



Klaus Mensing
18. Januar 2023

Ortskernentwicklungskonzept Gemeinde Hamweddel

► Ergebnisse der 2. Werkstatt am 20.12.2022 und weiteres Vorgehen

Hinweise und Fragen sowie Zuständige für einzelne Aufgaben in blau, fett, kursiv.

Teilnehmende: siehe Liste der Teilnehmenden.

1. Inhalte der zweiten Werkstatt

Auf der Start-Werkstatt zum Orts(kern)entwicklungskonzept (OEK) am 25. Oktober haben wir in konstruktiver Runde über Konzept und Standort eines multifunktionalen Dorfgemeinschaftshauses mit integriertem Feuerwehrgerätetrakt, die wohnbauliche Entwicklung im Ort angesichts der Geruchsemissionsbelastung durch die landwirtschaftlichen Betriebe sowie weitere Themen diskutiert (→ vgl. die Ergebnisdokumentation der Werkstatt).



Im Wesentlichen ging es auf der zweiten Werkstatt um die Ergebnisse der Prüfaufträge und die weitere Konkretisierung der Projektideen.

2. Standortoptionen Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehrgerätehaus

Der bisherige Standort von Feuerwehrgerätehaus und Kita soll auch der zukünftige sein – dies ist Konsens: Im Wesentlichen aufgrund der Synergien (alles an einem Ort), der Bündelung von Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehr in einem Gebäude (letztlich auch günstiger) sowie der geringeren Geruchsmissionen. Die kreuzungsfreie Zu- und Ausfahrt der Feuerwehr lässt sich aufgrund der derzeitigen Breite der Einfahrt problemlos bewältigen. Es gibt im Schnitt lediglich etwa 3-4 Einsätze pro Jahr.



Überflutung / Talraumkulisse

Nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde dient die sogenannte Talraumkulisse (→ vgl. die Abb. aus dem Amtlichen Wasserwirtschaftlichen Gewässerverzeichnis rechts) vorwiegend zur Beurteilung einer Genehmigung von Windkraftanlagen und gegebenenfalls Gebäuden im Außenbereich. Weil es sich bei dem Standort Feuerwehrgerätehaus und Kita



um einen bereits bebauten Innenbereich handelt, **werden für diesen Standort grundsätzlich keine Probleme gesehen**. Angestrebt werden sollte die gleiche Höhe wie bei den Altgebäuden (5 m über NHN). Ggf. könnte es zu Auflagen kommen, wie z. B. Schaffung von Retentionsraum an anderer Stelle für die Luhнау. Das Amt wird die weitere Planung mit der Wasserbehörde abstimmen.

Hinsichtlich der historischen Hochwassersituation gab es in den letzten 50-60 Jahren kein Hochwasser, bei dem die Dorfstraße überflutet gewesen wäre. Dies gilt auch für das Hochwasser im Februar 2022, das durchaus mit einem Jahrhunderthochwasser vergleichbar war.

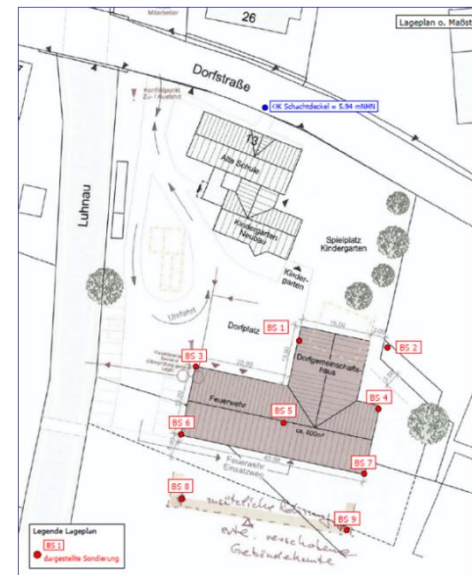


Bodenuntersuchung

Das Ingenieurbüro GSB hat Bodenprofile erstellt (→ vgl. die Abbildung rechts sowie groß im Anhang). Ergebnisse:

