



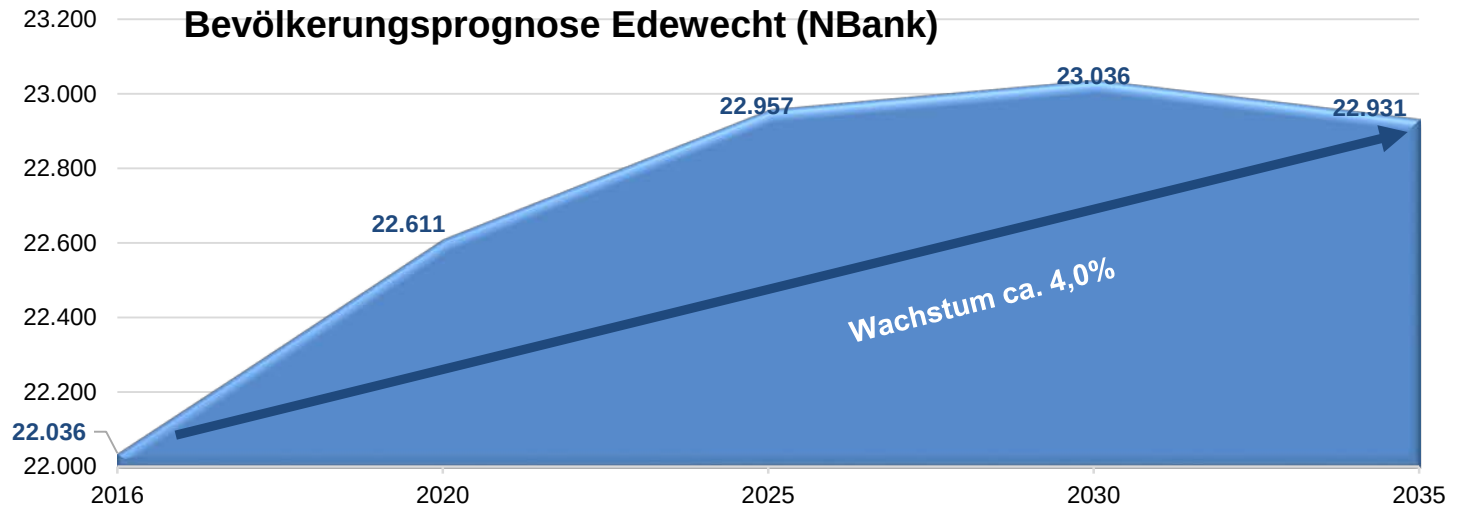
Dorfentwicklungsplanung Dorfregion "Edeweicht Ost" mit den Ortschaften Friedrichsfehn | Jeddelloh I | Jeddelloh II (Betrachtungsraum) | Kleefeld | Klein Scharrel | Wildenloh

- **Begrüßung**
- **Ungeklärte Fragen**
- **Vortrag Siedlungsentwicklung**
- **Arbeitsphase / Diskussion**
- **Weiteres Vorgehen/Ausblick**

FRAGEN UND ANREGUNGEN AUS DEM ARBEITSKREIS??



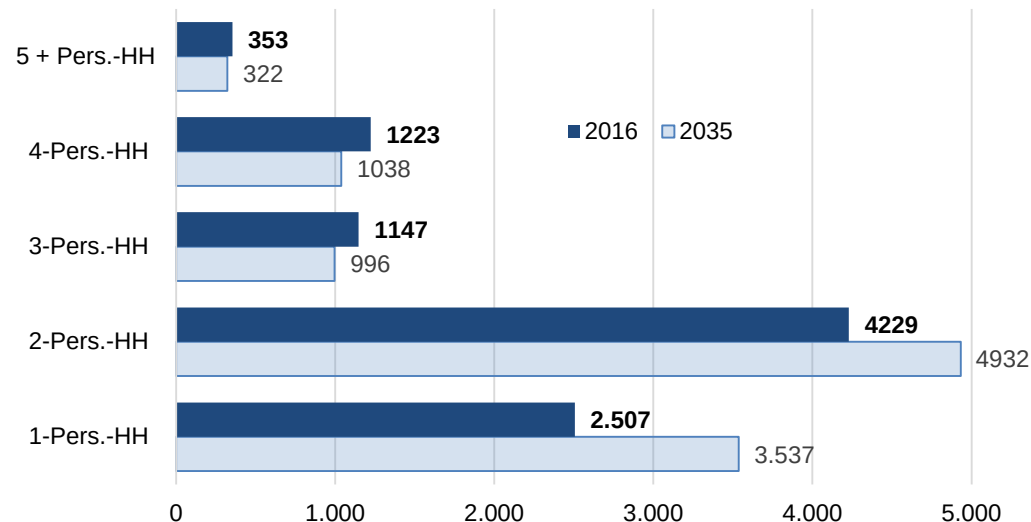
- Vortrag Siedlungsentwicklung
 1. Bevölkerungsentwicklung und Baulandbedarf
 2. Wohnungsstruktur – Angebot und Nachfrage
 3. Zukünftiger Wohnbedarf / Ergebnisse aus 1. AK
 4. Siedlungsentwicklung – städtebauliches Entwicklungskonzept
 5. Innenverdichtung:
 - Ältere Einfamilienhausgebiete
 - Potenziale der Nachverdichtung

