



Protokoll

über die Sitzung des temporären Beirats für Baukultur Niedersachsen am 23.08.2018
im Rathaus Schiffdorf zum Thema:

Bebauungsplan Nr. 53 „Schiffdorfer Gärten“ Empfehlungen zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Areals

Beginn: 10:00 Uhr
Ende: 16:15 Uhr

Teilnehmer:

Klaus Wirth, Bürgermeister, Gem. Schiffdorf
Torsten Küver, Erster Gemeinderat, Gem. Schiffdorf
Dipl.-Ing. Stefan Grün, Fachbereichsleiter Planung, Umwelt + Entwicklung, Gem. Schiffdorf
Dipl.-Ing. Kersten Schröder-Doms, Architekt und Stadtbaurat a.D., Stade
Dipl.-Ing. Johanna Sievers, Landschaftsarchitektin, Hannover
Dipl.-Ing. Lothar Tabery, Architekt und Stadtplaner, Bremervörde (Moderation)
Carmen Albohm, Ratsfrau, CDU-Fraktion
Michael Buß, Ratsherr, CDU-Fraktion
Jörg Eichel, Ratsherr, SPD-Fraktion
Christian Grüter, Ratsherr, SPD-Fraktion
Günter Sancken, Ratsherr, SPD-Fraktion
Dr. Hans-Heinrich Hellmold, Ratsherr, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Hans-Peter Wierk, Ratsherr, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Weitere externe Teilnehmer:

Alexander Kaireit, Investor, Schiffdorf
Jaroslav Gerbatowski, B.Eng., Investor, Schiffdorf
Dipl.-Ing. Stefan Winkenbach, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst

Protokoll:

Dipl.-Ing. Susanne de Vries, Architektin, Referentin Architektenkammer Niedersachsen



EINFÜHRUNG

Der Bürgermeister Herr Wirth begrüßt die Teilnehmer der Beiratssitzung, stellt den Anwesenden die Gemeinde und den gleichnamigen Ort Schiffdorf kurz vor und umreißt das Thema der Sitzung.

Herr Wirth übergibt die Moderation der Veranstaltung an Herrn Tabery. Dieser stellt die Personen vor, die als externe Beiratsmitglieder beteiligt sind und führt in die grundsätzliche Idee des Beirats ein, durch die gemeinsame Diskussion externer Fachleute mit den Akteuren vor Ort den neutralen Blick Außenstehender mit der Expertise der Ortskundigen zu verbinden. Dies soll im Sinne eines Brainstormings Optionen ausloten, die in der Diskussion vor Ort möglicherweise nicht (mehr) erkennbar waren. Als Einstieg schildert Herr Tabery die räumlichen Zusammenhänge des Plangebiets und stellt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 53 vor. In zentraler Lage im Ort plant die Gemeinde die Ausweisung von zwei neuen Baufeldern, die auf bisher landwirtschaftlich geprägten Flächen entstehen sollen. Der vorliegende Planstand soll in der Sitzung intensiv betrachtet und hinsichtlich möglicher unberücksichtigter Potenziale überprüft werden. Herr Tabery leitet in die Arbeitsfelder über und gibt einen Überblick über die zu diskutierenden Themen.

1. Arbeitsfeld: Grundsatzklärungen

1. Worin liegt das Potenzial des Plangebiets und welche Merkmale gilt es zu verstärken – welche negativen (Störfaktoren) sollten beseitigt oder verbessert werden?
2. Gibt es ortstypische, identitätsstiftende Merkmale, die ggf. ein Alleinstellungsmerkmal für das Plangebiet unterstützen und zur Verbesserung der Akzeptanz beitragen können?
3. Welche Realisierungsmaßnahmen erscheinen sinnvoll oder notwendig, wenn der Anspruch, der mit dem Titel „Schiffdorfer Gärten“ evoziert wird, nachvollziehbar umgesetzt werden soll?
4. Welchen Charakter / welche Atmosphäre (mit Bezug zu Frage 3) soll das Wohngebiet erhalten?
5. Welche Wohnvorstellungen / Wohnmodelle sind für die angestrebten Ziele angemessen bzw. angedacht?
6. Welche Nutzungs- und Gestaltungsangebote in öffentlichen, halböffentlichen oder privaten Freibereichen sind vorstellbar und/oder gewünscht?
7. Sollen flächen- und energiesparende Maßnahmen umgesetzt werden? Wenn ja, welche? (Ökologie)
8. Sollen flächen- und kostensparende Maßnahmen umgesetzt werden? Wenn ja, welche? (Ökonomie)
9. Sollen Möglichkeiten des Mehrgenerationen-Wohnens umgesetzt werden?



2. Arbeitsfeld: zukünftige Nutzung und Gestaltung des Plangebietes

Bereich Freiflächen und Erschließung:

1. Wie sollte mit den vorhandenen Bäumen umgegangen werden?
2. Ist Regenrückhaltung angedacht und der Einsatz von Wasser als Gestaltungselement denkbar?
3. Sollen als Ergänzung zu Wohngärten z.B. Mietergärten vorgesehen werden?
4. Wie kann bzw. sollte die Erschließung des Gebiets durch Fußgänger, Radfahrer (interne Wegeverbindungen) Pkw und Versorgungsfahrzeuge sowie die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgen?
5. Wie erfolgt die Verkehrsanbindung an die Ortsmitte und an andere Ortsteile?
6. Gibt es eine konsequente Trennung von Fußgänger- und Fahrverkehr?
7. Ist die Ausbildung von Wohnhöfen, Spiel und Bewegungsflächen angemessen berücksichtigt?
8. Welche Bezüge zum landschaftlichen bzw. städtischen Umfeld können die Qualität und/oder Einbindung des Plangebiets stützen oder verstärken (z.B. Vegetation, Blickachsen, Fernsicht, Straßen- bzw. Gebäudebeleuchtung)? Welche Maßnahmen im Bereich der Übergänge zu den Nachbarbereichen erscheinen angemessen bzw. erforderlich?
9. Wie soll die Gestaltung der Straßenräume aussehen, u.a. bei Wendehämmern oder Wendekreisen? Gibt es räumliche Möglichkeiten zur Eigenbetätigung für Bewohner von Mehrfamilienhauswohnungen?