Nach Abtrag der Mutterböden ist ein **Flachgründung über Streifen- und Einzelfundamente oder eine biegesteife Stahlbetonplatte unproblematisch**. Ein Auffüllen des Geländes bis ca. 6,0 m NHN ist möglich (etwa bis Höhe Dorfstraße beim eingemessenen Schachtdeckel). Diese Erdarbeiten wären für die Sohle und Fußbodenaufbau zu einem großen Teil ohnehin notwendig und sind im normalen Bereich. Bei der BS9 erkennt man die Torfschicht, die auszutauschen wäre. Hier ist aber die endgültige Gebäudelage abzuwarten (s.u.).

Ein „echter“ Grundwasserstand ist erst in knapp 2 m Tiefe (ca. 3,6-4,0 m NHN). Hieraus wird deutlich, dass die unter Wasser stehende Fläche (Luftbild) „nur“ einen Aufstau infolge „Überflutung“ darstellt; das aufgestaute Wasser kann nicht schnell genug versickern; das Grundwasserniveau steigt schnell an.



Entwurfsskizze für DGH / FWGH

Das Büro Hansen Mengel Architekten hat einen ersten Entwurf plus Lageplan für das DGH / FWGH vorgelegt (→ vgl. die Skizze auf der nächsten Seite). Das **Dorfgemeinschaftshaus** befindet sich in der rechten Hälfte des Gebäudes und die **Feuerwehr** in der linken, wobei derzeit noch zwei Stellplätze mit den roten Pfeilen dargestellt sind. Synergien bezüglich der Räumlichkeiten sowie das Raumprogramm sind noch im Detail darzustellen. Die Idee mit dem „**Dorfplatz**“ ist charmant, auch wenn dieser genau vor der Feuerwehrausfahrt liegt.



Lage des Gebäudes: Der Strich, der längs durch das Gebäude geht, ist die Grenze des Flurstücks 16/5, das der Gemeinde gehört. Die Wiese dahinter gehört bereits dem Nachbarn; der Außenbereich liegt somit auf dem Nachbargrundstück. Zudem wird der Wirtschaftsweg überbaut. Der Nachbar hat jedoch seine Bereitschaft erklärt. Die Zahl der Parkplätze ist mit 15 noch zu knapp bemessen. Bei größeren Feierlichkeiten müssten dann Parkplätze entlang der Meiereistraße genutzt werden (jetzt bezeichnet als Parkplatz für die Kindergartenmitarbeiter).



Quelle: Hansen Mengel Architekten

Der Entwurf und die Idee mit dem „Dorfplatz“ wird positiv bewertet. Das Gebäude sollte jedoch etwas weiter nach Süden und nach Westen zur Aue verschoben werden. Dadurch wäre mehr Platz auf dem Dorfplatz geschaffen sowie für eine perspektivische Erweiterung der Kita – einschließlich Kurzzeitparkplätze für das Bringen und Abholen der Kinder. Weitere Parkplätze könnten südlich des Gebäudes angeordnet werden. Da das Gelände hier etwas abfällt, wäre von dem Außenbereich gleichwohl ein relativ störungsfreier Blick über die Wiesen möglich.



Buskehre

Der ÖPNV ist vom Kreis massiv aufgewertet worden und jetzt sehr eng getaktet. Insofern könnte die Alternative „Pudding als Wendeschleife“ schwierig werden wegen der Anschlüsse am ZOB. Ein möglicher **Konflikt mit der Feuerwehr-Zu- und Ausfahrt** ist lediglich dann vorhanden, wenn es brennt und der Bus gerade dort steht. (Dann fährt er eben weg – zudem gibt es im Schnitt lediglich etwa 3-4 Einsätze pro Jahr.)

