

Dorfentwicklung Gellersen



mit den Orten

- Dachtmissen
- Kirchgellersen
- Westergellersen

Planungsbüro Patt: Tätigkeitsbereiche

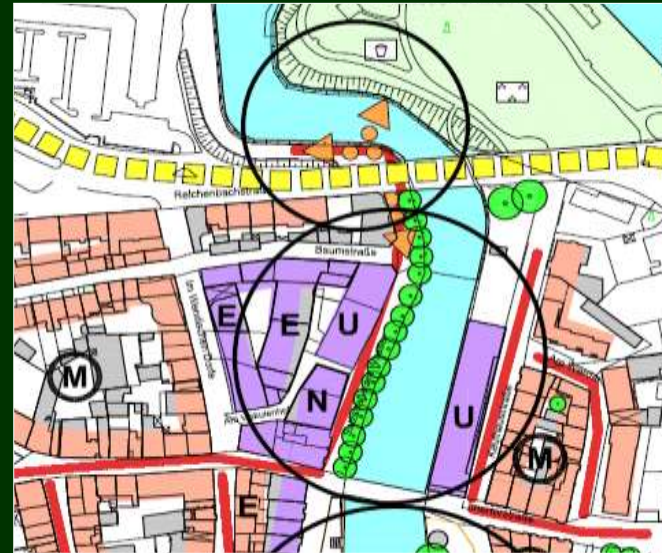
Formelle Planung

Flächennutzungspläne (F-Pläne)
Bebauungspläne (B-Pläne)
Vorhaben- und Erschließungspläne
Städtebauliche Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB



Informelle Planung

Stadt- bzw. Gemeindeentwicklungspläne
Städtebauliche Rahmenpläne
Stadtsanierung und Dorferneuerung
Grün- und Freiraumplanung
Objektplanung
Planungsrechtliche Beratung und gutachterliche
Stellungnahmen
Workshops, Moderation, Wettbewerbe



Um welche Themen geht es eigentlich in der Dorferneuerung?



Landschaft und Dorfökologie

Die Wechselwirkungen innerhalb der Lebensgemeinschaft eines Dorfes, den Menschen, Tieren, Pflanzen und ihrem Lebensraum



Landwirtschaft und Wirtschaft

Erhalt und der Verbesserung ländlicher Siedlungen als Standorte land- und forstwirtschaftlicher Betriebe



Ortsbild und Gebäude

Ortsbild pflegen, erneuern und behutsam weiter entwickeln



Straßen und Verkehr

Ausbau und die Gestaltung des innerörtlichen Straßennetzes



Kultur und Soziales

Stärkung dorftypischer Elemente und Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse



Förderung

Förderung privater und öffentlicher Maßnahmen

Herausforderung: Strukturwandel / Dörfliche Identität



Früher: 1 PS

Später: 15 PS bis 65 PS



Heute: 500 PS

Herausforderung: Strukturwandel

Umnutzung von Gebäuden

Neues Dorfzentrum Südergellersen: Erlebnisschmiede und Dorfgemeinschaftshaus mit Gemeindebüro



Vor Umbau



Nach Umbau

Herausforderung: Strukturwandel

Ehemalige Schmiede wird zur Erlebnisschmiede

Neues Leben in alter Schmiede

Dorferneuerung in Südergellersen läuft an

Die Südergellersen im Kreis...
 Wie man sagt, sollte...
 Derzeit ist die...
 Die Dorferneuerung...
 Bis zum Herbst...
 Die Dorferneuerung...
 Bis zum Herbst...



Erlebnisschmiede, Südergellersen

Strukturwandel: Alte Schule wird Dorfgemeinschaftshaus



Trauzimmer



Vor Umbau



nach Umbau

Herausforderung: Innenentwicklung

Dörfliche Identität wahren durch Umnutzung alter Gebäude



Platzgestaltung : Schaffen von Begegnungsräume



Rathausplatz vor Umgestaltung
Salzhausen

Platzgestaltung : Schaffen von Begegnungsräume



Rathausplatz nach Umgestaltung
Salzhausen

Herausforderung: Mobilität und Vernetzung



Herausforderung: Dörfliche Straßenräume

Wie verbindet man Verkehrsberuhigung mit dörflicher Gestaltung, Barrierefreiheit und Verkehrssicherheit?