Bereich Gebäude und soziale Einrichtungen:

1. Welche Art der Bebauung erscheint angemessen (Höhe, Dichte, Geschosszahl, Dachformen, Staffelgeschossausbildung,)? Gibt es Regeln für gemeinsame Gestaltungsmerkmale?
2. Können durch die Gebäudestellungen (Abstände / Firstrichtungen etc.) städtebauliche Räume geschaffen werden, um einer simplen Aufreihung entgegen zu wirken?
3. in Ergänzung zu Frage 2: sind Wohnhausgruppierungen zur räumlichen Strukturierung und „Quartiersbildung“ bzw. Verstärkung des Nachbarschaftscharakters denkbar?
4. Sind begrünte Dächer oder Fassaden denkbar oder sinnvoll?
5. Welche unterschiedlichen Wohnungsgrößen und -typen sind in welchen Mengen angedacht bzw. sinnvoll?
6. Gibt es gemeinschaftlich nutzbare Einrichtungen?
7. Sind anpassungsfähige Wohnungen, z.B. für das Mehrgenerationen-Wohnen vorstellbar?
8. Ist Eigentumsbildung auch für junge Familien vorgesehen?
9. Sind weitere Regelungen für die bauliche Gestaltung denkbar, wie z.B. Material- und Farbvorgaben für Dächer, Fassaden, Solarenergienutzung etc.?

3. Fazit / Zusammenfassende Stellungnahme / Vorschläge zur weiteren Vorgehensweise



Es folgt eine Ortsbesichtigung, um das Areal in seiner jetzigen Situation vor Ort zu erleben.

Im Westen grenzt der Ort Schiffdorf unmittelbar an das urbane Stadtgebiet von Bremerhaven, die anderen Ortsgrenzen sind umrahmt von landwirtschaftlichen Flächen. Der einst ländliche Charakter der Ortschaft wurde durch die Bautätigkeit der vergangenen Jahrzehnte überformt, sodass insbesondere an der Ortsdurchführung (Bohlenstraße) mehrgeschossige Gebäude einen vermehrt vorstädtischen Charakter bilden. Die beiden in Planung befindlichen Baugebiete sind recht zentral im Ort gelegen und binden an die vorhandene Ortsstruktur an. Für die beiden Bereiche ist eine Wohnbebauung unterschiedlicher Ausprägung vorgesehen. Auf dem nördlichen Baufeld sind von den Investoren Einfamilienhäuser geplant, die Baugrundstücke sollen unbebaut verkauft werden. Dieser Bereich befindet sich nördlich der Herman-Löns-Straße auf momentan als Ackerfläche genutztem Gelände und schließt östlich an ein bestehendes Einfamilienhausgebiet an. Das zweite, südliche Baufeld zwischen Bohlenstraße, Moltkestraße, Bismarckstraße und Schleusenstraße grenzt im Norden an Ackerflächen, an den anderen Seiten wird es von bestehender Bebauung umschlossen, die neben Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau durch Bungalows oder eingeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach geprägt ist. Nach Vorstellung der Investoren soll dieses Baufeld mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut werden, die von ihnen errichtet und nach der Fertigstellung vermietet oder verkauft werden. Die beiden an der Bohlenstraße befindlichen Hofstellen sollen in diesem Zuge abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. Für die etwas zurückgesetzte, aus mehreren Gebäudeteilen bestehende Hofstelle Koop ist ein lebenslanges Wohnrecht vereinbart worden, daher wird ein Abbruch erst später möglich sein. Die Hofstelle Thies besteht aus einem mehr als 100 Jahre alten, für die Region charakteristischen und noch weitgehend unverändert erhaltenen Gebäude aus Wohnhaus mit kleiner Scheune, das aktuell nicht bewohnt ist. Zwischen den Hofstellen und insbesondere um das Gebäude Thies befindet sich ein dichter Baumbestand mit einigen etwa 100-jährigen Bäumen. Dahinter schließen sich auf dem Areal offene Acker- und Weideflächen an. An der Bismarckstraße am nördlichen Ende der Fläche steht ebenfalls eine Gruppe von großen Bäumen. Die beiden Hofstellen und der Baumbestand werden bei der Begehung genauer in Augenschein genommen. Bei dem Rundgang wird mitgeteilt – was bereits bei einer öffentlichen Veranstaltung geäußert worden war – dass Anwohner der umliegenden Einfamilienhäuser des südlichen Gebietes die Befürchtung hegen, es entstehe in ihrer Nachbarschaft eine zu hohe Bebauung.

In der folgenden Diskussion werden der aktuelle Planungsstand und die Potenziale des Plangebiets herausgearbeitet.



ARBEITSFELD 1 – GRUNDSATZKLÄRUNGEN

1. Worin liegt das Potenzial des Plangebiets und welche Merkmale gilt es zu verstärken – welche negativen (Störfaktoren) sollten beseitigt oder verbessert werden?

Die vorgesehene Lage der beiden Baufelder erscheint gut gewählt, da damit vorhandene Lücken in der Ortsstruktur geschlossen werden und die vorhandene Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten oder Schulen ganz in der Nähe genutzt werden können.

Ein bisher „unentdecktes“ Potenzial wird in dem Bestand auf dem südlichen Baufeld gesehen. Dort sind markante Bäume und Gebäude vorhanden, die einen hohen Erhaltungswert aufweisen. Es wird großes Potenzial darin gesehen, ausgewählte Bäume des vorhandenen Bewuchses in die Planungen einzubeziehen und auch die Hofstelle Thies mit einer Umnutzung in den Wohnpark zu integrieren. Hierdurch könnte die Einbindung eines regionaltypischen Gebäudes mit seinem prägenden Umfeld mit dem langjährig gewachsenen Baumbestand als Identifikationsfaktor und besonderes Gestaltungsmerkmal für die Bevölkerung Schiffdorfs – auch im Hinblick auf die zu erwartende höhere nachbarschaftliche Akzeptanz – positiv genutzt werden.