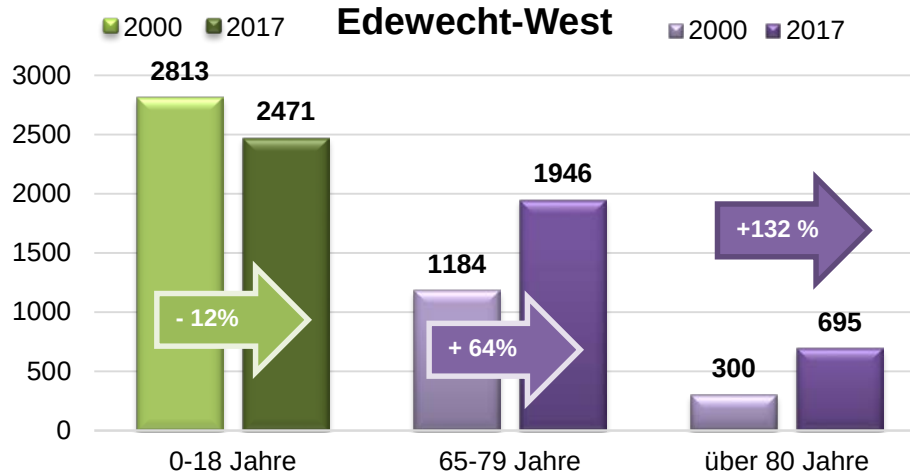


Annahmen:

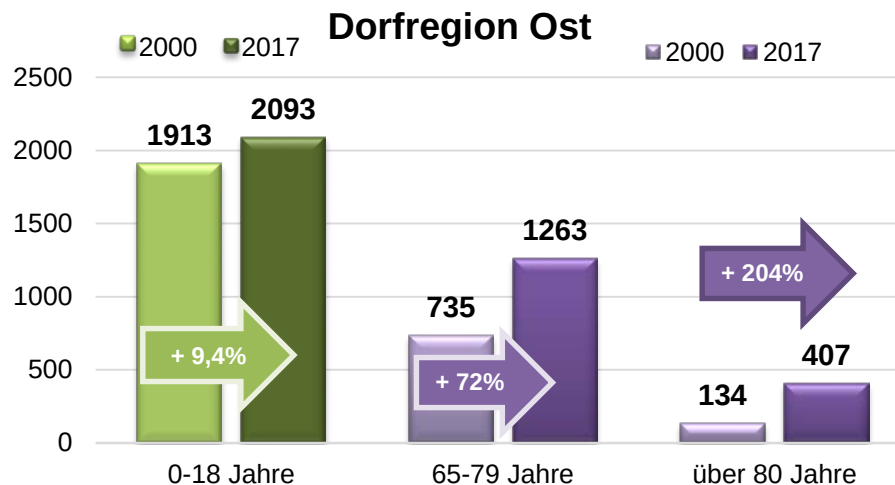
- Die Einwohnerentwicklung wird auch zukünftig positiv sein, aber mit deutlich verringerter Dynamik (+ 4 %)
- Es wird vermehrt kleine (und auch ältere) Haushalte geben
→ Haushaltszuwachs 14% (+ 1.360)
→ Wohnraumbedarf

Haushaltsstruktur - Prognose (NBank)





Region	West 2000	West 2017	Ost 2000	Ost 2017
0-18 Jahre	24,1%	19,0%	25,0%	21,8%
65-79 Jahre	10,2%	15,0%	9,6%	13,1%
80+ Jahre	2,6%	5,4%	1,8%	4,2%

