

# DOKUMENTATION

## Dorferneuerung Oberndorf

Arbeitskreistreffen

Thema:  
Innenentwicklung

Pfarrheim in Oberndorf

am 28.01.2011

# Arbeitskreissitzung Oberndorf am 28.01.2011

## Thema: Innenentwicklung

Diese Dokumentation wurde für das Internet gekürzt. Möchten Sie die vollständige Dokumentation mit Präsentation und Arbeitsblättern erhalten, so wenden Sie sich bitte an das IPG unter der Telefonnummer 04487 / 999 690. Vielen Dank!

### Teilnehmer und Teilnehmerinnen

Jan Asendorf, Günter Behrens, Caspar Bingemer, Helga & Dietmar Bowitz, Anne Cunow, Sakia Drutjons (Landwirtschaftskammer Bremervörde), Eibe von Glasow, Detlef Horeis (Bürgermeister), Jan-Dierk Horeis, Jörg Jungclaus (Bauamt Am Dobrock), Hans-Heinrich Katt, Henning Kuhne, Carola Maas, Dieter Mehnert, Jörn Nagel, Horst Nickel, Hans Poser, Petra Reese, Jan Sieb, Birgit Steffens-Poppinga, Edgar Tiedemann, Thomas Tiedemann, Albert Traeger, Siegrun van Bernem, Horst von Thaden, Axel Weber (GLL Otterndorf), Inga Wocker

Moderation und Protokoll: Sonja Hörster, Jascha Rohr (IPG)

### Ablauf

Begrüßung

Rückblick Dorfwerkstatt & Ausblick auf die weitere Arbeitskreisarbeit

Ansage Wahl AK-Sprecher/in am Ende des AK-Treffens

Austausch von Neuigkeiten

Kurzvortrag zum Thema Innenentwicklung

Rückfragen & Diskussion

Themenplanung Innenentwicklung

Präsentation & Besprechung der Themenplanungen

Wahl AK-Sprecher/in und Vertreter/in

Terminkoordination

Ausblick auf das nächste Arbeitskreistreffen zum Thema Wirtschaft

Ende des Arbeitskreistreffens

## Austausch von Neuigkeiten

### Info-Zentrum „Osteland“ / „Störinformationszentrum“

Die Gemeinde wird das alte Gebäude am Deichweg 35 nun kaufen, um diesen Ort als Standort für das angedachte Info-Zentrum vorzuhalten. Am 27.01.11 Es hat ein Treffen mit dem Regionalmanagement Kehdingen-Oste gegeben, um die Projektidee kritisch zu prüfen und weiter zu entwickeln. Das Protokoll ist bei Herrn Horeis.

### Tourismusgruppe

Bürgerinnen und Bürger aus den Gemeinden Neuendorf, Geversdorf und Oberndorf haben sich zu einer Tourismusgruppe zusammengefunden, um sich zum Thema auszutauschen.

### Landwirtschaftlicher Fachbeitrag in der Dorferneuerung

Frau Drutjons von der Landwirtschaftskammer in Bremervörde hat den Kontakt mit den Oberndorfer Landwirten zur Erstellung des Landwirtschaftlichen Fachbeitrages aufgenommen. Fünf Landwirte nehmen am heutigen Arbeitskreistreffen teil.

### Bürgerengagement in der Region

In Hemmoor hat sich eine Initiative gegründet, die die Einbindung von Bürgerinnen und Bürgern in (politische) Entscheidungsprozesse unterstützen möchte. Nähere Auskünfte gibt es bei Herrn Poser.

### Zuzug des Ehepaars Bowitz

Das Ehepaar Bowitz ist aus NRW in die Gemeinde Oberndorf zugezogen und stellt sich kurz vor. Sie möchten ihren Lebensnachmittag in Oberndorf verbringen und planen die Unternehmung, Pferdehaltung und Kinder- und Jugendferien miteinander zu verbinden.

