

## SIEDLUNGSENTWICKLUNG | ORTSBILD

### Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung in der Dorfregion verlief – auch im Vergleich mit der Gesamtgemeinde – recht dynamisch. So hat im Zeitraum 2000 bis 2017 die Zahl der BewohnerInnen in Friedrichsfehn und Klein Scharrel um über 50% zugenommen. Diese massiven Zuwächse hatten nicht nur Folgen für das Orts- und Siedlungsbild, sondern führten zeitweise auch zu Aus- und Überlastungen der infrastrukturellen Einrichtungen (insbesondere Kinderbetreuung).

Je größer die Neubaugebiete desto schwieriger war es, die NeubürgerInnen in die Dorfgemeinschaft zu integrieren. Oftmals gelingt es erst nach Jahren und auch nur teilweise über die Sozialkontakte der Kinder, die „Neuen“ für das dörfliche Leben zu gewinnen.

In den Veranstaltungen zur Dorfregion wurden die bisherige und die Gestaltung der zukünftigen Siedlungsentwicklung sehr kontrovers diskutiert: Während sich BewohnerInnen (insbesondere Klein Scharrel) für zukünftige Wachstumsgrenzen aussprachen, wurde auf der anderen Seite argumentiert, dass Zuwanderung notwendig sei, um die vorhandene Struktur der Daseinsvorsorge zukünftig zu sichern.

Generell wurde sich für eine kleinteiligere, angepasste Siedlungsentwicklung ausgesprochen, die auf Arrondierungen und insbesondere auf Potenziale zur Innenentwicklung basieren soll. Vor allem der anstehende Generationswechsel in den älteren Einfamilienhausgebieten und die wenigen vorhandenen zentral gelegenen Leerstände und untergenutzten Flächen sind dazu geeignet, die Innenentwicklungsprozesse zu forcieren und neue Wohnformen als auch ergänzende Versorgungsstrukturen zu etablieren.

Darüber hinaus soll in allen Dorflagen eine angemessene Entwicklung ermöglicht werden durch:

- An- oder Neubau auf großen Grundstücken („Drei-Generationen-Wohnen“)
- Entwicklung für Bestandsbaugrundstücke (Innenentwicklung) unter Berücksichtigung der Nachbarschaftsverträglichen Strukturen

### Ortsbild

In der Dorfregion Edeweicht-Ost sind historisch unterschiedliche Siedlungsstrukturen gewachsen, dies lässt sich insbesondere aus alten Karten wie den preußischen Landesaufnahmen, die zwischen 1877 und 1915 entstanden sind, erkennen. Friedrichsfehn beispielsweise war ein typisches

Straßendorf, das lediglich entlang der Dorfstraße und des Jeddeloher Damms besiedelt war.

Die Siedlungsentwicklung heute basiert jedoch oft nicht auf den historischen Siedlungsstrukturen, sondern vielmehr auf Flächenverfügbarkeit. An Friedrichsfehn ist diese Entwicklung besonders gut abzulesen.

In Kleefeld dagegen lassen sich noch heute die Moorkolonate mit ca. 10 ha großen Hofstellen ablesen. Hier stellen die „schwimmenden“ Häuser, die auf Holzbalken auf Mooruntergrund errichtet wurden, zudem eine Besonderheit dar.

Die ortbildprägenden Gebäude sind dementsprechend eher in den historischen Lagen zu erwarten. Im Sinne der Dorfentwicklung werden als ortbildprägend Gebäude/Lagen bewertet, die eine gebäudetypologische, ortsgeschichtliche, soziologische, städtebauliche, technische Bedeutung oder künstlerische Bedeutung aufweisen.

Im Rahmen einer Arbeitskreissitzung wurden von den Mitgliedern für die jeweiligen Ortschaften diese ortsbildprägenden Situationen bestimmt. Diese Ergebnisse wurden ortsteilweise mit Nummern erfasst und beschrieben und durch die vorhandenen Baudenkmale und Ehrendenkmale ergänzt. Insgesamt konnten 102 ortsbildprägende Strukturen von den AK-Mitgliedern benannt werden.

### Historische Siedlungsformen



#### Straßendorf

Kleine, meist offene Siedlungen mit direkt an der Straße liegenden Wohngebäuden und rückwärtigen landwirtschaftlich genutzten Gebäuden.