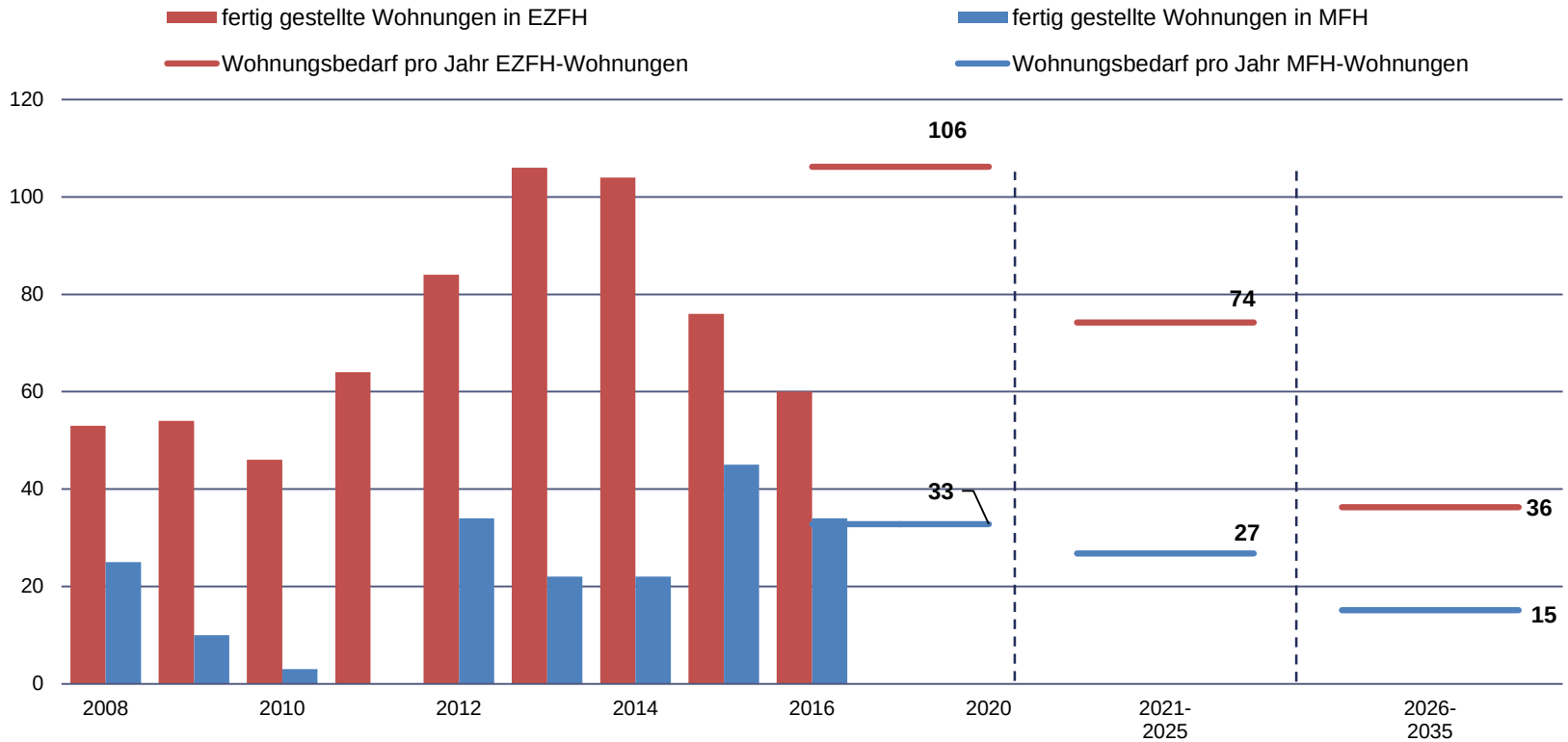


Dorfregion-Ost:

- Altersgruppe der 0-18 Jährigen absolut angewachsen (entgegen allgemeinem Trend)
- Anteilig hat die Gruppe an der Bevölkerung aber deutlich abgenommen (-3,2%)
- Die Anzahl in der Gruppe der 65-79-Jährigen hat sowohl absolut als auch anteilig stark zugenommen.
- Höchste Zuwächse bei den Hochbetagten 80+

