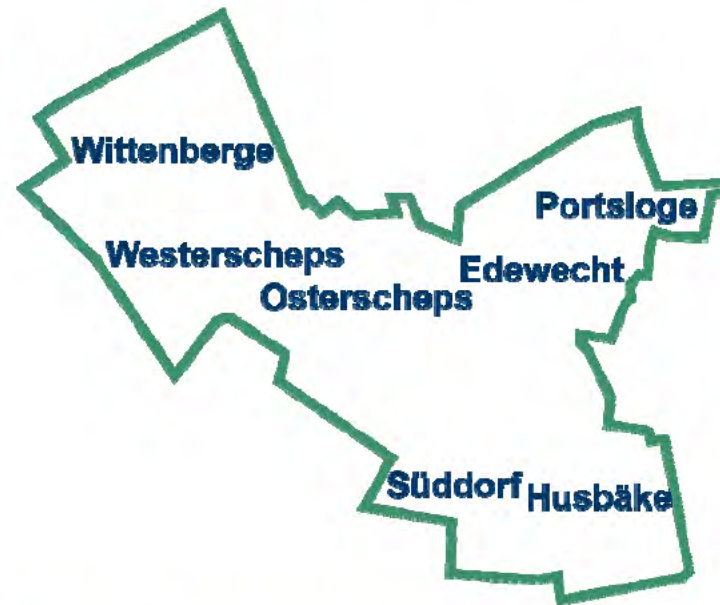


Gemeinde Edewecht

Dorfentwicklung in „Edewecht-West“



Siedlungsentwicklung Edewecht und Portsloge

4. Arbeitskreissitzung

19. Oktober 2017



Rückblick

3. Arbeitskreissitzung (21.09.2017)

- Demographie/ Bevölkerungsstruktur
- Siedlungsstruktur / Ortsentwicklung / Innenentwicklung in Edewecht und Portsloge
- 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 Edewecht und Portsloge

Ablauf:

- Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen
- Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung
- Vorstellen der Ergebnisse aus den einzelnen Ortsteilen
- Ergebnisse des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die einzelnen Ortsteile
- Analyse der Bebauungspläne - Potentiale
- Siedlungsgestaltung

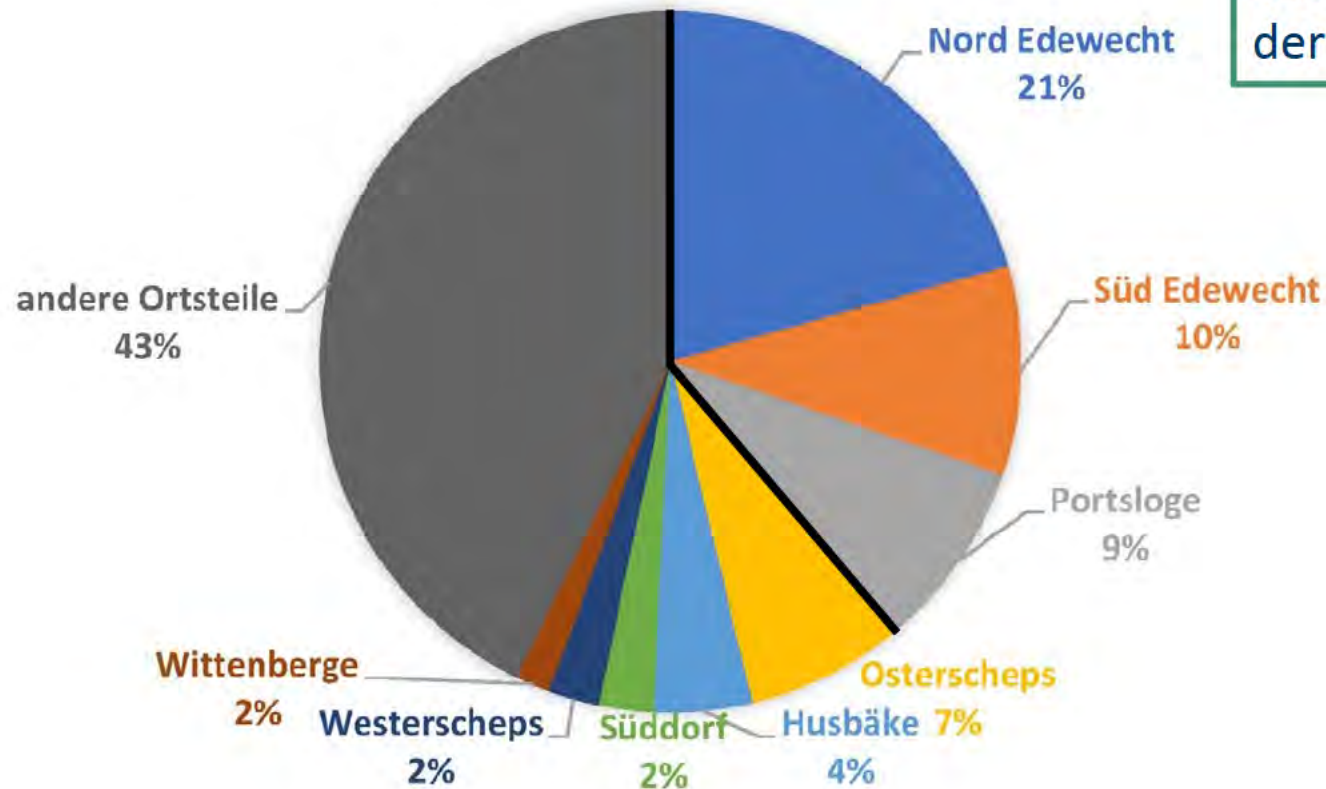


Bevölkerungsentwicklung und –prognose in Edewecht und Portsloge

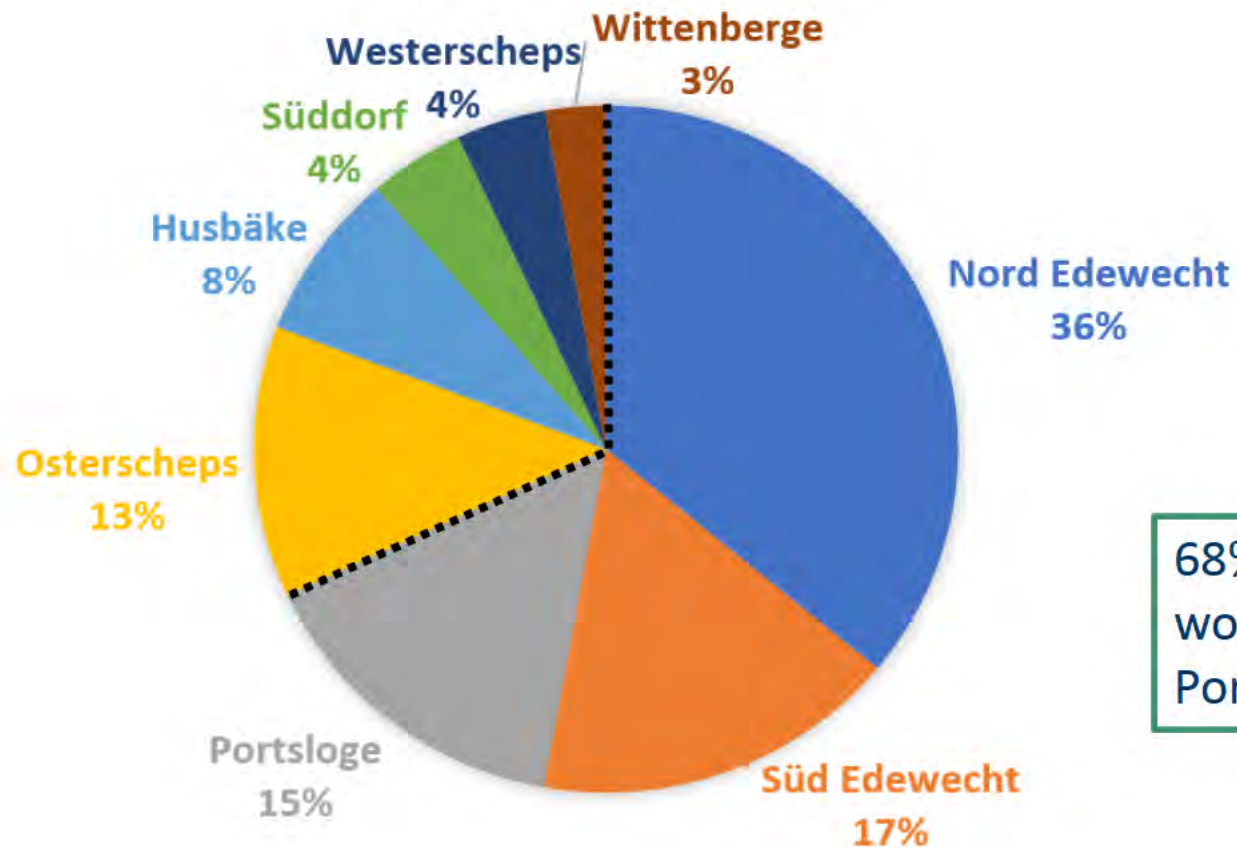


Einwohnerverteilung in der Gemeinde Edewecht (2017)