#### Haufendorf

Unplanmäßig angelegtes, geschlossen bebauter Dorf mit unregelmäßigen Grundstücksgrundrissen und häufig unterschiedlich großen Höfen



#### Streusiedlung

Nicht geschlossene Siedlung, die aus weit auseinanderliegenden Bauernhöfen und Weilern\* ohne eigentlichen Ortskern besteht



#### Moorhufendorf

Planmäßige Anlage oftmals infolge systematischer Kolonisierung (Moorkolonisierung).

\*ländl. Siedlung aus nur wenigen Gehöften (etwa 3 bis 15)

### STÄRKEN

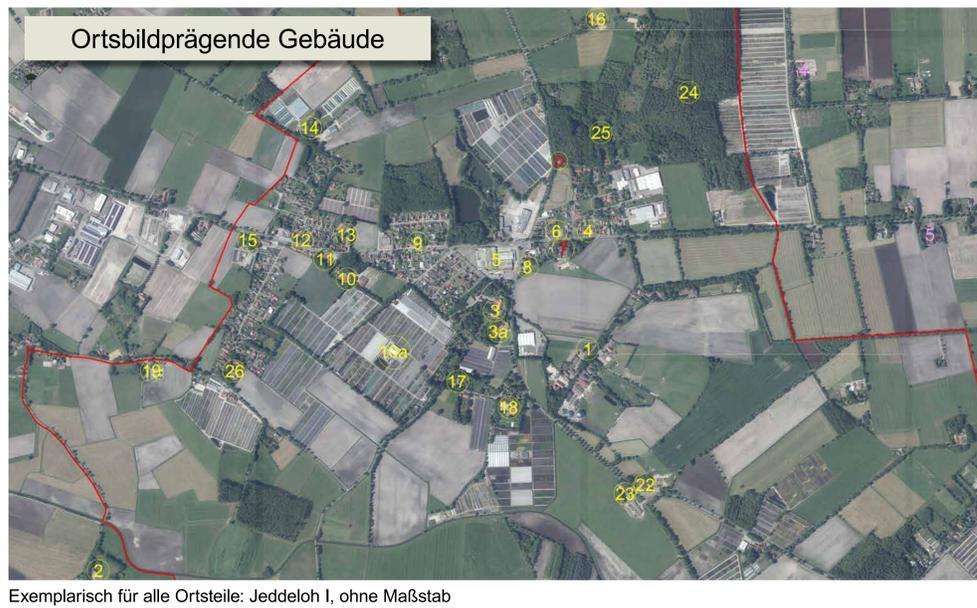
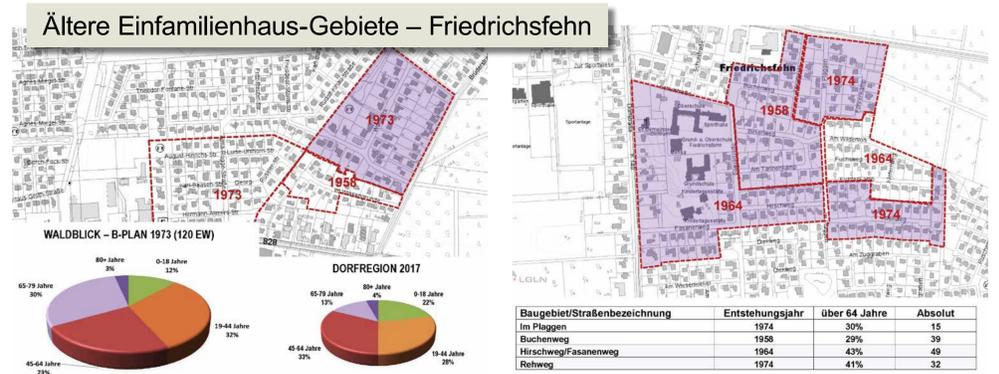
- Ruhiges Wohnen, gute Versorgungsstruktur
- Räumliche Nähe zu Oldenburg
- Neue Potenziale durch Rückzug gewerblicher Nutzungen (Jeddelloh I: Fläche am Jückenweg)
- Rege Neubautätigkeit
- Wenig Leerstand in zentralen Lagen, Generationswechsel in EFH-Gebieten findet statt
- Kleinteilige, erhaltenswerte Siedlungsstruktur
- Vergaberichtlinie der Gemeinde (Bevorzugung Edeweichter BürgerInnen)