Obwohl die Dorfregion im Durchschnitt „jünger“ ist, sind die Zuwächse in den älteren Bevölkerungsgruppen höher als in der Vergleichsregion West

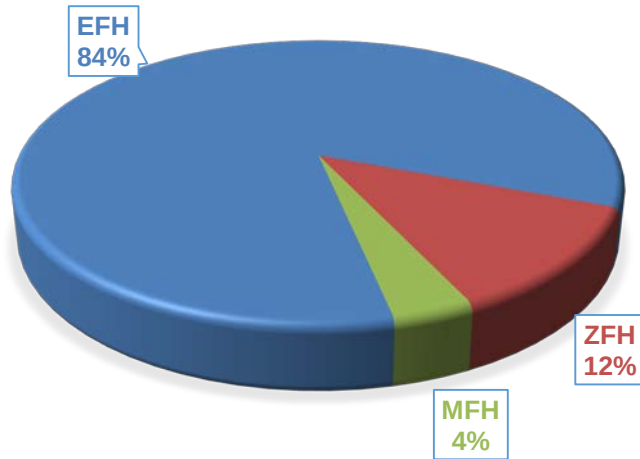
- Frage des Bauflächenmanagement (weitere Baugebiete oder kleinflächige Arrondierungen, Prüfen von möglichen Satzungsbereichen, Berücksichtigung des Bestandes - Innenverdichtung)
- wenig/ kein Wohnraum bzw. Möglichkeiten für Eigenheim junger Leute (= Auszubildende und junge Erwachsene) vorhanden
- Wohnungsbedarfe der älteren Menschen werden bislang nicht ausreichend berücksichtigt (→ Seniorenwohnen)
- Mietbarer, **bezahlbarer** Wohnraum ist kaum zu finden, trifft neben jungen Erwachsenen und Senioren auch Alleinerziehende.
- generell mangelt es an angemessenen Wohnkonzepten für unterschiedliche Alters- und Zielgruppen
- Angemessene Entwicklung in den kleinen Dörfern ermöglichen durch:
 - o An- oder Neubau auf großen Grundstücken zu ermöglichen („Drei-Generationen-Wohnen“); nicht in allen Ortschaften möglich, da Grundstücke z.T. nicht groß genug
 - o angepasste Entwicklung für Baugrundstücke ermöglichen
 - o sinnvolle Nachnutzung bestehender (leerstehender) Gebäude ermöglichen
- Attraktivierung der Dorfregion als Wohnstandort für Studierende/Pendler in Oldenburg. Bislang keine ausreichende Infrastruktur (ÖPNV) vorhanden.
- ältere Menschen fühlen sich einsam und ziehen unter Umständen weg



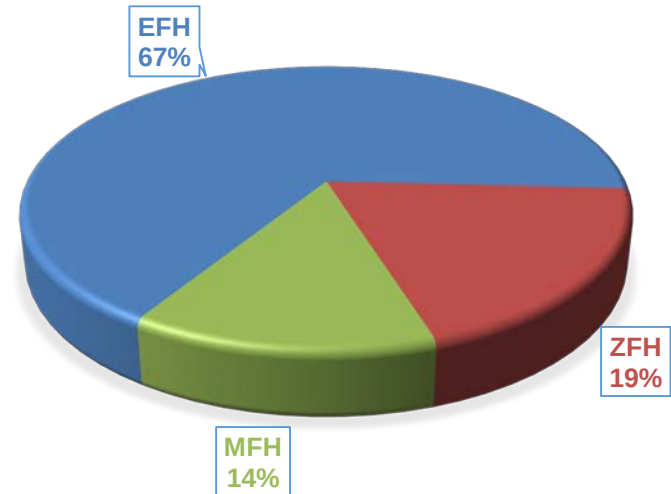
Zeitraum/Wohnform	2018-2020	2021-2025	2026-2035	Gesamt
Wohneinheiten EZFH	53	371	360	784
Wohneinheiten MFH	17	134	150	301
Gesamt	70	505	510	1085

