

28.07.2017

Beschlussvorlage Nr. 2017/166

öffentlich

Bezugsvorlage Nr. 2016/296

**Gestaltungsgrundsätze für die Dörfer im Neustädter Land
Gestaltungssatzung Bordenau
- Grundsatzentscheidung**

| Gremium | Sitzung am | TOP | Beschluss | | Stimmen | | | |
|--|-----------------|-----|----------------|-----------------|---------|----|------|-------|
| | | | Vor- schlag | abwei- chend | einst. | Ja | Nein | Enth. |
| Umwelt- und Stadtentwick- lungsausschuss | 21.08.2017 - | | | | | | | |
| Verwaltungsausschuss | 28.08.2017 - | | | | | | | |
| Ortsrat der Ortschaft Beven- sen | nachrichtlich | | | | | | | |
| Ortsrat der Ortschaft Bor- denau | nachrichtlich | | | | | | | |
| Ortsrat der Ortschaft Eilvese | nachrichtlich | | | | | | | |
| Ortsrat der Ortschaft Helstorf | nachrichtlich | | | | | | | |
| Ortsrat der Ortschaft Man- delsloh | nachrichtlich | | | | | | | |
| Ortsrat der Ortschaft Mardorf | nachrichtlich | | | | | | | |
| Ortsrat der Ortschaft Marien- see | nachrichtlich | | | | | | | |
| Ortsrat der Ortschaft Mühlen- felder Land | nachrichtlich | | | | | | | |
| Ortsrat der Ortschaft Ottern- hagen | nachrichtlich | | | | | | | |
| Ortsrat der Ortschaft Poggen- hagen | nachrichtlich | | | | | | | |
| Ortsrat der Ortschaft Schnee- ren | nachrichtlich | | | | | | | |
| Ortsrat der Ortschaft Suttorf | nachrichtlich | | | | | | | |

Beschlussvorschlag

- Der Bürgermeister wird beauftragt, für die dörflichen Stadtteile der Stadt Neustadt a. Rbge. Gestaltungsgrundsätze mit detaillierten Empfehlungen zur baulichen Gestaltung der Siedlungsbereiche zu erstellen. Hierzu soll eine Bürgerinformation und ein Beteiligungsprozess mit Fachakteuren installiert und durch ein externes Büro in Abstimmung mit der Fachverwaltung begleitet werden.

Ziel ist es, den dörflichen Charakter zu erhalten und dabei eine moderne Bebauung weitgehend zu ermöglichen. Die Ergebnisse sind so zu erarbeiten, dass verbindliche Festsetzungen für Örtliche Bauvorschriften auf Ebene der dörflichen Stadtteile ableitbar sind.

- Die Gestaltungssatzung für den Stadtteil Bordenau bleibt in ihrer jetzigen Form erhalten. Sobald die unter Beschlusspunkt 1 aufgeführten Gestaltungsgrundsätze erstellt wurden, kann auf Initiative des Ortsrates Bor-

denau die Überarbeitung der Satzung erfolgen. Die Möglichkeit der Überarbeitung sowie Neuaufstellung gilt für alle dörflichen Stadtteile.

- Der Bürgermeister wird beauftragt, für die Erstellung der „Gestaltungsgrundsätze für die Dörfer im Neustädter Land“ einen Förderantrag nach LEADER beim Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser zu stellen.

Anlass und Ziele

Für den Stadtteil Laderholz wurde unter Beteiligung der Dorfgemeinschaft ein Prozess eingeleitet, der die zeitgemäße Überarbeitung der Gestaltungssatzung für Laderholz zum Ziel hat. Dieser Prozess basiert auf dem Antrag aus der Ortsratssitzung Bevensen vom 14.09.2016, in welcher sich zunächst für die Aufhebung der Gestaltungssatzung für Laderholz ausgesprochen wurde. Ebenso hat der Ortsrat der Ortschaft Bordenau in seiner Sitzung am 23.05.2017 den Beschluss gefasst, die Gestaltungssatzung für den Stadtteil Bordenau abzuschaffen. Auch der Ortsrat Mardorf hat das Thema Änderung der Gestaltungssatzung aktuell auf der Tagesordnung und zudem wurde seitens des Orsrates Schneeren Interesse an einem Überarbeitungsprozess signalisiert. Formuliert Gestaltungssätzen für das Neustädter Land sollen dazu beitragen, den gewachsenen Dorfcharakter zu erhalten und dies als Aufgabe eines breit aufgestellten Fachgremiums unter Beteiligung der Bewohner zu verstehen. Zudem soll durch die Gestaltungsgrundsätze Raum für moderne Architektur, die im Einklang mit dem historischen dörflichen Charakter steht, geschaffen werden.

| Finanzielle Auswirkungen | | | |
|---------------------------------|----------|----------------|----------|
| Haushaltsjahr: 2017/2018 | | | |
| Produkt/Investitionsnummer: | | | |
| | einmalig | | jährlich |
| Ertrag/Einzahlung | | ca. 10.500 EUR | EUR |
| Aufwand/Auszahlung | | ca. 25.000 EUR | EUR |
| Saldo | | ca. 14.500 EUR | EUR |