Empfohlen wird – soweit noch nicht geschehen – ein genaues Aufmaß aller Bäume im Plangebiet unter Berücksichtigung ihrer Standorte, ihrer Höhen, ihres Stamm- und Kronendurchmessers sowie ihrer Vitalität zur Ermittlung der erhaltenswerten Exemplare. Dieses Aufmaß sollte als Grundlage für die weitere Planung dienen.

Um mögliche Störfaktoren zu vermeiden, sollte zudem bei der weiteren Planung ein besonderes Augenmerk auf die Übergänge zur bestehenden Bebauung gelegt werden.

Anmerkung der Gemeinde:

Gleichfalls sollte das bestehende Gebäude „Thies“ hinsichtlich des Gebäudezustandes überprüft werden, um eine wirtschaftliche Weiternutzung beurteilen zu können. Dies gilt auch für den Baumbestand.

2. Gibt es ortstypische, identitätsstiftende Merkmale, die ggf. ein Alleinstellungsmerkmal für das Plangebiet unterstützen und zur Verbesserung der Akzeptanz beitragen können?

Zwar ist bereits angedacht, einige der vorhandenen Bäume zu erhalten. Allerdings ist dies in den vorliegenden Plänen nicht erkennbar. Als Vorgehensweise wird weiter empfohlen, aus dem vorhandenen Baumbestand charakteristische, ortsprägende Bäume wie die große Blutbuche, die Eichenreihe und einige weitere Bäume durch einen Sachverständigen identifizieren zu lassen und im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festzulegen.



Der Gemeinde wird empfohlen, als Grundlage für den Bebauungsplan einen Masterplan entwickeln zu lassen, der weitere Aussagen über verbindliche gestaltungsrelevante Festsetzungen enthält (z.B. Materialangaben zum Ausbau der Erschließungsflächen etc.), als Grundlage für alle weiteren Entscheidungen und Planungen dient und im Dialog mit den Investoren erarbeitet werden sollte.

Damit der erforderliche Platz für die Errichtung der Neubauten vorhanden ist und gleichzeitig wichtige Bäume nachhaltig geschützt werden können, sollte sehr genau geprüft werden, welche Bäume erhaltenswürdig sind. Denn wenn es gelingt, die charakteristischen Bäume zu erhalten, entsteht ein deutlicher Mehrwert für das Gebiet („Schiffdorfer Gärten“). Diese Qualität lässt sich mit Ersatzpflanzungen nur sehr langfristig – wenn überhaupt – erreichen.

Weiter wird darauf verwiesen, dass sich der Erhalt von Bäumen sehr viel besser gewährleisten lässt, wenn diese im künftig öffentlichen Raum liegen, beispielsweise an der geplanten Erschließung. Ein Vorschlag hierzu ist, die neue Haupteinschließung des südlichen Baufeldes von der Bohlenstraße aus entlang der bestehenden Eichenreihe zu führen.

Ein öffentlicher Spielplatz, ein sonstiger Gemeinschaftsbereich oder auch eine allgemeine Grünfläche könnte im baumbestandenen Bereich der Hofstelle Thies angeordnet werden und damit auch für die in diesem Bereich befindlichen erhaltenswürdigen Bäume eine langfristige Sicherung gewährleisten.

Darüber hinaus wird auf die hohe Attraktivität des Bestandsgebäudes der Hofstelle Thies hingewiesen, das einen ortsprägenden Charakter aufweist und unbedingt erhalten bleiben sollte. Der Erhalt des Hofgebäudes Thies würde für Schiffdorf die Sicherung eines markanten Kleinods im Zentrum des Ortes mit Blickbeziehung zur Mühle bedeuten und gleichzeitig für die „Schiffdorfer Gärten“ ein Alleinstellungsmerkmal darstellen, das dem neuen Wohnpark eine eigene Identität und Wiedererkennbarkeit stiftet. Dadurch könnte einerseits die Akzeptanz des Projekts im Ort erhöht und andererseits die Vermarktung positiv beeinflusst werden (siehe auch Punkt 1).

3. Welche Realisierungsmaßnahmen erscheinen sinnvoll oder notwendig, wenn der Anspruch, der mit dem Titel „Schiffdorfer Gärten“ evokiert wird, nachvollziehbar umgesetzt werden soll?

4. Welchen Charakter / welche Atmosphäre (mit Bezug zu Frage 3) soll das Wohngebiet erhalten?

Für die Bezeichnung „Schiffdorfer Gärten“ erscheint eine lockere Bebauung durchsetzt mit Grünräumen als passend um die gewünschte Authentizität zu erreichen.

Für das südliche Baugebiet wird jedoch statt einer breiten Durchwegung mit Bänken und öffentlich nutzbarem Grün eine Stärkung und Erhaltung des bestehenden Baumbestandes im Bereich der Hofstellen vorgeschlagen und darüber hinaus eine einheitliche Gestaltung und Strukturierung des Grünraums bzw. der abzugrenzenden öffentlichen und privaten



Bereiche durch niedrige Hecken empfohlen, die Einblickmöglichkeiten in die privaten Gärten bzw. Freiflächen bieten. Hierdurch könnte eine Offenheit und Großzügigkeit erreicht werden, die die Qualität sogenannter Gartenstädte erreicht.