Bedarf im städtebaulichen Entwicklungskonzept bis 2030: 670 - 750 Wohneinheiten

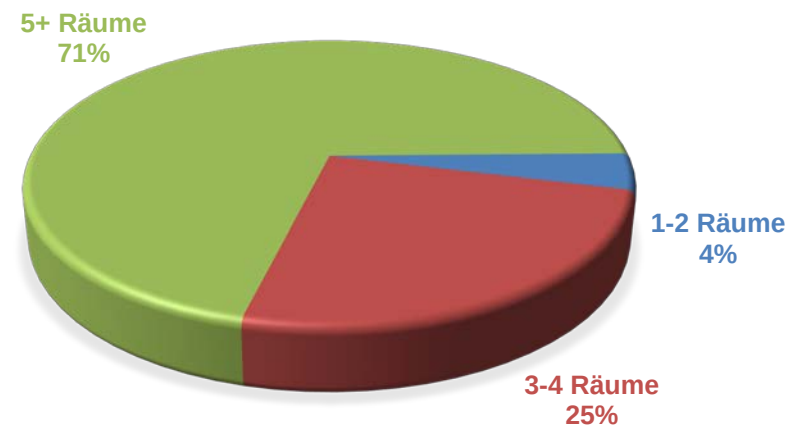
GEBÄUDETYPE



WOHNUNGEN IN



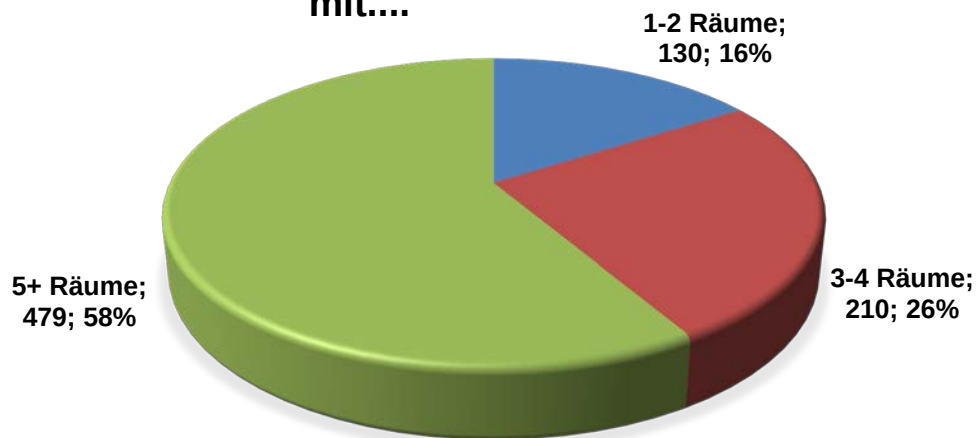
WOHNUNGSGRÖÖE



- Ein- bis Familienhaus ist prägend (96% des Gebäudebestandes in Edeweicht)
- Nur 14% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
- Über 70% der Wohnungen haben 5 und mehr Räume

Zuwachs an Wohnungen 2011 - 2017

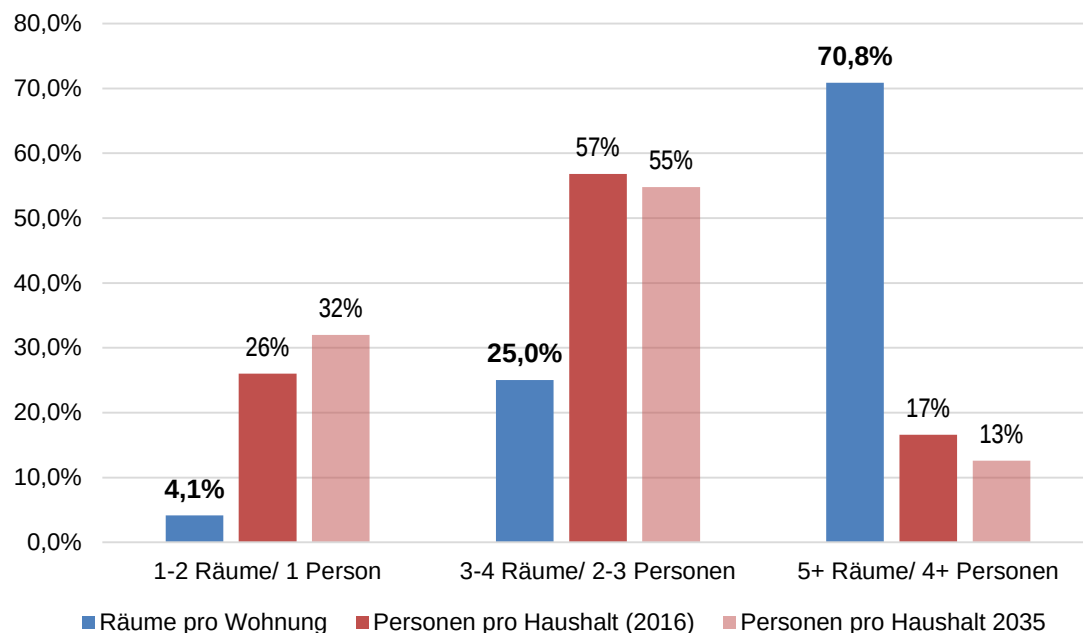
mit....