Begründung

Gemäß dem oben aufgeführten Antrag der Gruppe SPD und Bündnis90/Grüne, Bordenau (siehe Anlage 1 zur Beschlussvorlage) zur Aufhebung der Örtlichen Bauvorschrift wird kritisiert, dass die Gestaltungssatzung von Bordenau veraltet und nicht mehr zeitgemäß sei. Zudem seien Bezüge zu Gesetzgebungen nicht mehr aktuell. Des Weiteren wird aufgeführt, dass die rechtskräftigen Bebauungspläne in Bordenau die Entwicklung des Stadtteiles planungsrechtlich ausreichend steuern und teilweise der Bauvorschrift nicht entsprechen würden. Neben diesen Argumenten wird erläutert, dass die Aspekte des Klimaschutzes und des energieeffizienten Bauens in der Gestaltungssatzung aus dem Jahre 1992 nicht verankert seien. Zudem entstünden durch die Örtlichen Bauvorschriften aufgrund von Sondergenehmigungen zusätzliche Kosten für die Verwaltung.

Der Ortsrat der Ortschaft Bevensen hat in seiner Sitzung am 14.09.2016 kritisiert, dass die Gestaltungssatzung von Laderholz das Bauen verteuert. Beispielsweise sind Klinker vorgeschrieben und somit ist eine kostengünstige Putzfassade unzulässig. Dies könne dazu führen, dass junge bauwillige Laderholzer in andere Ortsteile abwandern.

Die Fachverwaltung folgt diesen Argumenten nur teilweise, erkennt jedoch, dass eine Überarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften unter dem Aspekt des zeitgenössischen Bauens notwendig erscheint.

Da sich die Inhalte der Satzungen auf Stadtteilebene teilweise gleichen und das baukulturelle Erbe der Dörfer im Neustädter Land ähnlich geprägt ist, strebt die Fachverwaltung an, einen konzeptionellen Ansatz auf gesamtstädtischer Ebene (aufgrund der abweichenden Bau- und Siedlungsstruktur ist die Kernstadt hiervon ausgenommen) zu erarbeiten. Dies geschieht mit dem Ziel einer kostensparenden Planung und eines geringeren bzw. gebündelten Verwaltungsaufwandes. Zudem entsteht somit eine Planungsgrundlage und ein Anreiz für Stadtteile, welche derzeit keine gestalterischen Vorschriften haben, sich an diesen Vorgaben zu orientieren und ggf. eigene Örtliche Bauvorschriften in Form von rechtskräftigen Gestaltungssatzungen aufzustellen. Zudem können diese Gestaltungsgrundsätze an Bauwillige als baugestalterisches Leitbild weitergegeben werden.

Eine Aufhebung der einzelnen Satzungen wäre aus Sicht der Fachverwaltung nicht die richtige Vorgehensweise und würde dazu beitragen, dass der historisch gewachsene Dorfcharakter und das baukulturelle Erbe sowie die

gestalterische Qualität zunehmend an Bedeutung verlieren und nicht erhalten bzw. gewahrt werden. Eine starke Überformung des erhaltenswerten dörflichen Erscheinungsbilds kann mit der Aufhebung der Örtlichen Bauvorschriften einhergehen. Deshalb strebt die Verwaltung an, durch eine Bürgerinformation zunächst das Bewusstsein für das traditionelle, regionale Dorfbild und damit für die örtliche Identität und das Gemeinschaftsleben zu wecken. In dem Stadtteil Laderholz werden bereits derzeit die Örtlichen Bauvorschriften in einem Beteiligungsprozess überarbeitet. Diese Ergebnisse sind in den beschriebenen gesamtstädtischen Ansatz zu integrieren.

In einer der Fachverwaltung vorliegenden Anfrage wird die Frage gestellt, ob nicht punktuelle inhaltliche Änderungen der Gestaltungssatzung Bordenau sinnvoller wären als eine gänzliche Aufhebung. Auch wird diese Frage vor dem Hintergrund des Erhalts und der Pflege des Ortsbildes gestellt. Zudem wird formuliert, dass durch die Örtlichen Bauvorschriften auf diese Sachverhalte steuernd eingewirkt werden kann und auch der Wunsch nach Mitwirkung, Information und Mitgestaltung wird ausgesprochen. Die Anfrage ist der Anlage 2 zur Beschlussvorlage zu entnehmen. Die Fachverwaltung empfiehlt daher, diesem Wunsch auf gesamtstädtischer Ebene Rechnung zu tragen. Dies kann durch eine gemeinsame Auftaktveranstaltung für interessierte Bürger geschehen und dann auf Ebene eines zu bestimmenden Fachgremiums fortgeführt werden. Hier könnten Vertreter aus der Politik und Verwaltung, Architektur, Landschaftsarchitektur, Denkmalschutz, Stadtplanung, Dorferneuerung, Heimatvereine, Landvolk und interessierte Bürger das Gremium bilden.

