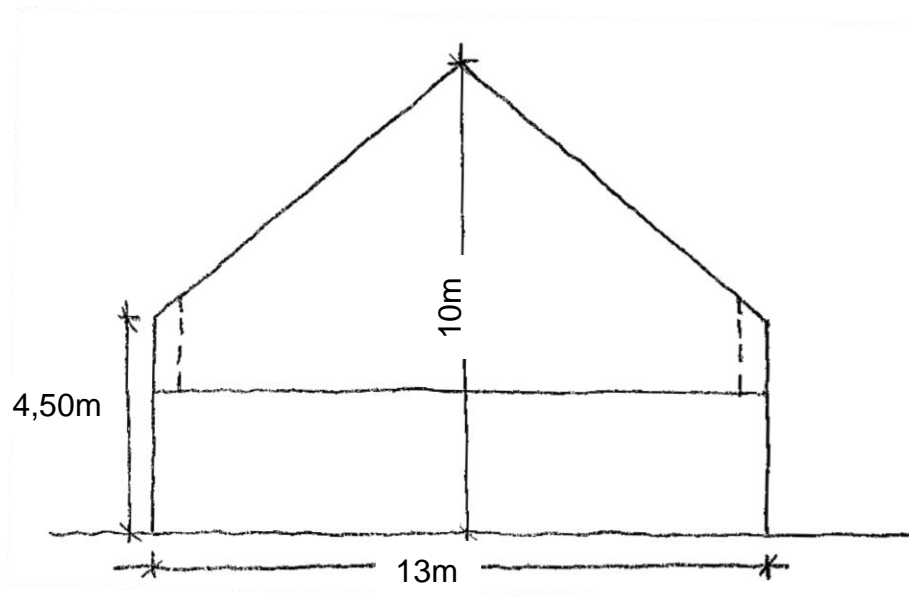


insgesamt 12 WE

Anzahl Geschosse und Gebäudehöhe

- optisch eingeschossige, großzügige Villen gewünscht
- Dachgeschossnachweis muss nicht eingehalten werden

2 Vollgeschosse
Traufhöhe 4,50 m
Gebäudehöhe 10,00 m

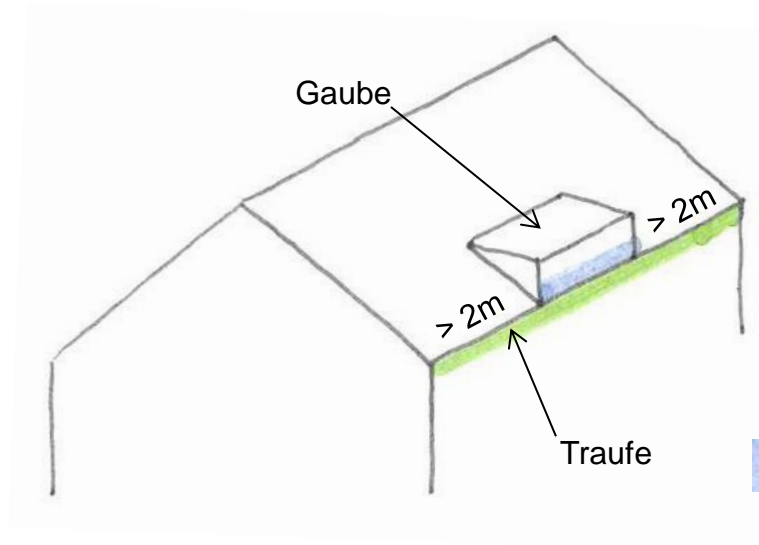




Gestaltung der Gebäude

- nur geringe Einschränkungen bezüglich der Gestaltung
- unterschiedliche Architekturen im Bestand ein Merkmal des erhaltenswerten Bestandes
- Gestaltung von Dachgauben einschränken