Edewecht und Portsloge:
40% der Gesamtbevölkerung
der Gemeinde Edewecht

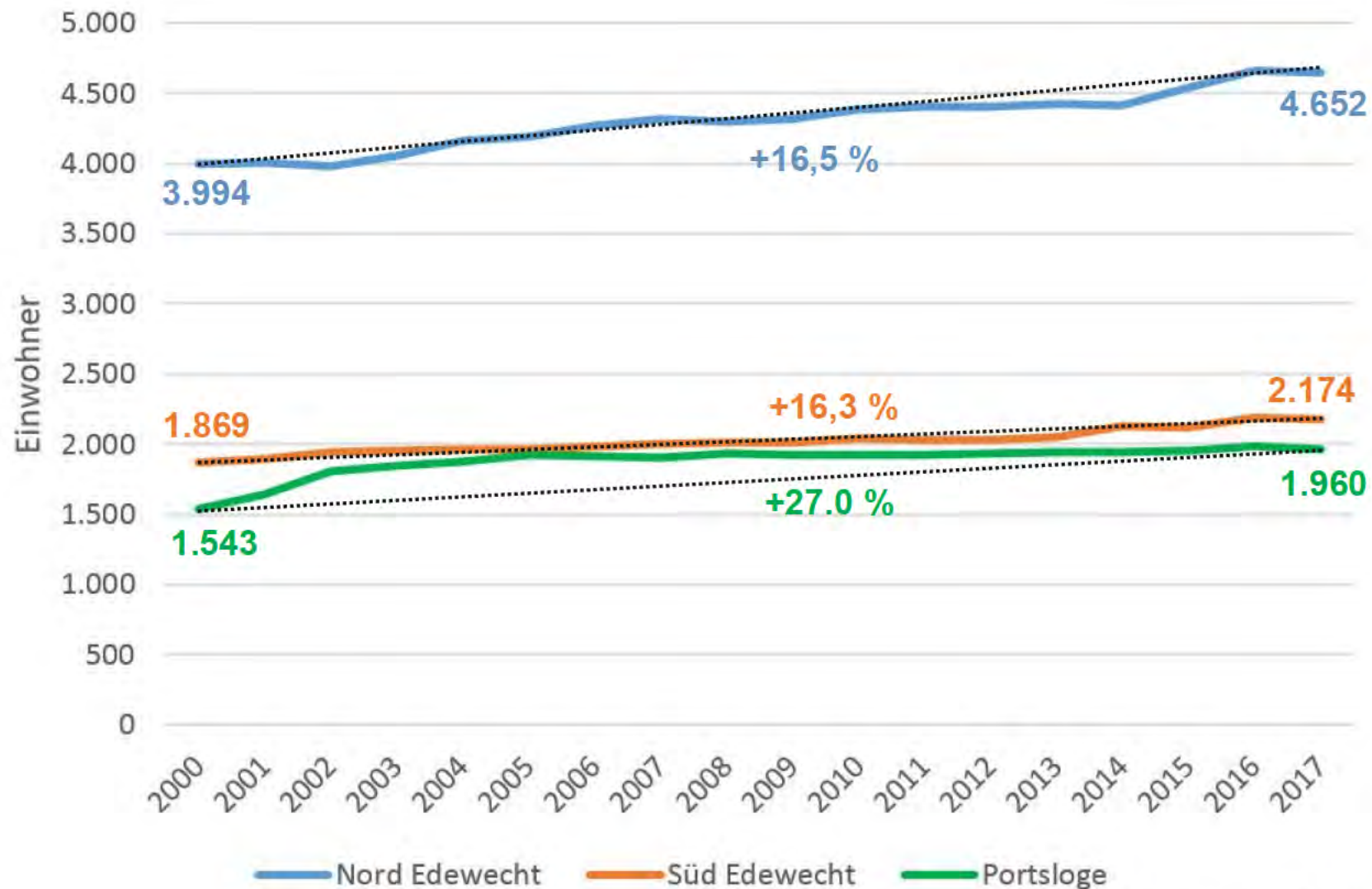


Einwohnerverteilung im DE-Gebiet (2017)

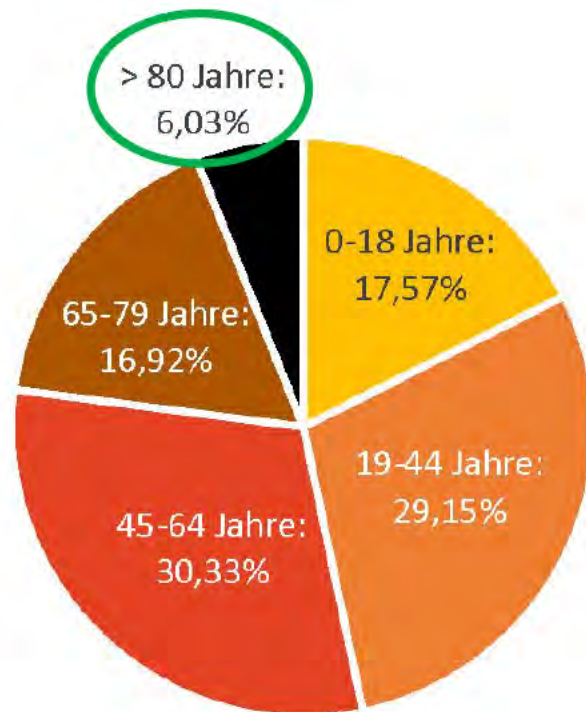


68% des DE-Gebietes
wohnt in Edewecht und
Portsloge

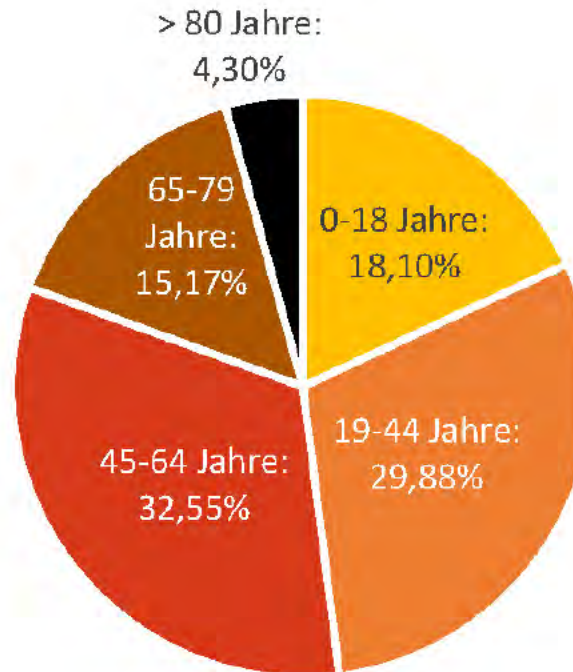
Bevölkerungsentwicklung in den Ortschaften (2000-2017)



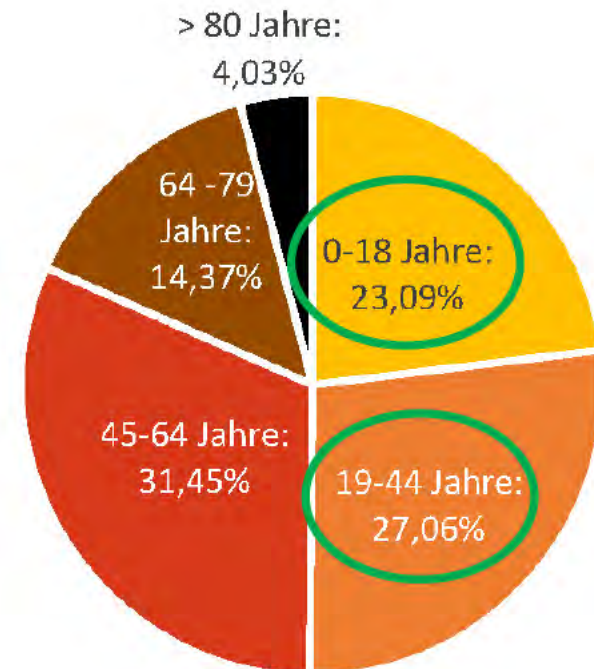
Altersstruktur (2017)



Edeweicht-Nord



Edeweicht-Süd



Portsloge

Vorausschätzung des Wohnbauflächenbedarfs in Edewecht im Dorferneuerungsgebiet 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):	<u>40,49 ha</u>
---	------------------------

Edewecht + Portsloge: 68 % des DE-Gebietes: **27,53 ha**

Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung





Innenentwicklung vor Neuausweisung!

Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung

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

z.B.: Edeweicht



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 Siedlungen überwiegend von jungen Familien bewohnt und boten daher keinen Anlass für eine städtebauliche oder politische Auseinandersetzung mit der Entwicklung dieser Gebiete. Während die heutigen Bewohner dieser Siedlungen nun aber immer älter werden, vermissen jüngere Familien ihren Traum vom Haus überwiegend in neu ausgewiesenen Baugebieten.

Sollen die jetzigen Eigentümer durch die sinkende Nachfrage nach Immobilien allerdings zukünftig keine Käufer finden (bzw. häufig mit zureichenden

Leerstandszahlen 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 ziehen die Käufer zum Beispiel in ein ruhiges Wohnmilieu mit geschütztem Grünstrukturen und leben nicht mehrere Jahre auf einer Baustelle.