Neugestaltung des Forstweges unter Verwendung des historischen Pflasters, Südergellersen

Straßenraumgestaltung



Neugestaltung Kirchvorplatz und Landesstraße

Salzhausen



Herausforderung: Klima- & Naturschutz und Wirtschaft



Klimaschutz im Rahmen privater Maßnahmen



Historisches Vorbild



Förderung bis „Innenkante Tapete“



Dach- und Gaubenerneuerung mit DE-Förderung,
hier: Gasthaus zum Lindenhof in Marxen

Herausforderung: Daseinsvorsorge



Wie sichere ich die Nahversorgung im Dorf?

Lust auf ?
Sonne, Strand und mehr

Dann fahre mit Freunden
von Samstag, den 15.07.17
bis Freitag, den 21.7.17

185,- €

an die Ostseeküste
auf die Insel Usedom
in Deine besonderen Sommerferien!

Zusammen mit Jugendkassen ab 14 Jahren wir
interessantes mit der Geschichte der Region.
Wir machen Ausflüge und sind in der Nähe
auf dem Meer und in der Landschaft in Prisen.

Wir werden aber auch Möglichkeiten Ziel
zum Chören, „Achtungen“ am Strand, Beach-
Tennis, Fußball, Karaoke oder „Kloppert“ haben!

Vorbereitungstreffen
am Mittwoch,
den 17.5.17
um 19 Uhr,
im JuZ in
Reppenstedt

Samtgemeinde Gellersen
Jugendtreff
Mai 2017

Jugendplatz Reppenstedt
offen für
alle Kinder
und Jugendlichen

JuZ-Sport

Jeden Dienstag, Mittwoch,
Donnerstag und Samstag
ab 16 Uhr mit Aids

Wie gestalte ich attraktive Angebote für Kinder und Jugendliche?



Wie kann ich altersgerecht leben im Dorf?



Tourismus: Ausarbeitung von Lehrpfaden und Spazierwegen



Kultur- und Erholungsangebote für Ortsfremde und Ortsansässige



Bürgerwald Südergellersen

im Naherholungsgebiet Hambörn

Folgende historische Bäume können als Bürgerbäume gepflegt werden:

- Stechpalme** (Taxus baccata)
- Buche** (Fagus sylvatica)
- Dornrose** (Rosa spinosissima)
- Eiche** (Quercus robur)
- Kiefer** (Pinus sylvestris)
- Lärche** (Larix laricina)
- Tanne** (Abies balsamea)

Informational text and images describing the forest and its historical significance.



