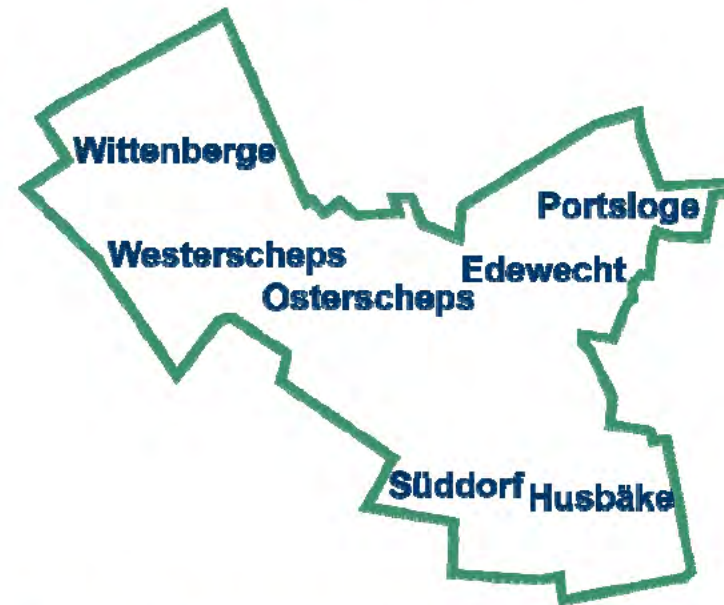


Gemeinde Edewecht

Dorfentwicklung in „Edewecht-West“



Siedlungsentwicklung Süddorf und Husbäke

4. Arbeitskreissitzung
26. Oktober 2017



Rückblick

3. Arbeitskreissitzung (21.09.2017)

- **Demographie/ Bevölkerungsstruktur**
- **Siedlungsstruktur / Ortsentwicklung / Innenentwicklung in Süddorf und Husbäke**
- **öffentlicher Raum**
- soziale und kulturelle Infrastruktur / gesellschaftliches Zusammenleben
- Versorgungsstruktur / Infrastruktur
- Mobilität
- Grünstruktur / Dorfökologie
- landwirtschaftliche Struktur
- private Maßnahmen / Gebäudestruktur
- Umwelt / Klimaschutz
- Tourismus



4. Arbeitskreissitzung: Siedlungsentwicklung in Süddorf und Husbäke

Ablauf:

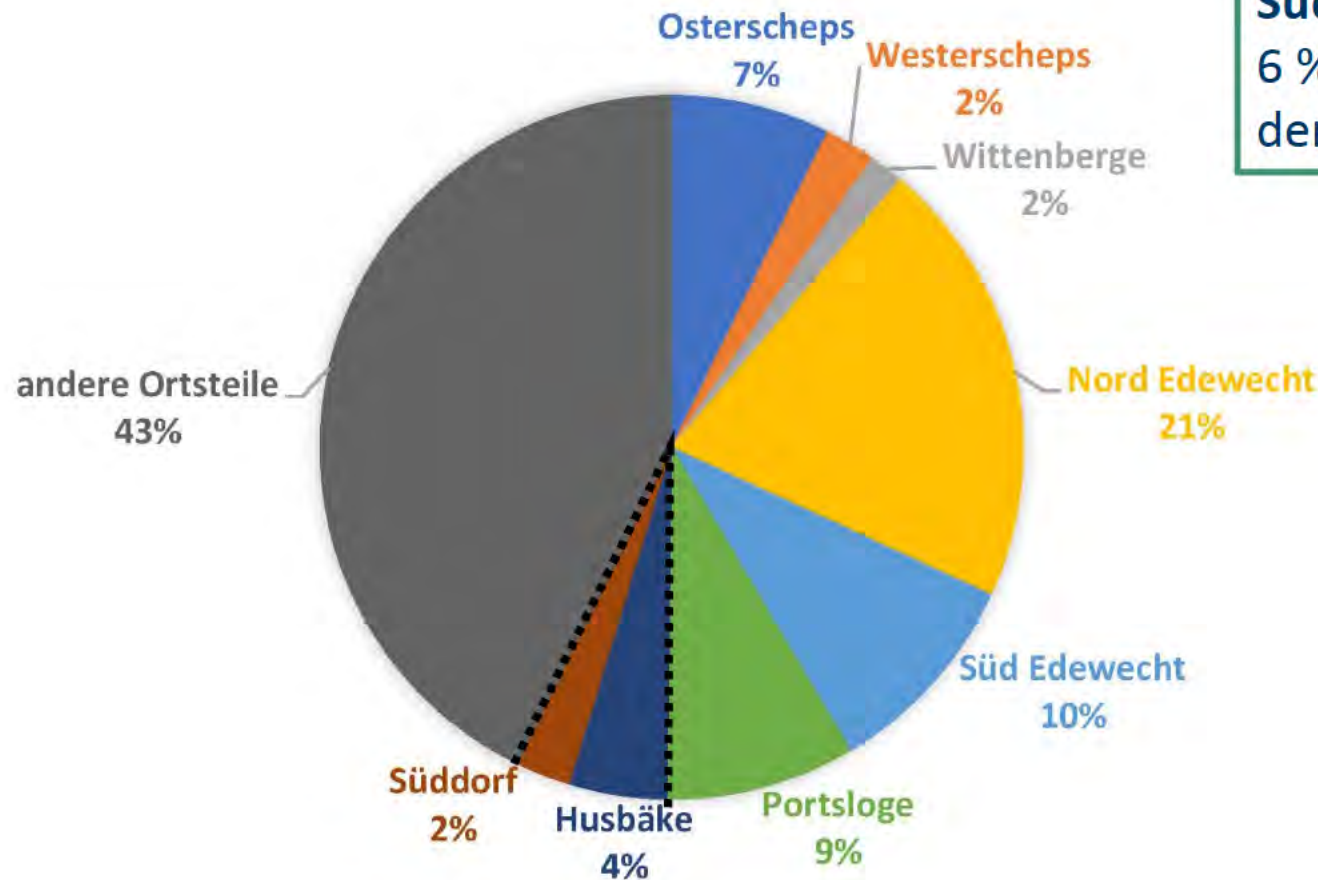
- Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen
- Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung
- Ergebnisse des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes
- Analyse der Bebauungspläne - Potentiale
- Von den Bürgern erarbeitete Entwicklungsflächen
- Siedlungsgestaltung
- Öffentlicher Raum



Bevölkerungsentwicklung und -prognose in Süddorf und Husbäke

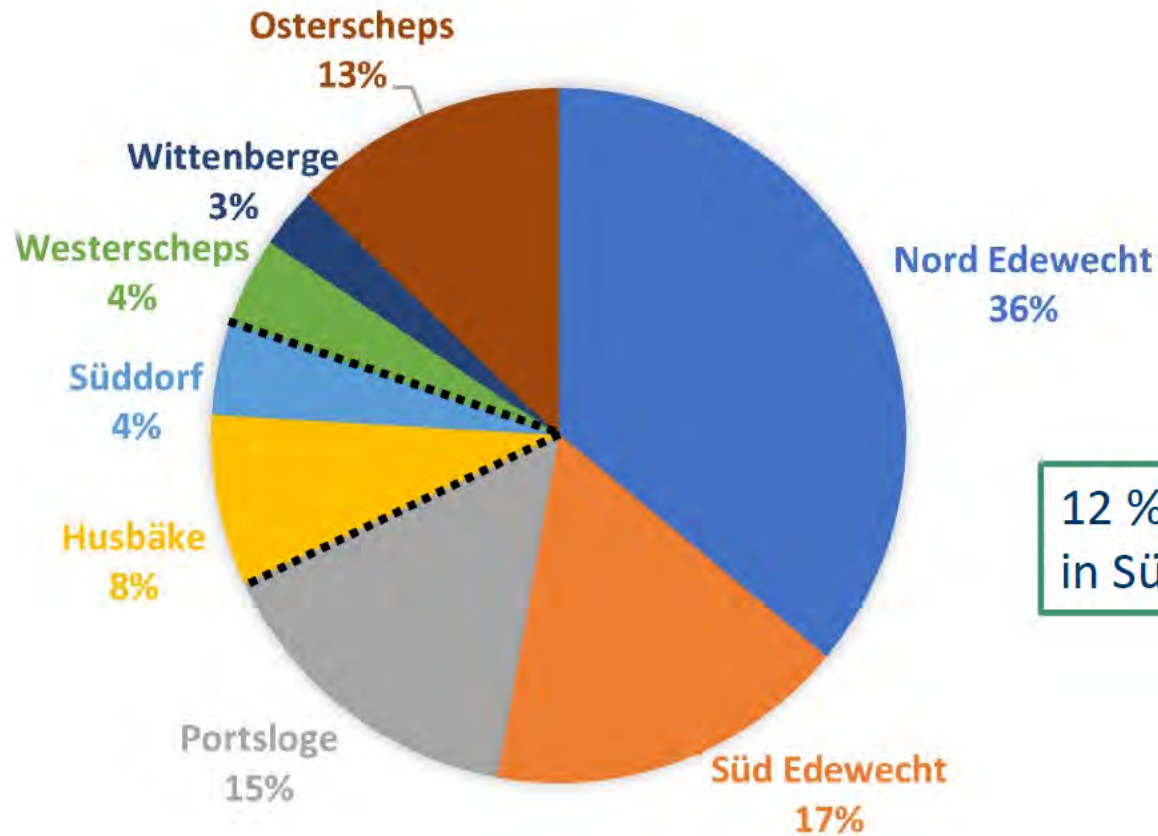


Einwohnerverteilung in der Gemeinde Edeweicht (2017)