Auch in der Ortsdurchführung 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 Raumaufteilung und energetische Aspekte. Der Modernisierungsschritt und vielen Gebäuden wird durch die geringe Investitionsintensität der Altbauweise verstärkt. Der Aufwand einer Sanierung schreitet die Käuferressourcen dabei meist 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 der Wohnspezifika den heutigen Anforderungen. Dabei sind es nicht nur die heutigen Bewohner sondern auch mögliche Käuferressourcen, 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 Beratungseinrichtungen / Sachverständigen
- Musterhaus in denen die Veränderungsfähigkeit in Bezug auf alte rechte Wohnraumpassung und energetische Sanierung von Häusern gezeigt wird

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



INVESTITIONSANREIZE

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

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



AUFWERTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS

Ansprechend gestaltete 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
- Einseit- oder neue Installation von Freizeitanlagen (z. B. Sitzbänke, Bepflanzung)
- Renaturierung von Geländestellen im Verkehrsraum zur Erhöhung der Sicherheit
- barrierefreie Gestaltung der Straßen und Wege
- Anlaufschleppbahnen



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:

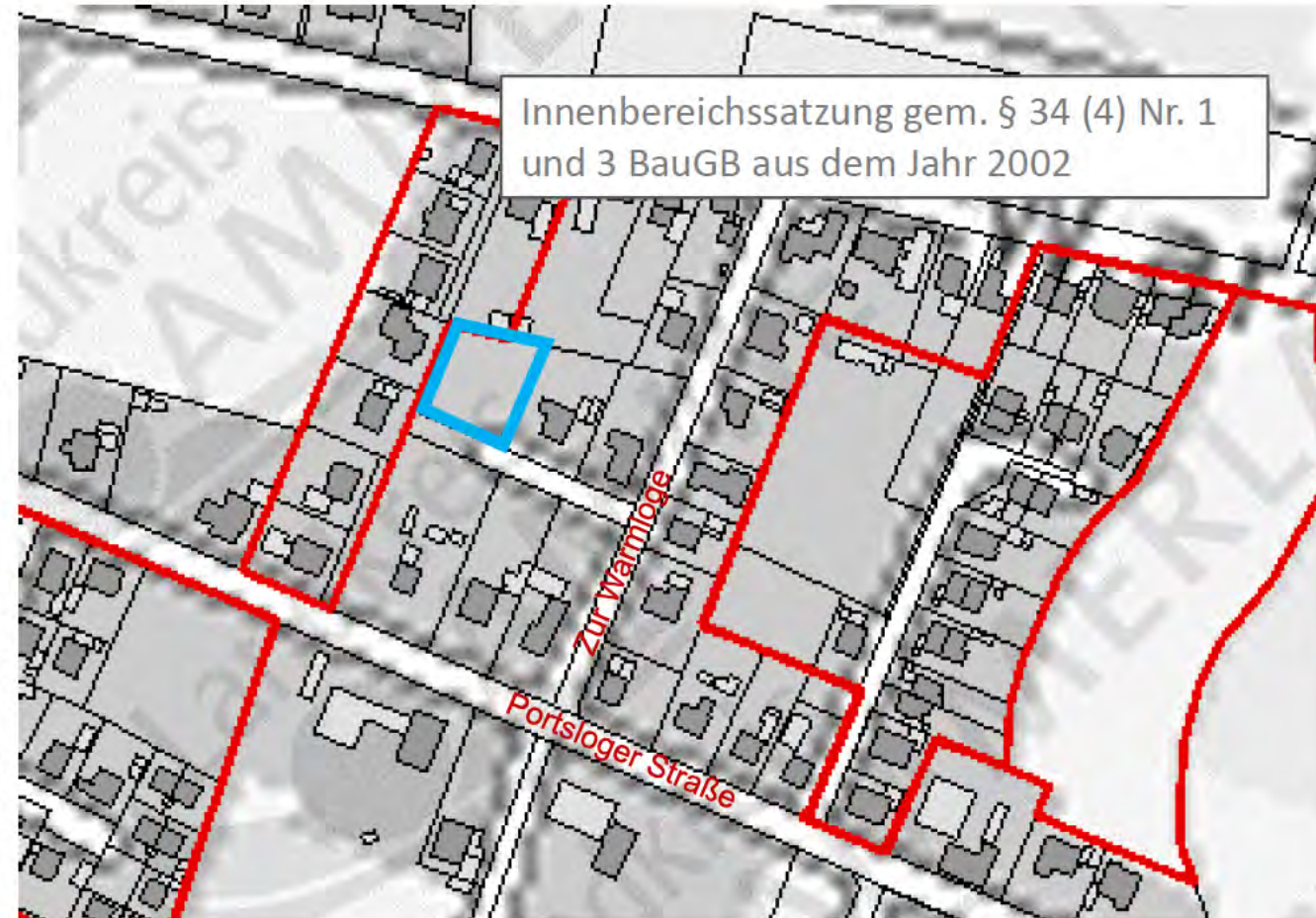
- Schaffung größerer Baufelder durch die Anpassung der Baugrenzen
- Anpassung der Beschränkungen zur Höhe der baulichen Anlage entsprechend den heutigen Bedürfnissen
- Überprüfung der örtlichen Bauvorschriften
- Schaffung der Voraussetzungen für den Bau kleinerer Wohnungen



Planungsbüro Diekmann & Mosebach - Oldenburger Straße 96 - 26180 Rastede

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.:

z.B.: Wittenberge



Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB

**Einfamilienhausbebauung zur Eigenentwicklung des
landwirtschaftlich geprägten Ortes**



Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung

Neuausweisung von Baugebieten

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



Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung

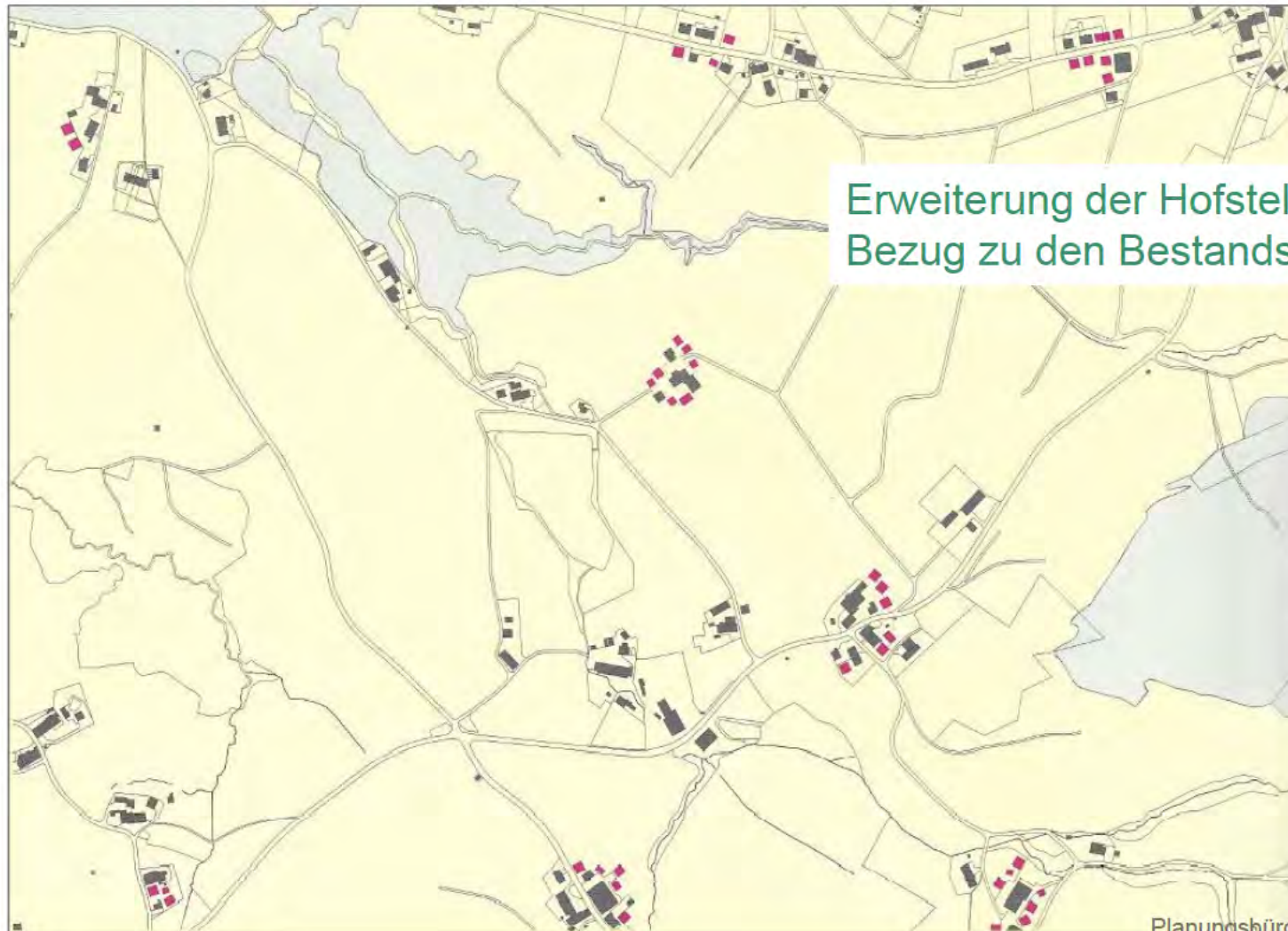
Umnutzung von landwirtschaftlichen Hofstellen Beispiel aus Gütersloh



Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung

Umgang mit ländlichen Hofstellen

Testprojekt „Außenwachten“ in Wappenswil (Schweiz)



Erweiterung der Hofstellen mit räumlichen
Bezug zu den Bestandsgebäuden

Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung

Umgang mit ländlichen Hofstellen

Testprojekt „Außenwachten“ in Wappenswil (Schweiz)

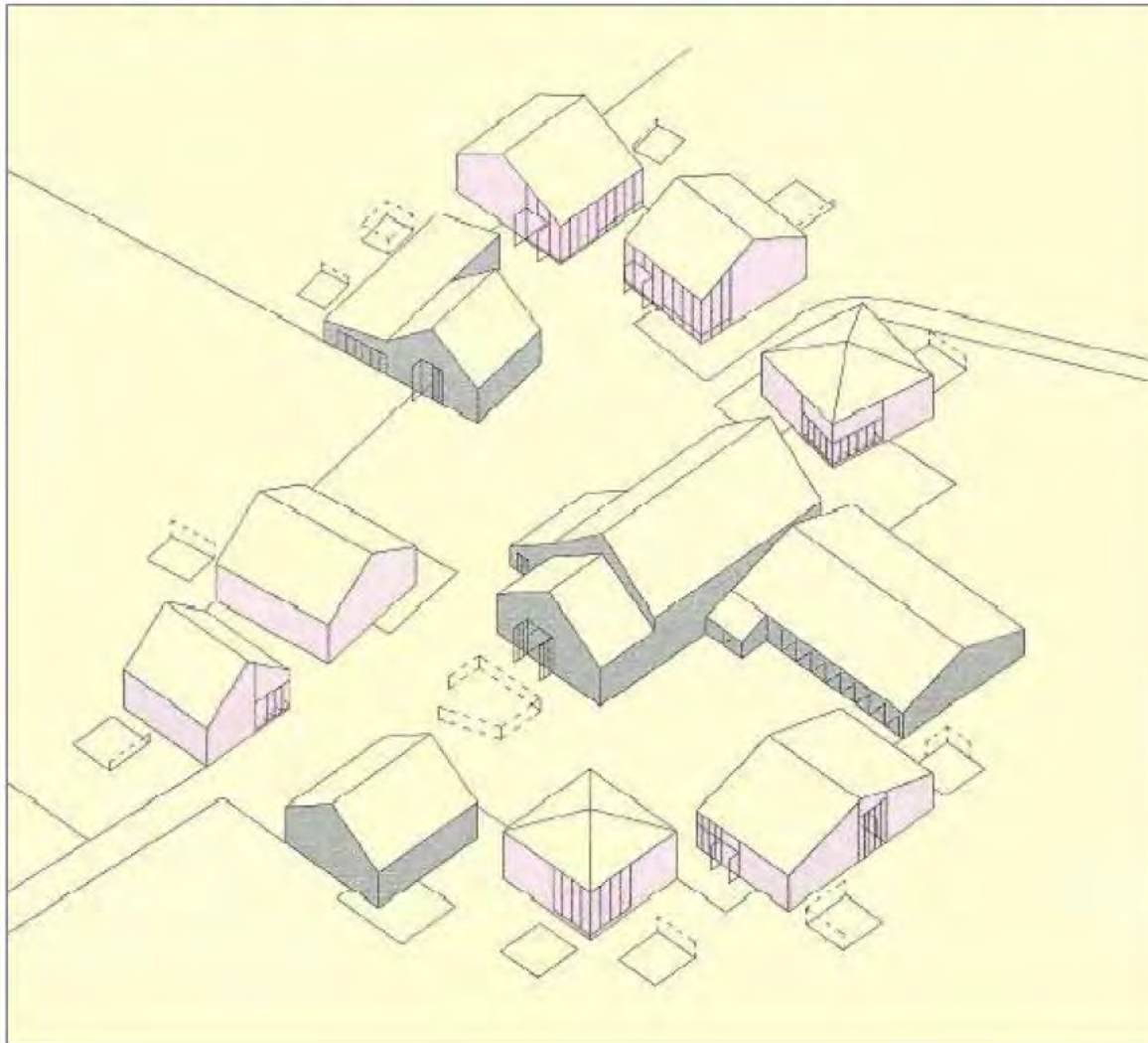


Gewachsenes Netzwerk von nicht autonomen Einzelhöfen und Hofgruppen

Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung

Umgang mit ländlichen Hofstellen

Testprojekt „Außenwachten“ in Wappenswil (Schweiz)



Entwicklung in den Ortschaften



Entwicklungskonzept Arbeitskreis



Ergebnisse des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes



Städtebauliches Entwicklungskonzept

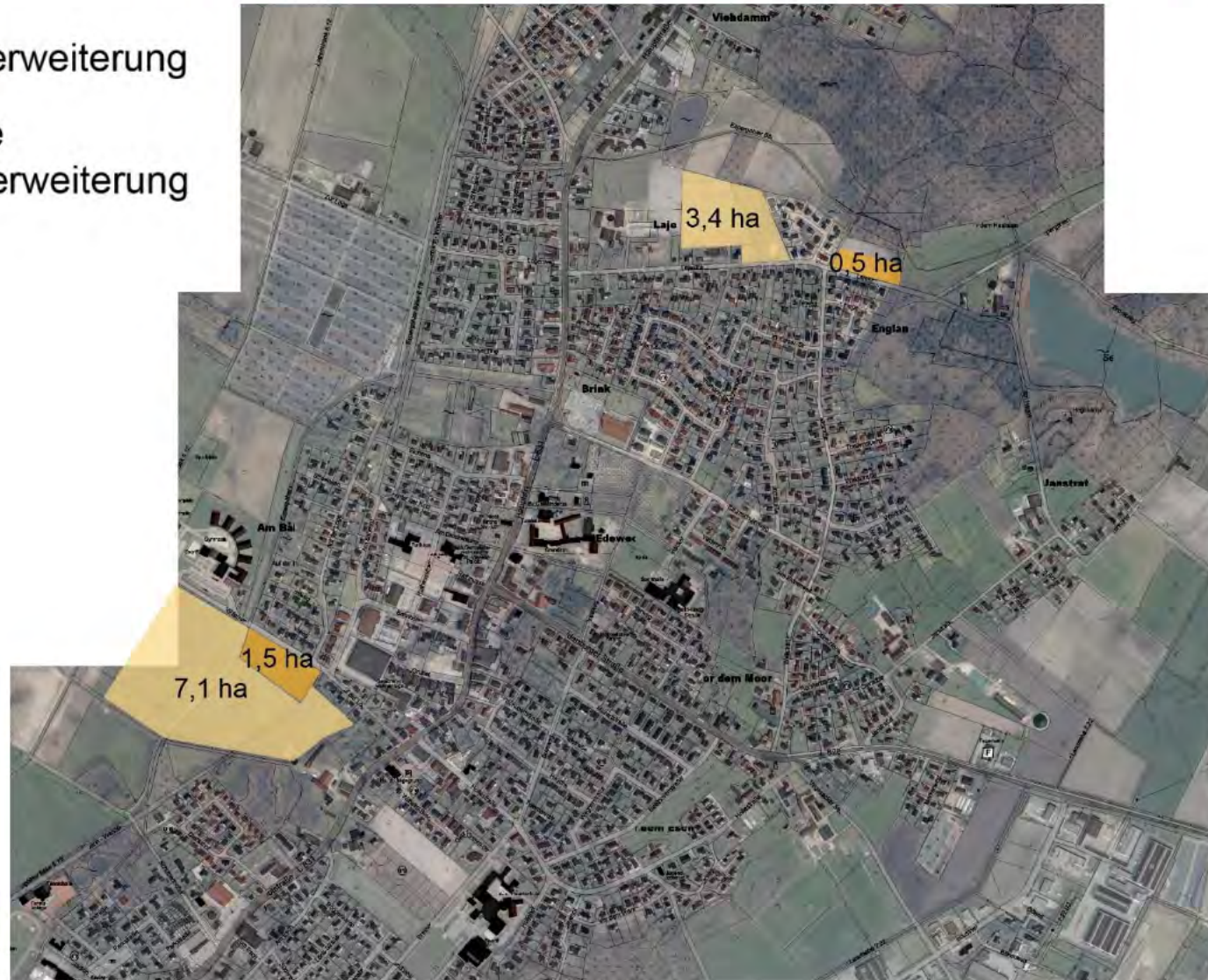
Ortsteil	EW	EW-Anteil	Infrastr	Funktion innerhalb der Gemeinde	Entwicklungsziel
Portsloge	1.942	9 %	O	Hauptsiedlungszentrum mit Versorgungs- und Arbeitsstättenschwerpunkt (Gemeinde)	Hauptsiedlungsentwicklung durch Ausnutzung vorhandener Potenziale und Neuausweisung
Edewecht N	4.423	20,5 %	+		
Edewecht S	2.054	9,5 %	+		

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Edewecht-Nord_Siedlungserweiterung

Siedlungserweiterung

langfristige
Siedlungserweiterung



Städtebauliches Entwicklungskonzept

Edewecht-Nord_Reserveflächen

Flächen sind im FNP
ausgewiesen, momentan
aber nicht verfügbar.



Städtebauliches Entwicklungskonzept

Edewecht-Nord_Nachverdichtung

Ungenutzte Grundstücksflächen,
die durch B-Planänderung
nutzbar gemacht werden
können.