5. Welche Wohnvorstellungen / Wohnmodelle sind für die angestrebten Ziele angemessen bzw. angedacht?

Die Investoren richten sich mit dem nördlichen Bebauungsgebiet insbesondere an Familien, die sich ein Einfamilienhaus errichten möchten. Für das südliche Baufeld sind von ihnen Ein- und Mehrfamilienhäuser in gehobenem Standard geplant. Die Investoren berichten, dass sie mehrere Anfragen von älteren Personen hatten, die sich räumlich verkleinern und trotzdem in Schiffdorf bleiben möchten. Sie sehen daher insbesondere für diese Altersgruppe einen Bedarf an Wohnungen, die sie in den MFH bedienen möchten. Die von den Investoren geplante Schaffung unterschiedlicher Wohnformen wird positiv bewertet. Es sollte aber bei der Planung darauf geachtet werden, dass eine gute Durchmischung erreicht und die Wohnbedarfe von jungen Familien bis hin zu älteren Menschen abgedeckt werden. Um dies zu erreichen wird empfohlen, bei den Wohnzuschnitten auf Barrierearmut und die Möglichkeit flexibler Wohnzuschnitte zu achten. Hierbei sollten die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse von Familien im Rahmen des Familienzyklus planerische Berücksichtigung finden. Konstruktiv leicht anpassungsfähige Grundrisse können Lösungen bieten.

Wie dies umgesetzt werden kann, zeigen einige aktuelle Beispiele unter anderem in Stade und Bremen. Weitere Beispiele können ggf. beim Beirat für Baukultur erfragt werden.

6. Welche Nutzungs- und Gestaltungsangebote in öffentlichen, halböffentlichen oder privaten Freibereichen sind vorstellbar und/oder gewünscht?

Siehe hierzu Antworten zu Fragen 1 und 2.

7. Sollen flächen- und energiesparende Maßnahmen umgesetzt werden? Wenn ja, welche? (Ökologie)

8. Sollen flächen- und kostensparende Maßnahmen umgesetzt werden? Wenn ja, welche? (Ökonomie)

Es wird darauf hingewiesen, dass die erzeugte Wohndichte bei einer Bebauung mit Doppelhäusern, Ketten- oder Reihenhäusern bis zu 60% höher sein kann als bei Einfamilienhäusern und dies mit einer kleinteiligen und niedrigen Bebauungsform.



Diese würde sich gut in die gewachsene Ortstruktur eingliedern und könnte ein bisher nicht genutztes Mittel sein, um Kosten zu sparen und dem Flächenverbrauch entgegenzuwirken. Es wird empfohlen hier Entwurfsüberlegungen zu entwickeln und in dem Masterplan darzustellen.

Hinsichtlich des Energieeffizienzstandards wird nicht die Notwendigkeit gesehen, über die gesetzlichen Vorgaben hinaus besondere Anforderungen zu stellen. Die Investoren zeigen sich aber offen für das energieeffiziente Bauen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits ein Bebauungsplan Auswirkungen auf die Möglichkeiten der späteren Energieeffizienzmaßnahmen haben kann, zum Beispiel durch die Anordnung der Erschließungsstraßen, welche die Ausrichtung der Gebäude hinsichtlich der passiven solaren Energiegewinne oder der Nutzung von Photovoltaik beeinflussen oder gar bestimmen können. Der städtebauliche Entwurf für das Plangebiet sollte in dieser Hinsicht geprüft werden.

9. Sollen Möglichkeiten des Mehrgenerationen-Wohnens umgesetzt werden?

Mehrgenerationenwohnen ist von den Investoren nicht vorgesehen.

ARBEITSFELD 2 – ZUKÜNFTIGE NUTZUNG UND GESTALTUNG DES PLANGEBIETES

Bereich Freiflächen und Erschließung:

1. Wie sollte mit den vorhandenen Bäumen umgegangen werden?

Zunächst sollte ein Sachverständiger für Baumpflege, Baumwertermittlung und Verkehrssicherheit den Baumbestand begutachten und die charakteristischen erhaltenswerten Bäume des Areals identifizieren (siehe o.g. Punkte). Im Bebauungs- und im Masterplan sind die erhaltenswerten Bäume über die Baumschutzsatzung hinaus festzusetzen.

Die Lage der geplanten Erschließung des südlichen Baugebietes von Süden sollte überdacht und möglichst so gelegt werden, dass erhaltenswerte Bäume dadurch gesichert werden, möglicherweise könnte sie zukünftig entlang der Eichenreihe geführt werden.

Die Baumgruppe an der Bismarckstraße könnte nach Aussage der Investoren weitest möglich erhalten bleiben, allerdings steht sie nach aktueller Planung nur zum Teil im öffentlichen Raum.



2. Ist Regenrückhaltung angedacht und der Einsatz von Wasser als Gestaltungselement denkbar?

Grundsätzlich sollte auf jeden Fall untersucht werden, ob eine Regenrückhaltung in diesen Quartieren von den Bodenverhältnissen her möglich ist. Erste Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit sind wohl nicht gerade ermutigend. Dennoch wäre ggfs. eine Rückhaltung und gedrosselte Abgabe an das öffentliche Netz durch die Anlage von Mulden und/oder Rigolen denkbar. Auch sollte die Anlage von begrünten Dachflächen untersucht werden, die ebenfalls zur Zwischenspeicherung von Regenwasser dienen können und zusätzlich die Optik von (Flach)Dachflächen verbessern. Darüber hinaus können sie bauphysikalische Vorteile (z.B. Amplitudendämpfung bei Hitzeeinwirkung) bieten.

3. Sollen als Ergänzung zu Wohngärten z.B. Mietergärten vorgesehen werden?

Der Investor plant keine Mietergärten. In den Mehrfamilienhäusern verfügen nach dem vorliegenden Konzept lediglich die Erdgeschosswohnungen über private Terrassen. Diese könnten durch vorgelagerte Beete, Zaun mit Pforte und Hecke zu kleinen Terrassengärten erweitert werden und würden damit sowohl die Nutzbarkeit wie auch das Erscheinungsbild verbessern. Diese kleinen Gärten – ohne Rasen – entsprechen mehr den heutigen Bedürfnissen. Gemeinschaftliches Gärtnern könnte wiederum im Bereich der Hofstelle Thies ermöglicht werden.