Gesamtlänge Gauben maximal 50% der dazugehörigen Traufe

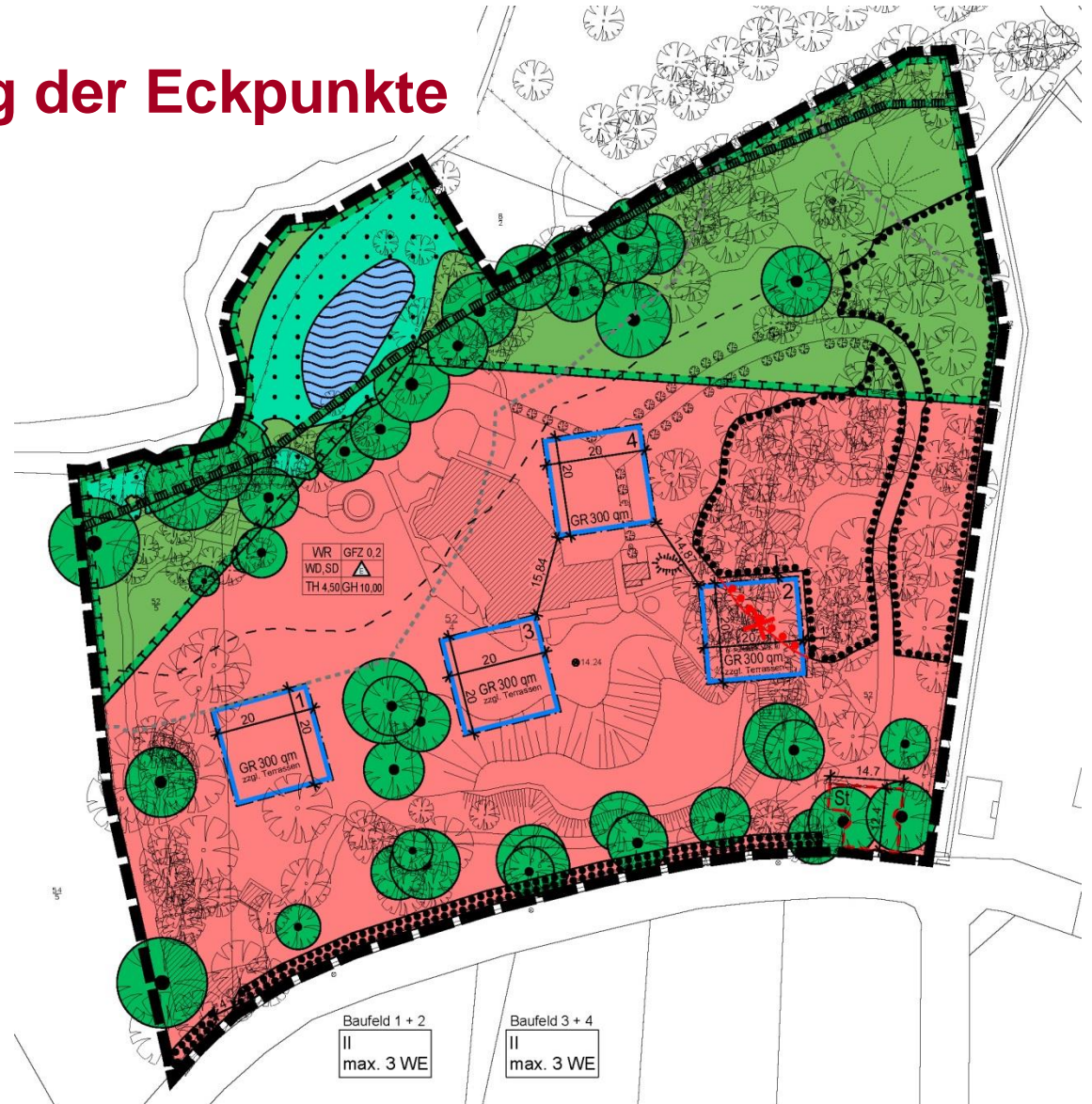
Dachgauben mind. 2m Abstand zur Ortgangkante



