ORTSENTWICKLUNG
WOHLTORF

Arbeitsgruppe „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“

2. Sitzung 21.08.2021

Ergebnisprotokoll

27.08.2021

Protokoll zur 2. AG-Sitzung „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“, Samstag, 21.08.2021

Aula der Grundschule, 10.00 Uhr bis 14.30 Uhr

1. Ziel

Die zentrale Frage der zweiten Veranstaltung ist, worauf die künftige wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Wohltorf ausgerichtet werden sollte.

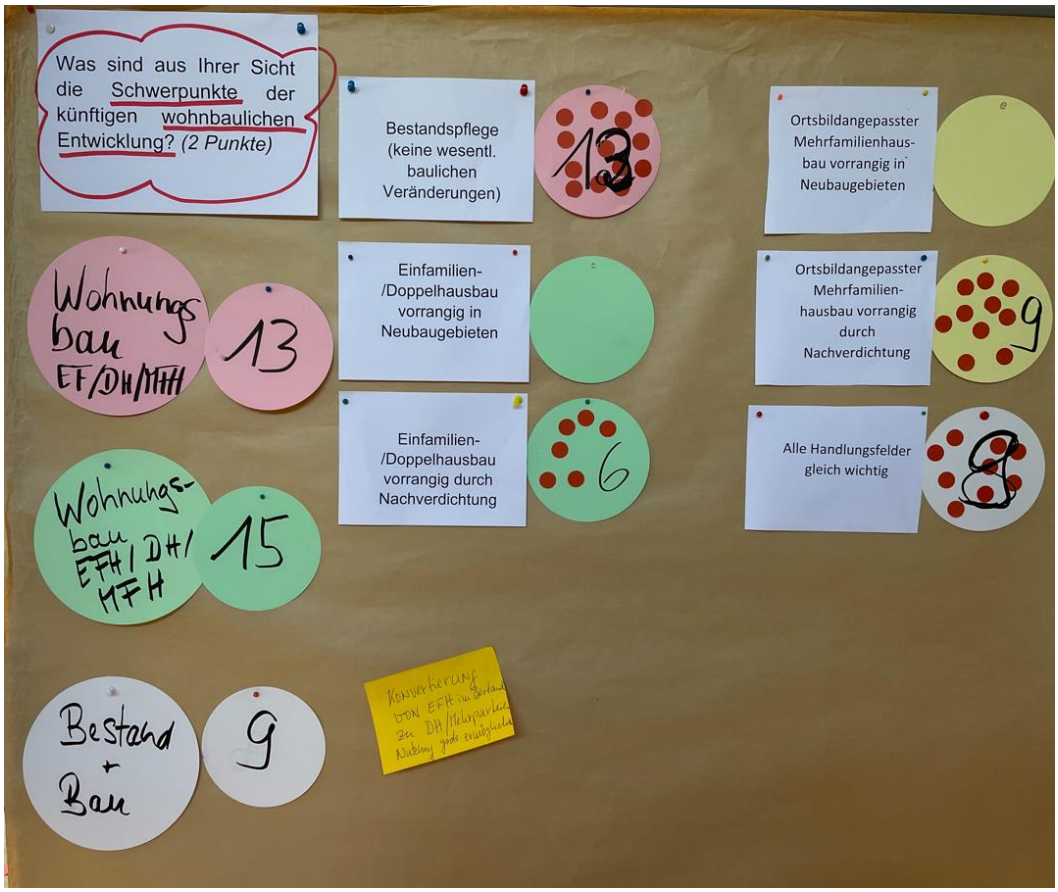
2. Hintergrundinformationen

Als Diskussionsgrundlage (und Referenz) dienen die Vorlagen/Ergebnisse (Anlage 1) der vorangegangenen Veranstaltung, auf deren Grundlage im Rahmen einer „Zielkonfliktanalyse“ 23 „Prüffragen“ formuliert wurden (Anlage 2).

Ergebnisse und Hinweise werden auf einem Luftbild dokumentiert. Zur Orientierung wird das Gemeindegebiet teilbereichsweise durchgeführt:

3. Eingangsbewertungen

3.1 Was sind aus Ihrer Sicht die Schwerpunkte der künftigen wohnbaulichen Entwicklung?



3.2 In Wohltorf sollte (kleiner) bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden – und für welche Zielgruppen?

4. Diskussion der wohnbaulichen Entwicklung

4.1 Entwicklungs-/Betrachtungsbereiche

Abb.3: Betrachtungsbereiche 1-6

Leitfrage: Wo sehen Sie neben der Bestandsentwicklung die räumlichen Schwerpunkte für eine wohnbauliche Entwicklung?