Meist privat, daher kein Einfluss
auf die Verfügbarkeit.



Städtebauliches Entwicklungskonzept

Edewecht-Nord_ältere Wohngebiete

Wohngebiete, in denen die Altersstruktur deutlich über dem für Edewecht ermittelten Durchschnitt liegt.



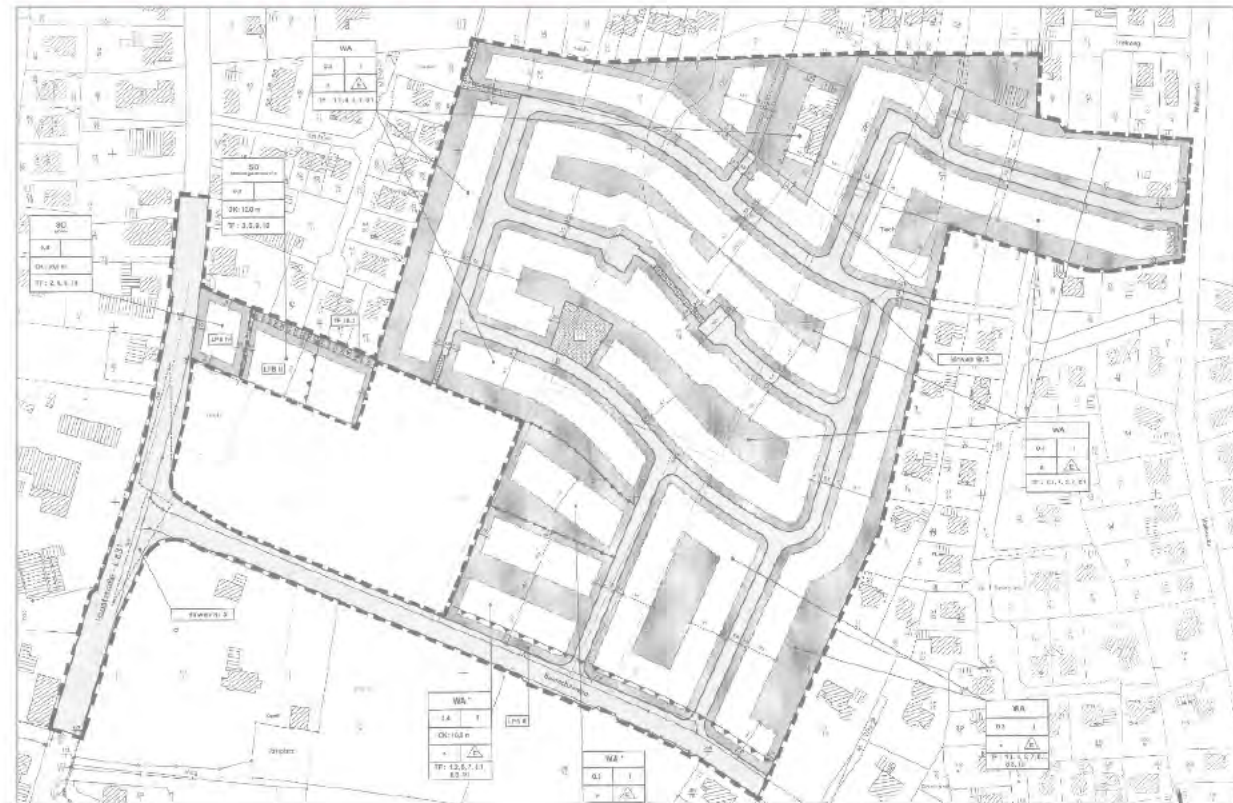
Städtebauliches Entwicklungskonzept

Edewecht-Nord_Gesamtübersicht



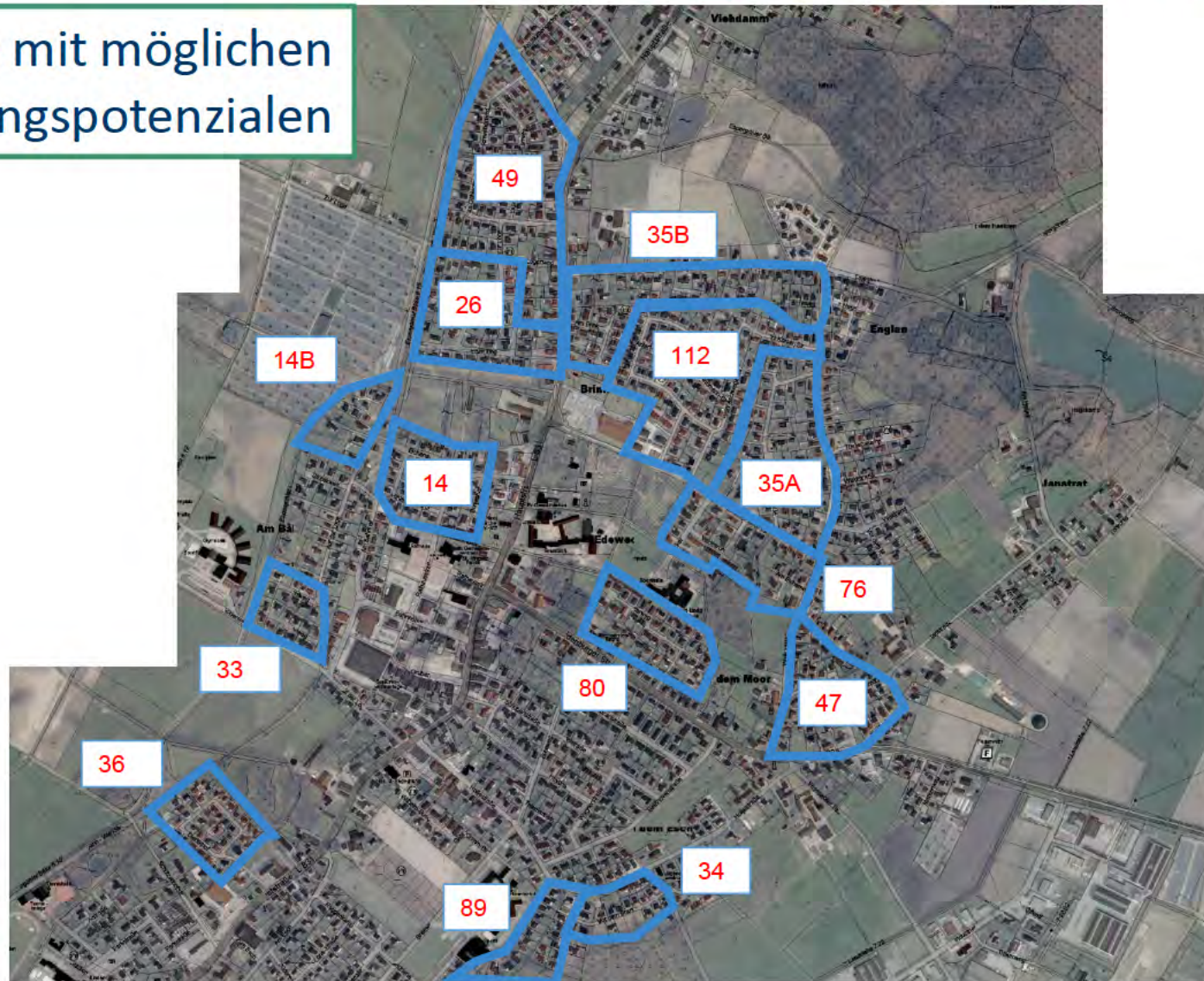
Überprüfung der Bebauungspläne

Edewecht-Nord



Städtebauliches Entwicklungskonzept Edeweicht-Nord_Überprüfung B-Pläne

B-Pläne mit möglichen
Änderungspotenzialen



Städtebauliches Entwicklungskonzept Edewecht-Nord_Überprüfung B-Pläne

B-Plan Nr.49
„Nortedewecht“
inkl 1-3
Änderung





Städtebauliches Entwicklungskonzept Edewecht-Nord_Überprüfung B-Pläne



Maßnahmen zur Nachverdichtung B-Plan
Nr. 49 (1983) und Änderungen:

- Erhöhung GRZ von 0,3 auf 0,4
- Erhöhung maximal zulässige Vollgeschosse von I auf II
- Erhöhung GFZ
- Textliche Änderung max. 2WE/Grundstück anpassen
- Durchgängige Baufenster
- Spielplatz als WA