4. Wie kann bzw. sollte die Erschließung des Gebiets durch Fußgänger, Radfahrer (interne Wegeverbindungen) Pkw und Versorgungsfahrzeuge sowie die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgen?

Nach der Neubewertung der Baumstandorte sollte noch einmal hinterfragt werden, wie die Straßen angeordnet werden sollen bei Vermeidung möglicher Doppelschließungen. Auf Wunsch der Kommune soll pro Baufeld bzw. Planbereich eine Erschließungsstraße vorgesehen werden, die das Areal von zwei Seiten erschließt.

Im Sinne des deutlichen Mehrwertes, die eine Baumerhaltung und die Anlage einer Gemeinschaftsfläche an der Hofstelle Thies birgt, sollte – auch im Hinblick auf die zwangsläufig abschnittsweise Realisierung der Gesamtmaßnahme – eine stufenweise Erschließung des südlichen Areals angedacht werden, die im ersten Schritt die Erschließung über die Bismarckstraße vorsieht und erst im zweiten Schritt eine Erschließung von der Bohlenstraße, da diese möglicherweise im Bereich der Hofstelle Koop verlaufen würde.

Der ruhende Verkehr der Einfamilienhäuser soll bzw. muss direkt auf den Grundstücken untergebracht werden. Durch Festlegung eines entsprechenden Mindestabstands für die Stellplätze von der Grundstücksgrenze könnte erreicht werden, dass auch Besucher auf dem Grundstück parken können. Hier erscheint wichtig, angemessene Gestaltungen für



die Ab- bzw. Unterstellmöglichkeiten der PKW zu finden (z.B. baulich integrierte oder auch zur Freiraumgestaltung eingesetzte Carports), um durch eine massierte, nicht abgeschirmte Aufstellung von Kraftfahrzeugen den „Gartenstadtcharakter“ nicht zu beschädigen.

Im Bereich der zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser ist die Unterbringung der Pkw in Tiefgaragen geplant. Inwieweit die üblicherweise geforderten zwei Stellplätze darin untergebracht werden müssen, ist noch zwischen Investoren und Kommune zu diskutieren. Vorstellbar wäre auch eine Lösung, bei der die Anzahl der geforderten Stellplätze in den Tiefgaragen reduziert und die verbleibenden Stellplätze auf dem Grundstück angelegt werden, die auch von Besuchern genutzt werden können.

Es gibt auch Stimmen, die sich für eine deutliche Reduzierung der Stellplatzanforderungen aussprechen, wenn die Investoren dies im Gegenzug über Carsharing-Angebote kompensieren. Ein Carsharing-Modell könnte im Hinblick auf das angestrebte Bewohner-Klientel eine sinnvolle und zukunftsorientierte Alternative darstellen, welche für das Wohngebiet ein weiteres Alleinstellungsmerkmal in der Region wäre. Erste praktische Beispiele – auch aus dem ländlichen Raum – sind durchaus ermutigend, hierüber genauer nachzudenken.

Anmerkung der Gemeinde:

Es ist nicht gesichert, dass ein Carsharing-Modell wirtschaftlich für einen solchen Bereich dargestellt werden kann bzw. langfristig besteht. Sollte also das bisher noch nicht vorhandene Angebot – sollte es überhaupt entstehen – einmal ersatzlos eingestellt werden, so fehlen womöglich Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken.

5. Wie erfolgt die Verkehrsanbindung an die Ortsmitte und an andere Ortsteile?

Die im Plan dargestellte Vernetzung des südlichen Areals zur Umgebung, vor allem nach Osten und Westen, verfügt noch über ungenutzte Potenziale und sollte gestärkt werden. Zurzeit sind auch noch nicht sämtliche Wegeverbindungen im Plan dargestellt, die nach Angaben der Investoren für Fußgänger und Radfahrer entstehen sollen. Über die eingezeichneten Verbindungen hinaus seien eine weitere Fußgängererschließung zur Bohlen- und eine zur Schleusenstraße geplant.

Diese beiden zusätzlichen Wege erzeugen insgesamt eine gute Vernetzung des Gebiets mit der Umgebung. Es wird jedoch angeregt, die angedachte westliche Verbindung zur Moltkestraße weiter nach Norden zu verlegen und ein öffentliches Radwegnetz einzuplanen.

Ob die Fußgänger- und Radfahrerschließungen an die Kommune übergeben werden oder in der Hand der Investoren bleiben, muss noch zwischen den Beteiligten geklärt werden, hier wäre auch die Eintragung eines öffentlichen Wegerechts im B-Plan auf privater Fläche denkbar.



6. Gibt es eine konsequente Trennung von Fußgänger- und Fahrverkehr?

Für die Wohnerschließungsstraßen stellt sich die Kommune Mischflächen vor, die zwar farblich abgesetzte Gehbereiche aufweisen, aber aus einer homogenen Pflasterung bestehen. Die Erschließungsstraßen sollen nach aktuellen Vorstellungen breiter und mit Schwarzdecke im Fahrbahnbereich ausgestaltet werden. Die Investoren stellen sich hingegen für das gesamte Areal eine Pflasterung vor. Pflasterflächen würden das Gartenthema deutlich stärker vermitteln, sind aber auch hinsichtlich der Fahrgeräusche und des Pflegeaufwands anders zu bewerten. Es sollte daher noch einmal zwischen Investoren und Gemeinde abgestimmt werden, wie die Straßen ausgestaltet werden.

