

## Dorfentwicklung Dorfregion „Ottensteiner Bergdörfer“

### 2. Sitzung der Projektgruppe 1 „DORFUMBAU“

am 17.11.2015, 19.00 bis 20.30 Uhr,  
im Landgasthaus Schneiderhof Lichtenhagen

#### Teilnehmer/innen

36 Personen (s. gesonderte Teilnehmer/innenliste)

#### Tagesordnung

- Punkt 1: Begrüßung, Vorstellung und Ablauf
- Punkt 2: Kurzeinführung für die Gäste - Worum geht's ?
- a) Nds. Förderprogramm Dorfentwicklung - Aufnahme der Dorfregion „Ottensteiner Bergdörfer“
  - b) Dorfentwicklungsplanung - Organisation und Ablauf
  - c) Entwicklung der Dorfregion - Stärken, Schwächen und Herausforderungen
  - d) Handlungsfelder - Schwerpunkte zukünftiger Dorfentwicklung
- Punkt 3: Handlungsfeld „Dorfumbau“ - Aktivzone I Lichtenhagen
- a) Baulücken- und Leerstandskataster
  - b) Aktivzonen Lichtenhagen
  - c) Vertiefungsplanungen Aktivzone I (Risiko-)Leerstände, Abriss, Neubaumöglichkeiten, Grundstücksneuordnungen, regionstypisches/ energetisches und barrierefreies Bauen, Freiraumgestaltungen
  - d) Aufbau eines Beratungsnetzwerkes - Wünsche und Nachfragen der Eigentümer/innen
- Punkt 4: Ausblick

#### 1. Begrüßung, Vorstellung und Ablauf

Herr Bürgermeister Weiner eröffnet die 2. Sitzung der Projektgruppe 1 „Dorfumbau“ und begrüßt die Mitglieder der PG 1 sowie die zusätzlich zur heutigen Sitzung eingeladenen Eigentümer/innen der „Aktivzone 1 Lichtenhagen“. Er übergibt das Wort an Herrn Scheuer, der den geplanten Ablauf der Sitzung vorstellt (siehe Tagesordnung).

#### 2. Kurzeinführung für die Gäste - Worum geht's ?

Herr Scheuer erläutert anhand eines Kurzvortrages (s. gesonderte Präsentationsfolien) die Vorgeschichte der Aufnahme der fünf Dörfer Vahlbruch, Meiborssen, Ottenstein, Lichtenhagen und Glesse als Dorfregion „Ottensteiner Bergdörfer“ in das neue nds. Förderprogramm zur Dorfentwicklung (Förderzeitraum ca. 6-8 Jahre mit evt. Option auf Verlängerung), Organisation und Ablauf der DE-Planung, Stärken, Schwächen und Herausforderungen der Dorfregion mit besonderer Betonung des erheblichen Rückgangs der Bevölkerungszahlen (für Lichtenhagen von heute ca. 280 bis unter 200 in 2030) sowie die daraus vom ortsübergreifenden AK Dorfregion erarbeiteten Schwerpunkte der zukünftigen Dorfentwicklung mit den Handlungsfeldern „Dorfumbau“ (PG 1), „Grundversorgung“ (PG 2) sowie „Freiraumattraktivierung“ (PG3).

### 3. Handlungsfeld „Dorfumbau - Aktivzone I Lichtenhagen

Herr Scheuer stellt das Baulücken- und Leerstandskataster für Lichtenhagen vor. Von den Teilnehmer/innen wird vorgetragen, dass das Anwesen an der Kreuzung Kreuzweg/ An der Kirche am Buswartehäuschen nach längerem Leerstand vor kurzem wiederverkauft wurde und saniert werden soll. Die Plandarstellung wird entsprechend aktualisiert.

Die Zusammenschau aller vorhandenen und potenziellen (Risiko-)Leerstände ergibt in Lichtenhagen insges. 5 Schwerpunktbereiche („Aktivzonen“) nicht nur im Altdorfbereich, sondern auch in den beiden Neubaugebieten, in denen sich diese Fälle erkennbar ballen. Hier sollte im Rahmen der Dorfentwicklung in den nächsten Jahren besonderes Augenmerk und Unterstützung der Eigentümer/innen Priorität haben.

Anhand eines Ortsplanes für die Aktivzone I (Kreuzweg, Neue Straße, An der Kirche, Am Winkel, Im Eichenbusch) wird dargestellt, wie das Dorf in diesem Bereich aussehen könnte, wenn durch Bevölkerungsrückgänge und Alterung der Bevölkerung zahlreiche Anwesen freifallen und keine gemeinsamen Entwicklungsstrategien für den Umgang mit dieser Entwicklung ins Auge gefasst werden würden. Um diesen „Gesichtsverlust“ für das Dorf etwas entgegen zu setzen, werden anhand zweier vorgelegter Testentwürfe mögliche städtebauliche Neuordnungen diskutiert:

Vorrangig erscheint die Suche nach Lösungen für

- a) die leerstehende **ehem. Molkerei**, die sich in privatem Eigentum befindet und in Teilen noch bewohnt ist.

Die anwesenden Eigentümer geben zu erkennen, dass sie selbst auch schon über mögliche Alternativen z.B. eines Abrisses nachgedacht haben und unter Voraussetzung eines stimmigen Umsetzungskonzeptes zu etwaigen Neugestaltungen des gesamten Anwesens grds. bereit wären. Aufgrund der in diesem Teilbereich insges. relativ engen Ortskernbebauung mit ungünstigen Grundstückszuschnitten, Belichtungen und Besonnungen bieten sich nach möglichem Abriss der alten Substanz wahrscheinlich vorrangig offene innerörtliche Freiraumnutzungen an: Dafür wären z.B. die Gestaltung eines baumbestandenen öffentlichen Grün-/ Dorfangers oder alternativ die Nutzung für eine erweiterte und sichere Bushaltestellenanlage an. Der Bus aus/nach Bad Pyrmont fährt hier seine Endschleife (An der Kirche, Neue Straße, Kreuzweg) und die beengten Verhältnisse an der Kreuzung Kreuzweg/ An der Kirche bräuchten dringend ein besseres Angebot insbes. auch für wartende Kinder etc.