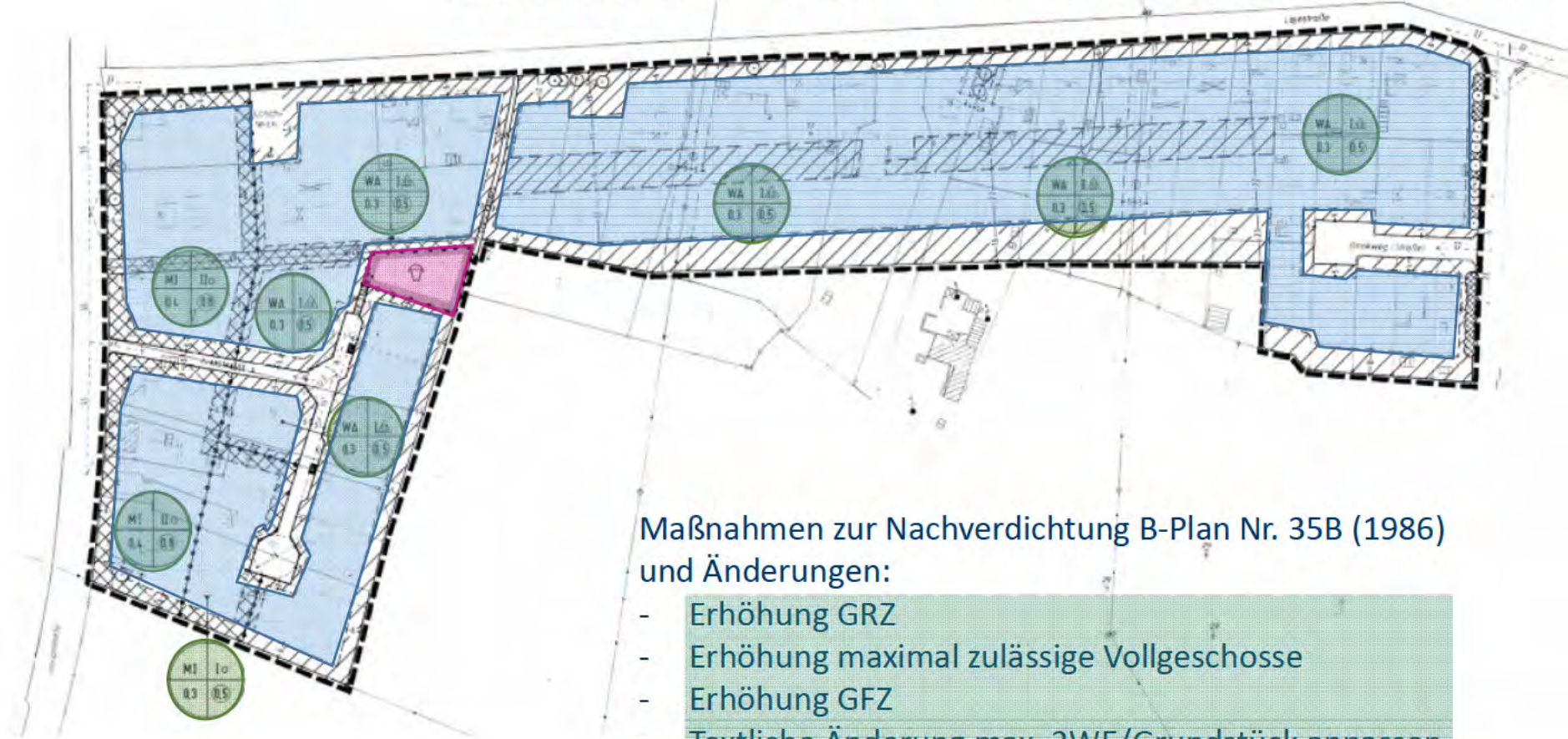
Städtebauliches Entwicklungskonzept Edewecht-Nord_Überprüfung B-Pläne

B-Plan Nr.35B
„Nortedewecht“
inkl. Änderungen



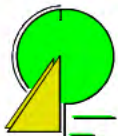


Städtebauliches Entwicklungskonzept Edewecht-Nord Überprüfung B-Pläne



Maßnahmen zur Nachverdichtung B-Plan Nr. 35B (1986) und Änderungen:

- Erhöhung GRZ
- Erhöhung maximal zulässige Vollgeschosse
- Erhöhung GFZ
- Textliche Änderung max 2WE/Grundstück anpassen
- Durchgängige Baufenster
- Spielplatz als WA