7. Ist die Ausbildung von Wohnhöfen, Spiel und Bewegungsflächen angemessen berücksichtigt?

Eine angemessene Spielplatzfläche im öffentlichen Raum ist in den beiden Gebieten bisher nicht vorgesehen, lediglich die gesetzlich geforderten Kleinkinderspielplätze auf den MFH-Grundstücken sind von den Investoren angedacht. Dies erscheint ausreichend, da in der Umgebung mehrere Spielplätze und andere Spielflächen für Kinder und Jugendliche vorhanden sind. Auch einen Bouleplatz gibt es bereits in der Nähe.

Die bisher an der Erschließungsstraße vorgesehene Fläche ist auf Wunsch der Politik in das Konzept integriert worden und als flexibel gestaltbare Multifunktionsfläche vorgesehen, die auf zukünftige Bedürfnisse reagieren können soll. Die vorgeschlagene Größe und momentane Position dieser Fläche erscheint jedoch nicht attraktiv.

Bei einer Süd-Erschließung entlang der Baumreihe wäre der baumbestandene Bereich bei der Hofstelle Thies für eine solche Multifunktionsfläche viel besser geeignet. Die Wohnzufriedenheit ist erfahrungsgemäß größer, wenn zwischen den Grundstücken eher minimierte Erschließungsflächen angelegt und diese stattdessen in einer Gemeinschaftsfläche konzentriert werden, die an belebter Stelle wie der Haupteerschließung des Quartiers liegt. Wenn die Fläche in dem bereits vorhandenen Baumbestand positioniert würde, verfügt diese von Beginn an über besondere Qualitäten und es könnten dort neben den erhaltenswerten Bäumen auch z.B. die vorhandenen Obstbäume erhalten bleiben.

Die Multifunktionsfläche sollte ebenfalls im Masterplan genauer fixiert und die Anforderungen an diese spezifiziert werden.



8. Welche Bezüge zum landschaftlichen bzw. städtischen Umfeld können die Qualität und/oder Einbindung des Plangebiets stützen oder verstärken (z.B. Vegetation, Blickachsen, Fernsicht, Straßen- bzw. Gebäudebeleuchtung)? Welche Maßnahmen im Bereich der Übergänge zu den Nachbarbereichen erscheinen angemessen bzw. erforderlich?

Neben den Anordnungen und Höhenausbildungen der Gebäude sind die Freiflächen maßgeblich für die Qualität des Übergangs zum benachbarten Bestand. An der Ostseite des südlichen Areals könnte z.B. durch die Drehung der geplanten Gebäude um 90 Grad eine bessere Strukturierung erreicht werden. Die bereits im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehenen Baufelder bzw. Baugrenzabstände legen bereits angemessene Minimalabstände für die Neubebauung von den benachbarten Grundstücksgrenzen fest.

Ein explizit vorgeschriebener Pflanzstreifen am östlichen Übergang des südlichen Baufelds erscheint nicht notwendig. Hier kann die Ausgestaltung der Freiräume den privaten Grundstückseigentümern überlassen werden.

9. Wie soll die Gestaltung der Straßenräume aussehen, u.a. bei Wendehämmern oder Wendekreisen? Gibt es räumliche Möglichkeiten zur Eigenbetätigung für Bewohner von Mehrfamilienhauswohnungen?

Die Qualität der Freiraumgestaltung im Bereich von Wendekreisen könnte z.B. durch die Anordnung einer mittigen Bauminsel mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeit eine deutliche Aufwertung erfahren. Solche Orte bieten ggf. auch ein angenehmes Ambiente für gemeinsame nachbarschaftliche Aktionen.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser oder der Multifunktionsfläche (siehe oben) wird angeregt, Flächen bzw. Einrichtungen vorzusehen, die ggf. die Möglichkeit von Eigenbetätigung der Mieter bzw. Bewohner zulassen (z.B. Fahrradreparaturwerkstatt o.ä.). Dies sollte noch weiter diskutiert werden.

Bereich Gebäude und soziale Einrichtungen:

1. Welche Art der Bebauung erscheint angemessen (Höhe, Dichte, Geschosszahl, Dachformen, Staffelgeschossausbildung,)? Gibt es Regeln für gemeinsame Gestaltungsmerkmale?

Von den Investoren ist auf dem südlichen Baufeld in den Randbereichen des Planbereichs an den Übergängen zur bestehenden Wohnbebauung eine eingeschossige Bebauung von Einfamilienhäusern geplant, im „Innenbereich“ ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen.



Ein Teil der Probleme, die besonders auch mit den Bewohnern der Nachbargebiete diskutiert werden, entstammt daraus, dass planungsrechtlich eingeschossige Gebäude als zweigeschossig empfunden werden, wenn die nach §2 der Niedersächsischen Bauordnung die sogenannte 2/3 Regelung für auszubauende Dachgeschosse in Anspruch genommen wird. Dieser Effekt kann verhindert werden, indem entweder eine maximale Traufhöhe beispielsweise von 3,50 Metern vorgeschrieben wird. Da für diese Grundstücksbereiche von Investorensseite bisher Gebäude mit Staffelgeschoss angedacht sind, wird in der Diskussion jedoch eine im Bebauungsplan festzulegende eingeschossige Verbindung mit einem verpflichtenden umlaufenden Rücksprung des Staffelgeschosses vorgezogen, um die Gebäude vor allem an den Übergängen zum Bestand aber auch in ihrem gesamten Erscheinungsbild weniger massiv wirken zu lassen.

Auch die zukünftigen Gestaltungsmittel sollten die gewünschte Leichtigkeit unterstreichen, beispielsweise indem Brüstungsgeländer von Staffelgeschossen nicht massiv, sondern transparent gestaltet werden, um eine optische Höhenreduktion der erdgeschossigen Gebäudeoberkante zu erreichen.

Über eine abwechslungsreiche dichtere und weniger dichte Ausbildung der bebauten Bereiche auf dem Areal (Hausgruppenbildung) könnte zudem der Erhalt der Hofstelle und des Baumbestandes leichter umgesetzt und finanziell dargestellt werden. Darüber hinaus kann mit der Ausbildung von Wohnhausgruppen eine spannungsreichere Freiraumgestaltung, z.B. mit gemeinsamen Eingangshöfen o.ä. erreicht werden.