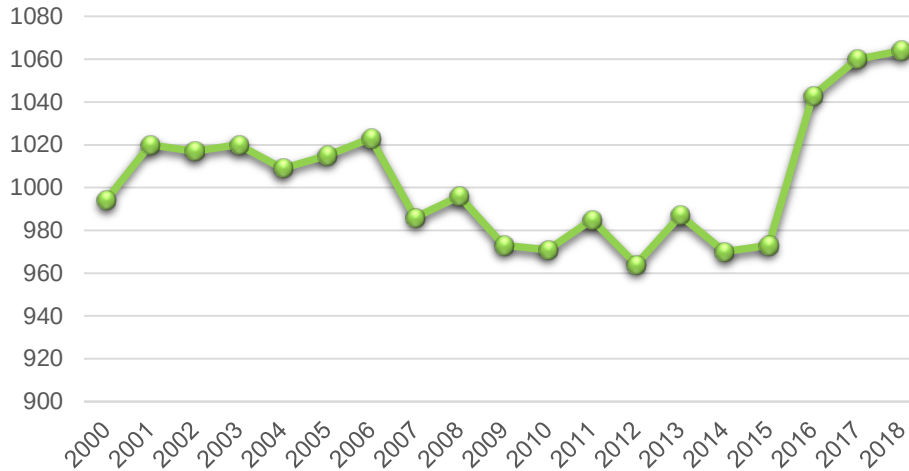
Insgesamt ist der Wohnungsbestand zwischen 2011-17 um 819 Wohnungen angewachsen. Die Tendenz auch kleinere Wohnungen zu errichten ist leicht gestiegen (42% des Zuwachs bei Wohnungen bis zu 4 Räumen)

Aufgrund der Dominanz der Einfamilienhäuser

- Zu wenig kleinere, mietbare Wohnungen für wachsende Zahl an kleinen Haushalten
- Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage



Jeddelloh I

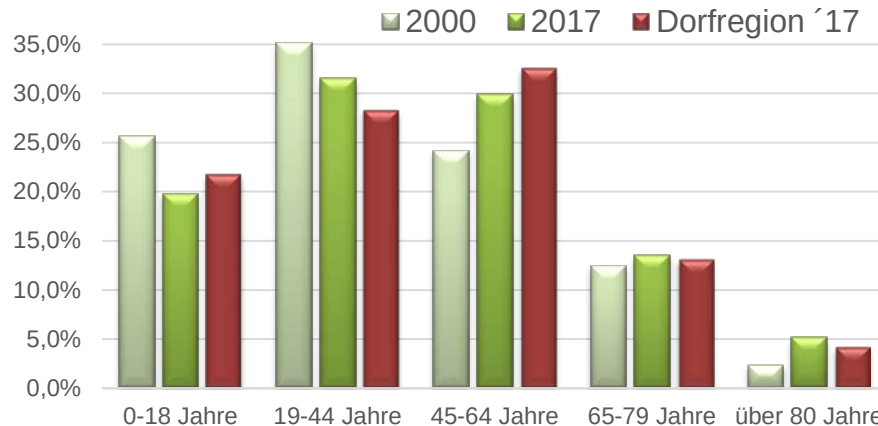


Bevölkerungsentwicklung:

Bis 2015 stagnierend und leicht abnehmende Einwohnerzahl, danach Zuwachs

Von 2000 → 2018: 994 → 1.064 EW
 = + 70 EW
 = + 7,0%

Jeddelloh I im Vergleich



Altersstruktur: Auffälligkeiten

- Die jüngeren Bevölkerungsgruppen zeigen abnehmende Tendenzen,
- Gruppe der 19-44-Jährigen überdurchschnittlich vertreten, trotz Abnahme
- Unterdurchschnittliche prozentuale Zuwächse der 65-79-Jährigen

 Noch nicht in Nutzung genommene Reservefläche (FNP)