### Schule in Oberndorf

Es hat verschiedene Gespräche und auch Emailwechsel zum Thema Schulerhalt in Oberndorf gegeben. Sonja Hörster vom IPG teilt ihre Einschätzung mit, dass die Schule in Oberndorf in den kommenden Jahren geschlossen werden wird, wenn die Schulgemeinschaft (Eltern / Lehrer) nicht sehr aktiv gegensteuern. Herr Jungclaus vom Bauamt der Samtgemeinde bestätigt diese Einschätzung als wahrscheinlich. Die Grundschule in der Wingst hat ein größeres Einzugsgebiet und die Grundschule in Neuhaus wird ab kommenden Sommer als Ganztagschule betrieben, was sie als Schulstandort stärkt. In den Gesprächen, die stattgefunden haben, wurde diese Problematik angesprochen und darauf hingewiesen, dass es nichts bringt, den Bürgermeister oder den Gemeinderat aufzufordern, etwas zu tun. Diese sind stark beansprucht und können sich ohne die engagierte Unterstützung durch die Schulgemeinschaft nicht darum kümmern. Die Aktiven der Schule am Bollert, die ihre Grundschule gerade vor einer Schließung bewahrt haben und ebenfalls vom Büro IPG betreut werden, haben sich bereit erklärt, nach Oberndorf zu kommen und durch Weitergabe ihrer Erfahrungen behilflich zu sein. Bisher gab es dazu keine Reaktion

### Leerstandskataster für Oberndorf

Das LGLN (Amt für Landentwicklung) wäre bei Interesse der Gemeinde eventuell bereit, im Zuge der Dorferneuerung die Erstellung eines Leerstandskatasters für die Gemeinde Oberndorf zu fördern. Diese Idee trifft spontan auf Zustimmung. Weitere Gespräche werden dazu werden folgen.

## Kurzvortrag zum Thema Innenentwicklung

Unsere Gesellschaft verändert sich. In Deutschland werden wir seit einiger Zeit und vor Allem in den nächsten Jahrzehnten insgesamt weniger und dabei älter (und in unseren Lebensformen bunter!). Ganz besonders auf dem Land und für viele Dörfern hat das enorme Folgen: viele Gemeinden erleben einen Einwohnerschwund und damit einhergehend eine schleichende Veränderung der Ortskerne. Immer mehr Häuser stehen leer, Neubaugebiete füllen sich nicht mehr.

In den vergangenen Jahren ist daher das Thema „Innenentwicklung“ immer mehr in den Fokus der Aufmerksamkeit gerückt. Ziel der Innenentwicklung ist es, die Lebendigkeit von Dörfern zu erhalten, indem man die Nachnutzung und Umnutzung von Baulücken, leer stehenden Häusern, Althofstellen, Scheunen und gewerblichen Brachflächen im Ortskern unterstützt und dem Neubau „auf der grünen Wiese“ bzw. der Ausweisung neuer Neubaugebiete vorzieht.

Eine Bestandsaufnahme der Häuser und Flächen, die schon heute nach- oder umgenutzt werden können, fördert oft erstaunliche Schätze im Dorfkern hervor und zeigt Entwicklungspotentiale auf, die das Dorf nicht kurzfristig, sondern auf lange Sicht, stärken. Daher ist das Thema „Innententwicklung“ auch Förderschwerpunkt der aktuellen Dorferneuerungsplanung in Niedersachsen.

Auch in Oberndorf sind Leerstände und zum Verkauf stehende Häuser zu vermelden. Im vergangenen Jahr konnten 12 Häuser verkauft werden, was sehr positiv ist und auch so wahrgenommen wird. Dennoch ist es wichtig, die aktuellen, überregionalen Entwicklungen im Auge zu haben und sich aktiv mit diesem Thema auseinander zu setzen. Alle Arbeitsgruppen haben sich während der Themenplanungen (s.u.) dazu entschlossen, den Zuzug nach Oberndorf zu fördern und somit zumindest ein Gleichbleiben, wenn nicht so gar ein Wachstum, der Einwohnerzahlen zu erreichen.

## Themenplanungen der Arbeitsgruppen

Zur Themenplanung wurde folgende Arbeitshilfe an 5 Arbeitsgruppen ausgegeben:

### **Themenplanung: Innenentwicklung**

Themenplanungen betrachten eine Planung ausschließlich aus der Perspektive eines Themas. Ziel ist dabei das maximale Lösungspotential zum jeweiligen Thema zu erfassen und darzustellen. Die einzelnen Themenplanungen der Arbeitskreissitzungen werden in der anschließenden Planungswerkstatt dabei helfen, stimmige Gesamtlösungen zu entwickeln, die die Besonderheiten aller Themen berücksichtigen.

### **Aufgabe:**

Bitte entwickeln Sie ein Konzept für die Innenentwicklung Oberndorfs, das zukunftsfähige Perspektiven für die nächsten 15 Jahre aufzeigt.