Die gebäudegerechte und energieeffiziente Sanierung der historischen Bausubstanz und der Bausubstanz der Nachkriegszeit bis zu den 60er-/70er Jahren ist eine Herausforderung. Die neue, moderne Bebauung soll sich gestalterisch in das Dorfbild einfügen. Angepasste und abgestimmte Gestaltungssatzungen sind daher ein gutes Instrument, um das "Alte" und das "Neue" zu verbinden. Beispielsweise könnte die strenge Vorgabe für die Außenwände von Wohngebäuden in Fachwerkbauweise oder rotbraunem Ziegelmauerwerk durch andere dorftypische Materialien und Farbgestaltungen erweitert werden. An dieser Stelle sei aber auch darauf hingewiesen, dass durch die Aufhebung der Örtlichen Bauvorschriften auch Gestaltungsanforderungen an beispielsweise Werbeanlagen entfallen würden und somit ein ungewünschter „Wildwuchs“ eintreten könnte und damit Gründe zur Regulierung gegeben sind. Die Gestaltungsgrundsätze wären also nicht nur rein auf die Baukörper bezogen, sondern sollen auch die Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, Einfriedungen und Hofpflasterungen sowie die Aspekte des Klimaschutzes und der Barrierefreiheit oder ggf. den Umgang mit Leerstand, Abriss und Umnutzung von Gebäuden thematisieren und berücksichtigen.

Dabei sollen die oben genannten Themenkomplexe bearbeitet und weitgehend konkrete und detaillierte textliche Empfehlungen für die Stadtteile gefasst werden, so dass verbindliche Festsetzungen für Örtliche Bauvorschriften und Bauleitpläne auf Ebene der dörflichen Stadtteile ableitbar sind. Ebenso wird es erforderlich sein, dass zwischen den historischen Siedlungskernen der Dörfer und einzelnen epochalen Siedlungserweiterungen differenziert wird.

In der jüngeren Vergangenheit hat die Stadt Neustadt a. Rbge. mit der Stadt Wunstorf und der Gemeinde Wedemark das REK Meer und Moor erstellt und ist eine anerkannte LEADER (EU-)Förderregion. Der Untertitel des REK Meer und Moor trägt den Namen „Zukunftsfähige Dörfer im Dialog“. Im Handlungsfeld 1 „Demografische Entwicklung, Daseinsvorsorge, Innenentwicklung“ ist auch der Erhalt der ortsbildprägenden Bausubstanz, die Erhöhung und Stärkung der Lebensqualität auf den Dörfern sowie die Identifikation der Dorfbewohner mit ihrem Dorf verankert. Die Erarbeitung von Gestaltungsgrundsätzen für die dörflichen Stadtteile im Neustädter Land leistet einen wesentlichen Beitrag zu diesen Zielen und wäre nach ersten Abstimmungsgesprächen mit dem Regionalmanagement und der zuständigen Bewilligungsbehörde, dem Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser, förderfähig. Daher soll die Fachverwaltung einen entsprechenden LEADER-Antrag zur Förderung des Projektes bearbeiten und einreichen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Durch die Erarbeitung von Gestaltungsgrundsätzen zur Ortsbildpflege im Neustädter Land wird das Dorfbild der Stadtteile erhalten. Die Stadt Neustadt a. Rbge. bleibt auf ihren Dörfern im Wohn- und Arbeitsumfeld attraktiv.

Auswirkungen auf den Haushalt

Den Prozess zur Erstellung von Gestaltungsgrundsätzen für alle Dörfer im Neustädter Land kann ein qualifiziertes Planungsbüro inhaltlich und moderierend begleiten. Die Fachverwaltung geht hier zunächst von Kosten von ca. 25.000 EUR aus. Wie beschrieben wäre die konzeptionelle Bearbeitung im Rahmen des LEADER-Prozesses förderfähig. Als Basisfördersatz gelten 50 % der Nettokosten. Eine Erhöhung des Fördersatzes ist möglich und wird von der LAG Meer und Moor anhand definierter Kriterien vorgegeben.

So geht es weiter

Nach Beschlussfassung der Grundsatzentscheidung werden durch die Fachverwaltung entsprechende Kostengebote eingeholt. Auf dieser Basis kann ein Projektsteckbrief für die LAG Meer und Moor erstellt werden. Sofern sich dieses Gremium positiv zu dem Vorhaben positioniert, kann ein Förderantrag nach LEADER gestellt werden. Erst wenn hierzu eine Bewilligung vorliegt, kann ein Auftrag vergeben und mit der Bearbeitung des Projektes begonnen werden. Die nächste Sitzung der LAG Meer und Moor soll voraussichtlich im November 2017 stattfinden.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlagen

1. Antrag der Gruppe SPD und Bündnis90/Grüne, Bordenau vom 24.01.2017
2. Anfrage eines Bürgers zur Aufhebung der Örtlichen Bauvorschrift