3. Detailplanung Dorfgemeinschaftshaus / Feuerwehrgerätehaus

Ausgangspunkt ist die Notwendigkeit, ein neues Feuerwehrgerätehaus zu bauen. Dieses soll mit einem Dorfgemeinschaftshaus kombiniert werden. **Für ein neues Feuerwehrgerätehaus liegt ein Entwurf vom Büro Hansen Mengel Architekten vom 15. Mai 2019 vor.** Er sieht neben dem Stellplatz für ein Fahrzeug und den notwendigen Umkleide-, Technik-, Büro-, Lager- und Sanitarräumen einen Schulungsraum von ca. 60 qm mit 34 Sitzplätzen vor. Die damalige Kostenschätzung (aus Mai 2029!) lag bei 925.000 € (inkl. MwSt.). Auf der Werkstatt wurde ein Platzbedarf für circa 40-45 Kameraden genannt.

Für die Kombination mit einem Dorfgemeinschaftshaus wäre ein zusätzlicher Saal notwendig, wobei die Größe und Flexibilität / Aufteilbarkeit angesichts der zukünftigen Nutzung noch zu konkretisieren ist. Dies auch deshalb, weil mit der Margarethen-Mühle ein großer Saal vorhanden ist. Die Eigentümerin sieht jedoch auf Nachfrage erhebliche bauliche Investitionen – sowohl was die Sanierung betrifft (in 2023 soll das Dach saniert werden) als auch notwendige Umbauten bezüglich einer neuen Konzession für einen möglichen Nachfolger. **Da derzeit unklar ist, ob es eine Nachfolge gibt, ob mithin die Margarethen-Mühle langfristig als Saal zur Verfügung steht, sollte der neue Saal im Dorfgemeinschaftshaus eine ausreichende Größe haben, jedoch flexibel unterteilt werden können.** Solange der Gasthof besteht, müsste über ein **Nutzungskonzept** geregelt werden, dass bei Feiern das Catering über die Margarethen-Mühle läuft.

Auch die Option eines zunächst kleineren Saals mit der Möglichkeit eines späteren Anbaus (Saalerweiterung) wäre denkbar, um für eine Zukunft ohne Margarethen-Mühle gerüstet zu sein. **Die Größe des Saals sollte etwa 100-150 Leute umfassen.** Durch Trennwände könnten einzelne Räume geschaffen werden, zum Beispiel für die Feuerwehr und parallel tragende Gruppen. Interessant könnte auch ein **öffentlich zugänglicher Bereich mit einer RegioBox** sein.



Wer wird den Saal nutzen? Die Feuerwehr trifft sich jeden ersten Donnerstag im Monat zum Gruppenabend. Insofern sind weitere Nutzergruppen zu finden. Der Raum wäre sicher auch für Sportgruppen geeignet – bis hin zur Vermietung an private Anbieter, Fitnessstudios etc.

- ➔ **Um die Wünsche der Vereine und Institutionen im Ort und drumherum (zum Beispiel Sozialverband) näher zu erfahren, wird es eine kurze Abfrage geben (Entwurf CONVENT Mensing, Versand durch das Amt).**

Für private Feiern stellt sich die Frage der Bewirtung und einer entsprechenden Gewerbeküche (die jedoch nicht förderfähig wäre). Werden die Feiergesellschaften ihr Essen bestellen (in der Margarethen-Mühle oder anderen Gasthöfen)? Selbst kochen ist vermutlich keine Alternative – dann geht man lieber in einen anderen Gasthof. Auch Auf- und Abbau, Geschirr und Service sind zu berücksichtigen. **Hier müssen wir noch weiter nachdenken.**

Würde das derzeitige Feuerwehrgerätehaus abgerissen (was die wahrscheinliche Option ist), fiel auch der Anbau mit dem Geräteschuppen weg, so dass für entsprechende **Räumlichkeiten für die Geräte** geschaffen werden müssen.