Restauration Waldbühne



am Paaschberg, Salzhausen



Objektplanung



Entwurf und Bauleitung von
Beobachtungsstation
Kirchgellersen

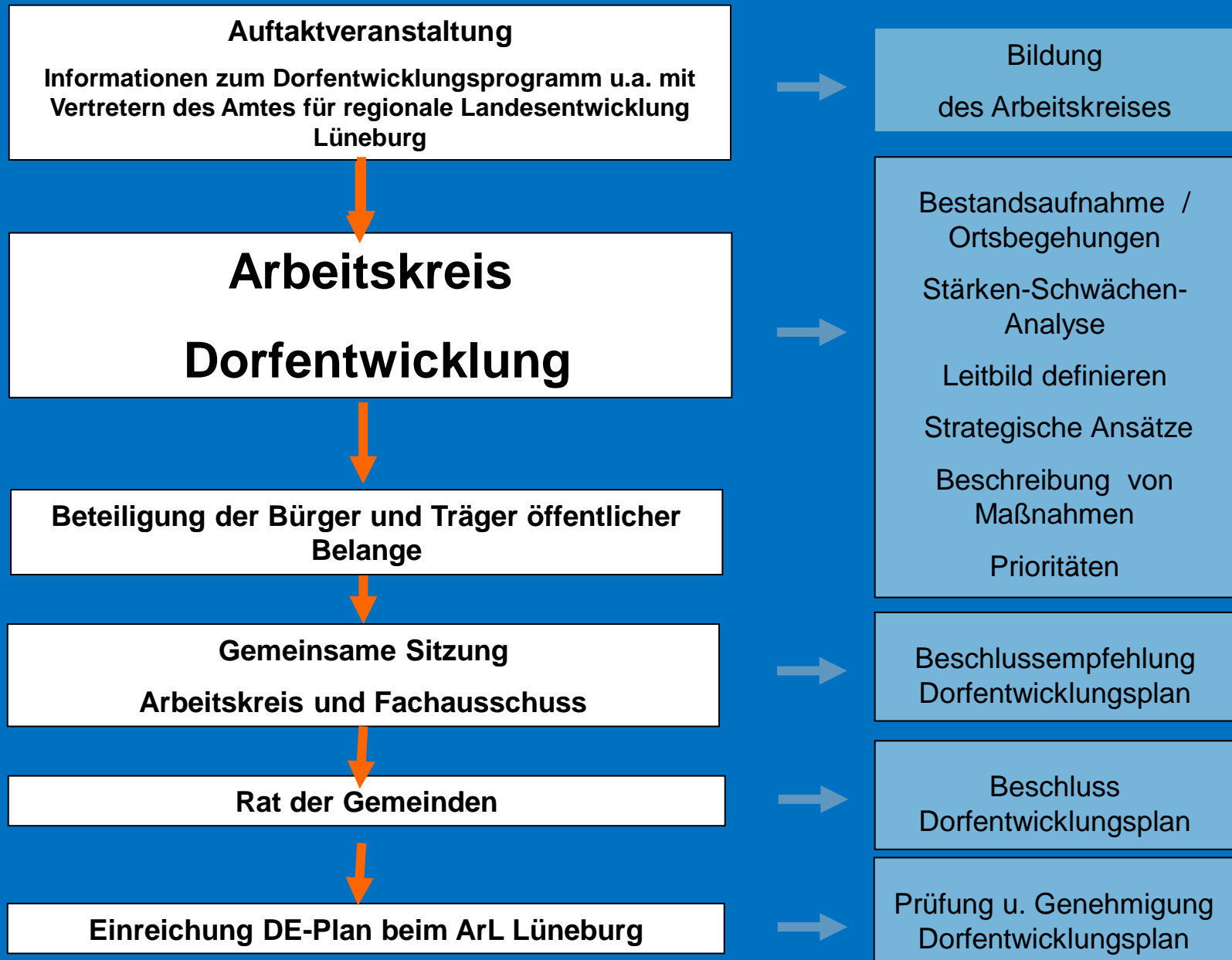
Dorfentwicklung- Wie geht das?



Ziel

Nachhaltiger Lösungsansatz für o.g. Herausforderungen, der regionale Besonderheiten berücksichtigt

Planungsablauf / Zusammenfassung



das wichtigste Instrument: der Arbeitskreis

beginnt mit Fragestellung in der Planwerkstatt: Was ist gut / schlecht / verbesserungswürdig in meinem Dorf?



- Sitzungen sind immer öffentlich
- möglichst kontinuierliche Mitarbeit für ein Jahr
- „Übergeordnete Themen“ für alle, Diskussion und Arbeit in Unterarbeitskreisen, abschließende Ergebnismoderation
- bei dorfspezifischen Themen: Aufteilung in Arbeitsuntergruppen je nach Dorfzugehörigkeit mit anschließender Moderation der einzelnen Gruppenergebnisse
- Einbindung interessierter „Experten aus den jeweiligen Dörfern“ durch Fachbeiträge

... erst mal Ort begehen, keiner kennt Ihren Wohnort so gut wie Sie !