 = max. 0,5 x 

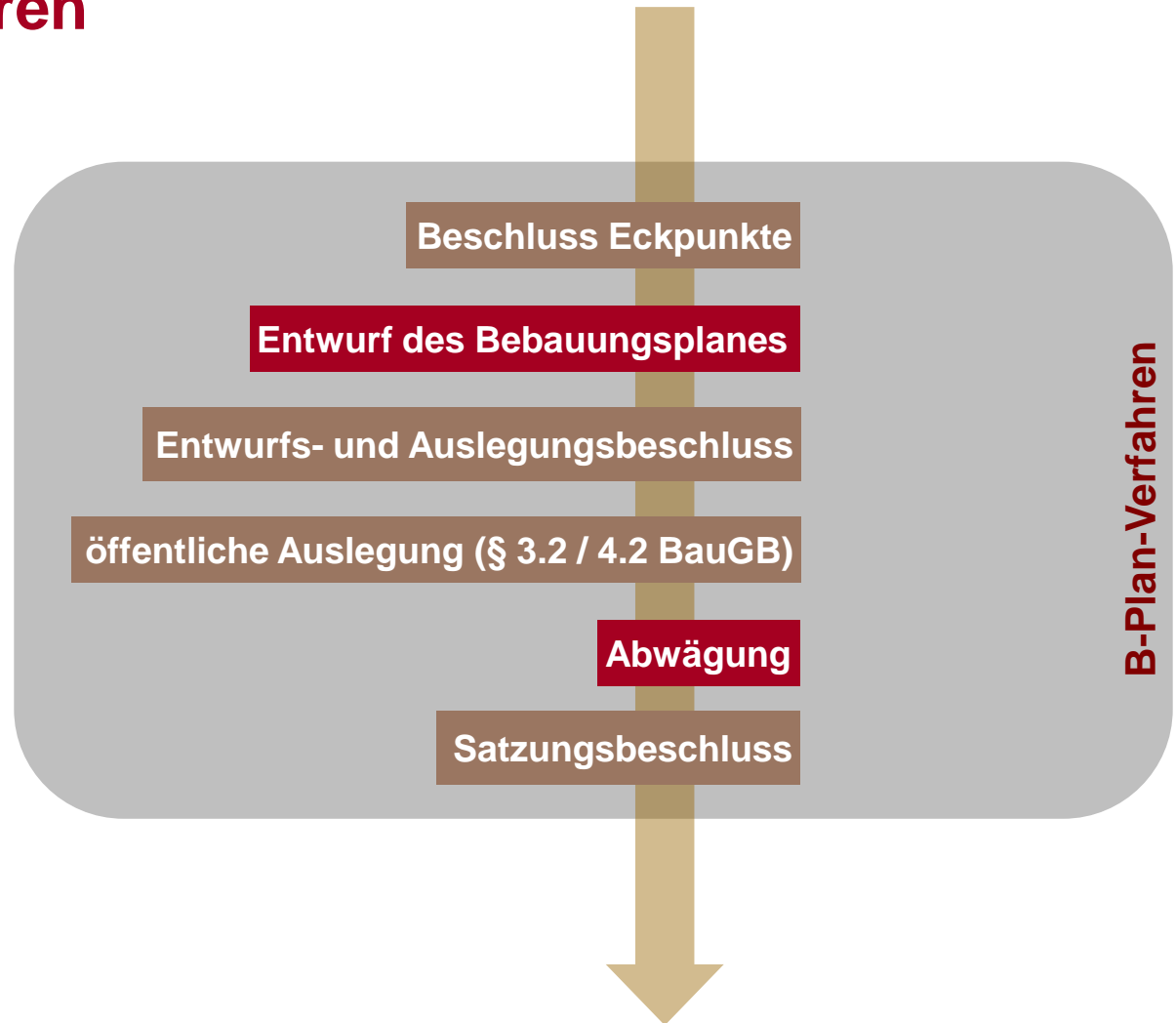
Zusammenfassung der Eckpunkte

- Villa +2 Baufenster bzw. 4 Baufenster
- Baufenster 400m² groß
- Grundfläche je Baufenster 300 m² (zzgl. Terrassen)
- Anordnung der Baufenster im „Bogen“
- maximal 12 Wohneinheiten (6 + 3 + 3 bzw. 4 x 3)
- 2 Vollgeschosse
- TH 4,50 m, GH 10 m
- Gaube = max. 50% der Traufe, 2m Abstand zur Ortsgangkante



weiteres Verfahren

22.01.2020



Gegenüberstellung Stand Mai 2019 vs. Stand 3.12. 2019

- Villa + 4 Baufenster bzw. 6 Baufenster
- mögl. BGF 4.375 m²
- Grundfläche max. 2.000 m²
Überschreitung bis 5.200 m²
- Mindestgrundstücksgröße 2.000 m²
- maximal 20 Wohneinheiten:
je 5 WE in BF 1+2, je 2 WE in BF 3+4,
6 WE in Bestand bzw. in BF 5a+5b
- 1 VG Bestand, 2 VG Neubauten
- TH 6,50 m, GH 10,50 m
- Gauben mind. 2m Abstand zur
Ortgangkante, oberhalb des DG
ausgeschlossen