Es wird vereinbart, in der Betrachtung „abschnittsweise“ vorzugehen. Dazu werden 6 Teilbereiche gebildet.

Die Teilnehmer*innen votieren vor Beginn für eine (Handlungs-)Option:

rote Zettel = keine Veränderung gewünscht,
gelbe Zettel = EFH/DH denkbar,
blaue Zettel = ortsbildabgepasste MFH denkbar.

4.2 Betrachtung der Entwicklungsbereiche

4.2.1 Bereich 1 - Querkampssiedlung/Börnsener Weg

Abb. 3: Betrachtungsbereich 1

Hinweise: Innenverdichtung wäre in diesem Bereich grundsätzlich möglich. Steuerung über B-Plan/Pläne wäre sinnvoll, da nur wenige Flächen über § 34 BauGB zu entwickeln sind und zentrale Hinweise (u.a. Erhalt des Siedlungsbildes (Charakter), Ordnung des ruhenden Verkehrs und Bebauungsdichte über dieses Instrument aufgenommen und geregelt werden können.

4.2.2 Bereich 2 - Alter Ortskern und Eichenallee

Generelle Hinweise:
Für den Bereich um den Ortskern gibt es bereits den Entwurf eines B-Planes. Ohne diesen wären nur wenige Grundstücke nach §34 BauGB bebaubar. Für Entwicklungen im Bereich Eichenallee muss Baurecht geschaffen werden. Der von der GV in diesem Bereich vorgesehene Ausbau des Feuerwehrstandortes ist strittig.

Hinweise aus der Diskussion:
Es besteht Konsens darüber, den Charakter des Dorfkerns zu erhalten (historischer Rundling), die „grüne Sichtachse“ zu erhalten und unter diesen Maßgaben an verschiedenen Orten eine Lückenbebauung zuzulassen.