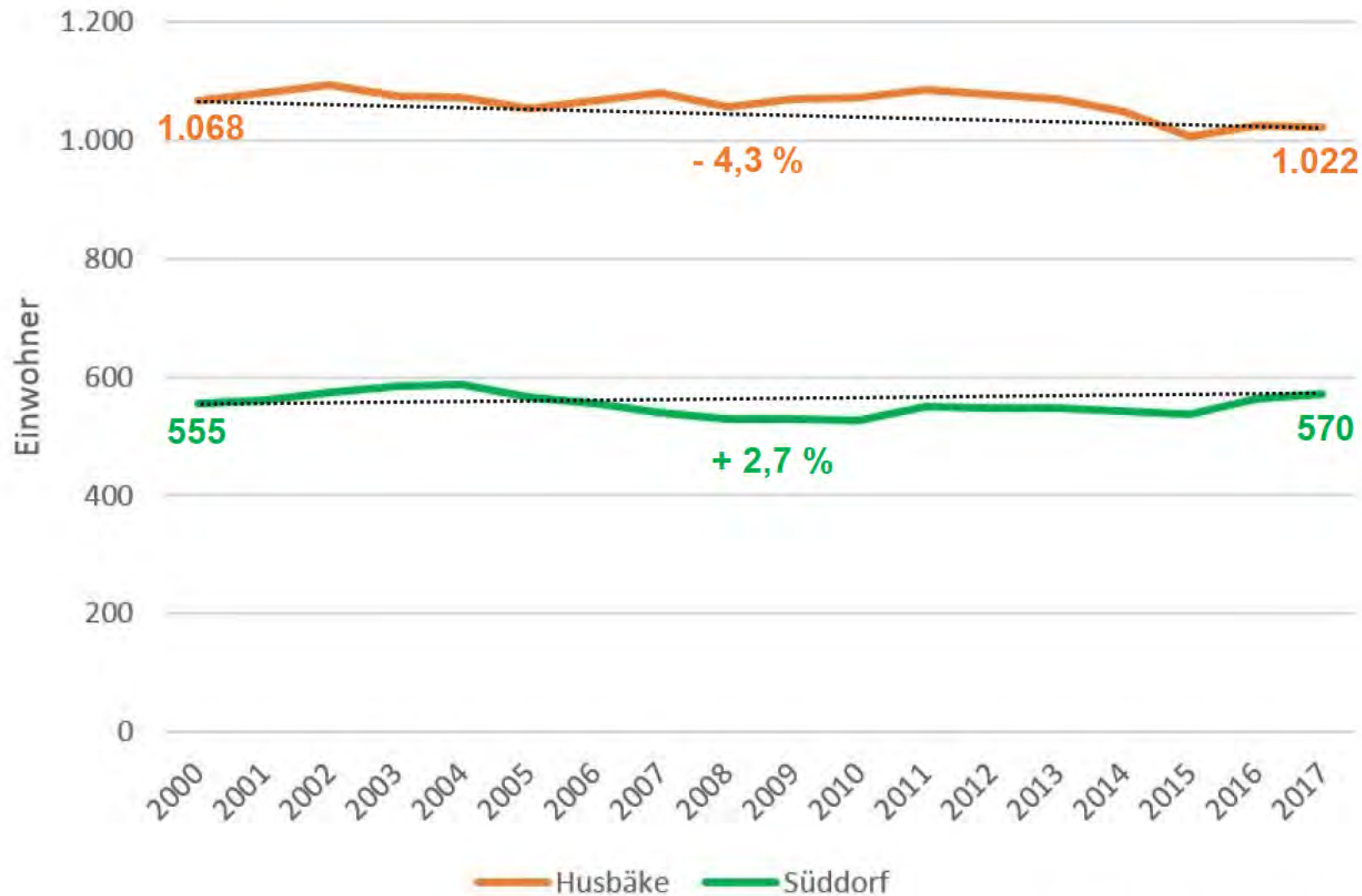
Süddorf und Husbäke:
6 % der Gesamtbevölkerung
der Gemeinde Edeweicht

Einwohnerverteilung im DE-Gebiet (2017)

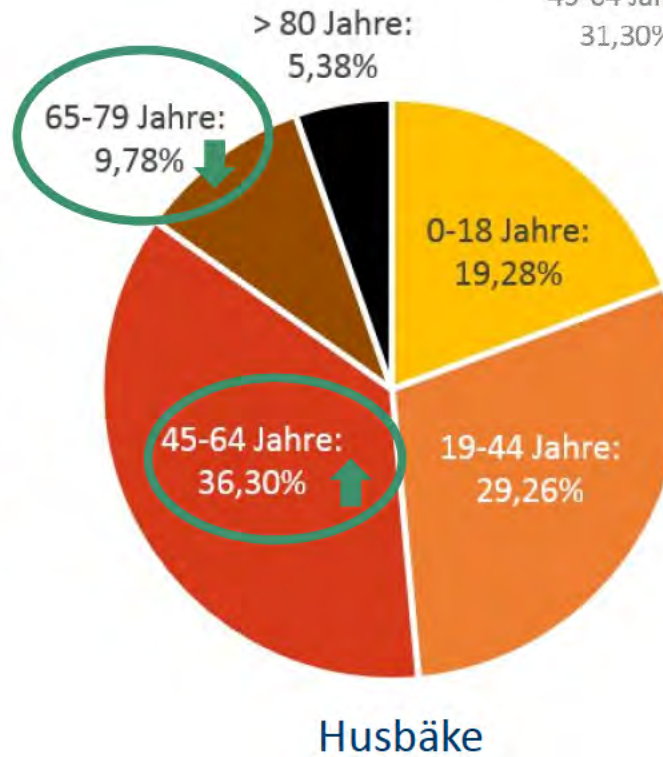
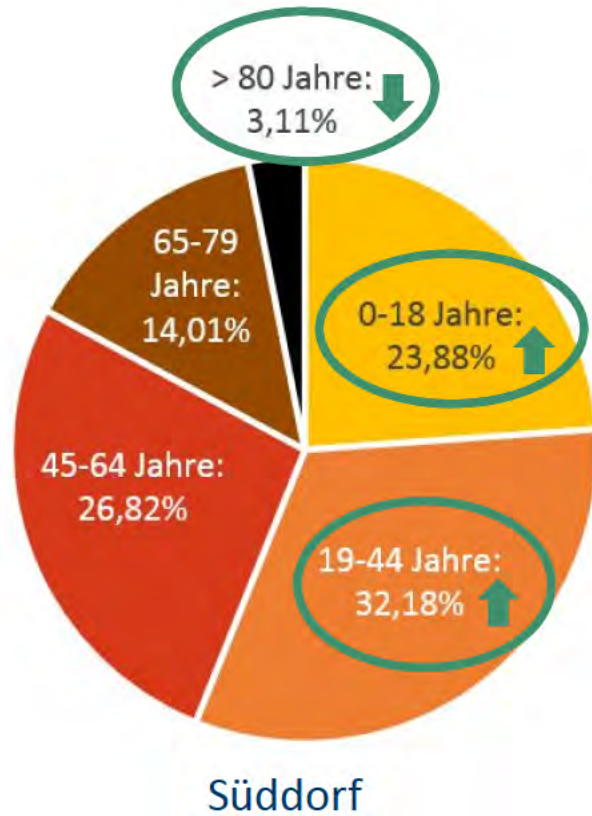
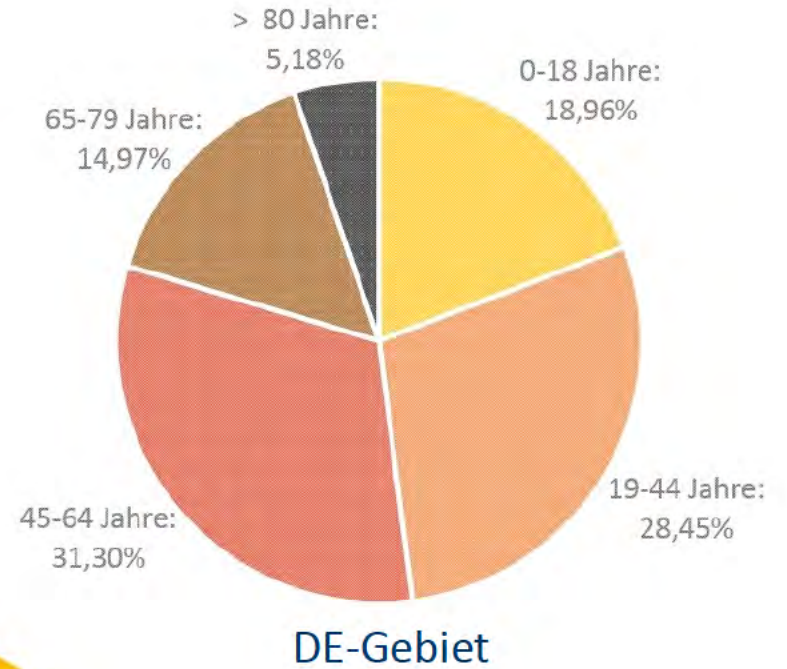


12 % des DE-Gebietes wohnt
in Süddorf und Husbäke

Bevölkerungsentwicklung in den Ortschaften (2000-2017)



Altersstruktur (2017)



Vorausschätzung des Wohnbauflächenbedarfs in Edewecht im DE-Gebiet bis 2030

Bedarf an Bruttowohnbauland bis 2030 insgesamt
(Bevölkerungsentwicklung (3,9%) + Haushaltsverkleinerung (2,18):

Bevölkerungszuwachs bis 2030:	880 Einwohner -> 404 Haushalte:	12,10 ha
Haushaltsverkleinerung (Anstieg: 16%):	1.541 Haushalte:	28,39 ha
Für die Gemeinde Edewecht gesamt:		71,06 ha
Für das DE-Gebiet (57% des Gesamtbedarfes):		40,49 ha

Husbäke und Süddorf: 12 % des DE-Gebietes: **4,86 ha**

Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung





Innenentwicklung vor Neuausweisung!



Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung

Nutzung und Attraktivierung älterer Siedlungen zur Deckung des künftigen Wohnbedarfs, z.B:



Die Wohngebiete der 50er und 60er Jahre

- zunehmende Überalterung der Bewohner
 - Junge Familien ziehen überwiegend in Neubaugebiete
 - In Zukunft geringere Nachfrage nach Einfamilienhäusern
- zunehmende Schwierigkeiten beim Verkauf der Häuser in den Siedlungen der 50er/60er Jahre

Vorteile

Wohngebiete der 50er/60er Jahre

- intaktes Wohnumfeld
- gewachsene Grünstrukturen

Nachteile

Wohngebiete der 50er/60er Jahre

- Gebäude durch Raumaufteilung und energetische Aspekte unattraktiv

Auch im Dorferneuerungsgebiet sind zahlreiche Gebäude aus dieser Zeit in verschiedenen Ortschaften vorhanden.





ABER_Erfolgreicher Generationswechsel und stabile Entwicklung durch verschiedene Maßnahmen möglich

- Beratung bei energetischer Sanierung oder Umbau
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Schaffung von Investitionsanreizen
- Überprüfung und Anpassung der Bebauungspläne

Beispiel: Neuaufstellung Flächennutzungsplan
Gemeinde Jemgum

GEMEINDE JEMGUM
Die Wohnsiedlungen der 50er und 60er Jahre

In den 50er und 60er Jahren entstanden als Reaktion auf die Wohnungsnot zahlreiche Ein- und Zweifamilienhäuser. In der Vergangenheit wurden diese Gebäude überwiegend von jungen Familien bewohnt und boten daher keinen Anlass für eine städtebauliche oder politische Assessmentsituation mit der Entwicklung dieser Gebiete. Während die heutigen Bewohner dieser Siedlungen nun aber immer älter werden, wünschen junge Familien ihren Traum von Haus überwiegend in neu ausgewiesenen Baugebieten.

Sollten die jetzigen Eigentümer durch die sinkende Nachfrage nach Immobilien allerdings zukünftig keine Käufer finden (ist häufig mit zunehmendem Lebensstandards und verfallenen Häusern in den Siedlungen zu rechnen. Eine verheerende Entwicklung, welche sich auch auf die gesamte Gemeinde auswirkt.

Dabei besitzen die Wohngebiete aus den 50er und 60er Jahren zahlreiche Vorteile, so z.B. die Nähe zum Beispiel in ein zentrales Wohnmilieu mit gewachsenen Grundstrukturen anzuknüpfen nicht mehrere Jahre auf einer Baustelle.

Auch in der Ortskern der Gemeinde Jemgum stammen große Teile des Gebäudebestands aus dieser Zeit. Die Standards nach denen in den 50er und 60er Jahren gebaut wurde entsprechen allerdings nicht mehr den heutigen. Besonders attraktiv sind die Gebäude durch die Raumausfüllung und energetische Aspekte. Der Modernisierungsschritt vieler Gebäude wird durch die geringe Investitionsintensität der Altbauwohnungen verstärkt. Der Aufwand einer Sanierung sinkt durch die Kaufinteressenten desto mehr ab.

Zur Gestaltung eines erfolgreichen Generationswechsels sowie zur Sicherung einer stabilen Entwicklung der Gebiete können allerdings verschiedene Maßnahmen beitragen.



