

## Protokoll

### Dorfentwicklung Gellersen, hier: UAK Kirchgellersen

**Ort:** Grundschule Kirchgellersen, Einemhofer Weg 26, 21394 Kirchgellersen

**Zeit:** 24.10.2017 | 19:00 Uhr bis ca. 21:00 Uhr

**Teilnehmer/innen:** Herr Bgm. Hövermann, 10 Bürgerinnen u. Bürger, Herr Patt u. Herr Janßen (Planungsbüro Patt)

### Thema: Siedlungsentwicklung in Kirchgellersen

Der nachfolgende Protokolltext erfolgt auf Grundlage und in Ergänzung zur Power Point Präsentation (PPP) der Arbeitskreisveranstaltung vom 24.10.17 und stellt zusätzliche Ergebnisse und Anregungen dar, s. Anhang.

- Einleitende Begrüßungsworte von Herrn Patt
- Zur **Historie der Siedlungsentwicklung der letzten ca. 13 Jahre in Kirchgellersen** erläutert Herr Bgm. Hövermann die Zielsetzungen des informellen Ortsentwicklungsplans, der 2004 von der Samtgemeinde Gellersen beschlossen wurde. Das Plankonzept beziffert u.a. die Zielzahlen der Einwohnerentwicklung zwischen 2003-2018 mit einem Zuwachs von max. 23% (auf 2600 EW bis zum 31.12.2018). Nachfolgend genannte Leitbilder sollten und sollen die zukünftige Entwicklung Kirchgellersens bestimmen:
  - a. *Entlastende Funktion für das Grundzentrum Reppenstedt*
  - b. *Neue Wohnbauflächen als Ergänzung zu Reppenstedt und zur Stärkung der örtlich vorhandenen Infrastruktur*
  - c. *Gewerbeflächen vornehmlich für vorhandene Betriebe (Erweiterung, Verlagerung)*
  - d. *Freihalten der Niederung am Hungerbach von Bebauung und Sicherung des Talraums in seiner Bedeutung für Natur und Landschaft*

### **Mögliche Wohnbauflächen im Ortsentwicklungsplan von 2004** für Kirchgellersen

1. *Erschließung des Baugebiet Meuerfeld nördlich des Wappenhorner Weges mit ca. 110 WE (Realisierung aufgrund der verkehrlichen Erschließung durch bereits bebaute Bereiche problematisch. Bis heute nur einzeilige Bebauung entlang der Nordseite des Wappenhorner Weges erfolgt, weitere Erschließung würde zusätzliche verkehrliche Belastung des alten Ortskernes und der Verkehrsfläche vor der Schule bedeuten)*
2. *Östlicher Ortseingang (aufgrund der Eigentumsverhältnisse problematisch und mittelfristig nicht zur Verfügung stehend)*
3. *Südlicher Ortsausgang Richtung Südergellersen (als weniger gut angesehen wegen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in Nachbarschaft und erhaltenswertem Landschaftsbild)*

### **Ergänzende Gewerbeflächen** nur für den aus dem Ort entstehenden Bedarf

1. *Östlicher Ortseingang (bereits entwickelt und belegt)*
2. *Gewerbegebiet Schützenstraße und Suhrfeld (bereits entwickelt und belegt)*
3. *Neues Gewerbegebiet an Industriestraße entwickeln*

Herr Bgm. Hövermann betont den Bedarf an Gewerbe- und Wohnbauflächen.