Im Ergebnis erscheint die Anzahl der Wohnungen, die auf dem Gebiet errichtet werden, nicht so entscheidend wie die Qualität, die dort entsteht. In diesem Zusammenhang sollte der städtebauliche Entwurf nochmals überdacht werden.

Weiterer Klärungs- und Entscheidungsbedarf bezieht sich auf die grundsätzliche Festlegung der zur Verwendung kommenden Dachformen. Wenn eine hohe gestalterische Homogenität des Gesamtgebiets (im südlichen Areal) erreicht werden soll, erscheint es nur dann sinnvoll, hier auf geneigte Dachformen zurückzugreifen, wenn gesamte Straßenfronten durch die Investoren in abgestimmter Gestaltung entwickelt werden. Hierbei sollte aber über vertragliche Regelungen sichergestellt werden, dass später bzw. nachträglich keine Veränderungen an der Dachlandschaft, z.B. durch Sonderwünsche, Umdeckungen oder Auf- bzw. Einbauten in die Dächer vorgenommen werden können, die oft ein abgestimmtes Gesamtbild erheblich stören. Als Alternative wäre die komplette Festlegung von Flachdächern in diesem Planungsareal denkbar, was von vorneherein eine abgestimmte Gestaltungsform darstellt, eine spätere Verunstaltung weitgehend verhindert und außerdem die maximalen Gebäudehöhen begrenzt. Da durch Flachdächer keine Richtungen wie z.B. bei Satteldächern mit Firstausrichtungen vorgegeben werden, gibt es hierdurch auch keine Abstimmungsprobleme bei der Ausrichtung der einzelnen Gebäude. Der „Freiheitsgrad“ in der Gebäudeanordnung ist damit höher und erleichtert die Gestaltungsabstimmung.

Die nach außen als Flachdächer erscheinenden Gebäude können dabei durchaus konstruktiv flach geneigte Flächen erhalten, die sich hinter einer entsprechend ausgebildeten Attika verbergen und von unten nicht sichtbar sind.



Anmerkung der Gemeinde:

Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit des Projekts wird es für den Investor schon von Bedeutung sein, wie viele Wohnungen im Quartier entstehen können. Richtig ist, dass eine hohe bauliche Qualität zur Wirtschaftlichkeit des Projekts entscheidend beitragen kann.

2. Können durch die Gebäudestellungen (Abstände/Firstrichtungen etc.) städtebauliche Räume geschaffen werden, um einer simplen Aufreihung entgegen zu wirken?

Der räumliche Bezug der Gebäude zueinander ist in der vorliegenden Planung noch nicht herausgearbeitet. Es könnten Vorbereiche und Höfe gebildet werden, die das Gebiet stärker gliedern. (siehe oben). Eine Ausbildung von Hausgruppierungen kann auch zu einer positiven Nachbarschaftsentwicklung beitragen, weil über gemeinsame Verkehrswege und Gebäudevorzonen mit Aufenthaltsqualität die Kommunikation der Bewohner gefördert werden kann.

3. in Ergänzung zu Frage 2: sind Wohnhausgruppierungen zur räumlichen Strukturierung und „Quartiersbildung“ bzw. Verstärkung des Nachbarschaftscharakters denkbar?

Diese Frage wurde bereits beantwortet.

4. Sind begrünte Dächer oder Fassaden denkbar oder sinnvoll?

Begrünte Flachdächer können neben ihrem Gestaltungsfaktor auch als Ausgleichsfläche herangezogen werden und sind daher grundsätzlich empfehlenswert. Weitere Vorteile wurden bereits beschrieben. Begrünte Fassaden können ebenfalls eine zusätzliche ökologische Wirkung erzielen und den Charakter „Schiffdorfer Gärten“ unterstützen.

5. Welche unterschiedlichen Wohnungsgrößen und -typen sind in welchen Mengen angedacht bzw. sinnvoll?

Dieser Punkt wurde nicht genauer umrissen, denn hierüber liegen noch keine detaillierteren Überlegungen bzw. Vorentwürfe vor. Es wird dringend empfohlen, dieses Thema im Zusammenhang mit der bereits empfohlenen Masterplan-Erarbeitung parallel zu entwickeln und abzustimmen.



6. Gibt es gemeinschaftlich nutzbare Einrichtungen?

Die Investoren planen bisher keine gemeinschaftlich nutzbaren Einrichtungen. Es wäre aber vorstellbar, dass das Gebäude Thies für eine solche Gemeinschaftseinrichtung genutzt wird. Alternativ wären aber auch ein Kindergarten, ein Café oder ein Kulturzentrum darin vorstellbar. Vielleicht könnte hier sogar eine „Location“ entstehen, in der nach der Trauung in dem schönen Standesamt die Hochzeit gefeiert werden kann? Unabhängig von der endgültigen Nutzung soll aber auch hier nochmals betont werden, dass die Erhaltung dieses Gebäudes unbedingt in Erwägung gezogen werden sollte. Gerade auch die Gegenüberstellung von „alt“ und „neu“ in diesem Wohngebiet kann einen besonderen Reiz und eine Spannung erzeugen, die andere Wohngebiete vermissen lassen.

7. Sind anpassungsfähige Wohnungen, z.B. für das Mehrgenerationen-Wohnen vorstellbar?

Diese Frage wurde bereits beantwortet.

8. Ist Eigentumsbildung auch für junge Familien vorgesehen?

Kostengünstigere Doppel- oder Kettenhäuser für junge Familien könnten in die Planung aufgenommen werden, um das Angebot noch weiter zu vervollständigen und über diese Bauform trotz niedriger Bauweise in bestimmten Bereichen mehr Dichte zu erzeugen und im Gegenzug an anderer Stelle den als charakteristisch definierten Bestand durch offene Bereiche zu erhalten oder Gebäudegruppierungen vorzunehmen.