- ➔ **Herr Rohwer** wird das **Büro Hansen Mengel** bitten, einen **konkreten Entwurf vorzulegen** (auf Basis des vorhandenen Entwurfs) mit zwei Varianten. Basics sind ein Saal, der in drei Räume teilbar ist, und eine mögliche Anbauoption. Dazu entsprechende Kostenschätzungen.

Eine Erweiterung der Kita steht aktuell noch nicht an, ist aber perspektivisch mitzudenken. Die Nutzung des 1. OG ist unwahrscheinlich, da es nicht barrierefrei zu erreichen ist und keinen zweiten Fluchtweg hat. Da die Kosten für einen Anbau (ggf. plus Küche) in der Größenordnung von 2 Mio EURO liegen dürften, wollen wir erst einmal warten. Möglicherweise gibt es später höhere Zuschüsse vom Kreis.

4. Wohnen

Für das geplante Wohngebiet an der Dorfstraße erarbeitet derzeit ein Planungsbüro ein **städtebauliches Konzept sowie einen B-Plan**. Im Anschluss ist der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung notwendig. Im Rahmen der Vorplanungen wird es auch eine Bodenuntersuchung ergeben; zudem ist die Aufschüttung noch weiter zu detaillieren. Derzeit haben sich **zwei Interessenten für Bauplätze** bei der Bürgermeisterin gemeldet. Die Rahmenbedingungen für Wohnungsbau sind derzeit schwierig. Sicher wird es weitere Interessensbekundungen geben, wenn das Konzept für das Wohngebiet konkreter wird. Geplant sind 10-12 Bauplätze. Gemäß **wohnbaulichem Entwicklungsrahmen** des Landes bis 2036 beträgt der zulässige Zuwachs an Wohneinheiten (WE)



in ländlichen Gemeinden 10%. Am 31.12.2020 hatte Hamweddel 207 WE. Daraus ergeben sich noch 21 WE bis Ende 2035.

5. Innenentwicklungspotenzialanalyse

Frau Sievers und Herr Rohwer haben gemeinsam die Innenentwicklungspotenziale analysiert. Bei den potenziellen Baulücken wurden Gespräche mit den Eigentümern geführt. Im Ergebnis besteht für kein freies Grundstück eine Verkaufsbereitschaft, sodass **derzeit keine bebaubaren Innenentwicklungspotenziale verfügbar** sind.

6. Weitere Projektideen

Gewerbegebiet Heidkaten: Nach Gesprächen mit Kreis und Landesplanung ist eine **Erweiterung aufgrund der fehlenden Priorisierung der Gemeinde Hamweddel nicht möglich.**

Das **Nahwärmeprojekt** läuft, auch wenn derzeit hinsichtlich der Leitungen Probleme mit den generellen Preissteigerungen bestehen.

Bereich B 77: Hier ging es erneut um die Bebauung des früheren Wohnhauses und des dahinter liegenden Grundstückes. Zur Beurteilung, was planungsrechtlich möglich ist, müsste zunächst ein Entwurf vorliegen – als Basis für ein Gespräch mit Kreis und der Landesplanung.

Herr Sievers bringt den Vorschlag ins Spiel, einen **Rundweg über die Wiese vom Ortskern zum Sportverein zu schaffen**, um eine bessere Anbindung der Sportanlagen an den Dorfkern zu ermöglichen. **Herr Sievers** wird die Anlieger wegen der notwendigen Flächen ansprechen.