 Nutzung der Fläche fraglich

 Mögliche Siedlungserweiterung (langfristig)

 Neudarstellung

 Kindergarten

 Versorgung

RROP- Vorranggebiete:

 Natur- und Landschaft

 Torfabbau

 Genehmigter Torfabbau

Abstände/Immissionen:

 kV-Leitung

 Straßenverkehr

 Satzungsgebiete

 Baumschulflächen

 Verdichtungsmöglichkeiten

 Potenziale innerhalb von Baugebieten

 Siedlungsbegrenzung

 Herausnahme

 Schule

 Versorgung eingeschränkt

 Erholung

 Zielabweichungsfläche

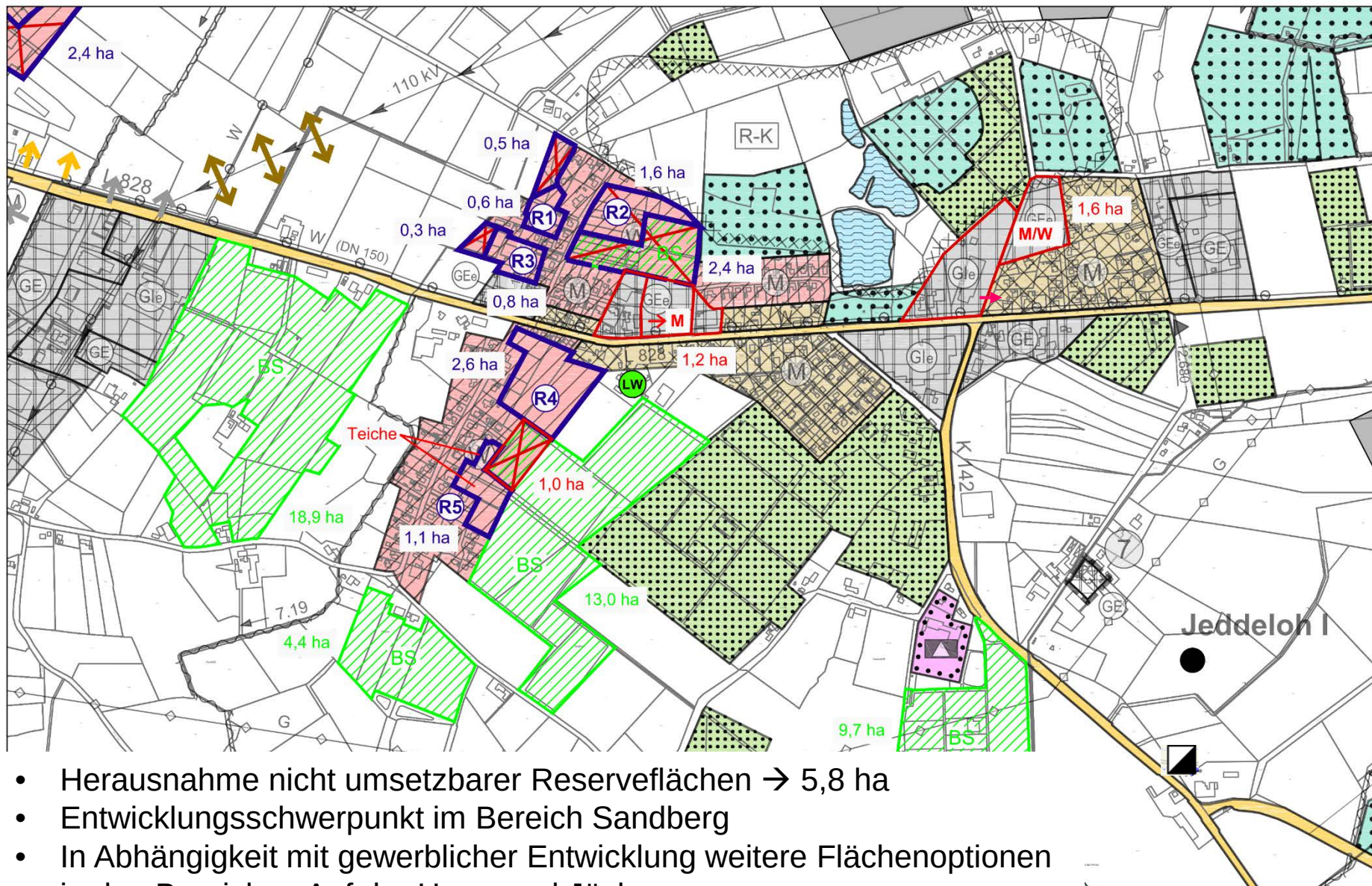
 Abbaugelände FNP

 Kläranlage

 Gewerbe

 Landwirtschaft

 Baupotenziale in Satzungen



- Herausnahme nicht umsetzbarer Reserveflächen → 5,8 ha
- Entwicklungsschwerpunkt im Bereich Sandberg
- In Abhängigkeit mit gewerblicher Entwicklung weitere Flächenoptionen in den Bereichen Auf der Harre und Jückenweg, → keine Neudarstellung