4.2.3 Bereich 3 – Angrenzend Tonteich

4.2.4 Bereich 4 – Eichallee, Alter Knick, Waldstraße

4.2.4 Bereich 5 – Billtal, Baumannsche Häuser

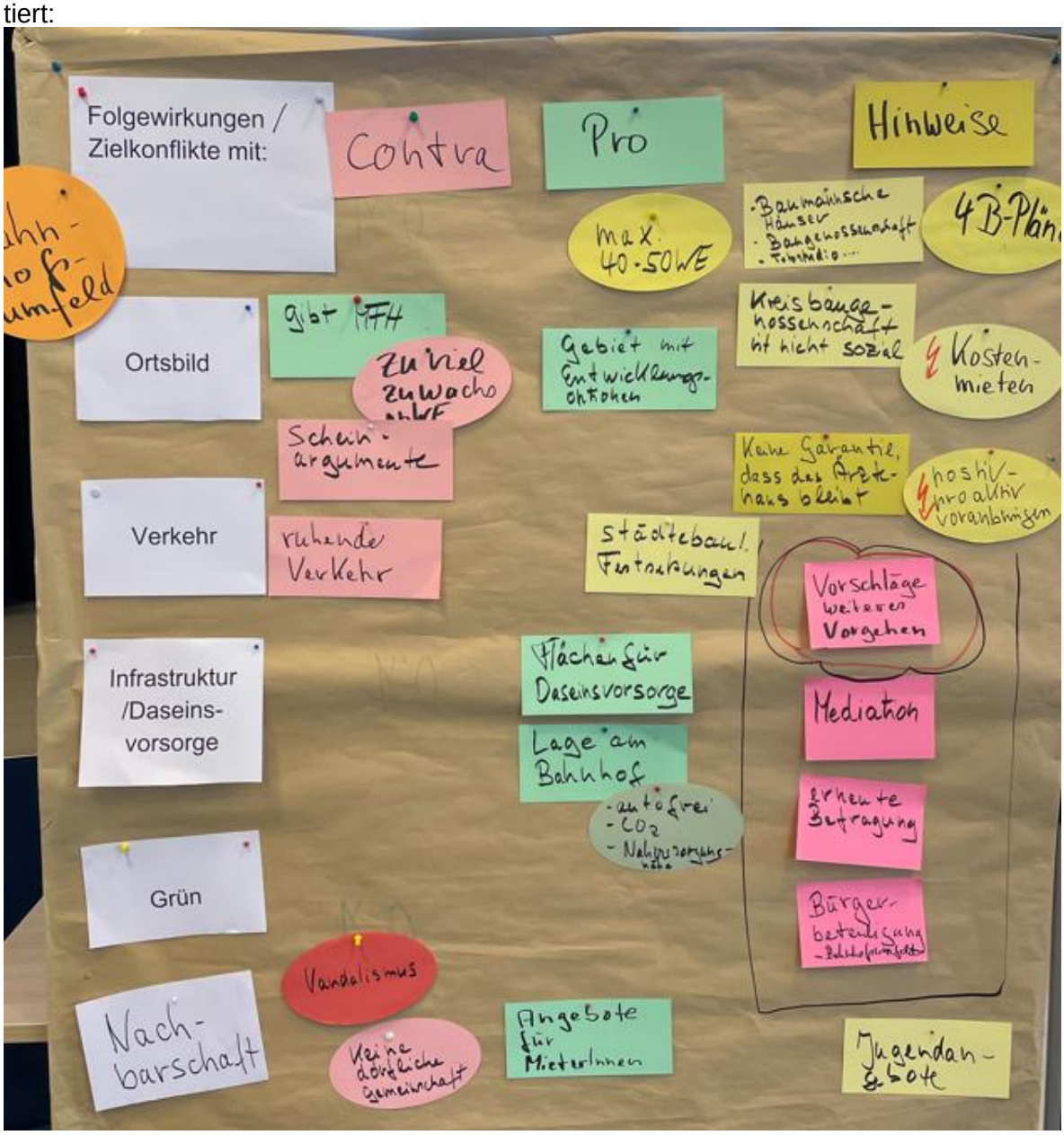
Hinweise: B- Plan für Teilbereich in Aufstellung. Nachverdichtung im Bereich Baumannsche Häuser erfordert Anpassung der GRZ. Aufstellung eines B-Planes oder Gestaltungssatzung zur Erhaltung des Siedlungsbildes.

4.2.6 Bereich 6- Bahnhofsbereich

Hinweise: An den Pappeln: Gewünschte Nachverdichtung durch die Kreisbaugenossenschaft erfordert Anpassung der GRZ. Starke Vorbehalte gegenüber einer Nachverdichtung, Stichworte: drohende Anonymität, Verlust von Freiraum und Aufenthaltsqualität. Mieterinteressen berücksichtigen.

Darüber hinaus bietet sich die Möglichkeit, in ebenfalls zentraler Lage eine Ärztehaus einzurichten.

Einzelne Aspekte der Entwicklung dieses Bereiches werden noch einmal eingehender diskutiert:



Anlage 1: Bauliche Optionen und Einflussfaktoren

Bauliche Optionen

Die Optionen schließen sich nicht gegenseitig aus. Für einzelne Gemeindeteile sind unterschiedliche Optionen denkbar.

Keine weitere Bebauung
- Es findet keine weitere Bebauung statt und der Gebäudebestand bleibt erhalten.

Ersatzneubau
- Ersatz bestehender Wohnungen (Abriss und Neubau)
- Ersatz in ähnlicher Dimension
- Maß d. Bebauung und Ausnutzung d. Grundstücks durch B-Plan festgelegt

Maßvolle (Nach-)Verdichtung
- Bebauung von Flächen im Innenbereich, Teilung von Grundstücken, Baulücken, Aufstockung
- Maß d. Bebauung und Ausnutzung d. Grundstücks durch B-Plan festgelegt

Neue Wohnbebauung
- Erschließung von Neubaugebieten („Bauen auf der grünen Wiese“)