BERATUNG BEI SANIERUNG ODER UMBAU

Die Häuser der 50er und 60er Jahre entsprechen sowohl hinsichtlich der Bauweise als auch die Wohnraumsituationen den heutigen Anforderungen. Dabei sind es nicht nur die heutigen Bewohner sondern auch mögliche Kaufinteressenten, die den Aufwand des Umbaus oder der Sanierung scheuen. Hemmnisse für bauliche Veränderung sind dabei nicht allein die hohen Kosten sondern häufig auch Informationsdefizite. Um die Sanierungsquote bei Ein- und Zweifamilienhäusern zu erhöhen wären Informationsangebote denkbar. Aufgabe der Kommune ist es dabei aktivierend und moderierend tätig zu werden.

- Informationsveranstaltungen über Bundesweite Förderung durch KfW
- Kredite oder Zuschüsse sowie landesweite Fördermittel
- Kontaktvermittlung zu Beratungsstellen / Sachverständigen
- Musterhaus in denen die Veränderungsfähigkeit in Bezug auf alte rechte Wohnraumanpassung und energetische Sanierung von Häusern gezeigt wird

Zusätzliche Beispiele zeigen, dass die Anpassung des Wohnungsbestandes der 50er/60er Jahre an die heutigen Bedürfnisse und Energiestandards möglich ist.



AUFWERTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS

Anspruchsgestaltete öffentliche Räume tragen erheblich zur Attraktivität eines Gebiets bei. So stellt der öffentliche Raum in urbanen Ein- und Zweifamilienhausgebieten nicht nur öffentliche Erschließungsfläche sondern auch Kommunikationsraum für die Bewohner dar.

- Instandsetzung, Sanierung, Erneuerung der Verkehrs- und öffentlichen Erschließungsflächen
- Ersatz oder neue Installation von Freizeitanlagen (z. B. Sitzbänke, Bepflanzung)
- Bereitstellung von Geländestellen im Verkehrsraum zur Erhöhung der Sicherheit
- barrierefreie Gestaltung der Straßen und Wege
- Anlagensicherungen



INVESTITIONSANREIZE

Finanzielle Anreize können den Kauf eines Grundstücks in einer Siedlung der 50er/60er Jahre attraktiv machen. Denkbar ist die finanzielle Förderung junger Familien bei der Sanierung sowie dem Abriss und Neubau.

- Förderung für die Erstellung eines Altbaupassiers
- Jährliche Zuschüsse
- Einmalige Zuschüsse



ÜBERPRÜFUNG UND ANPASSUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE

Eine zeitgemäße Nutzung der Grundstücke in den Ein- und Zweifamilienhausgebieten der 50er und 60er Jahre wird häufig bereits durch die Festsetzungen im Bebauungsplan eingeschränkt. Mögliche Anpassungsmaßnahmen sind:

- Schaffung größerer Baufelder durch die Anpassung der Baugrenzen
- Anpassung der Beschränkungen zur Höhe der baulichen Anlage entsprechend den heutigen Bedürfnissen
- Überprüfung der örtlichen Bauvorschriften
- Schaffung der Voraussetzungen für den Bau kleinerer Wohnungen

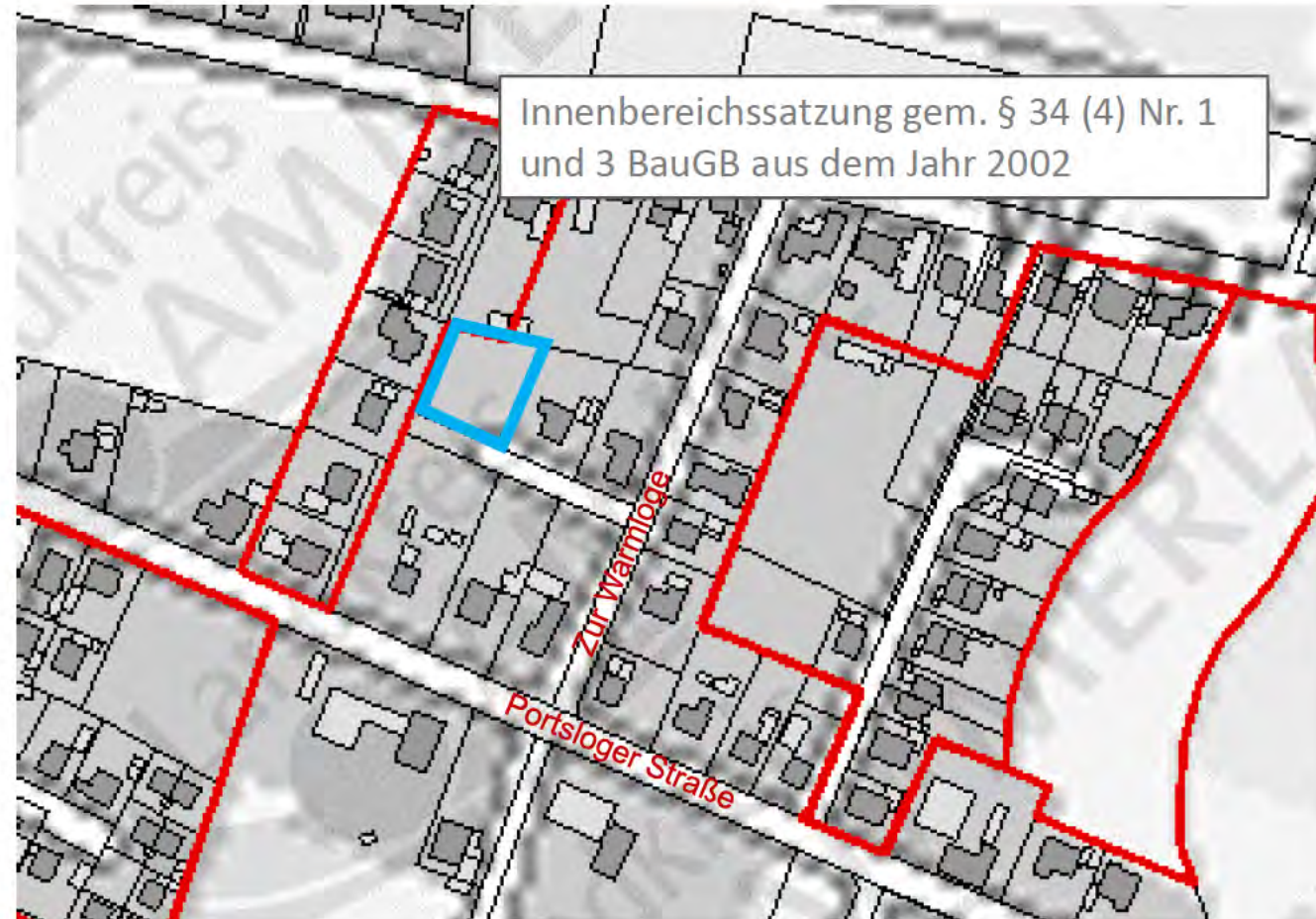


Planungsbüro Diekmann & Mosebach - Oldenburger Straße 95 - 26180 Rastede

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung

Nutzung freier Flächen in Satzungsgebieten



Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung

Nutzung freier Flächen in Satzungsgebieten



Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung

Nutzung freier Flächen in Satzungsgebieten, z.B.:



Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung

Nutzung freier Flächen in Satzungsgebieten, z.B.:



Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung

Neuausweisung von Baugebieten

z.B.: Bebauungsplan Nr. 185 „Esch-Edewecht“



Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung

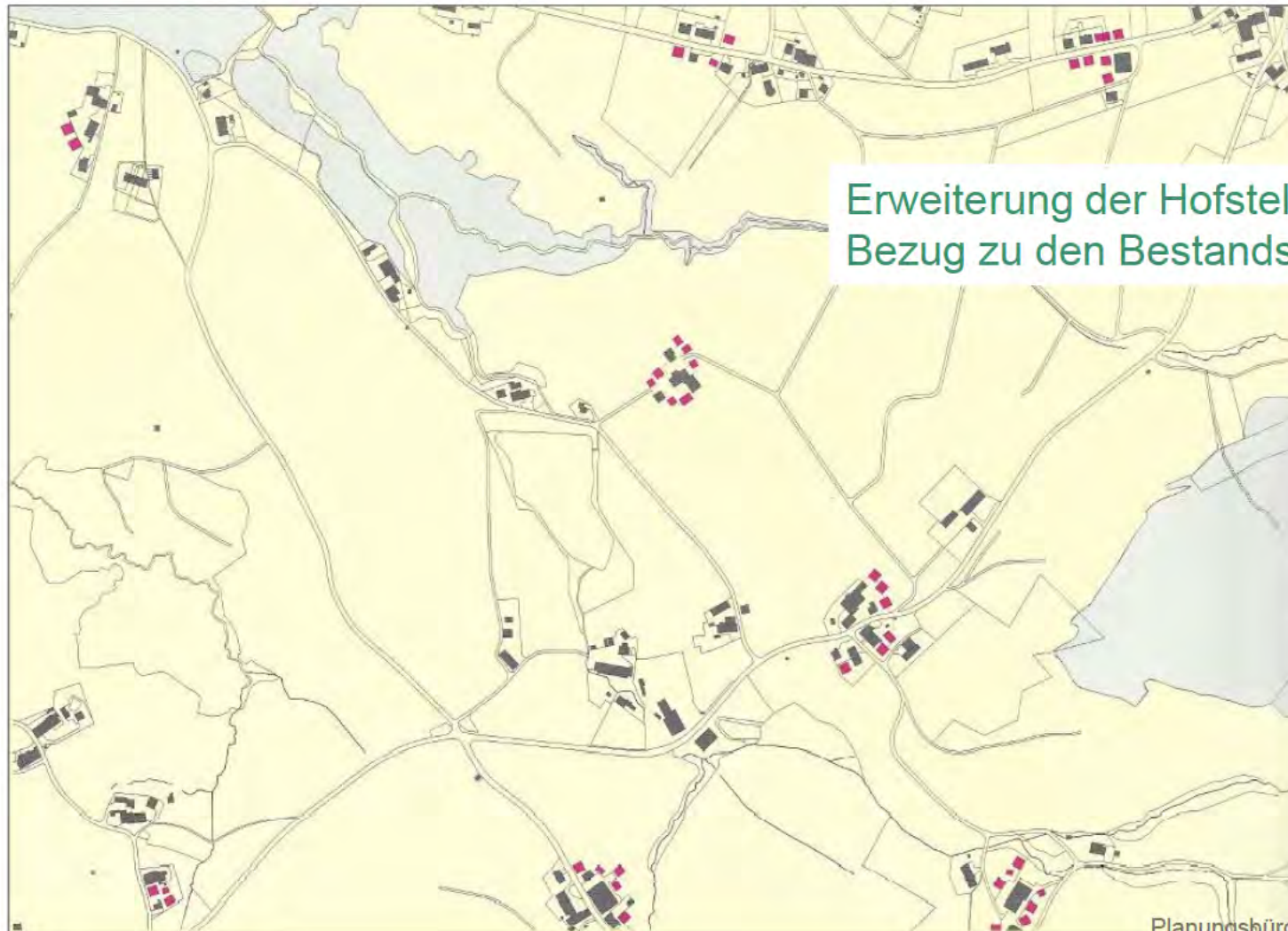
**Umnutzung von landwirtschaftlichen Hofstellen
z.B. in Gütersloh**



Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung

Umgang mit ländlichen Hofstellen

Testprojekt „Außenwachten“ in Wappenswil (Schweiz)



Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung

Umgang mit ländlichen Hofstellen

Testprojekt „Außenwachten“ in Wappenswil (Schweiz)

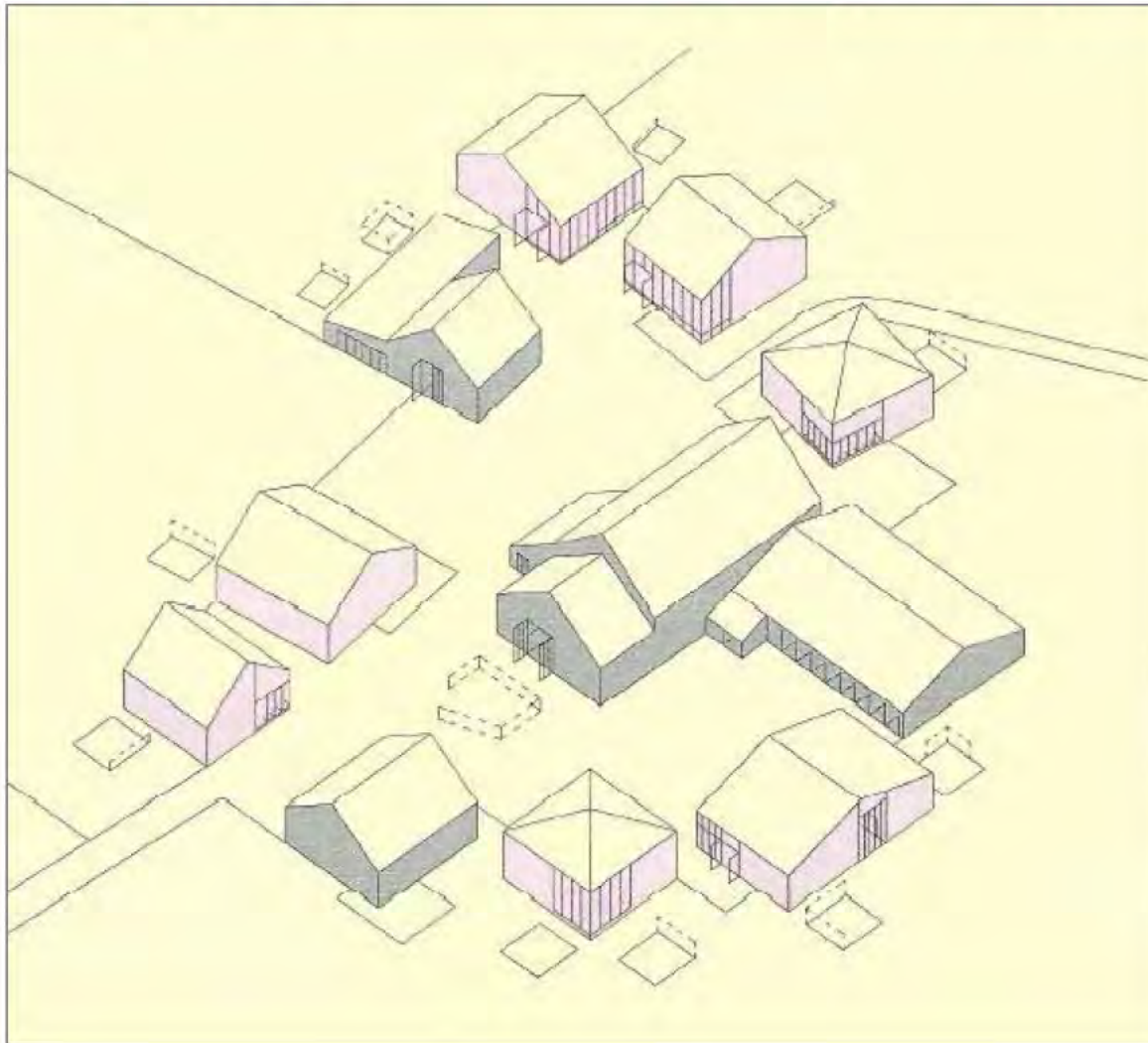


Gewachsenes Netzwerk von nicht
autonomen Einzelhöfen und Hofgruppen

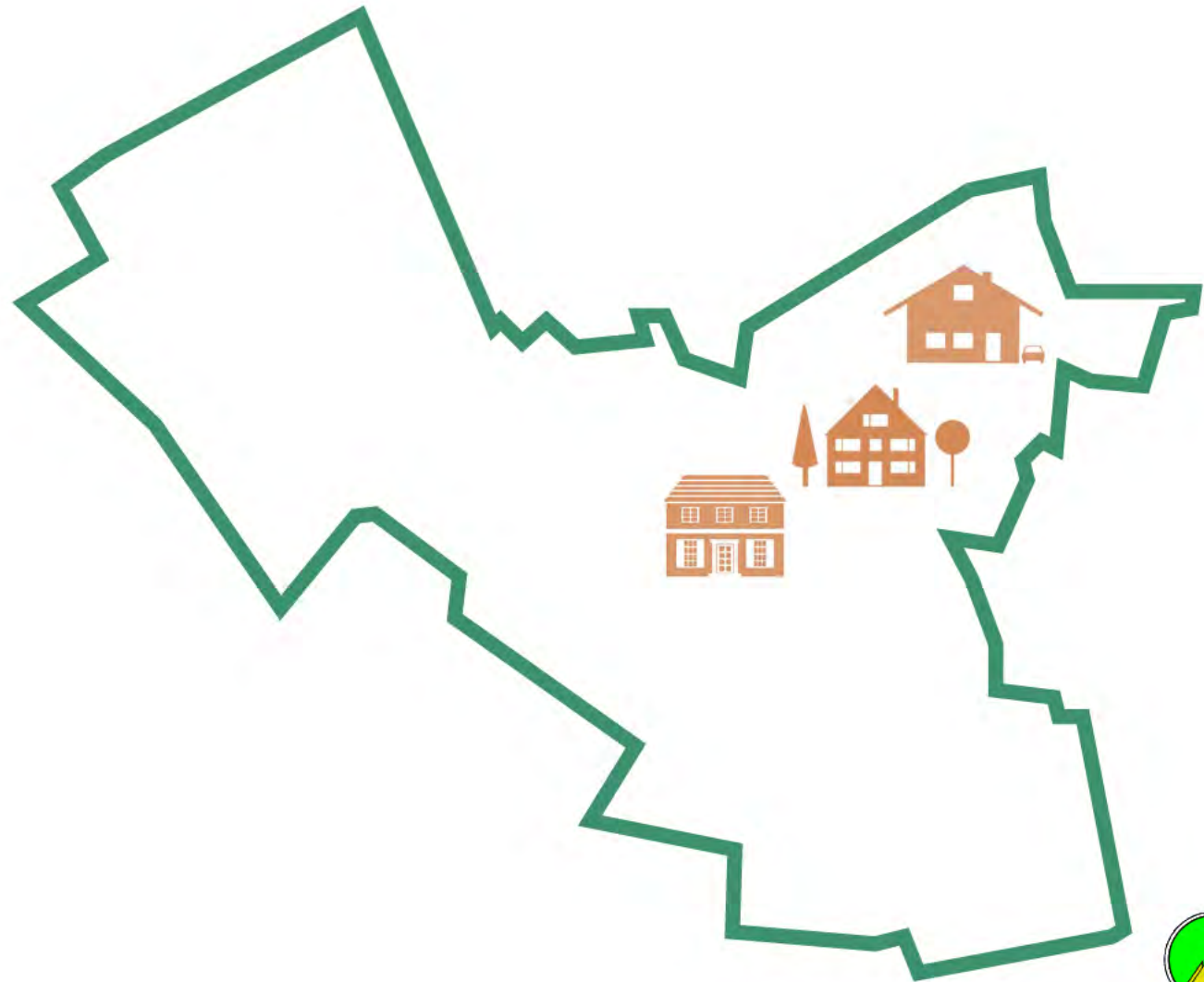
Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung

Umgang mit ländlichen Hofstellen

Testprojekt „Außenwachten“ in Wappenswil (Schweiz)



Entwicklung in den Ortschaften




Entwicklung in den Ortsteilen



Ergebnisse des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes



GEMEINDE EDEWECHT
(LANDKREIS AMMERLAND)



**Städtebauliches
Entwicklungskonzept**

EDEWECHT

März 2016

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-cl.de
Internet www.nwp-cl.de

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung





Städtebauliches Entwicklungskonzept

Ortsteil	EW	EW-Anteil	Infrastr	Funktion innerhalb der Gemeinde	Entwicklungsziel
Süddorf	547	2,5 %	-	Ortsteil mit Wohnfunktion	Stabilisierung der Bevölkerungszahl durch Ausschöpfen vorhandener Potenziale
Husbäke	1.071	5,0 %	○	Ortsteil mit Wohnfunktion (Gewerbe/Torfabbau)	Maßvolle Siedlungsentwicklung durch Ausnutzung vorhandener Potenziale/Satzungsbereiche