Sie können sich in ihrer Planung von folgenden Fragen leiten lassen:

- **Demographischer Wandel:** Wie wollen wir in Oberndorf mit dem demographischen Wandel umgehen? Mitgehen, Gegensteuern oder ganz andere Perspektiven entwickeln?
- **Leerstand:** Wie entwickelt sich wahrscheinlich der Leerstand in den kommenden 15 Jahren. Wie möchten wir in Oberndorf mit diesem Leerstand umgehen?
- **Bewusstsein der Bevölkerung:** Wie kann die Bevölkerung auch über den Arbeitskreis und die Dorferneuerung hinaus über das Thema Innenentwicklung und Zukunftsperspektiven informiert und sensibilisiert werden?
- **Wohnformen:** Wie werden in Zukunft Menschen in Oberndorf leben wollen, welche Wohnformen sind denkbar und angemessen? Wie können wir darauf hinarbeiten, dass diese Menschen ideale Bedingungen in Oberndorf finden?
- **Um- und Zwischennutzung:** Welche Konzepte gibt es für Um- und Zwischennutzung? Welcher Bedarf besteht auch in Zukunft? Welche Perspektiven gibt es für die Nutzung bestehender erhaltenswerter Gebäude?
- **Brachen und Neubau:** Wie wollen wir mit der Gestaltung von Brachen, offenen Grundstücken, sowie dem innerörtlichen Neubau (z.B. nach Abriss) umgehen?
- **Offene Fragen:** Was ist uns unklar geblieben? Wo müssen wir uns weitere Informationen einholen und wie kommen wir an die entsprechenden Informationen?

# Themenplanung Innenentwicklung

## Ergebnisse Arbeitsgruppe 1



Mitglieder: Günther Behrens, Dieter Mehnert, Jan-Dierk Horeis, Caspar Bingemer, Inga Wocker

### Ist-Zustand:

- Es gibt schon Leerstand in Oberndorf aber noch keine Ideen was mit diesem Leerstand geschehen soll oder wie Interessenten gefunden werden können.
- Vorhandene Grundstücke im Neubaugebiet werden nicht mehr verkauft.
- Oberndorf ist aber anscheinend immer noch interessant, da es Neukauf und Zuzug gab.

### Vorschläge:

- Mehrgenerationenmodelle könnten interessant sein (das Zusammenleben von Jüngeren und Älteren / Arbeitsteilung würde möglich, z.B. beim Aufpassen auf die Kinder).
- Baulücken sollen geschlossen werden mit entsprechendem Baustil (Energieeinsparung durch Neubau).
- Der Zuzug ist vor allem geprägt durch ältere Menschen, die hier ihren Lebensabend verbringen wollen. Daher müssen wir uns die Frage stellen wie das Dorf auch für Jüngere attraktiv wird und wie kann man die Attraktivität kommunizieren kann.
- Wir sollten der demographischen Entwicklung auf jeden Fall gegensteuern und uns bei anderen Dörfern schlau machen, die dieses Thema schon bearbeitet haben.

## Ergebnisse Arbeitsgruppe 2

Mitglieder: Siegrun van Bernem, Saskia Drutjons, Carola Maas, Horst Nickel

Diese Gruppe möchte in erster Linie gegen den demographischen Trend steuern, dabei aber realistisch bleiben. Die Gruppe hat Oberndorf in mehrere Zonen unterteilt.

Zone 1 : Das „Sanierungsgebiet“. Es beinhaltet vor allem den alten Dorfkern und die Häuser am Ostedeich. Diese sind besonders ortsbildprägend. Sie sollten erhalten bleiben und weiter entwickelt werden, da sie den besonderen Charme Oberndorfs ausmachen. In der Hauptstraße sind einige Leerstände zu verzeichnen. Für das Sanierungsgebiet könnte Städteförderung beantragt werden. Es könnte ein ganz eigenes Gesicht bekommen. So könnte man z.B. die „Oberndorfer Ostehäuser“ als Marke etablieren.

Zone 2: Die Bahnhofsstraße mit ihren ebenfalls charakteristischen Häusern.

Zone 3: Das Neubaugebiet

Zone 4: Die Siedlung aus den 60er/70er Jahren.