1

Entwicklungs- und
Vorbereitungsphase



Sammeln erster Ideen
Ortsbegehungen
Arbeitskreise
Allgemeine Zielsetzungen
Formulierung von Maßnahmen

Ergebnis: Dorfentwicklungsplan

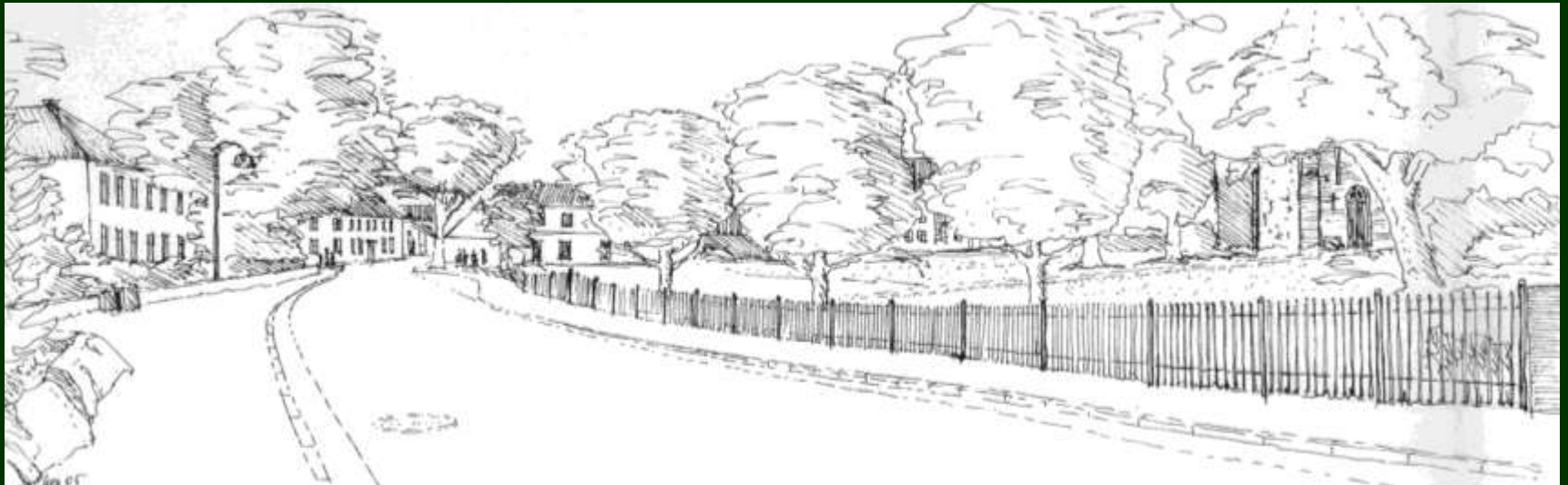
2

Umsetzungsphase
(Umsetzungsbegleitung)



Arbeitsgruppen
Vertiefung der Planung
Gestaltungsentwürfe
Abstimmung mit Beteiligten
Umsetzung von Maßnahmen

Von der Idee zur Realität (Umsetzungsphase)



Die Entwurfsskizze

Begrenzung des Kirchplatzes durch Baumreihe und Staketenzaun, Reinstorf

Von der Idee zur Realität (Umsetzungsphase)



Der Konzeptplan
Haus des Gastes, Salzhausen

Von der Idee zur Realität (Umsetzungsphase)



4.4.7 Gestaltungsvorschlag „Grünfläche Moorburg“

Die freie Rasenfläche in Höhe „Moorburg 25“ mit dem angrenzenden Regenrückhaltebecken ist sowohl im Flächennutzungs- als auch Bebauungsplan als Grünfläche gesichert. Für einige Marxener stellt diese Grünfläche eine schnelle Verbindungsmöglichkeit zwischen „Im Heidloh“ und „Moorburg“ dar, es existiert jedoch kein befestigter Weg. Diesen Aspekt hat der Arbeitskreis aufgegriffen und gemeinsam mit einer ökologischen Aufwertung der Fläche verbunden. Folgende Ideen sind zusammengetragen worden:

- wassergebundene Wegeverbindung zum Heidloh
- Anpflanzung zusätzlicher standorttypischer Blühsträucher und Obstbäume
- Anlegen einer Boule Fläche
- Sitzgelegenheit am Regenrückhaltebecken
- Insektenhotel / Bienenweide
- Aufwertung der Einfriedung durch Heckenpflanzen oder in Teilbereichen als Trockenmauer
- Anlegen eines Lesehäufens
- Teilgrünflächen als Schmetterlingswiese (einmalige Mahd)



Die Umsetzung

Einweihungsfest der Boulebahn in Marxen
Anlage wurde in Eigenregie umgesetzt
und wird als Treffpunkt für Jung und Alt genutzt.

