

Ergebnisprotokoll der 2. Arbeitskreissitzung am 15.11.2018 von 19.00 bis ca. 21:00 Uhr im Sportlergebäude in Klein Scharrel

Herr Knorr (Gemeindeverwaltung) sowie Herr Janssen vom Planungsbüro NWP aus Oldenburg begrüßten die Arbeitskreismitglieder zur 2. Sitzung. Herr Janssen stellte den Ablauf der Sitzung dar und beantwortete organisatorische Fragen.

Frau Reichenbach vom Planungsbüro NWP erläuterte in einem Fachvortrag die **Siedlungsentwicklung in der Dorfregion Edewecht-Ost**. Beeinflusst wird diese maßgeblich durch die Bevölkerungs- sowie die Haushaltsentwicklung. Diese wurden in der 1. AK-Sitzung umfassend erläutert. Zusammenfassend lässt sich für die Gemeinde Edewecht festhalten, dass die Bevölkerungsentwicklung auch zukünftig positiv verlaufen wird (+ 4%), außerdem wird es vermehrt kleine Haushalte geben (+14%). Insgesamt entsteht dadurch ein zusätzlicher Wohnraumbedarf. Nach den Prognosen der NBank – Kommunalprofil 2016 werden bis zum Jahr 2035 1.085 zusätzliche Wohneinheiten benötigt. Die derzeitige Siedlungsstruktur ist fast ausschließlich durch Einfamilienhäuser geprägt. Vorherrschend sind daher große Wohneinheiten mit mehr als fünf Räumen. Aufgrund der immer kleiner werdenden Haushalte werden jedoch zunehmend kleinere Wohnungen nachgefragt. Viele der großen Wohneinheiten werden oftmals nur von ein bis zwei Personen bewohnt. Dies ist überwiegend in Einfamilienhausgebieten der Fall, die in den 1950er bis 1980er erbaut wurden: Die Gebäude werden noch immer von ihrem Erbauer bewohnt, die Kinder sind bereits erwachsen und ausgezogen. Daraus resultiert eine überdurchschnittlich ältere Bewohnerschaft mit einem hohen Anteil an über 65-Jährigen. Diese Häuser sind überwiegend untergenutzt und weisen zumeist einen Modernisierungsbedarf sowohl energetisch als auch hinsichtlich einer Barrierearmut auf.

Ziel der Gemeinde Edewecht ist es, dem Wohnbedarf der Bevölkerung nachzukommen. Grundsätzlich sollen zunächst Potentiale in den gewachsenen Siedlungslagen genutzt werden, bevor neue Flächen für die Siedlungsentwicklung ausgewiesen werden.

Anhand der Bevölkerungsentwicklung, des Flächennutzungsplanes sowie des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes setzte sich der **Arbeitskreis** mit der Siedlungsentwicklung für jede einzelne Ortschaft auseinander und kam zu folgenden Ergebnissen:

Friedrichsfehn

Die Ortschaft Friedrichsfehn ist Grundzentrum und für die Dorfregion ein wichtiger, zentraler Wohnstandort sowie Schwerpunkt für die Daseinsvorsorge (Einkaufen, Bildung, Betreuung). Das städtebauliche Entwicklungskonzept sieht entsprechende Wohnbauentwicklungsflächen vor, die von den AK-Mitgliedern als plausible Erweiterungen/Arrondierungen kommentiert wurden. Durch die aktuellen Überlegungen, die bestehende 220-KV-Leitung umzulegen oder zu verkabeln, könnten weitere zentrumsnahe Entwicklungsflächen in Betracht gezogen werden.

Innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche konnten Baulücken und brachliegende Flächen

festgestellt werden. Das Leerfallen und die Wiedernutzung von Bestandsgebäuden (Generationswechsel) in den Wohnquartieren verlaufen zumeist von der ansässigen Bevölkerung unbemerkt. Hier wurde der Vorschlag für eine Angebotsbörse gemacht, so dass ansässige Wohnungssuchende auch Kenntnis über den anstehenden Verkauf eines Hauses erlangen können.

Zudem wurden Standorte in zentralen Lagen identifiziert, die wichtige Funktionen erfüllen könnten: Dorfplatz/Dorfgemeinschaftshaus, seniorenrechtliches Wohnen, medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) und Wochenmarkt. Wichtig war den AK-Mitgliedern, diese Chancen, die sich durch Leerstände/Verlagerung oder Unternutzung jetzt schon oder in naher Zukunft ergeben, nicht ungenutzt verstreichen zu lassen, sondern für Friedrichsfehn und die Dorfregion sinnvoll, funktionell erweiternd zu nutzen.

Wildenloh

Die Ortschaft Wildenloh ist eine reine Wohnbausiedlung, die ab den 1960er Jahren entstanden ist. Von drei Seiten von der Gemeindegrenze definiert, gibt es für die zukünftige Entwicklung nur eine Erweiterungsmöglichkeit in westliche Richtung bis zum Sportplatz. Eine entsprechende Potenzialfläche wurde im städtebaulichen Entwicklungskonzept vorgesehen und fand bei den AK-Mitgliedern Zustimmung.