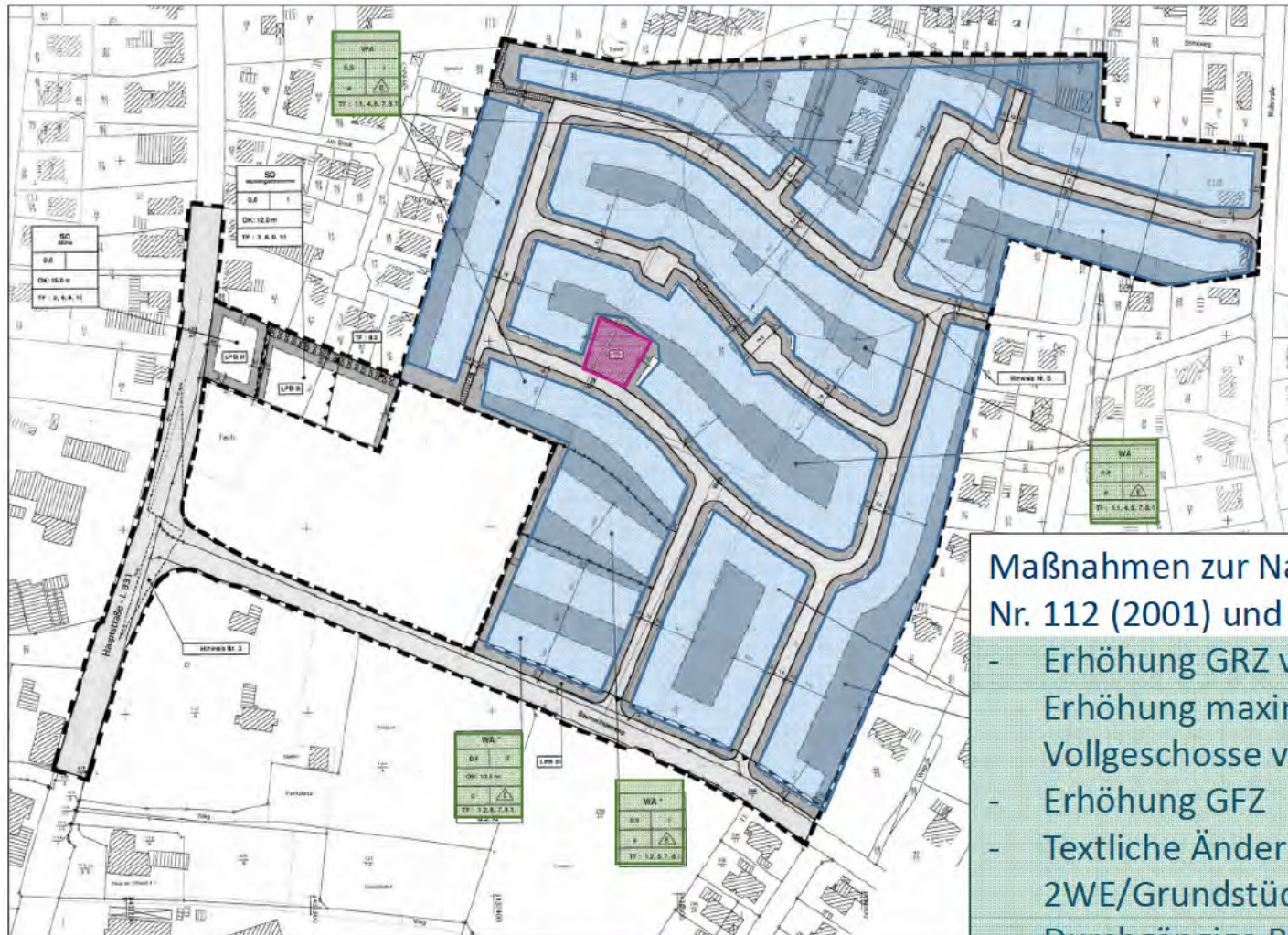


Städtebauliches Entwicklungskonzept Edewecht-Nord_Überprüfung B-Pläne

B-Plan Nr.112
„Baumschulenweg“
inkl. Änderungen



Städtebauliches Entwicklungskonzept Edewecht-Nord_Überprüfung B-Pläne

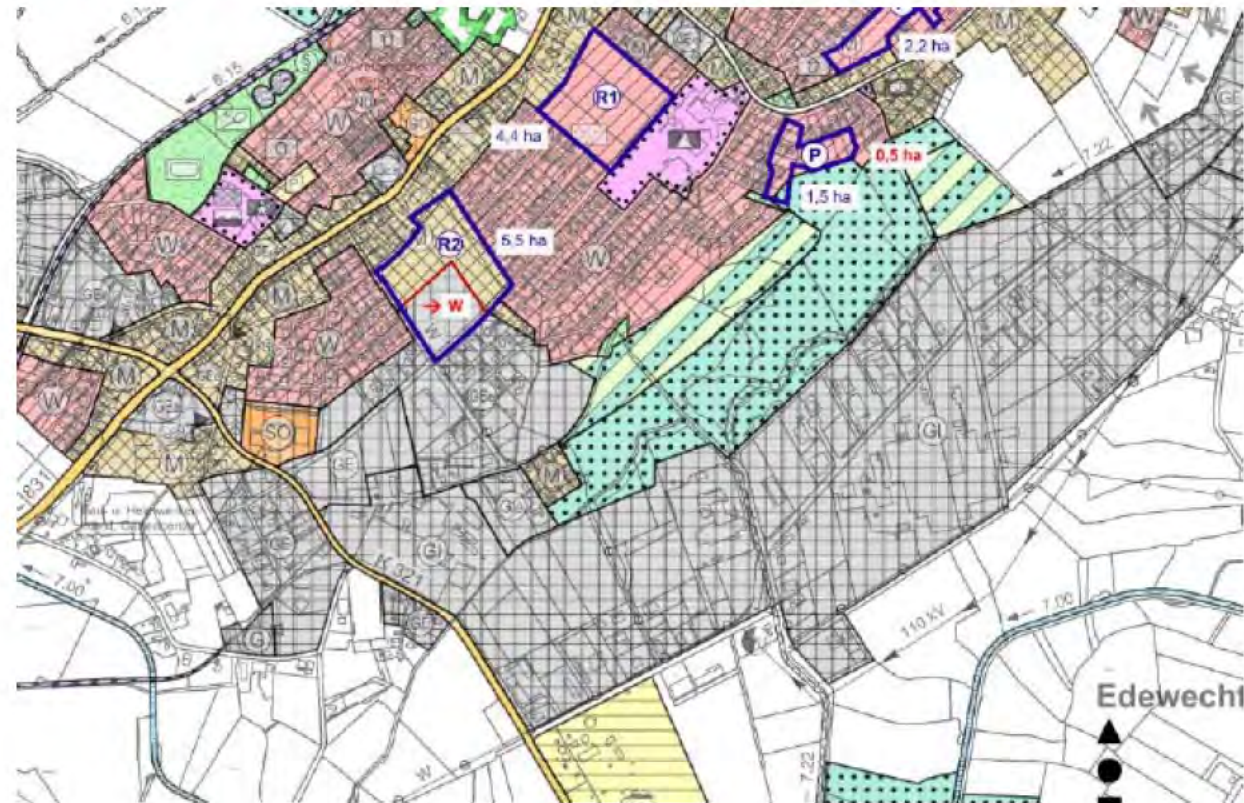


Maßnahmen zur Nachverdichtung B-Plan Nr. 112 (2001) und Änderungen:

- Erhöhung GRZ von 0,3 auf 0,4
- Erhöhung maximal zulässige Vollgeschosse von I auf II
- Erhöhung GFZ
- Textliche Änderung max 2WE/Grundstück anpassen
- Durchgängige Baufenster
- Spielplatz als WA

Ergebnisse des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Edewecht-Süd



Städtebauliches Entwicklungskonzept

Edewecht-Süd_Potenzial in Baugebieten

Flächenpotenzial von 0,5
ha im vorhandenen
Baugebiet



Städtebauliches Entwicklungskonzept

Edewecht-Süd_Reserveflächen

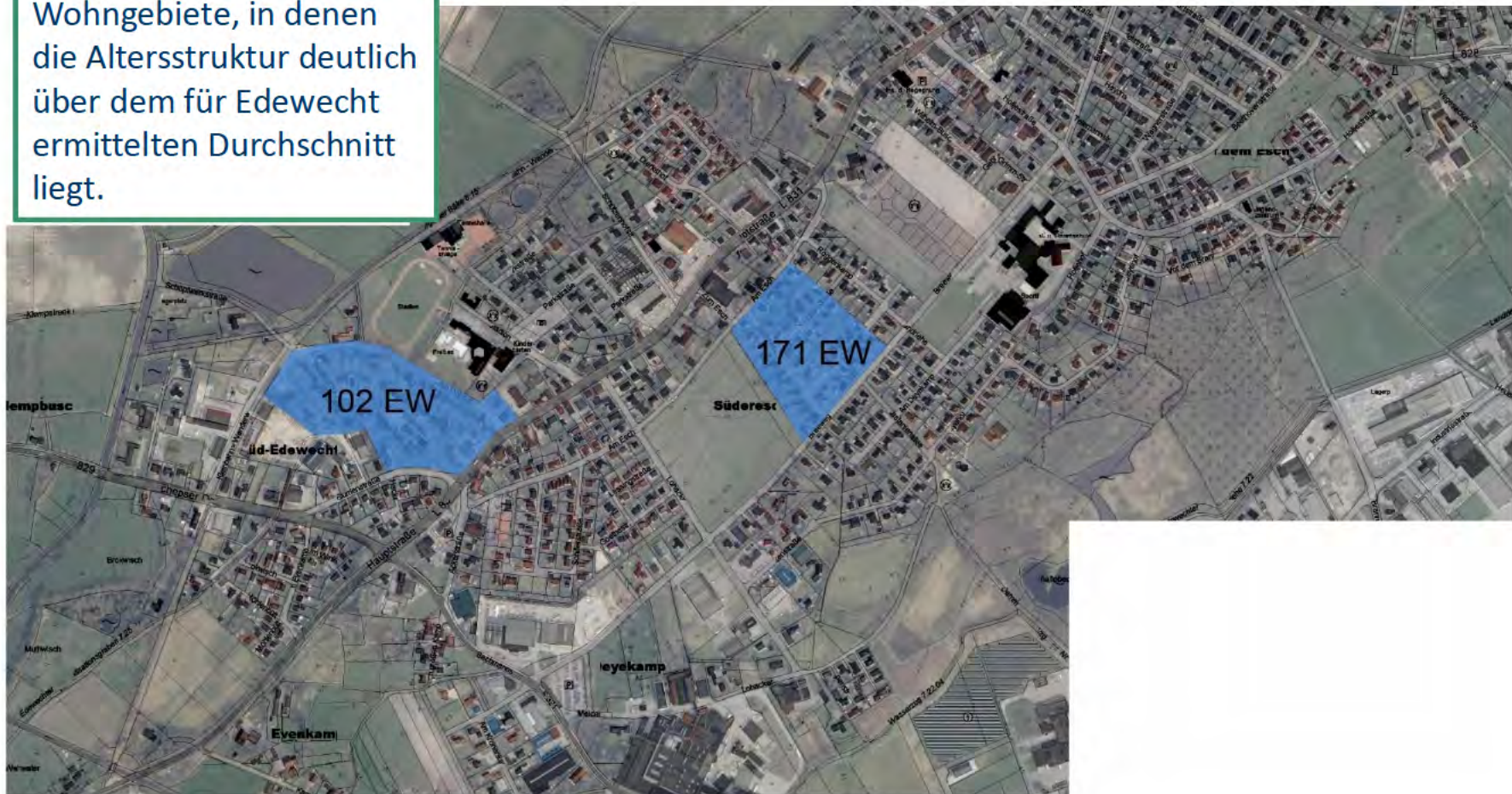
Flächen im FNP ausgewiesen,
derzeit aber nicht verfügbar.
5,5 ha große Fläche derzeit
gemischte und gewerbliche
Fläche.



Städtebauliches Entwicklungskonzept

Edewecht-Süd_ältere Wohngebiete

Wohngebiete, in denen die Altersstruktur deutlich über dem für Edewecht ermittelten Durchschnitt liegt.