Dachtmissen



Waldweg

Mechtensberg

Dorfstraße

Dachtmissen Dachtmissen

Stadtweg

Dachtmisser St

Theodor-Storm

Was sind denn eigentlich dörfliche
Strukturen und Merkmale?





Ortseingang Dachtmissen



Ortseingang Dachtmissen

Dachtmissen



Hof Köhler

Dachtmissen





Dachmissen

Landwirtschaftliche Hofstellen



Dachtmissen





Dorfstraße mit großzügigen
Grünstreifen

Dachtmissen



Denkmal

Feuerwehr und Dorfgemeinschaftshaus





Imposanter Eichenhain



Dachtmissen



Dachtmissen



gelungene
Sanierungsmaßnahme

Einige typisch dörfliche Merkmale und Strukturen...

- Ortsränder oft mit Grünstrukturen eingefasst
- Dachlandschaften aus roten Tonziegeln oder Reeteindeckung
- Landwirtschaftliche Hofstellen mit mehreren Nebengebäuden
- Einfriedungen aus Feldstein, Strauchhecken (oft Hainbuchen) oder Staketenzäunen
- Breite Straßenräume mit seitlichen Grünflächen
- Straßenbegleitendes Großgrün (Eichen, Linden, Kastanien)
- Eichenhaine
- Feuerwehr, Denkmal

Kirchgellersen



Kirchgellersen



Ortseinfahrt aus Richtung Reppenstedt



Lüneburger Straße

Kirchgellersen

...hat viele kleine „Zentren“



Kreuzungsbereich Westergellerser Straße /
Bäckerstraße / Schützenstraße



Treffpunkt Bäckerei Im Dorfe



Kreuzungsbereich Westergellerser Straße / Lüneburg
Straße / Südergellerser Straße / Klosterplatz



Einmündungsbereich In de Peul

Kirchgellersen



...die Kirche ist von (fast) überall im Ort zu sehen“



Kirchgellersen

Kleinod Wegeverbindung „De Wasch“



Kirchgellersen

Auffallend und stets sehr einladend gepflegt:
die kleinen Grünflächen in den Einmündungsbereichen



Kirchgellersen

Dorferneuerung, da war doch schon mal was?!



Kirchgellersen



In der Peul

Kirchgellersen

Sorgsamer Umgang mit dörflichen Strukturen...



Kirchgellersen

Auch die Neubaugebiete nehmen dörfliche Motive auf, hier z.B. durch das Anlegen einer Streuobstwiese



Kirchgellersen



Freiw. Feuerwehr Kirchgellersen



Denkmal (Einmündungsbereich Heilighentaler Straße)

Kirchgellersen

...ist gut ausgestattet



Kirchgellersen

...auch im Bereich Kultur, Sport und Naherholung



Naturbad



Osterfeuer



Sportplatz und
Sport- und Begegnungsstätte TSV Gellersen



Beobachtungsstation

Kirchgellersen

Hier bestimmt das Großgrün den Straßenraum
...und nicht der Verkehr



Kirchgellersen

Kleine Details, die das Dorf schöner und besonders machen...



Westergellersen





Westergellersen



Westergellersen



Westergellersen

Einfahrt links in den alten Ortskern



Westergellersen



Ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstelle im
alten Ortszentrum

Westergellersen

Dörfliche Besonderheiten und Merkmale



Obstbäume am Ortsausgang



Alte Kabelmasten
-super Sitzplatz!



Osterfeuerplatz



Herdentrieb auf die Sommerweide

Westergellersen



Am
Brümbach



mit Wasserlehrpfad...

Westergellersen

Herrliche Blickbeziehungen und Wegeverbindungen am Ortsrand



Westergellersen

Innerörtliche Grünstreifen und Großgrün



Westergellersen

Dorferneuerung, da war doch schon mal was?!