- *Ergänzende Hinweise zu den als Anhang beigefügten Power Point Folien:*  
Herr Patt erläutert anhand der kurhannoverschen Karte von 1799 und der Preußischen Landesaufnahme (1877-1912) **historisch gewachsene Strukturen** (Niederungsbereich, alter Siedlungskern, Kirchemumfeld), die bis heute im Ortsbild erkennbar sind. Eine deutliche Veränderung im Ortsbild fand durch die neue Verkehrsführung der heutigen L 216 statt, wodurch die Umfahrung des alten Ortskerns aufgehoben wurde. Der in den alten Kartengrundlagen dargestellte Verlauf des Osterbaches lässt sich jedoch im heutigen Landschaftsbild für den Bereich westlich der Kirche nicht mehr eindeutig nachvollziehen. Herr Patt bittet die AK-Mitglieder um Hilfe bei der Recherche hierzu.
- Anhand der Powerpoint Folien präsentiert Herr Patt einige **statistische Informationen zur Bevölkerungsentwicklung**, die für Kirchgellersen einen überdurchschnittlichen Einwohnerzuwachs von bis zu 5,3% zwischen 2012 bis 2030 prognostizieren (LK Lüneburg: ca 4%, Niedersachsen: ca. -1,8%). Damit wird deutlich, dass die SG Gellersen besonders von den allgemein bekannten demographischen Verschiebungen in den Altersgruppen der Bevölkerungspyramide betroffen sein wird. Die überdurchschnittlichen Wachstumsprognosen erfordern besondere, strategische Handlungsbedarfe hinsichtlich des Ausbaus seniorenspezifischer Infrastrukturen sowie dem Umgang mit vorhandener Bausubstanz und zukünftigen Bauländerweiterungen.
- Herr Patt erläutert die **Grundlagen und Einflüsse aus derzeit geltenden formellen Verordnungen und Fachplanungen** wie z.B. Regionaler Raumordnungsprogramme (RROP), Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie die Bedeutung informeller Planungen wie z.B. Natur- und Denkmalschutz und weiteren. Die nachfolgenden Aussagen aus dem RROP sind Zielsetzungen weiterer Siedlungsentwicklung:
  - Vorrang der Innenentwicklung statt Inanspruchnahme von Freiräumen (gilt auch bei Ausweisung neuer Baugebiete), Schließung bestehender Baulücken
  - bestmögliche Ausnutzung brachliegender, innerörtlicher Potenziale
  - historisch gewachsene Strukturen (alte Ortskerne und ortstypische Gebäude) bewahren
  - Kompakte Siedlungskörper mit klaren landschaftsgerechten Siedlungsändern
  - Freiräume innerhalb der Siedlungsentwicklung und eine ausreichende Grüngestaltung der Ortsränder sichern und entwickeln
  - Wertvolle Landschaftsteile von Inanspruchnahme durch andere Nutzungen ausnehmen
  - Im öffentlichen Eigentum befindliche Freiflächen verstärkt für die Belange des Naturschutzes u. der Landschaftspflege sichern und entwickeln

**Die Arbeitskreismitglieder diskutieren folgende Fragestellungen:**

1. Soll neuer Wohnraum und Raum für Gewerbeentwicklung in Ihrem Ort entstehen?
2. Für WEN soll Wohnraum geschaffen werden (z.B. vielfältige Wohngebiete, familien- oder altengerechte Wohnungen, Mietwohnungen, Singlehaushalte)?
3. Welcher Art von Gewerbeflächen sollen geschaffen werden?
4. Sollen bestehende Baugebiete verdichtet werden?
5. In welchen Bereichen können Sie sich eine Siedlungserweiterung in Ihrem Ort vorstellen?
6. Gibt es Bereiche, die vor einer weiteren Siedlungserweiterung geschützt bleiben sollen?

7. Wenn Entwicklung an verschiedenen Stellen stattfinden soll, wo dann zuerst und in welcher Reihenfolge

Herr BGM Hövermann erläutert, dass der kürzlich beschlossene **Bebauungsplan Nr. 16 „Dorf“**, dessen Geltungsbereich große Teile von Kirchgellersen umfasst, die o.g. Zielsetzungen des RROPs sowie die des Ortsentwicklungsplanes bestmöglich berücksichtigt wurden. Mit relativ wenigen Festsetzungen im Bebauungsplan und der begleitenden örtlichen Bauvorschrift wurde ein grober Rahmen für die künftige Bebauung abgesteckt werden, um den dörflichen Charakter von Kirchgellersen mit seiner überwiegend regionaltypischen Bauweise zu erhalten.