Einflussfaktoren

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

INSTITUT RAUM & ENERGIE

Anlage 2

Zielkonfliktanalyse „wohnbauliche Entwicklung“

	Charakter	Demografie	Grün	Verkehr/ Mobilität	Bauliche Qualitäten/ Anforderungen	Gemeinschaft/ Daseinsvorsorge	Infrastruktur	Zusammenarbeit
Charakter	**Äußere Bild der Gemeinde: Welches sind die prägenden Elemente? Wo liegen die sensiblen Bereiche?**	Verändert die demografische Entwicklung das Erscheinungsbild der Gemeinde?	Welche Frei- und Grünflächen sind prägend für das Bild der Gemeinde (incl. der wertvollen Freiflächen: Lohe, Tonteich, Billetal)?	Wo wirken Ziel- und Quellverkehre auf das Erscheinungs-bild der Gemeinde?	Unter welchen Voraussetzungen tragen Neubauten zum Erhalt der Attraktivität bei? Welche Rolle spielt in diesem Zusammen-hang die Innenentwicklung?	Keine direkten Wechsel-wirkungen.	Keine direkten Wechsel-wirkungen.	Keine direkten Wechsel-wirkungen.
Demografie		**Bevölkerungs-entwicklung und die damit verbundenen Veränderungen im Hinblick auf die Zahl der Bewohner*innen, und die Altersstruktur**	Wird das „Stadtgrün“ von allen Bevölkerungs-gruppen gleichermaßen als prägender Faktor wahrgenommen?	Verändert die demografische Entwicklung die Mobilitäts-gewohnheiten /-anforderungen der Bevölkerung? Kann die wohnbauliche Entwicklung einen Wandel im Mobilitätsver-halten unterstützen? Muss sie darauf reagieren?	Welche qualitativen Anforderungen an die wohnbauliche Entwicklung ergeben sich aus dem demografischen Wandel?	Kann die wohnbauliche Entwicklung dazu beitragen (über infrastruk-turelle Maßnahmen hinaus, bürgerschaftliches Engagement fördern, zu Netzwerke stärken? Welche Bedeutung haben in diesem Zusammen-hang Mehrgenerationen-wohnen?	Erfordert der demogra-fische Wandel Anpassung-en der Infra-struktur? Wenn ja, in welchen (baulich) relevanten Bereichen?	Ist eine interkommunale Abstimmung im Bereich der wohnbaulichen Entwicklung sinnvoll? Wenn ja, mit wem?
Grün				Wo sind aufgrund (auch künftiger) wohnbaulicher Entwicklung Beeinträchtigungen zu befürchten?	Wo wäre „Grün“ durch eine wohnbauliche Entwicklung so beeinträchtigt, dass es seine prägende Funktion einbüßt? Welche Rolle spielt in diesem Zusammenhang die Innenentwicklung?	Wo können durch Begegnungsmöglichkeite n und Flächen für Spiel und Freizeitaktivitäten dazu beitragen, Gemeinschaft zu stärken?	Ist eine Stärkung der „grünen Infrastruktur“ notwendig (Netzwerk grüner Flächen, Biotopverbund, Regionalpark)?	Ist eine interkommunale Abstimmung sinnvoll? Wenn ja, in welchen Bereichen und mit wem (Netzwerk grüner Flächen, Biotopverbund, Regional-park)?
Verkehr					Durch welche baulichen Maßnahmen kann dazu beitragen werden, zusätzliche Verkehre als Folge baulicher Maßnahmen einzugrenzen?	Keine direkten Wechsel-wirkungen.	Welche Bedeutung haben Mobilitätsstationen Fuß- und Radwege, Park& Ride Mitfahrer-bank	Ist eine interkommunale Abstimmung über die vorgesehenen Abstimmungsprozess hinaus sinnvoll?
Bauliche Qualität						Können Gemeinschaft und Einrichtungen der Daseinsvorsorge durch einen qualitativ bedarfsgerechten Wohnungsbau unterstützt werden?	Welche qualitativen Anforderungen stellen sich an infrastrukturelle Einrichtungen?	Können gute Beispiele Dritter die Diskussion bereichern? Wenn ja, für welchen Themenbereiche?
Gemeinschaft/ Daseinsvorsorge							Welche infrastrukturellen Einrichtungen sind notwendig, um den Anforderungen an die Sicherung der Daseinsvorsorge gerecht zu werden?	Können gute Beispiele Dritter die Diskussion bereichern? Wenn ja, für welchen Themenbereiche?
Infrastruktur								In welchen Bereichen wäre eine interkommunale Abstimmung sinnvoll?
Zusammenarbeit								