Jedes dieser vier Gebiete benötigt eine eigene Strategie. Durch einen Architektenwettbewerb könnte das Potential in den vier Gebieten deutlich gemacht werden. Denkbar wäre, dass man in einem oder allen vier Gebieten ein Modellprojekt entwickelt, das dann auch als Informationsadresse bzw. als „Musterhaus“ dienen könnte. Auf die Weise werden Interessierte mit ihren Ängsten und Fragen nicht alleine gelassen, sondern können sich an einem Anschauungsobjekt informieren, welche Möglichkeiten in den jeweiligen Immobilien stecken. Auch eine Art „Info-Café“ wäre eine Überlegung wert, hier könnten sich Interessierte über die Entwicklungspotentiale informieren. Mehrgenerationenkonzepte sind insbesondere im 60er/70er Jahre Wohngebiet möglich. Auch könnte eines der Häuser zu einem Passivhaus umgebaut werden, während das Neubaugebiet besonders mit modernen Energiekonzepten punkten könnte.

Wenn es ein Demografie- und Leerstandskataster geben könnte, dann wäre es sinnvoll, auch die Außenbereiche zu berücksichtigen, die insbesondere wegen der Landwirtschaft und des Tourismus eine besondere Rolle für Oberndorf spielen.



### Ergebnisse Arbeitsgruppe 3

Mitglieder: Eike von Glasow, Horst von Thaden, Henning Kuhne, Jörn Nagel

Mehr Zuzug, mit speziellen Fokus auf das „mittlere Alter“ wird von dieser Gruppe angestrebt.

Die Schule soll erhalten werden, da junge Leute / Familien nur kommen, wenn es Infrastruktur für die Kinder gibt.

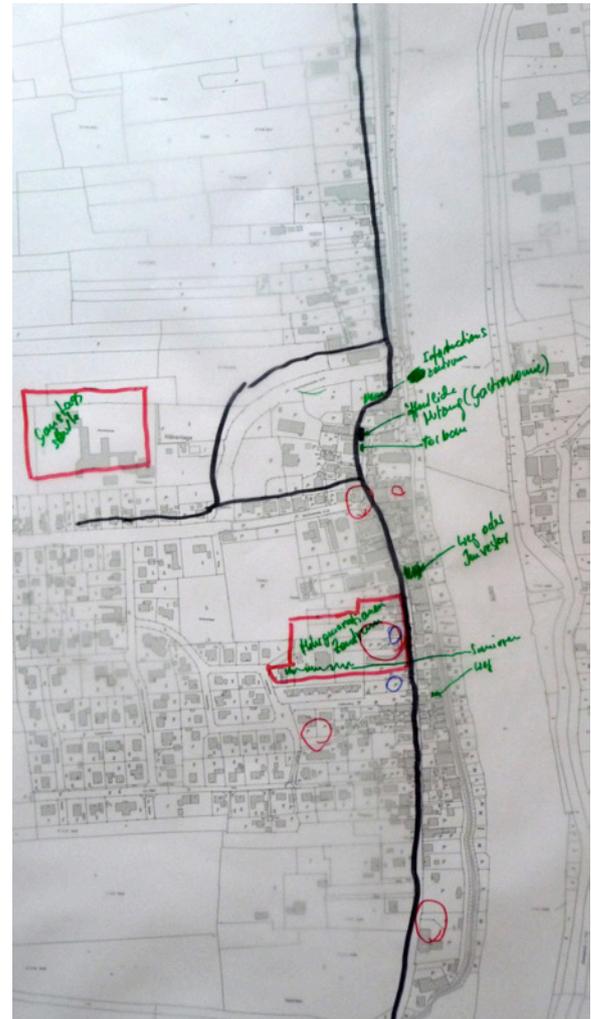
Im Dorfzentrum soll ein Mehrgenerationenzentrum entstehen.

Ein Gewerbekataster wäre hilfreich, denn es ist Zuzusiedlung von Gewerbe nötig, um Arbeitsmöglichkeiten zu schaffen.

Auch mehr Gastronomie muss wieder entstehen, um touristisch attraktiv zu sein. Das Dorfgemeinschaftshaus wird als Gaststätte nicht gut angenommen (es ist zu nüchtern. Mit ein bisschen mehr Gestaltung wäre hier sicher einiges zu machen)

Die Bentwischer Seite ließe sich für Tourismus / Gästebetrieb ausbauen z.B. mit einer Wohnbootanlage.