Aktuell ist **östlich der Industriestraße eine kleine Wohnbaufläche für 12 Wohneinheiten geplant. Hinter dem Kindergarten besitzt die Gemeinde ein ca. 15.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück**, das zukünftig unter anderem auch für den Bau einer KITA genutzt werden soll. Die **Gemeinde besitzt** mit dieser Fläche **Entwicklungsreserven** und –potential für zukünftige Infrastrukturmaßnahmen. Das Gewerbegebiet auf der Nordseite der Ortseinfahrt aus Richtung Reppenstedt wird von den meisten AK-Mitgliedern als wenig einladender Ortseingang wahrgenommen. Obwohl die Gemeinde zwar das Planungsrecht für diese Fläche hat, konnten sich verschiedene interessierte Investoren mit dem Eigentümer der Fläche bislang nicht einigen.

Nachfolgend sind diese **Ideen zur weiteren Siedlungsentwicklung** in Kirchgellersen von der Mehrheit der AK-Mitglieder befürwortet worden (ohne Wertung!):

- Industriestraße: kleines Baugebiet mit ca. 12 WE
- Grünstreifen südlich des Hügels am Neubaugebiet Steinbint zum Südergellerser Weg als Wohnfläche entwickeln
- Gewerbegebiet am Ortsrand lieber zu Wohnbauland entwickeln
- Beidseitiger Ortseingang aus Ri. Reppenstedt für max. 2 reihige Bebauung; evt. aus planungsrechtlicher Sicht des Landkreises bedenklich, F-Plan müsste angepasst werden, hat Erschließungsvorteile u. ist hinsichtlich Verkehr und Abwasser wenig problematisch, Vorteil: schnell an Hauptverkehrsachse L 216, kein neuer Verkehr durch Wohngebiete

**Allgemeine Aussagen zur Siedlungsentwicklung** (ohne Wertung): :

- Überprüfung der Möglichkeiten zur Nachverdichtung im Baugebiet Meuerfeld (z.B. durch sog. Pfeifengrundstücke)
- Evt. dritte oder vierte Baureihe im Norden am Wappenhorner Weg
- Umbau / Nachnutzung von Bestandsgebäuden zu altengerechten Wohnungen (Appartements)
- Neubau von Singlewohnungen

**Kontrovers** wurden folgende Vorschläge diskutiert (ohne Wertung):

- Grünfläche südlich des kleinen Waldes am Südergellerser Weg (6000 m<sup>2</sup>) am Ortsausgang (sehr nass)
- Südlich der K 10 (Südergellerser Straße) gelegene Grünflächen am Ortsausgang Richtung Südergellersen (bislang stimmiger Ortsrandeindruck für den nachfolgenden Siedlungsbereich, kleine Teilflächen wurden bereits als schützenswertes Biotop kartiert)

**Hinweis:** Die o.g. Anregungen stellen, sofern sie im Dorfentwicklungsplan dargestellt werden, keinerlei verbindliche Bauleitplanung dar. Der Dorfentwicklungsplan ist eine sog. informelle Planung, die keinen verbindlichen Rechtscharakter besitzt, aus der sich Bauverpflichtungen ableiten lassen. Der DE-Plan dokumentiert in erster Linie einen in Abstimmung mit dem Arbeitskreis und der Gemeinde entworfenen Zukunftsplan mit möglichen Optionen und Leitzielen.

**Nachtrag:** Ergänzung zum Thema Verkehrsberuhigung L 216. Die Bushaltestelle an der Lüneburger Straße (in Höhe Einmündung Wiesenweg) soll evt. eine Querungshilfe erhalten.

**Ausblick:**

Das nächste Treffen ist für März 2018 angedacht. Dann wird das Ergebnis dieser Sitzung anhand eines Planes nochmals zusammengefasst und vorgestellt. Zu erhaltende Siedlungsstrukturen wie z.B. die Straße Im Dorfe, Raumprägende Bäume und Häuser wie das alte Feuerwehrgebäude, Schmiede, Scheunen und Hofstellen etc. sollen in den Plan mit aufgenommen werden. Bis dahin sind alle Teilnehmer aufgerufen, weitere Ideen zu sammeln, die dann Eingang in die Diskussion finden sollen.

Lüneburg, 31.01.18

Carsten Janßen