- Viele kleine Spielplätze, gute wohnungnahe Spielplatzversorgung (außer Jeddelloh I)
- Alter, gliedernder Baumbestand innerhalb der Siedlungsbe- reiche und in Kulturlandschaft
- Viele Potentialflächen für eine Wohnbauentwicklung, ins- besondere in Jeddelloh I
- Potentiale der Nachverdichtung in allen Orten gegeben, ins- besondere ältere Baugebiete mit Potenzial (Generationswechsel)
- Besonderheit: „Schwimmende Häuser“ in Kleefeld, die Holz- balken wurden aufs Moor gelegt und darauf das Haus gebaut
- Es gibt noch viele historische Gebäude in der Region

### SCHWÄCHEN

- Starker Preisanstieg für Baugrundstücke
- Zu wenig alternative Baumöglichkeiten für Ältere, zu wenig Angebote in alternativen Wohnformen, auch für Menschen mit Behinderung (z. B. Wohngruppen)
- Gewerblicher Altbestand prägt Ortsbild, schwer rückbaubar (Jeddelloh I)
- Zu große Neubaugebiete (z. B. Klein Scharrel)
- Überalterte, sanierungsbedürftige Bausubstanz, die z. T. verfällt (z. B. Kleefeld oder andere Außenbereichslagen)
- Keine Baumöglichkeiten für eigene Kinder in den Dörfern auf eigenem Grundstück (Außenbereichslagen)
- Keine zentrale, größere attraktive Spielplatzanlage mit alternativen Angeboten
- Alter Baumbestand wird z. T. nicht erhalten und nicht wieder (zeitnah) aufgeforstet, z. T. auf privaten Flächen = Einfluss-

- namhe schwierig
- Infrastruktur ist bei der schnellen Siedlungsentwicklung zum Teil nicht mitgekommen (Klein Scharrel und Jeddelloh II)
- GrundstückseigentümerInnen stellen Fläche oftmals nicht zum Verkauf oder bebauen selber
- Siedlungsdynamik/Nachverdichtung hat Folgen:
  - Auf Kosten des siedlungstypischen Ortsbildes und der Landschaft
  - Es fehlen Freiräume und „Platz zum Atmen“
- Großteil alter Gebäude wurde in den letzten Jahren abge- rissen/zerstört
- Schwimmende Häuser: Teilweise sind die Häuser schon abge- sackt, es gibt nur noch 60 solcher Häuser
- Historische Gebäude sind oft eingegrünt, sodass sie vom Straßenraum kaum sichtbar sind und nicht wahrgenommen werden



### Zukünftige Herausforderungen

#### → Erste Projektideen/Maßnahmen

Die zukünftige Siedlungsentwicklung in der Dorfregion sollte angepasst und nachhaltig verlaufen.

Konsequent sind dabei die Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen. Es sollte versucht werden, die kleinstrukturierten aufgelockerten Einfamilienhausgebiete in ihrem Charakter zu wahren und gleichzeitig durch Sanierung und nachbarschaftsverträglicher Nachverdichtung als attraktive Wohnge-

biete (barrierearm) zu qualifizieren. Neue Baugebiete sollten nur bei entsprechender Nachfrage und kleinteilig als Arrondierungen der bisherigen Siedlung ausgewiesen werden. Dabei sind die regionstypischen Ortsbilder und Architekturen zu wahren.

Gleichzeitig sind in den Ortschaften die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität in den zentralen Bereichen für alle Bevölkerungsgruppen zu erhalten bzw. zu steigern. Die bereits vorhandenen Einrichtungen sollten hinsichtlich ihrer multi-

funktionalen und generationsübergreifenden Funktion überprüft und ggf. angepasst werden. Dabei sind die bereits vorhandenen arbeitsteiligen Strukturen weiterzuentwickeln:

Friedrichsfehn ist als Grundversorgungszentrum weiter zu stärken (z. B. medizinisches Zentrum als Ankernutzung im Rahmen einer Revitalisierung eines zentralen gewerblichen Leerstandes, Etablierung eines Wochenmarktes etc). Um die BewohnerInnen an ihre Ortschaft zu binden und Identifikation zu schaffen, sind in allen Ortschaften Maßnahmen

zur Ergänzung der Versorgungsstrukturen, Verbesserungen der Aufenthaltsqualität durch vielfältig nutzbare Plätze und Straßen, Beseitigen von Belastungen und Nutzungseinschränkungen sowie sichere Fuß- und Radwegeverbindungen.

Viele der entwickelten Projektideen setzen genau an den beschriebenen zu erwartenden Prozessen an und sind geeignet die angestrebten Zielsetzungen zu erreichen.