Städtebauliches Entwicklungskonzept

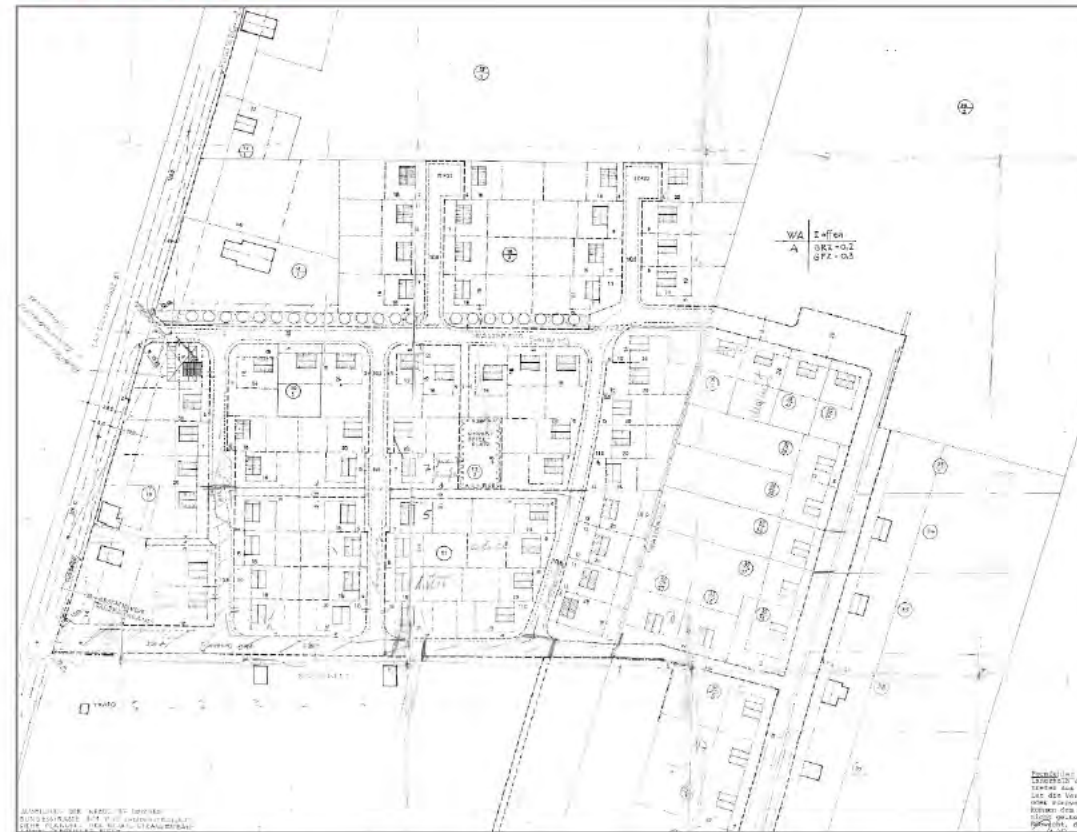
Süddorf_Gesamtübersicht





Überprüfung der Bebauungspläne auf Nachverdichtungspotential

Süddorf



Überprüfung der B-Pläne

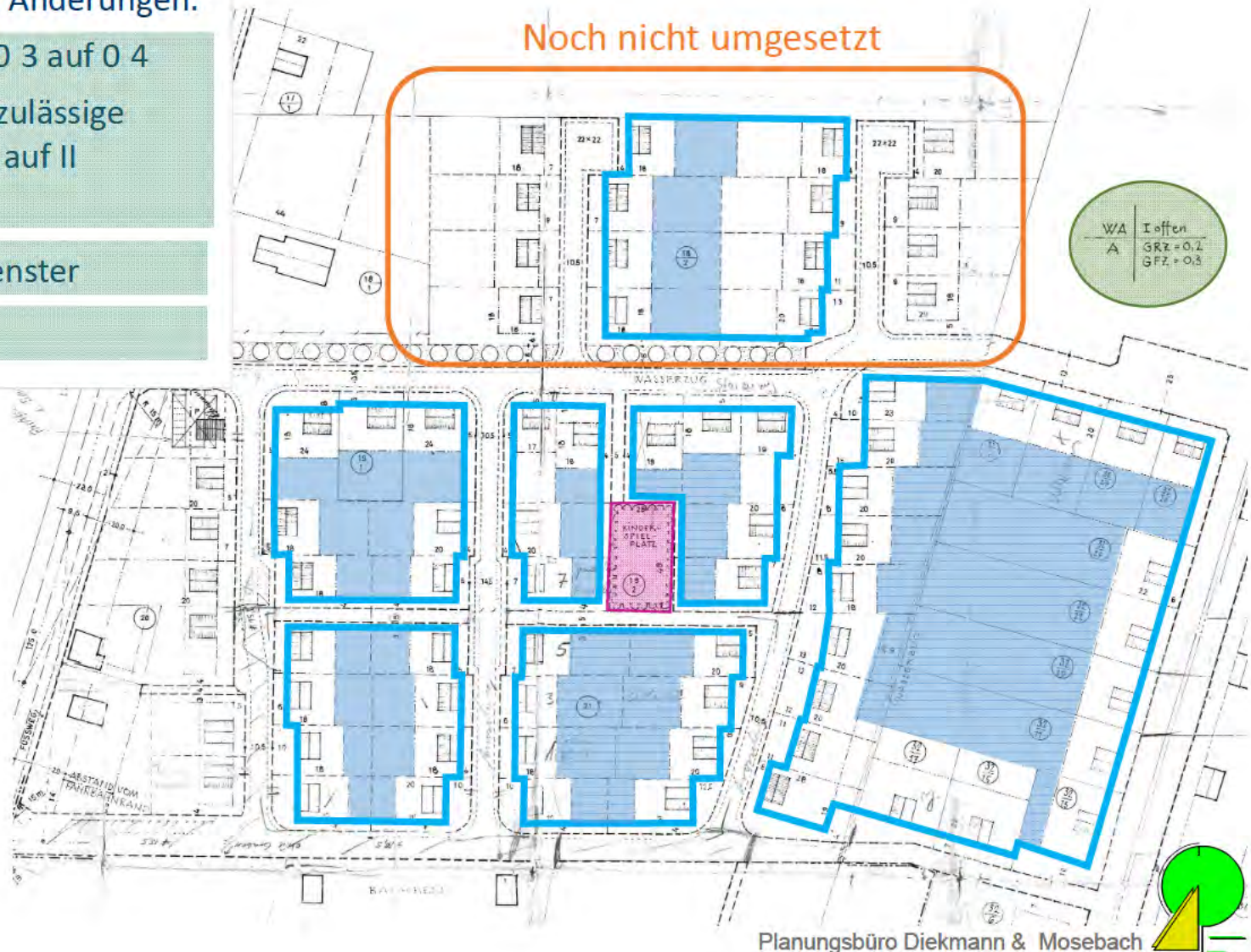
Süddorf



Überprüfung der B-Pläne Süddorf

Maßnahmen zur Nachverdichtung
B-Plan Nr. 5 (1964) und Änderungen:

- Erhöhung GRZ von 0,3 auf 0,4
- Erhöhung maximal zulässige Vollgeschosse von I auf II
- Erhöhung GFZ
- Durchgängige Baufenster
- Spielplätze als WA

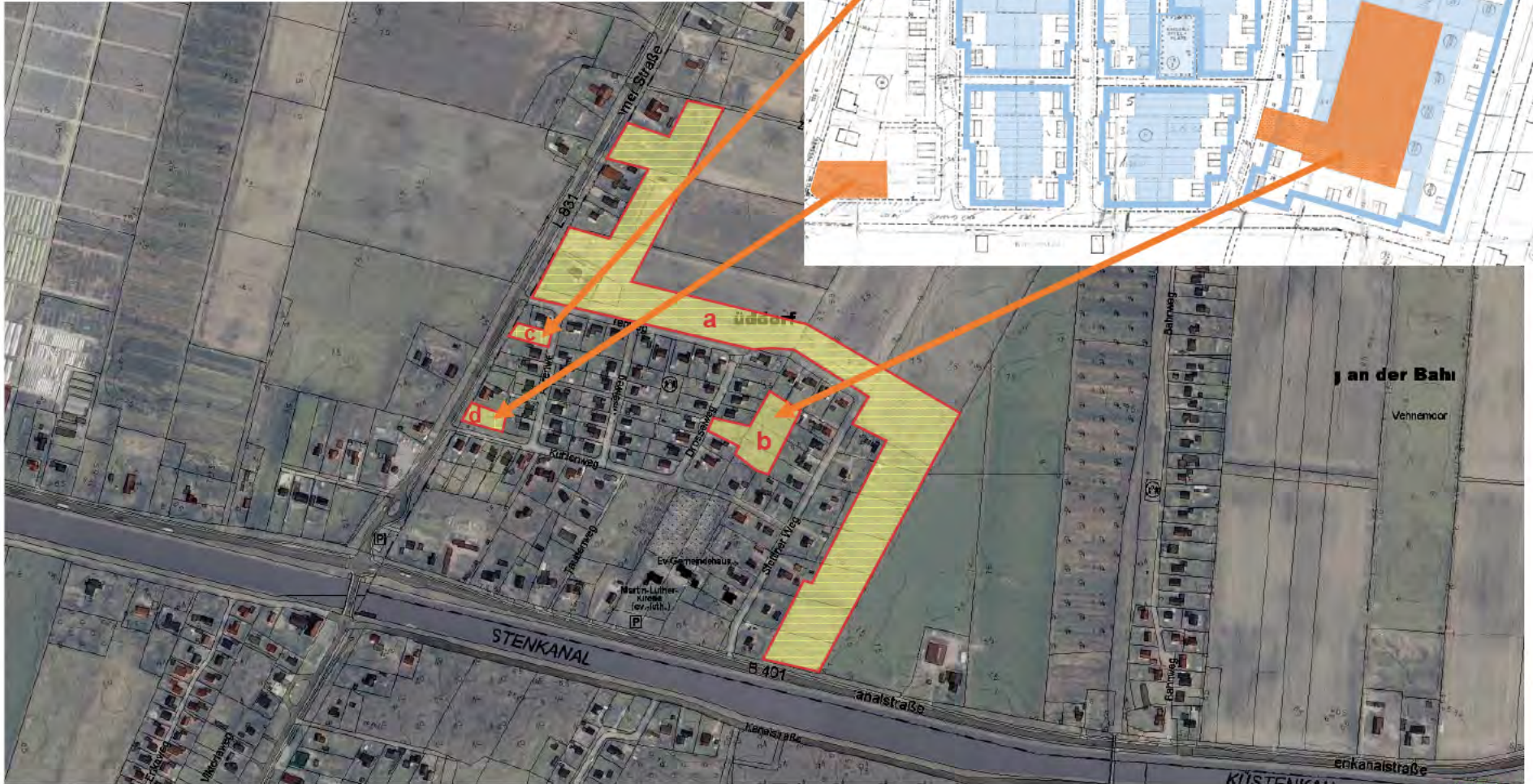


Vorschläge vom Arbeitskreis



Vorschlag für

B-Plan Nr. 5



Vergleich der Entwicklungsflächen Süddorf

Bürger



Städtebauliches
Entwicklungskonzept



Empfehlung des Arbeitskreises Süddorf

- Einschätzung der **Durchführbarkeit**
- **Priorität** der Umsetzung



Entwicklung in den Ortsteilen



Ergebnisse des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes



GEMEINDE EDEWECHT
(LANDKREIS AMMERLAND)



**Städtebauliches
Entwicklungskonzept**

EDEWECHT

März 2016

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwo-cl.de
Internet www.nwo-cl.de

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung





Städtebauliches Entwicklungskonzept

Ortsteil	EW	EW-Anteil	Infrastr	Funktion innerhalb der Gemeinde	Entwicklungsziel
Süddorf	547	2,5 %	-	Ortsteil mit Wohnfunktion	Stabilisierung der Bevölkerungszahl durch Ausschöpfen vorhandener Potenziale
Husbäke	1.071	5,0 %	0	Ortsteil mit Wohnfunktion (Gewerbe/Torfabbau)	Maßvolle Siedlungsentwicklung durch Ausnutzung vorhandener Potenziale/Satzungsbereiche

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Husbäke Reserveflächen

Flächen sind im FNP
ausgewiesen, momentan
aber nicht verfügbar.