Auswirkungen demografischer Prozesse

→ Umbruchtendenzen in EFH-Gebieten aus den 1950er-1980er Jahren

Diese Gebiete lassen sich wie folgt charakterisieren:

- Die Einfamilienhäuser werden noch überwiegend von ihren Eigentümern und Erbauern bewohnt, daraus resultiert eine überdurchschnittlich ältere Bewohnerschaft mit einem hohen Anteil an über 65-Jährigen.
- Die Kinder sind zumeist ausgezogen, sodass die großzügig angelegten Häuser mit 1 bis 2 Personen untergenutzt sind.
- Die Häuser weisen zumeist einen Modernisierungsbedarf sowohl energetisch als auch hinsichtlich einer Barrierearmut auf.

Gibt es ähnliche Strukturen in Ihren Ortschaften?

Wie ist Ihre Einschätzung?



Nachverdichtungspotenziale zur
Forcierung der Innenentwicklung:

- große teilbare Grundstücke
- mindergenutzte Grundstücke
- brachgefallene Grundstücke

Nachbarschaftliche Verträglichkeit?

**Kennen Sie weitere
Möglichkeiten der
Nachverdichtung?**



5. Arbeitsphase: Diskussion an Arbeitstischen

Arbeitsauftrag

- Wie kann die zukünftige Siedlungsentwicklung in Edeweicht-Ost aussehen (Entwicklungsstrategie)?
 - Insbes. vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Ortschaften

Welche Entwicklungsstrategie soll in der jeweiligen Ortschaft fokussiert werden?

- Anpassungsstrategie
- Stabilisierungsstrategie
- Entwicklungsstrategie

- Typ A: „Baulücken“

(nicht bebaute, freie Grundstücke)



- Typ B: „Zusätzliche Bebauung“

(freie Flächen auf großen Grundstücken)



- Typ C: „Private Erschließung“

(Verdichtungsmöglichkeiten durch Zusammenlegung von Grundstücken)



- Typ D: „Zusammenhängende Flächen“

(mehr als drei Grundstücke nebeneinander)



- Typ E: „Ersatzbau“ - minder genutzter Grundstücke

(Abriss und anschließender Neubau)



- Typ F: „Generationenwechsel“

(Nachnutzung von Wohngebäuden, die von 1-2 Personen Ü 65 Jahren bewohnt werden)



- Typ G: „Leerstände und Brachen“

(freie Flächen auf großen Grundstücken)



- Typ H: „Umnutzung“ (Konversion)

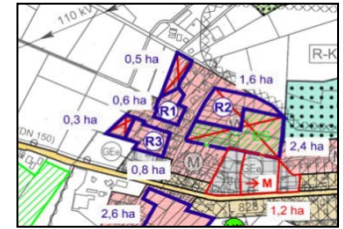
(Umnutzung von Gebäuden oder Grundstücken)



Aufgabe: Identifizierung von minder genutzten Gebäuden und Leerständen

- Typ I: „Reserveflächen“

(Flächen, die im FNP bereits als dargestellt, aber noch nicht entwickelt sind)



- Typ J: „Arrondierungsflächen“

(Flächen, die das Siedlungsgefüge abrunden)



- Typ K: „Streulagen und Außenbereich“

(Bereiche, die Potential/Bedarf für eine Entwicklung bieten)



Aufgabe: Identifizierung von weiteren Entwicklungsmöglichkeiten



Claudia Reichenbach

**Gruppe
Friedrichsfehn und
Wildenloh**



Anne-Katrin Leask

**Gruppe
Jeddeloh I und
Kleefeld**



Peter Schütte

**Gruppe
Klein Scharrel und
Jeddeloh II**

NOCH FRAGEN??



***Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit
und Ihre aktive
Teilnahme!***