Dorferneuerung
Gemeinde
Westergellersen
1991-1996

Westergellersen



Früher Grundschule
- heute Bäcker, Dorfcave
- und Treffpunkt



Denkmal
Ecke Hauptstraße / De Twiete

Westergellersen



Sportplätze an der Schule



Luhmühlen



Naturbad Westergellersen

Westergellersen



Das zukünftige Dorfgemeinschaftshaus

Westergellersen

hier wird immer viel zu schnell gefahren...



Private Maßnahmen

Regelfördersatz + ggf. 5 % Zuschlag aufgrund von ILEK/REK = max. Fördersatz

Private Antragsteller : 25 % + ggf. 5% = max. 30 %

Landwirte : 30 % + ggf. 5% = max. 30 %

Öffentliche Maßnahmen

Fördersätze richten sich nach Steuereinnahmekraft der jeweiligen Gemeinde

Regelfördersatz + ggf. 10 % Zuschlag aufgrund von ILEK/REK = max. Fördersatz

Kirchgellersen : 53 % + ggf. 10% = max. 63 %

Westergellersen : 63 % + ggf. 10% = max. 73 %

Dachtmissen : 63 % + ggf. 10% = max. 73 %



Beispielfoto



Beispielfoto

Fördertatbestand für Gebäude bis Baujahr ca. 1955

„Erhaltung und Gestaltung von ortsbildprägenden oder landschaftstypischen Gebäuden incl. der Hof-, Garten- und Grünflächen“

Förderzuschuss: 25-30% der förderfähigen Baukosten, maximal 50.000€



Beispielfoto



Beispielfoto

Fördertatbestand (auch für Gebäude jüngeren Baudatums)

„Umnutzung von Gebäuden land- und forstwirtschaftlicher Betriebe für Wohn-, Arbeit-, Fremdenverkehrs-, Freizeit-, öffentliche oder gemeinschaftliche Zwecke“

Förderzuschuss: 25-30% der förderfähigen Baukosten, maximal 150.000€

Förderung: Wichtig zu wissen!

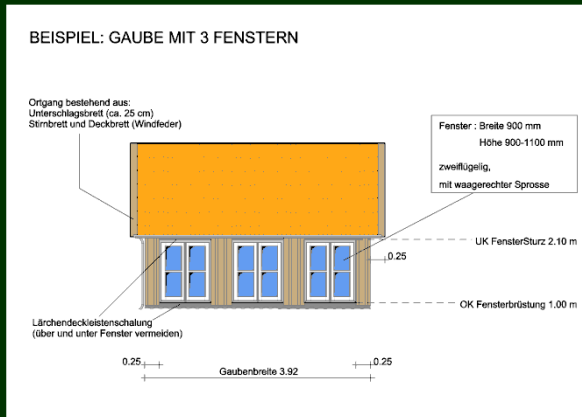
- es besteht kein grundsätzlicher Anspruch auf eine Förderung
- mit der Baumaßnahme darf noch nicht begonnen sein!
- es soll eine gestalterische Aufwertung des Gebäudes mit der Förderung erreicht werden

- Stichtag für Anträge ist der



eines jeden Jahres

Beratung



Kostenlose Beratungsleistung für den privaten Antragsteller

- Hilfe bei der Antragsstellung während der Umsetzungsphase
- Hilfe bei der Ideenentwicklung, Erarbeiten von Lösungsansätzen
- Erstellung (skizzenhaften) Gestaltungsentwürfe
- Abstimmung baulicher Maßnahmen mit zuständigen Ämtern

Visualisierungen Vorher nachher





Machen Sie also mit bei der

Auftaktveranstaltung Do., 04.05.17, 19.30 -21.00 Uhr, Schule Kirchgellersen

Dorfwerkstatt Sa., 13.05.17, 09.30 -13.00 Uhr, Schule Kirchgellersen

Dorfrundgänge

- **Dachtmissen** Freitag 19.05.17, 17.00 - 19.00 Uhr
Dorfgemeinschaftshaus
- **Westergellersen** Samstag 20.05.17, 10.00 - 12.30 Uhr
Lehmschüün, Hauptstraße 7
- **Kirchgellersen** Samstag 17.06.17, 10.00 - 12.30 Uhr
Altes Feuerwehrgerätehaus

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Uelzener Straße 32
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de