Wildenloh ist zeitlich durch mehrere Bebauungsplanabschnitte entstanden, wobei die älteren Abschnitte aus den 1960-1975 Jahren überwiegen. In diesen Bereichen wird der Generationswechsel bereits vollzogen: Die Neunutzung erfolgt sowohl über Ersatzbau als auch über Bestandssanierungen und Erweiterungen. Zumeist resultiert daraus eine höhere Ausnutzung des Bestandes, die aber noch als „verträglich“ eingestuft wird. Die vorhandenen Baulücken und Leerstände in Wildenloh sind überschaubar und treten nur vereinzelt im Bestand auf.

Jeddeloh I

Jeddeloh I verzeichnete von 2000 bis 2015 stagnierende Einwohnerzahlen, seit 2015 stiegen sie leicht an. Zukünftig ist mit einem Zuwachs von ca. 7,0% zu rechnen.

Jeddeloh I soll zukünftig als Wohnstandort weiterentwickelt werden. Dort gibt es zahlreiche Flächen (zusammenhängende Bauflächen, Reserveflächen und Arrondierungsflächen), die sich für eine bedarfsgerechte Erweiterung eignen. Im städtebaulichen Entwicklungskonzept wurden bereits viele Potentialflächen, insbesondere gewerbliche Bauflächen benannt. Diese können kurz- bis mittelfristig jedoch nicht umgesetzt werden. Der Arbeitskreis hat daher zusätzliche, potentielle Wohnbauflächen benannt, insbesondere sind dies zusammenhängende Flächen sowie einzelne Baulücken. Vornehmlich soll die Siedlungsentwicklung jedoch im Innenbereich stattfinden. In zwei Straßenzügen steht ein Generationenwechsel an, diese wurden in den 1950er Jahren bebaut und werden überwiegend noch von den Erbauern bewohnt. Vereinzelt wurden die Gebäude bereits an nachfolgende Generationen übergeben.

Kleefeld

Seit dem Jahr 2000 verzeichnet Kleefeld einen Bevölkerungsrückgang von - 6,7 %, wobei seit 2016 eine steigende Tendenz verzeichnet werden konnte. Diese ist auf die Ausweisung von Wohnbauflächen am unmittelbaren Ortsrand zur Friedrichsfehn zurückzuführen (insb. Bebauungsplan Nr. 192).

Kleefeld ist überwiegend durch Streulagen und Außenbereichsflächen charakterisiert, wodurch eine Siedlungsentwicklung bereits planungsrechtlich eingeschränkt ist. Ziel ist es, die Siedlungsstrukturen an die demografische Entwicklung anzupassen und keine neuen Flächen auszuweisen. Lediglich käme Teilbereichen ein Lückenschluss in Betracht. Zudem wurde vom Arbeitskreis benannt, dass es in Kleefeld bereits vereinzelt Gebäude gibt, die nicht mehr bewohnt werden und dessen Bausubstanz so in die Jahre gekommen ist, dass eine Sanierung nicht mehr wirtschaftlich sei. Hier wurde als Option der koordinierte Rückbau befürwortet.

Jeddeloh II

Jeddeloh II ist durch Wohngebiete mit Einfamilienhäusern geprägt. Die Entwicklung geschlossener Wohngebiete beginnt in den 1960er Jahren. In weiteren Entwicklungsstufen kamen dann in den 1970er Jahren, 1980er Jahren, 1990er Jahren bis in der 2000er Jahre weitere Wohngebiete hinzu. In fast allen Wohngebieten konnten durch den Arbeitskreis noch Nachverdichtungspotenziale identifiziert werden. Überwiegend handelt es sich hierbei um leere Baugrundstücke, also Baulücken in voll erschlossenen Lagen. Vereinzelt konnten zudem freie Flächen auf großen Grundstücken ausgemacht werden, auf denen eine Nachverdichtung durch weitere Bebauung denkbar ist.

Jeddeloh II verzeichnete zwischen 2001 und 2006 eine positive Bevölkerungsentwicklung. Danach war die Einwohnerzahl stagnierend bzw. leicht abnehmend, mit einem Tiefstand im Jahr 2014. In den darauf folgenden Jahren nahm die Bevölkerung in Jeddeloh II wieder zu. Zwischen den Jahren 2000 und 2018 ist die Bevölkerung insgesamt um 5,3 % gestiegen. Grundsätzlich ist daher die Erschließung weiterer Flächen in Jeddeloh II für die Wohnnutzung geplant. Diese sollen die bestehenden Siedlungsgebiete arrondieren („abrunden“).

Klein Scharrel

Klein Scharrel hat mit + 56,4 % zwischen 2000 und 2018 die höchste Wachstumsziffer in der Dorfregion.

Geprägt wird die Ortschaft durch Einfamilienhausgebiete, die ihre Anfänge in den 1960er Jahren haben und bis in die 2000er Jahre weiter entwickelt worden sind. Der Arbeitskreis konnte in Klein Scharrel vor allem Baulücken identifizieren, die Nachverdichtungspotenziale aufweisen. Überalternde Straßenzüge, die die Gefahr zukünftiger Leerstände bergen, kommen, nach Ansicht des Arbeitskreises, nicht vor. Sofern eine Neuausweisung weiterer Wohngebiete gewollt sein sollte, sind die Flächen nordwestlich des Sportplatzes im Sinne einer Reserve als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Bilder des Abends