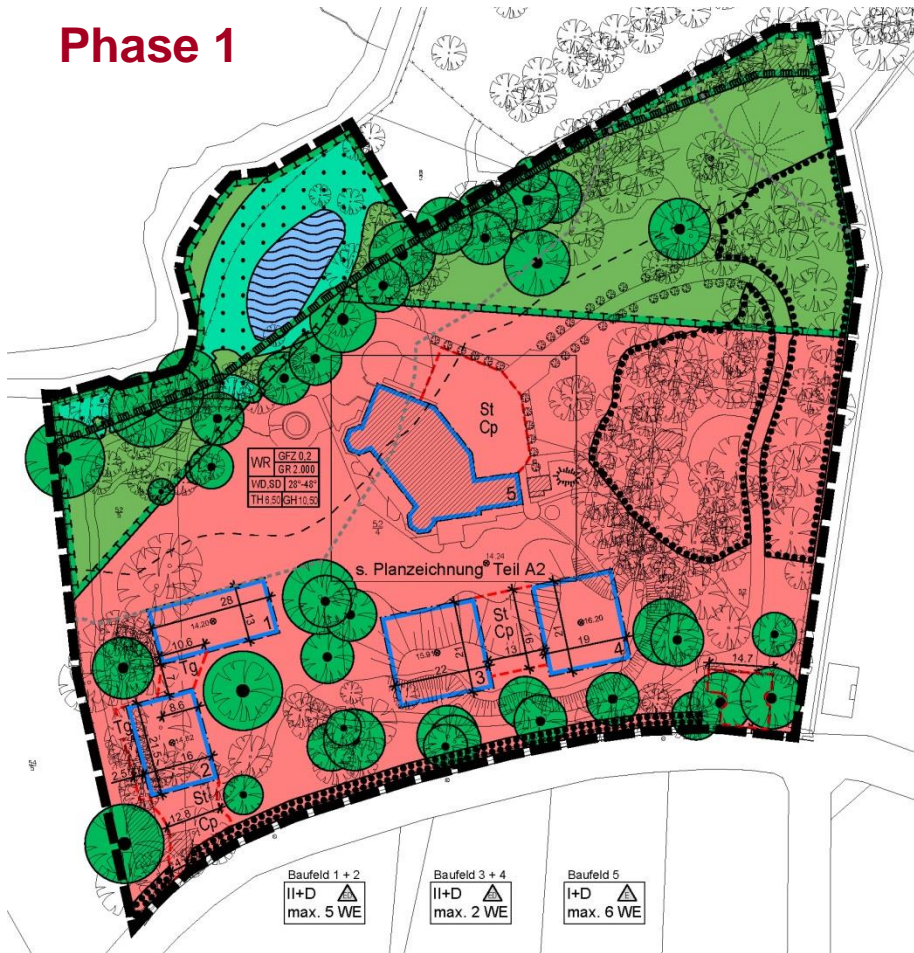


- Villa +2 Baufenster bzw. 4 Baufenster
- mögl. BGF
- Grundfläche je Baufenster
300 m² (zzgl. Terrassen)
- Baufenster 400 m² groß
- Anordnung der Baufenster im „Bogen“
- maximal 12 Wohneinheiten
je 3 WE pro BF,
6 WE im Bestand bzw. 2 x 3 WE
- 2 Vollgeschosse
- TH 4,50 m, GH 10 m
- Gaube = max. 50% der Traufe, 2m
Abstand zur Ortgangkante