Brachen sollen wieder bebaut werden. Dazu wäre eine Informationsstelle nützlich. Ein gemeinsamer Info-Pool für Leerstand und Ferienwohnungen wäre begrüßenswert.



## Ergebnisse Arbeitsgruppe 4

Mitglieder: Helga Bowitz, Albert Traeger, Birgit Steffens-Poppinga, Hans Poser

Die Gruppe setzt auf Wachstum und Prosperität und will gegen den demographischen Wandel gegensteuern. Dazu soll

- 1) ein gemeindliches Hilfsangebot aufgestellt werden als Initiative durch Privatpersonen und Ratsmitglieder. So wird es eine Anlaufstelle für diejenigen geben, die ihre Wohnungen und Häuser verkaufen möchten und die, die sich für Oberndorf interessieren. Hier könnten auch Informationen zur Verfügung gestellt werden, wie Leerstände und Brachen entwickelt werden können. Vielleicht ließe sich ein solches Informationsangebot auf der Mocambo verwirklichen - als Werbeträger und als Infostelle (Schwimmender Immobilienmakler).
- 2) Eine attraktive Gestaltung des Dorfkerns mit Kirchplatz und Deichstraße ist notwendig.
- 3) Infos für alle Bürger müssen in geeigneter Form erstellt werden, damit alle Bürgerinnen und Bürger von Oberndorf wissen, was für ein Prozess läuft und was für ein Ziel die Maßnahmen haben.
- 4) Intensivierung des WIR Gefühls wird angestrebt, z.B. durch eine Dorfkneipe.
- 5) Erhaltung der Schule ist notwendig - dies kann nur mit einer entsprechenden Elterninitiative geschehen.
- 6) Förderung spezifischer Gewerbe wie z.B. Touristik und Kunst.

## Ergebnisse Arbeitsgruppe 5

Mitglieder: Jan Sieb, Jan Asendorf, Detlef Horeis, Edgar Tiedemann, Anne Cunow

Diese Gruppe strebt folgende Ziele an und macht folgende Vorschläge:

- 1) Gegensteuern gegen den demographischen Wandel.
- 2) Lückenbebauung auch im Außenbereich ist wichtig, um junge Leute in Oberndorf zu halten. Bebauung muss überall möglich sein unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange. Freier Baustil im Neubaugebiet und im Außenbereich wäre vorstellbar (wenn es hier nicht rechtliche Einschränkungen gibt), im Kern mit Einschränkungen ist erwünscht.
- 3) Der Dorfkern soll entkernt werden, um Platz für dortige Neubauten zu schaffen. Grünflächen auch in der Hauptstraße zu ermöglichen wäre auch denkbar. Treffpunkte, wie z.B. das ehemalige DHK Heim sollen aktiviert werden. Ferienhäuser und Wochenendhäuser müssen im ganzen Ortsbereich möglich sein.
- 4) Wohnformen: betreutes Wohnen soll ermöglicht werden.
- 5) In den Baugebiete sollen auch die Ansiedlung von Kleingewerbe ermöglicht werden (entsprechende Ausweisung).



## Offene Fragen aller Arbeitsgruppen zum Thema Innenentwicklung

- Was für Auflagen gibt es in den jeweiligen Baugebieten? Was ist vom Baurecht her möglich?
- Statistische Erhebungen über den Leerstand: Ist das möglich? Kann darin auch der Außenbereich aufgenommen werden?
- Was sind die Bedingungen für ein förmliches Sanierungsgebiet? (Herrn Jungclaus und Siegrun van Bernem kümmern sich darum)
- Welche Möglichkeiten gibt es, das „Zone 30“-Gebiet auszuweiten? (Petra Rehse informiert sich)

## Wahl der Arbeitskreissprecher

Frau Carola Maas wird als Sprecherin des Arbeitskreises vorgeschlagen. Herr Hans-Heinrich Katt stellt sich als ihr Vertreter zur Verfügung. Beide werden einstimmig gewählt und nehmen die Wahl an.

## Vorbesprechung des nächsten Arbeitskreistreffens zum Thema Wirtschaft

Herr Horeis regt an, die gewerbetreibenden zum nächsten Arbeitskreistreffen am 18.03.2011 einzuladen. Er wird das in die Hand nehmen.

Als Frage wird aufgeworfen, in wie Fern Oberndorf als „Wirtschaftsstandort“ zu betrachten ist.