9. Sind weitere Regelungen für die bauliche Gestaltung denkbar, wie z.B. Material- und Farbvorgaben für Dächer, Fassaden, Solarenergienutzung etc.?

Es wird für beide Baufelder nahegelegt, einige maßgebliche Gestaltungsfestlegungen zu definieren. Wenn einzelne wesentliche Vorgaben gemacht würden, kann dies die Wertstabilität des Gebiets langfristig verbessern und das Zusammenleben der Bewohner harmonisieren. Dies belegen zahlreiche Beispiele der jüngeren Vergangenheit.

Wie weit die Vorgaben reichen sollen, die für das Areal gemacht werden, bleibt von der Kommune in Abstimmung mit den Investoren noch zu entscheiden. Man ist sich aber einig, die wesentlichen Aspekte nicht allein den Investoren zu überlassen, sondern im Bebauungsplan und weiter in einem städtebaulichen Vertrag auf Basis des Masterplans zu regeln. Konkret wäre zu überlegen, ob für einen homogenen Charakter der beiden Baufelder Vorgaben zu Dachform, Dachneigung, Fassaden- und Dachsteinfarben bzw. -materialien gemacht werden. Da es sich um eine Investorengruppe handelt, wäre dies insbesondere für das südliche Gebiet vergleichsweise einfach umsetzbar.



Anmerkung der Gemeinde:

Zu diskutieren wäre, ob beide Baufelder wirklich einen homogenen Charakter aufweisen müssen. Die Leitlinien der Gemeinde zur Aufstellung von B-Plänen sehen vor, dass keine gestalterischen Festsetzungen getroffen werden sollen, um die Baufreiheit gerade im Randbereich des Siedlungsgebietes großzügig zu gestalten. Denkbar wäre hingegen, dass bei einem möglichen Abriss der Gebäude auf der Hofstelle "Thies", für den Fall, dass sich der Erhalt der Gebäude als wirtschaftlich nicht darstellbar erweist, gestalterische Festsetzungen getroffen werden, um den historischen Charakter der gestalterischen Situation grundsätzlich erhalten zu können.

FAZIT / ZUSAMMENFASSENDE STELLUNGNAHME / VORSCHLÄGE ZUR WEITEREN VORGEHENSWEISE

Die Erstellung eines Masterplans und eines städtebaulichen Vertrags in Ergänzung zum Bebauungsplan werden dringend empfohlen, um die identifizierten Fragestellungen zu klären und geeignete Regelungen zu treffen. Zudem wird der Gemeinde nahegelegt, einige wesentliche Gestaltungsfestlegungen für die beiden neuen Baufelder zu treffen.

Für das südliche Baufeld sollten in diesem Zuge weitere bzw. alternative Überlegungen zur Erschließung, aber auch zu den Anforderungen an Stellplätze und die Multifunktionsfläche sowie die baulichen Vorgaben angestellt werden. In den Übergängen zur bestehenden Bebauung erscheint eine niedrige Bebauung mit zurückgesetzten Staffelgeschossen empfehlenswert. Das südliche Baufeld zeigt mit dem Hofgebäude Thies und dem alten Baumbestand identitätsstiftende Merkmale auf, die einen hohen Mehrwert für das Areal haben. Auch das nördliche Baufeld grenzt an einen erhaltenswerten Grüngürtel.

Insofern sollte überlegt werden, welche Bäume geschützt und erhalten werden sollen und wie die Hofstelle Thies erhalten bleiben und in das Wohnpark-Konzept integriert werden kann. Dadurch bieten sich auch für die Investoren Möglichkeiten, stärker mit dem Bestand zu arbeiten und vorhandene Qualitäten für die geplanten Neubauten zu nutzen.

Die externen Beiratsmitglieder weisen abschließend darauf hin, dass mit dem Verlust des charakteristischen Baumbestandes und der Hofstelle Thies wesentliche Potenziale unumkehrbar verloren gehen würden. Ein Erhalt erscheint auch förderlich, um dem Baugebiet eine eigene und gleichzeitig gewachsene Identität zu geben und damit in der Bevölkerung eine höhere Akzeptanz für das Projekt zu ermöglichen.



Anmerkung der Gemeinde:

Die Aufstellung eines Masterplans wird seitens der Verwaltung als eine detailliertere Ausarbeitung des bestehenden Städtebaulichen Entwurfs interpretiert. Bereits in den Leitlinien der Gemeinde für die Aufstellung von Bebauungsplänen werden grundlegende städtebauliche Eckpunkte festgelegt, die bereits bei der Ausarbeitung des Entwurfs berücksichtigt wurden und weiterhin als Grundlage der Verfeinerung des Entwurfs dienen sollen. Wir sehen daher in Ergänzung zu den Ausführungen folgende Bearbeitungspunkte:

- Ausarbeitung des Themas "Schiffdorfer Gärten" mit Konkretisierung der Ausgestaltung der Freiräume zwischen den Gebäuden im Bereich der Mehrfamilienhäuser
- Erstellung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes und ggf. Integration eines RRB in den städtebaulichen Entwurf
- Analyse des Gebäudebestandes auf der Hofstelle „Thies“ hinsichtlich einer wirtschaftlichen Weiternutzung
- Begutachtung des Baumbestandes auf dem Grundstück „Thies“ als Entscheidungsgrundlage für den Umgang mit den Großgehölzen
- Modellierung der Gebäudehöhen sowie der Gebäudekubaturen zur visuellen Verdeutlichung der Einbindung der geplanten Gebäude in die nähere Umgebung
- Darstellung der Realisierungsphasen und -zeiträume

Herr Tabery dankt der Gemeinde Schiffdorf für die Einladung und die Bereitschaft, ihre Fragestellungen durch den temporären Beirat für Baukultur diskutieren zu lassen.

Hannover, den 13.09.2018

Susanne de Vries

Architektenkammer Niedersachsen