Städtebauliches Entwicklungskonzept

Husbäke Satzungsgebiete



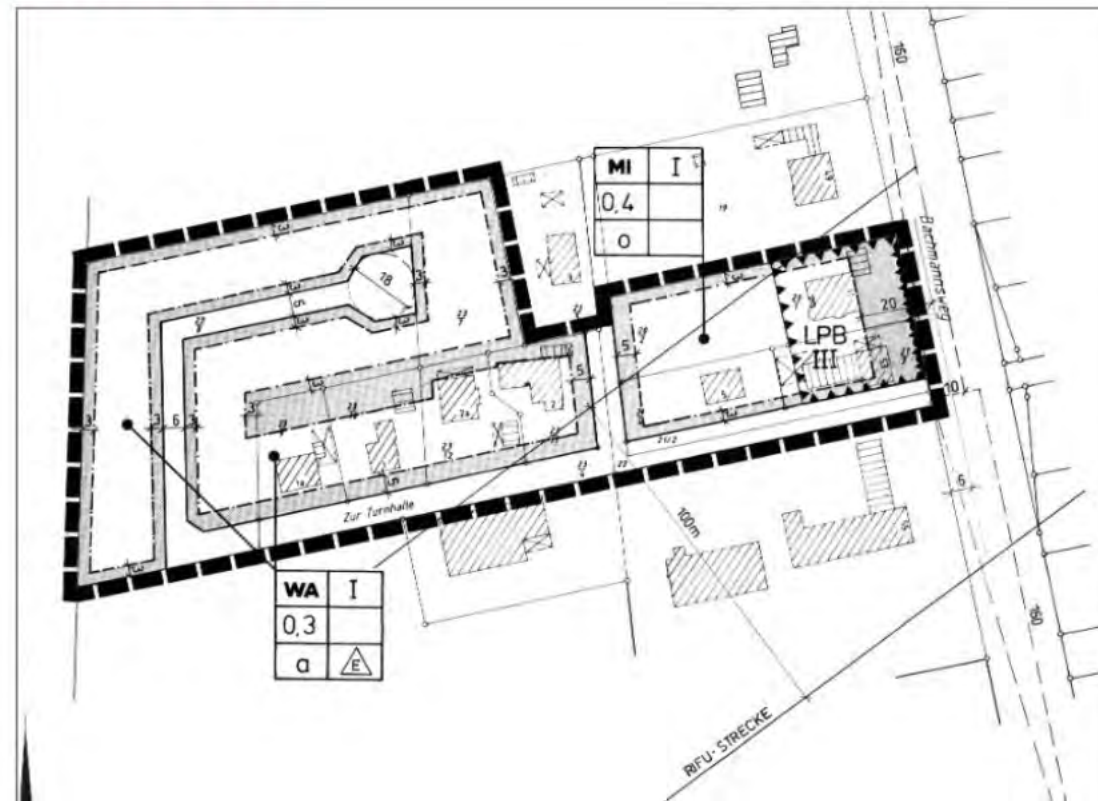
Städtebauliches Entwicklungskonzept

Husbäke Gesamtübersicht



Überprüfung der Bebauungspläne

Husbäke



Überprüfung der B-Pläne Husbäke

B-Pläne mit möglichen
Änderungspotenzialen

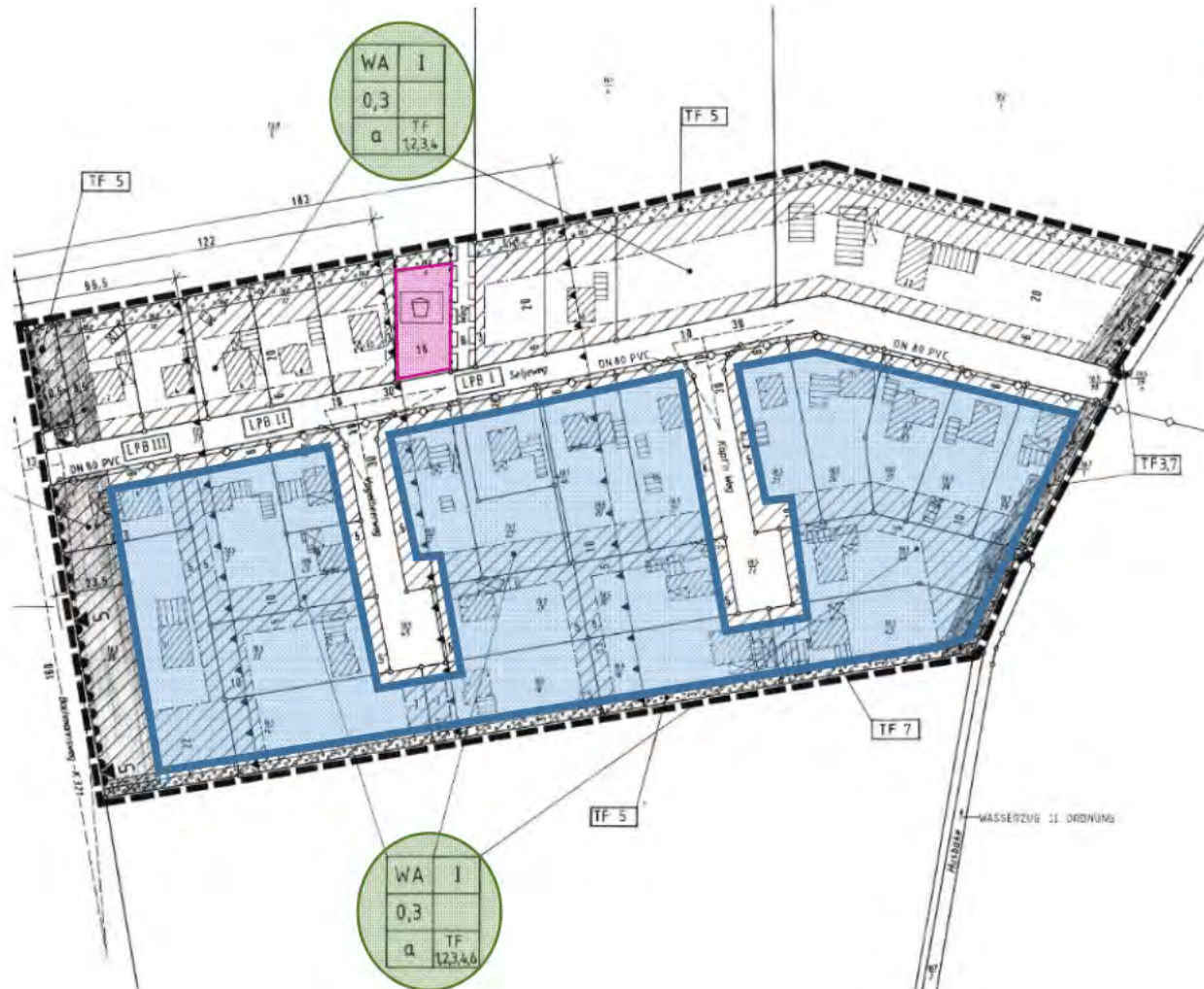




Überprüfung der B-Pläne Husbäke

Maßnahmen zur Nachverdichtung
B-Plan Nr. 79 (1998) und Änderungen:

- Erhöhung GRZ von 0,3 auf 0,4
- Erhöhung maximal zulässige Vollgeschosse von I auf II
- Erhöhung GFZ
- Durchgängige Baufenster
- Spielplätze als WA



Empfehlung des Arbeitskreises



Vergleich der Entwicklungsflächen Husbäke





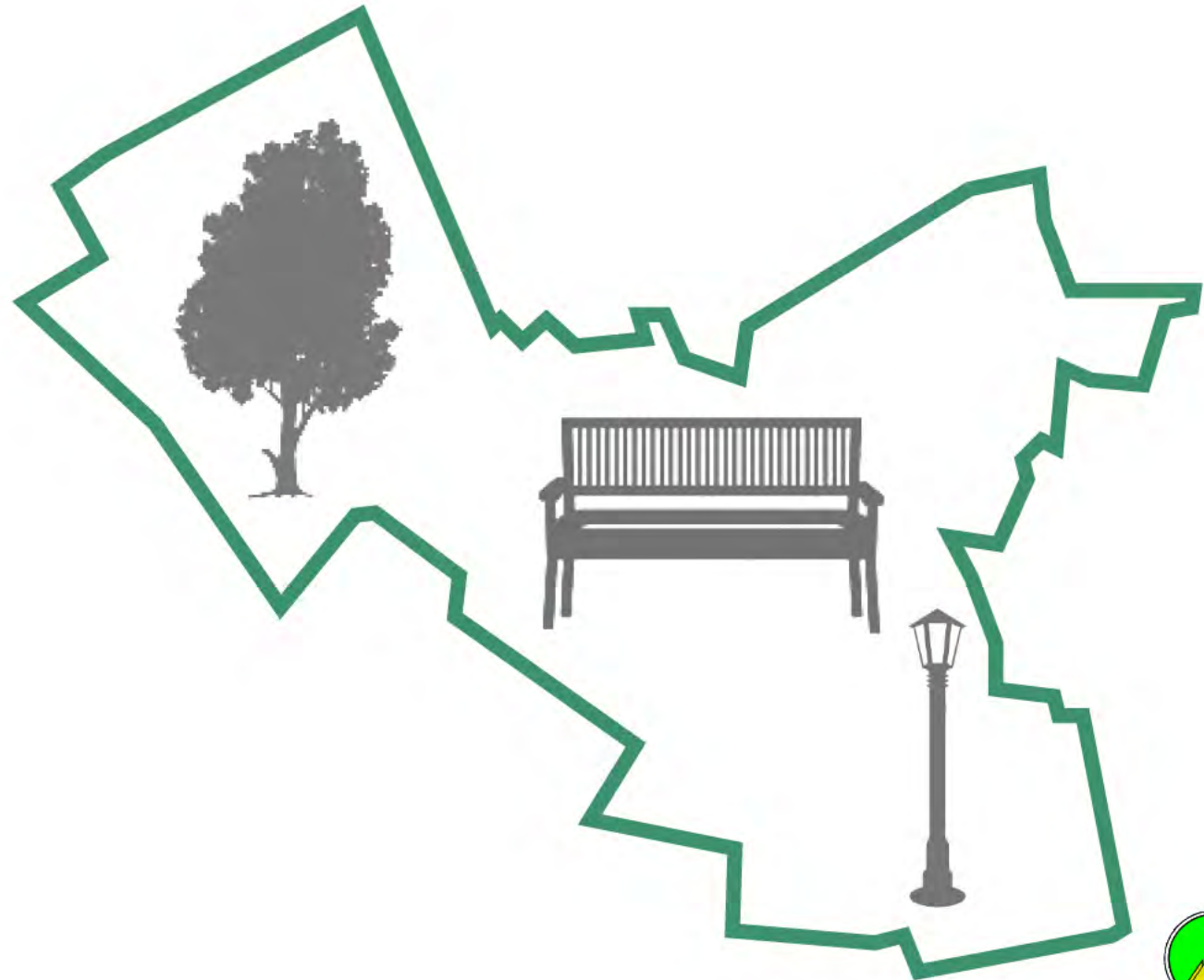
Empfehlung des Arbeitskreises

Husbäke

- Einschätzung der **Durchführbarkeit**
- **Priorität** der Umsetzung



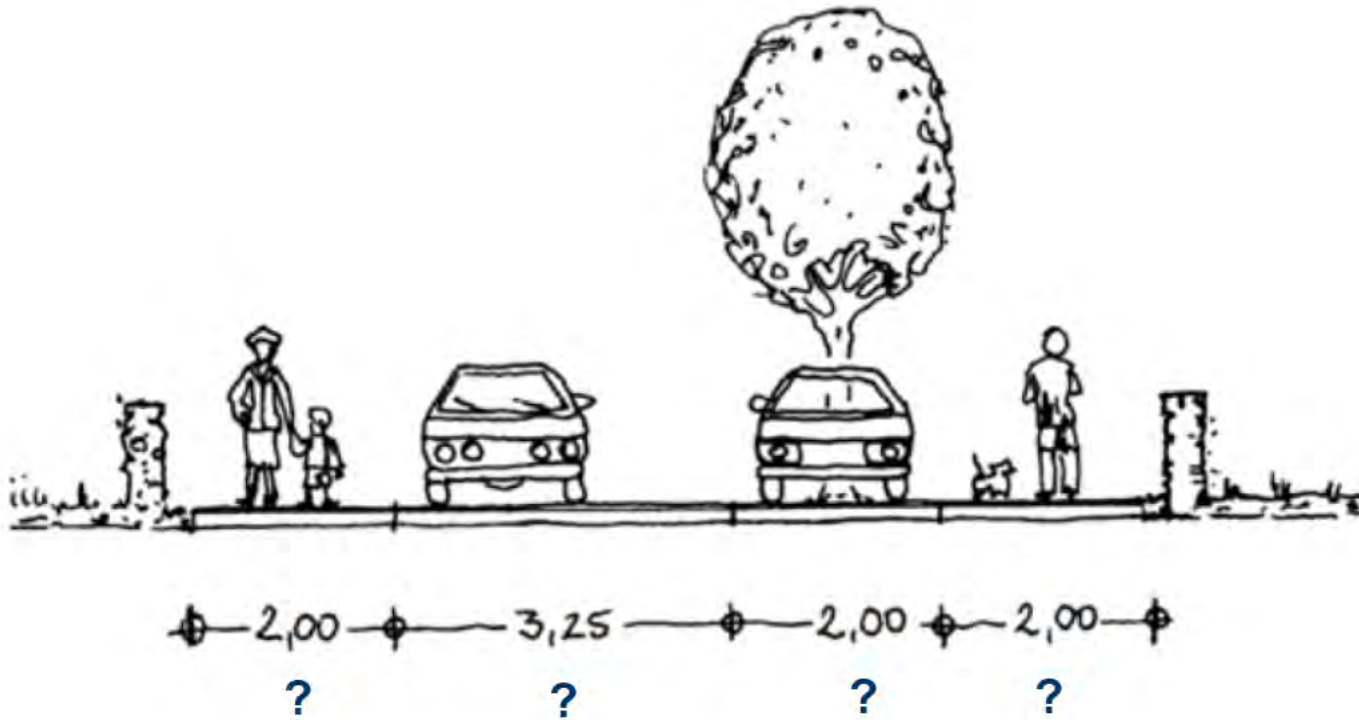
Siedlungsgestaltung



Wie soll das zukünftige Quartier aussehen?