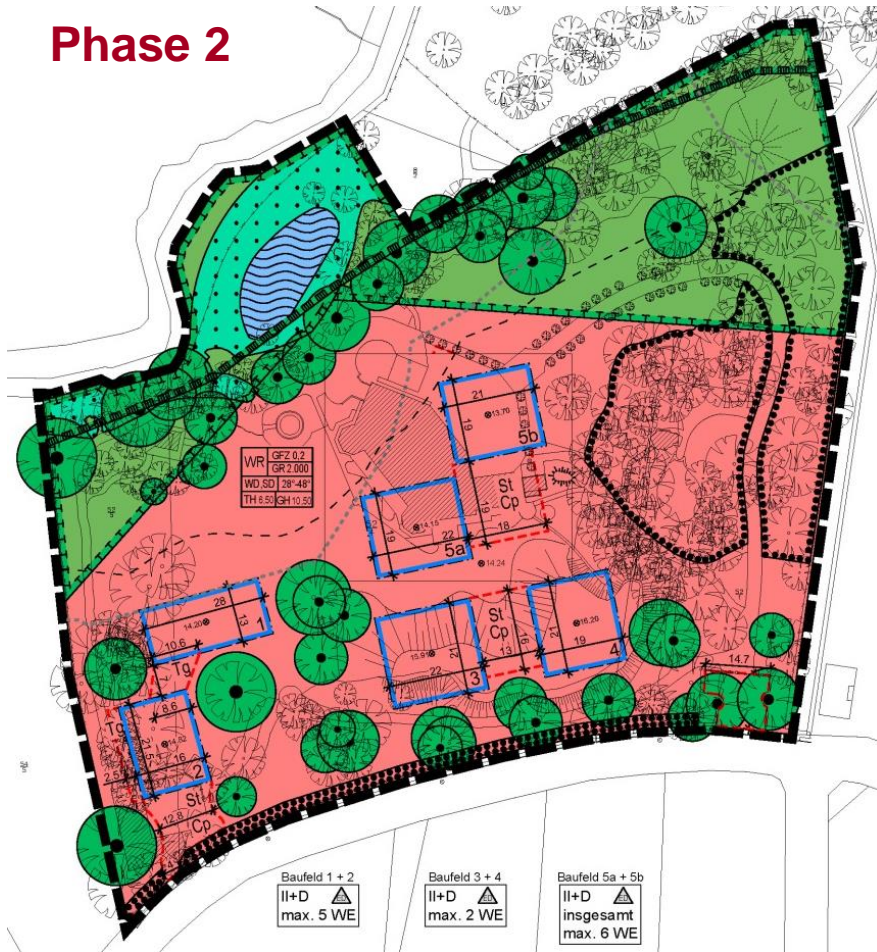
Gegenüberstellung Stand Mai 2019 vs. Stand 3.12. 2019

Phase 1



Gegenüberstellung Stand Mai 2019 vs. Stand 3.12. 2019

Phase 2



Gegenüberstellung der Festsetzungen

Inhalt	1. Änderung BP 9	bisherige Planung	Forderungen Bürger	Kompromissvorschlag	Ergebnis 3.12.2019
Anzahl Baufelder	6 Baufelder	5 Baufelder	4 bzw. 5 Baufelder	5 bzw. 6 Baufelder	3 bzw. 4 Baufelder
Geschossigkeit	1 Vollgeschoss	2 Vollgeschosse	1 Vollgeschoss	Baufelder 1-4: 2+Dach Baufeld 5: 1+Dach bzw. Baufelder 5a+5b: 2+Dach	Villa: 1+Dach neue Baufenster: 2
Gebäudehöhe	k.A.	k.A.	TH max. 6,50 m	GH 10,50 m, TH 6,50 m	TH 4,50 m; GH 10,00 m
Anzahl WE	2 WE	k.A.	Max. 2 WE, keine Mehrfamilienhäuser	Baufelder 1+2: 5 WE Baufelder 3+4: 2 WE Baufeld 5 bzw. 5a+5b: 6 WE → Σ 20 WE	Villa: 6 WE neue Baufenster: je 3 WE → Σ 12 WE
GFZ	0,2	0,25	0,2 oder weniger	0,2	Ergebnis rechnerisch 0,15
Grundfläche (GR)	k.A.	k.A.	k.A.	2.000 qm Überschreitung bis max. 5.200qm für Nebenanlagen	300m ² je (neuem) Baufenster, Villa 650 m ² → 1.250 bzw. 1.200 m ²
Einbeziehung Flächen im DH	Aufenthaltsräume im DG bei GFZ- Berechnung mit- rechnen	Aufenthaltsräume im DG bei GFZ- Berechnung nicht mitrechnen	Aufenthaltsräume im DG bei GFZ- Berechnung mit- rechnen	Aufenthaltsräume im DG bei GFZ-Berechnung nicht mit- rechnen	Wurde am 03.12.2019 nicht diskutiert
mögliche Bruttoge- schossfläche	3.182 m ²	5.468 m ²	3.182 m ²	4.375 m ²	Ergebnis rechnerisch 2.400 m ²
Art der Bebauung	nur Einzelhäuser	k.A.	nur Einzelhäuser	Baufelder 1-4: Einzel- und Doppelhäuser, Baufeld 5: nur Einzelhäuser bzw. Baufelder 5a+5b: Einzel- und Doppelhäuser	nur Einzelhäuser
Mindestgrundstücks größe	2.500 qm	k.A.	2.500 qm	2.000 qm	Wurde am 03.12.2019 nicht diskutiert
Stellplätze	k.A.	k.A.	keine offenen Stellplatzanlagen	2 Stp. je WE Offene Stellplätze und Carports auch außerhalb der Baugrenzen, aber nur	nur innerhalb der Baugrenzen