- b) den Bereich entlang des kurzen Querweges zwischen Kreuzweg und An der Kirche mit der großen **ehem. Scheune inkl. Photovoltaikanlage** auf dem Dach sowie dem angrenzenden leerstehenden **ehem. Wohngebäude Kreuzweg 10/12**:

Hier böte sich nach Abriss des ehem. Wohngebäudes direkt neben dem vorhandenen Buswartehäuschen Platz für die o.g. erweiterte Bushaltestellenanlage als alternativer Standort an. Bei Gestaltung des Gesamtbereiches als Dorfplatz würde als Ergänzung dazu ggf. auch die Idee für den Umbau der angrenzenden ehem. Scheune zu einer Art Lichtenhagener Begegnungsstätte passen.

Alternativ sind nach Abriss des ehem. Wohngebäudes und Scheune auch z.B. zwei attraktive Wohnbaugrundstücke für gut eingepasste Neubauten vorstellbar.

Sowohl für mögliche Neubauten wie auch zukünftige Umnutzungen und Erneuerungen bestehender und erhaltenswerter Bausubstanz sind - nicht zuletzt auch wg. verbesserter Förderbedingungen - vorrangig drei **Hauptkriterien** zu berücksichtigen:

**Regionales Bauen**

Einordnung	(städtebauliche Umgebung)
Kubatur	(Geschosse, Baukörper)
Hauptelemente	(Dach, Fassade, Materialien, Farben)
Details	(Fenster, Türen, Tore)

**Energetisches Bauen**

Ertüchtigung	(Dämmung, Erneuerung Gebäudetechnik)
Einsatz erneuerbarer Energien	(Solar, Biomasse, Erdwärme)
Aufbau Nahwärmenetze	(Nachbarschaften, Quartiere)
Berücksichtigung „graue“ Energie	(Ressourcenschonung, Wiederverwendung Materialien, heimische nachwachsende Rohstoffe)

**Barrierefreies Bauen**

Zugänge	(zum Gebäude, zur Wohnung)
Schwelldfreiheit	(Wohnung, Balkon, Terrasse)
Bewegungsflächen	(Wohnung, Abstellflächen)
Türen	(Breite, Höhe)
Bad	(Dusche, Sicherheitsausstattung)
Ausstattung	(bedienungsfreundliche Schalter, Ausleuchtung)
Sonstiges	(Lifter, Notrufe, Alltagshilfen)

Abschließend wird Einvernehmen darüber erzielt, dass zur Unterstützung der Eigentümer/innen in allen fünf Dörfern ein Beratungsangebot aufgebaut werden soll („**Beratungsnetzwerk**“):

Als 1. Anlaufstelle für alle Fragen im o.g. Zusammenhang „Dorfumbau“ soll das Kompetenzzentrum in Ottenstein dienen. Hier können Anfragen für kostenfreie erste Beratungen durch die Dorfplaner im Rahmen der geförderten Umsetzungsbegleitung gestellt werden, in denen anschl. nach Bedarf weitere ausgewählte Informationsstellen und -personen vermittelt werden können (z.B. Finanzinstitute, im regionalen und energetischen Bauen versierte Architekten, Gartenarchitekten, Bau- und Energietechniker, Bauordnung, Denkmalpflege u.a.).

Herr Weiner weist darauf hin, dass die Stadt Bad Pyrmont eine Halbtagskraft zur Unterstützung des Kompetenzzentrums in Aussicht gestellt hat, sollten die benachbarten Pyrmonter Bergdörfer auch in das Dorfentwicklungsprogramm aufgenommen werden.

Von den Teilnehmer/innen wird ergänzend unterstrichen, dass insbes. eine fachliche Beratung und Klarstellung des realistischen Marktpreisniveaus von Altimmobilien in den Dörfern z.B. durch Finanzinstitute o.ä. von großer Bedeutung wäre.

**4. Ausblick**

Die PG 2 „Grundversorgung“ trifft sich am Dienstag, den 24.11.2015 im Café Landlust in Vahlbruch u.a. zum Thema „Mobilität und Erreichbarkeit“, die PG 3 „Freiraumattraktivierung“ trifft sich am 08.12.2015 im Gasthaus an der ehem. Mühle Sievershagen.

Die nächste Sitzung der PG 1 „Dorfumbau“ ist für Ende Januar/ Anfang Februar 2016 vorgesehen. Dabei wird es um die nächste Aktivzone eines anderen Bergdorfes gehen, Ort und genauer Zeitpunkt werden auf dem üblichen Weg rechtzeitig bekannt gegeben.

Die PLANERWERKSTATT 3 wird auch hierfür als Vorbereitung mögliche Entwicklungsoptionen aufzeigen und diese den Mitgliedern der PG 1 vorab zukommen lassen.

Folgende weiterführende und erklärende Unterlagen zum Protokoll finden Sie auf <http://www.planerwerkstatt3.de/dorferneuerung/aktuelles/dorfregion-ottensteiner-bergdorfer>

- Vortragsfolien vom 17.11.2015
- Protokoll vom 17.11.2015

Protokoll: Klaus Scheuer, Stand 20.11.2015