Zukünftiger Straßenquerschnitt ? z.B: Wohnstraße



Straßenraumgestaltung



Beispiele für Bodenbeläge



Aufmerksamkeitsfeld



Betonstein



Betonstein



Naturstein, geschnitten



Klinker



Klinkerpflaster, Naturstein

Pflanz- und Materialgestaltung | Beispiel: Gem. Dötlingen



Bepflanzung



Beispiele für Bepflanzungen



Straßenbäume



Pflanzbeete



Hecken



**Wassergebundene
Wegedecke**



Schotterrasen



Rasengittersteine

Bürgervorschlag:

**Aufwertung des Siedlungsbildes durch Baumpflanzungen
z.B. Süddorf: Kuhlenweg/Starenweg**



Siedlungsstraßen, die durch geeignete kleinkronige Bäume aufgewertet werden könnten



Eingrünung des Siedlungsrandes



Straßenmöbel

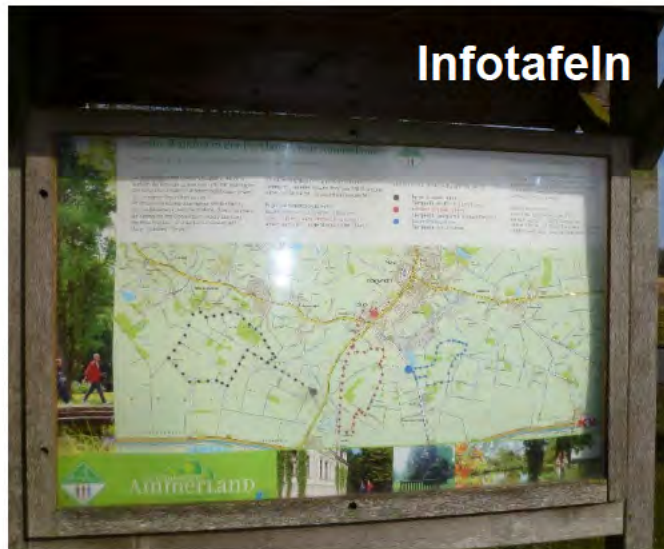


Beispiel: WiFi-Station aus Paris

Beispiele für Straßenmöbel



Beispiele für Straßenmöbel



Beispiele für Straßenmöbel





Örtliche Bauvorschriften

Mögliche Entwicklung des Ortsrandes mit entsprechenden Beregelungen



Mögliche Entwicklung des Ortsrandes ohne entsprechende Beregelungen





Örtliche Bauvorschriften gem. § 84

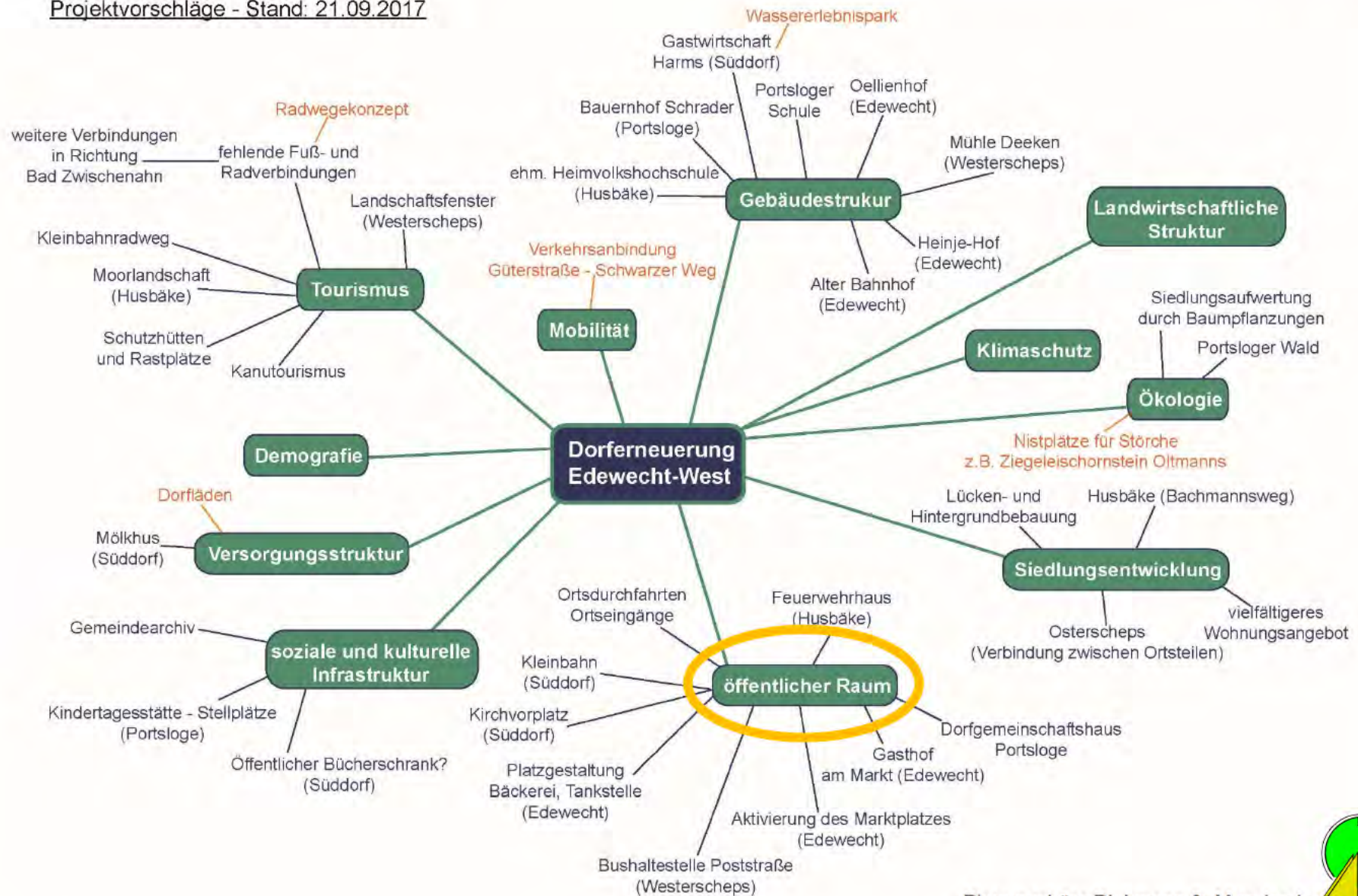
- (3) Um bestimmte **städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten** zu verwirklichen [...]
1. besondere Anforderungen an die **Gestaltung von Gebäuden** stellen, insbesondere für die **Gebäude- und Geschosshöhe**, für die Auswahl der **Baustoffe** und der **Farben** der von außen sichtbaren Bauteile sowie für die **Neigung der Dächer** einen Rahmen setzen,
 3. die Gestaltung, Art und Höhe von **Einfriedungen** wie Mauern, Zäunen und Hecken bestimmen sowie die Einfriedung von Vorgärten vorschreiben oder ausschließen,
 6. die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke regeln, insbesondere das Anlegen von **Vorgärten** vorschreiben,
 7. die **Begrünung** baulicher Anlagen vorschreiben,
 8. die Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von **Niederschlagswasser** auf dem Baugrundstück vorschreiben.



Öffentlicher Raum in Husbäke und Süddorf

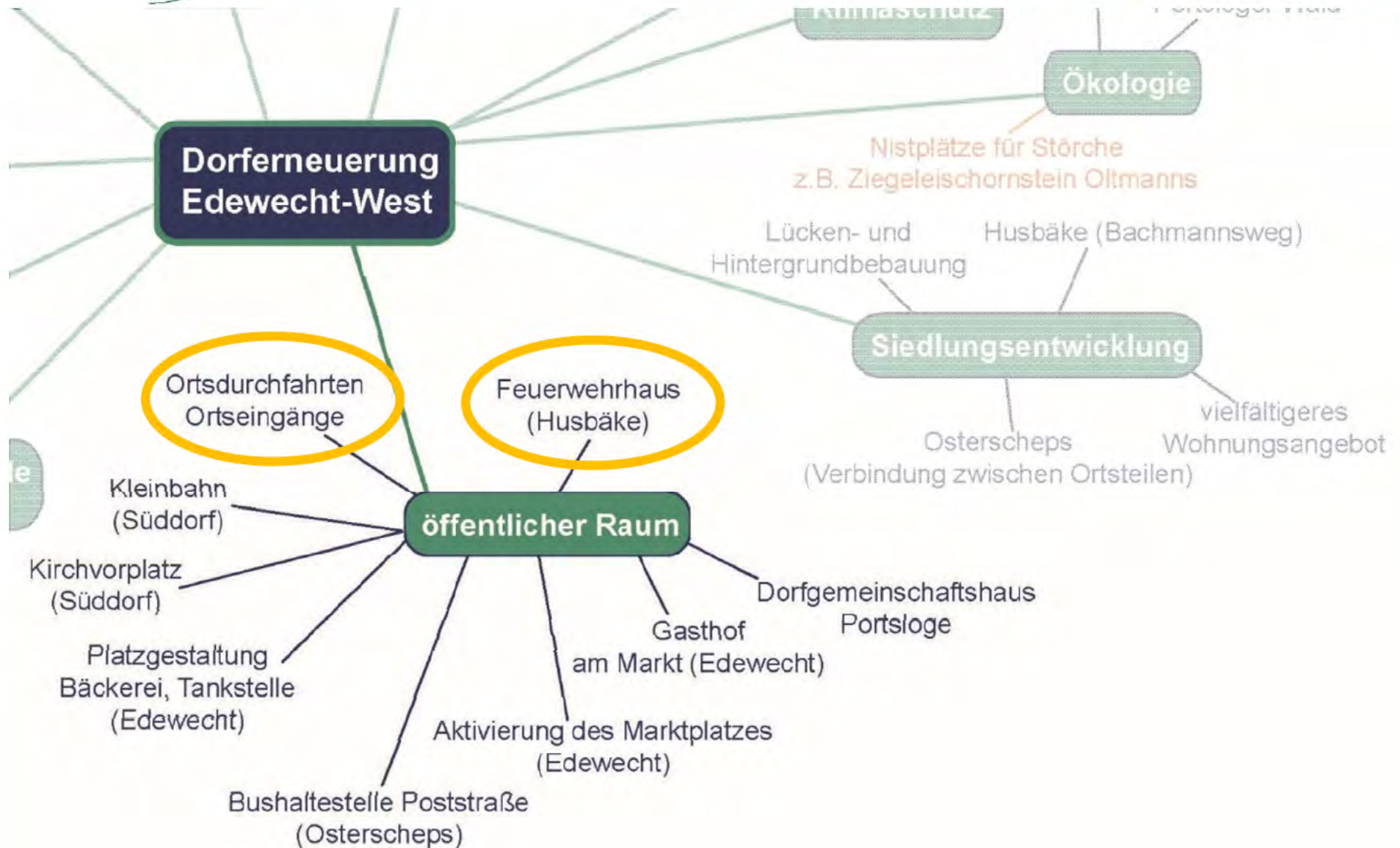


Projektvorschläge - Stand: 21.09.2017





Öffentliche Räume in Husbäke



Öffentliche Räume in Husbäke



Ortseinfahrt und Ortsdurchfahrt Husbäke



Ortseinfahrt Husbäke



persönliche Wahrnehmung?