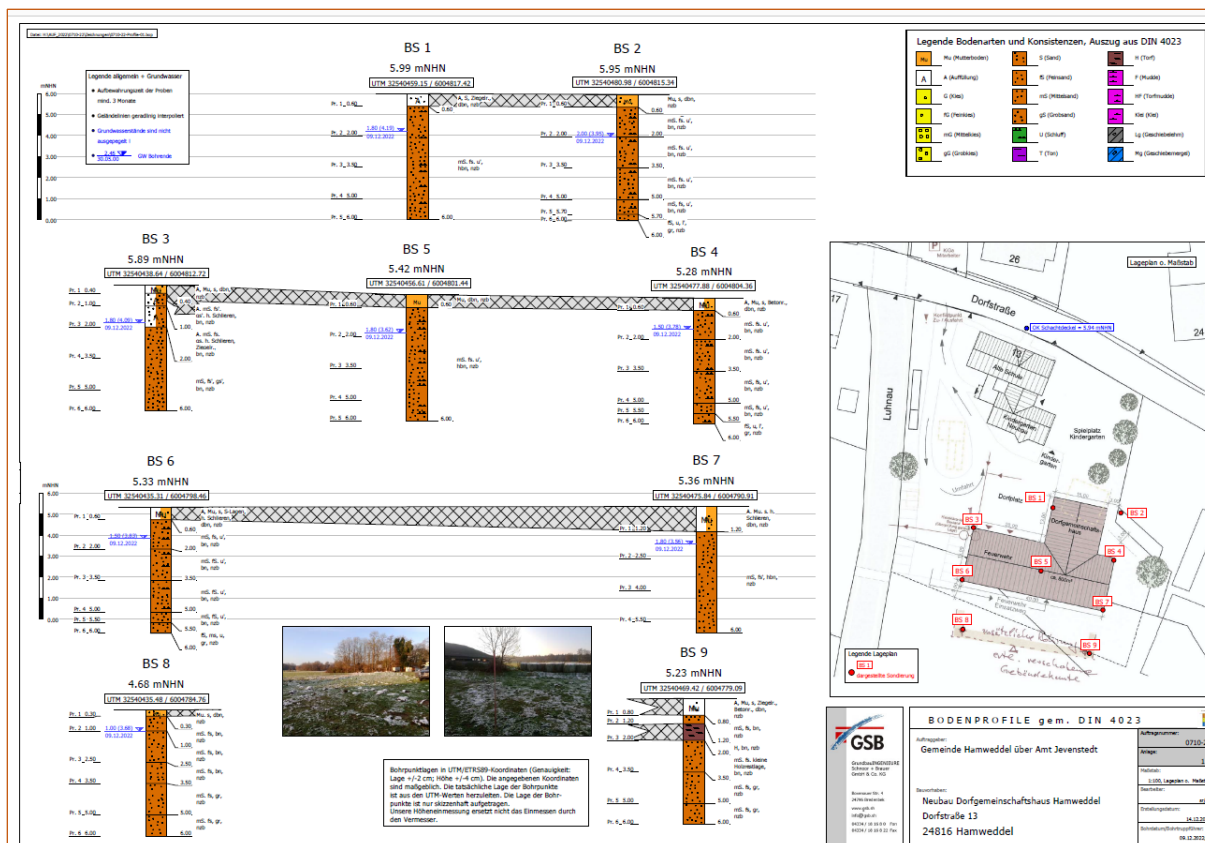
7. Weiteres Vorgehen

- ➔ **Herr Rohwer** wird das Büro Hansen Mengel bitten, einen **konkreten Entwurf vorzulegen** (auf Basis des vorhandenen Entwurfs) mit zwei Varianten, plus Kostenschätzung.
- ➔ **CONVENT Mensing** erstellt einen kurzen Fragebogen für die **Nutzungswünsche der Vereine und Institutionen im Ort und drumherum für das DGH; Versand durch das Amt.**
- ➔ Die **nächste Werkstatt** mit den Entwürfen von Hansen Mengel findet **am 28. Februar** statt.
- ➔ Die **Einwohnerversammlung** wäre dann für **Ende März** zu terminieren.
- ➔ Der **Zuwendungszeitraum ist bis 31. März befristet**, könnte jedoch auf Antrag verlängert werden.



Anhang

Ergebnisse der Bodenprofile



Quelle: Büro GBS