- Wie sollte Ihrer Meinung nach die Ortsdurchfahrt in Husbäke **ausgestaltet** sein?
- Welche **Verbesserungsvorschläge** haben Sie?
- Welche **Ansprüche** und **Nutzungen** soll dieser öffentliche Raum abdecken?



Ortseingang – Beispiel Rechterfeld (Visbek)

vorher

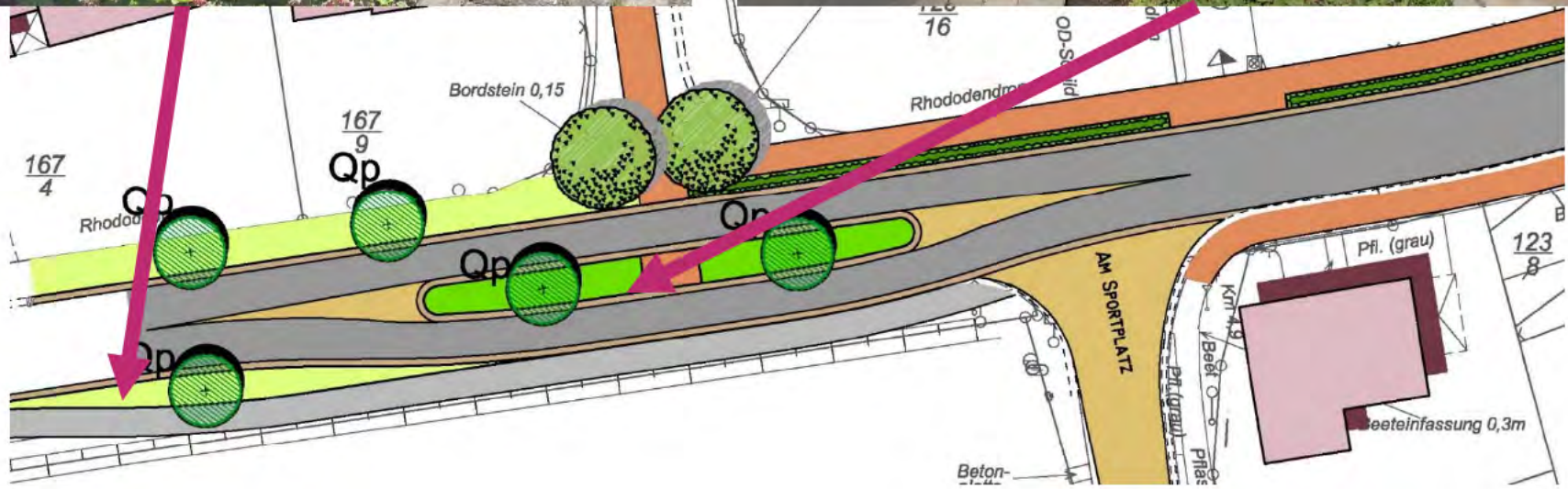


nachher





ig



Feuerwehrhaus Husbäke



Feuerwehrhaus + Umgebung Husbäke



persönliche Wahrnehmung?

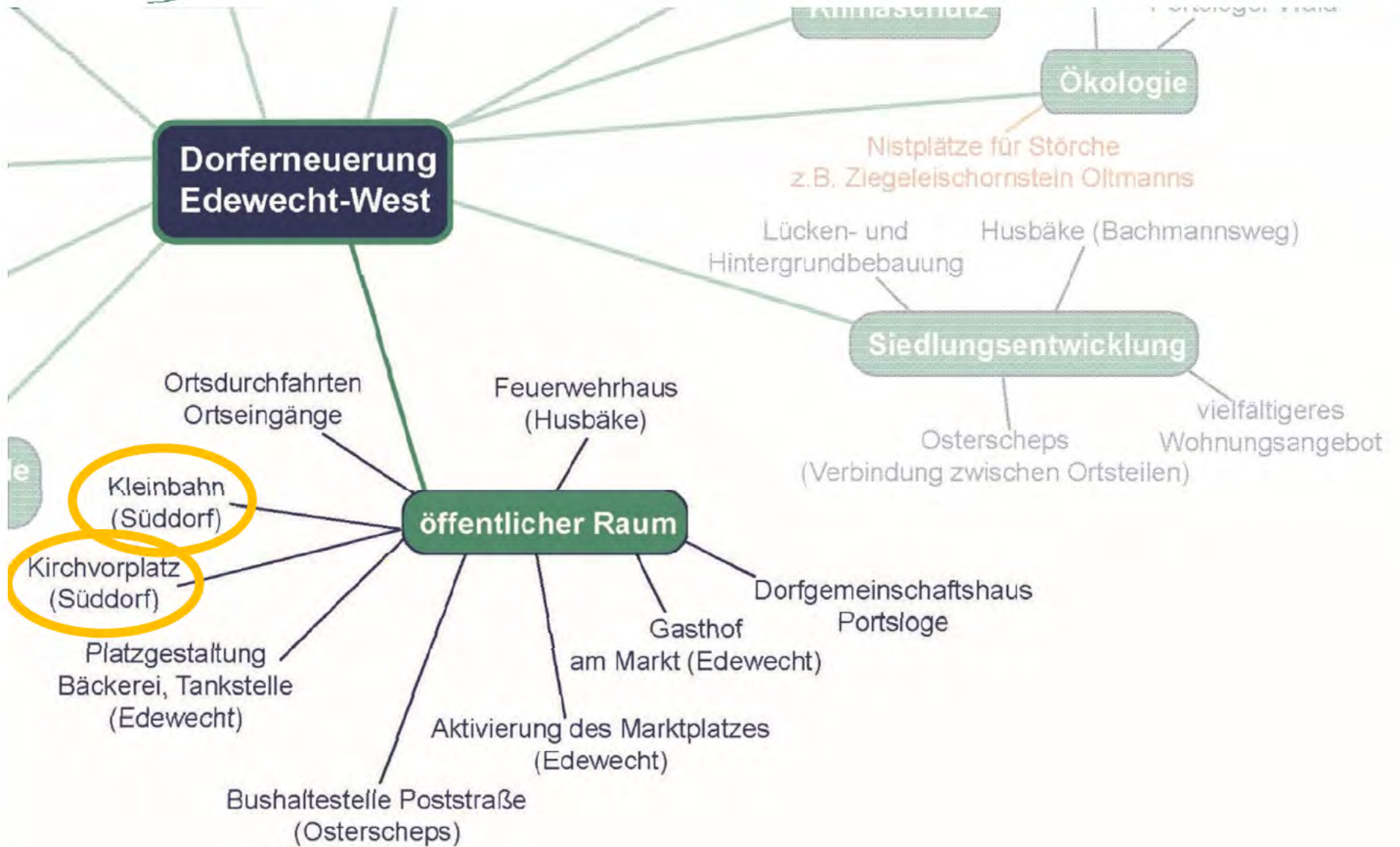
- Gibt es Gestaltungsbedarf am Vorplatz des Feuerwehrhauses?
- Wie sollte Ihrer Meinung nach dieser **ausgestaltet** sein?
- Welche **Verbesserungsvorschläge** haben Sie?
- Welche **Ansprüche** und **Nutzungen** soll dieser öffentliche Raum abdecken?

Weitere öffentliche Räume mit Handlungsbedarf in Husbäke ?





Öffentliche Räume in Süddorf



Öffentliche Räume in Süddorf



Kleinbahn in Süddorf



Kleinbahn in Süddorf



Kleinbahn in Süddorf



persönliche Wahrnehmung?

- Wie sollte Ihrer Meinung nach die Haltestelle oder die Kleinbahn **ausgestaltet** sein?
- Welche **Verbesserungsvorschläge** haben Sie?
- Welche **Ansprüche** und **Nutzungen** soll dieser öffentliche Raum abdecken?



Kleinbahn in Süddorf



- **Auch im Zusammenhang mit der Attraktivierung des Kleinbahnradweges**
(Detaillierte Betrachtung im Zusammenhang mit dem Thema: Mobilität und Tourismus)
- **Aufwertung weiterer Rastplätze entlang des Kleinbahnradweges**

Kirchenvorplatz in Süddorf



Kirchenvorplatz in Süddorf



persönliche Wahrnehmung?

- Wie sollte Ihrer Meinung nach der Kirchenvorplatz **ausgestaltet** sein?
- Welche **Verbesserungsvorschläge** haben Sie?
- Welche **Ansprüche** und **Nutzungen** soll dieser öffentliche Raum abdecken?



Weitere öffentliche Räume mit Handlungsbedarf in Süddorf?



Diskussion im Arbeitskreis



Ablauf der Arbeitskreissitzungen

**3. Arbeitskreis-
sitzung:**
21.09.2017
gemeinsam

Input: Demografie / Bevölkerungsstruktur

- Bevölkerungsentwicklung und -prognose
- Wohnbedarf heute und morgen
- Wohnangebot - Stärken und Schwächen
- Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung

Hausaufgabe: Pläne (Luftbild) zum Mitnehmen
- erste Ideen zur Siedlungsentwicklung aufzeigen

**4. Arbeitskreis-
sitzung:**
evtl. 19.10.17
25.10.17
26.10.17

06.12.17
07.12.17
13.12.17

2-3 Termine je
Unterarbeitskreis



Detaillierte Betrachtung der Ortschaften unter den Aspekten

- Siedlungsentwicklung
- Siedlungsgestaltung
- Öffentlicher Raum (Plätze / Ortsein- und durchfahrten)

**5. Arbeitskreis-
sitzung:**
gemeinsam

Siedlungsentwicklung / Öffentlicher Raum

- Vorstellung der Ergebnisse aus den Unterarbeitskreisen
- Abstimmung über einheitliche Richtlinien zu Gestaltung etc.





**VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!**



Nächste Arbeitskreissitzung:

Unterarbeitskreis

Edewecht und Portsloge: vorauss. am 06.12.17

Unterarbeitskreis

Wester- und Osterscheps, Wittenberge: vorauss. am 07.12.17

Unterarbeitskreis

Husbäke und Süddorf: vorauss. am 13.12.17