Städtebauliches Entwicklungskonzept

Edewecht-Süd_Gesamtübersicht

50er-70er Jahre Gebiete

Reserveflächen FNP

Potenziale in Baugebieten



Überprüfung der Bebauungspläne

Edewecht-Süd



Städtebauliches Entwicklungskonzept Edewecht-Süd_Überprüfung B-Pläne

B-Pläne mit möglichen
Änderungspotenzialen



Städtebauliches Entwicklungskonzept Edewecht-Süd_Überprüfung B-Pläne

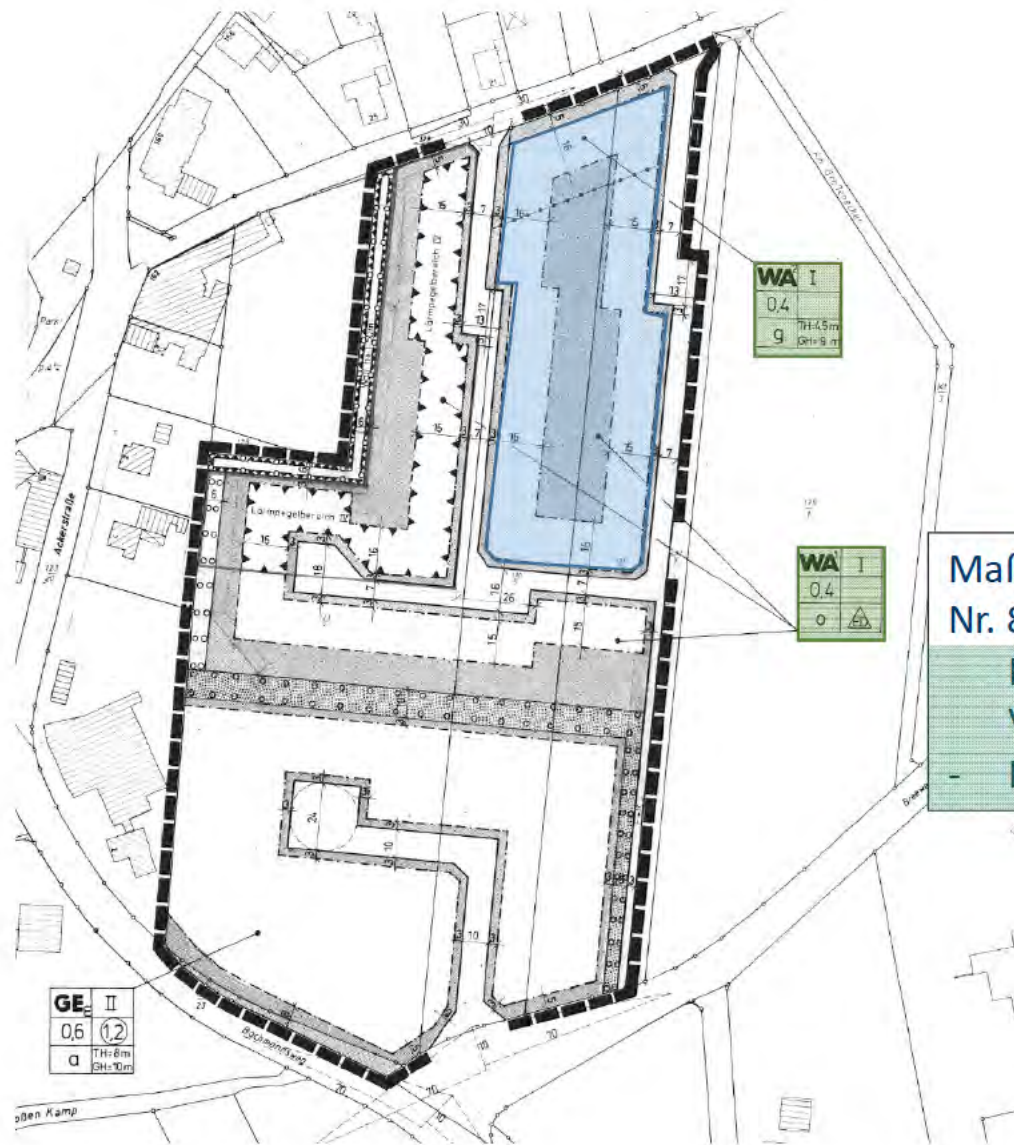
B-Plan Nr.83
„Grossen Acker“





Städtebauliches Entwicklungskonzept

Edeweicht-Süd_Überprüfung B-Pläne



Maßnahmen zur Nachverdichtung B-Plan
Nr. 83 (1995) :

- Erhöhung maximal zulässige
Vollgeschosse von I auf II
- Durchgängige Baufenster

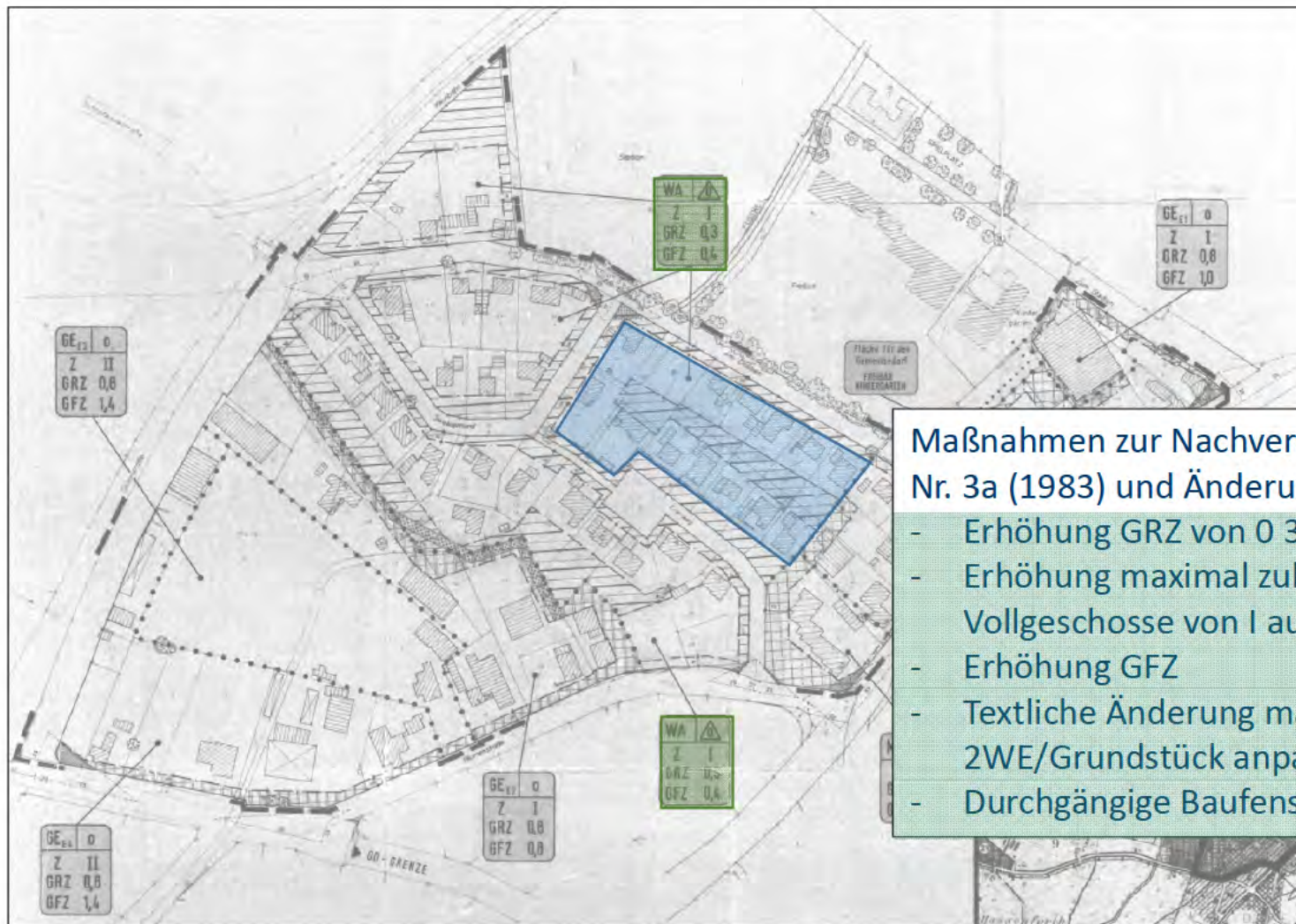


Städtebauliches Entwicklungskonzept Edewecht-Süd_Überprüfung B-Pläne

B-Plan Nr.3a
„AmDobben“
und Änderungen



Städtebauliches Entwicklungskonzept Edewecht-Süd_Überprüfung B-Pläne

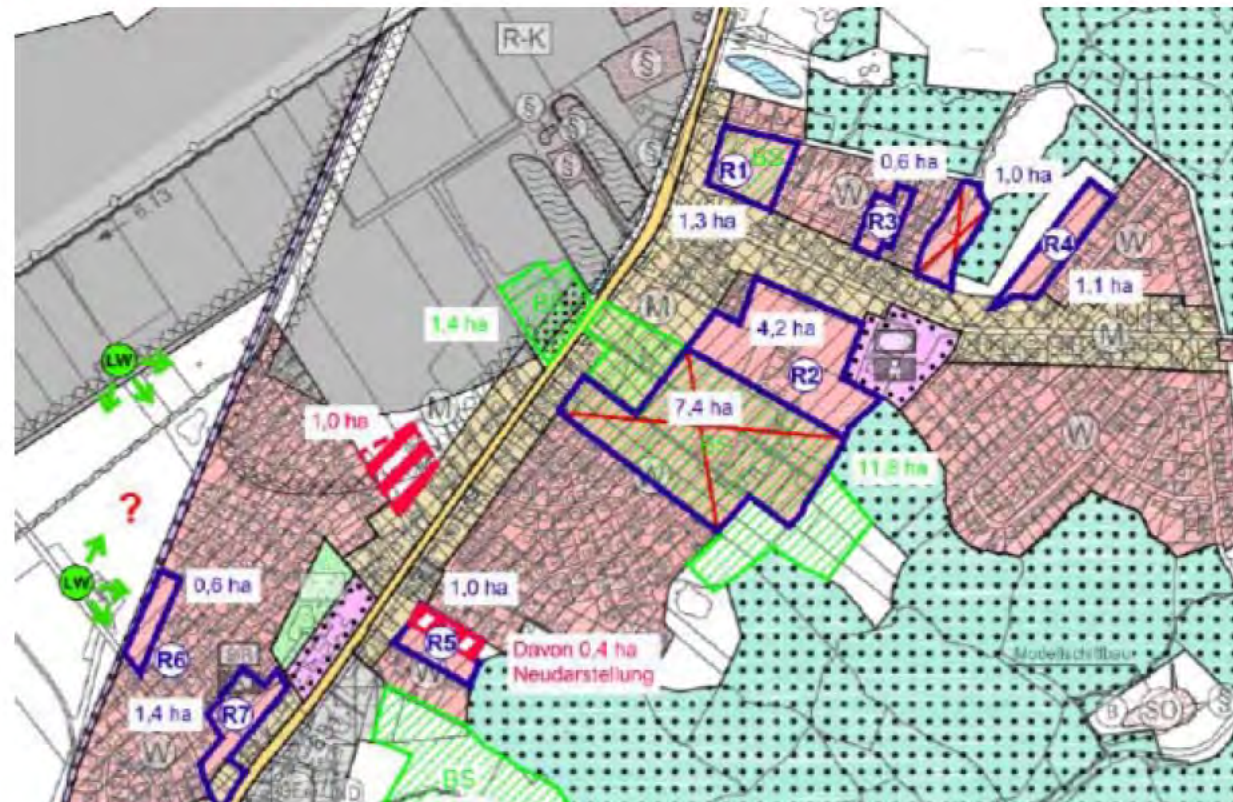


Maßnahmen zur Nachverdichtung B-Plan Nr. 3a (1983) und Änderungen:

- Erhöhung GRZ von 0,3 auf 0,4
- Erhöhung maximal zulässige Vollgeschosse von I auf II
- Erhöhung GFZ
- Textliche Änderung max. 2WE/Grundstück anpassen
- Durchgängige Baufenster

Ergebnisse des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Portsloge



Städtebauliches Entwicklungskonzept

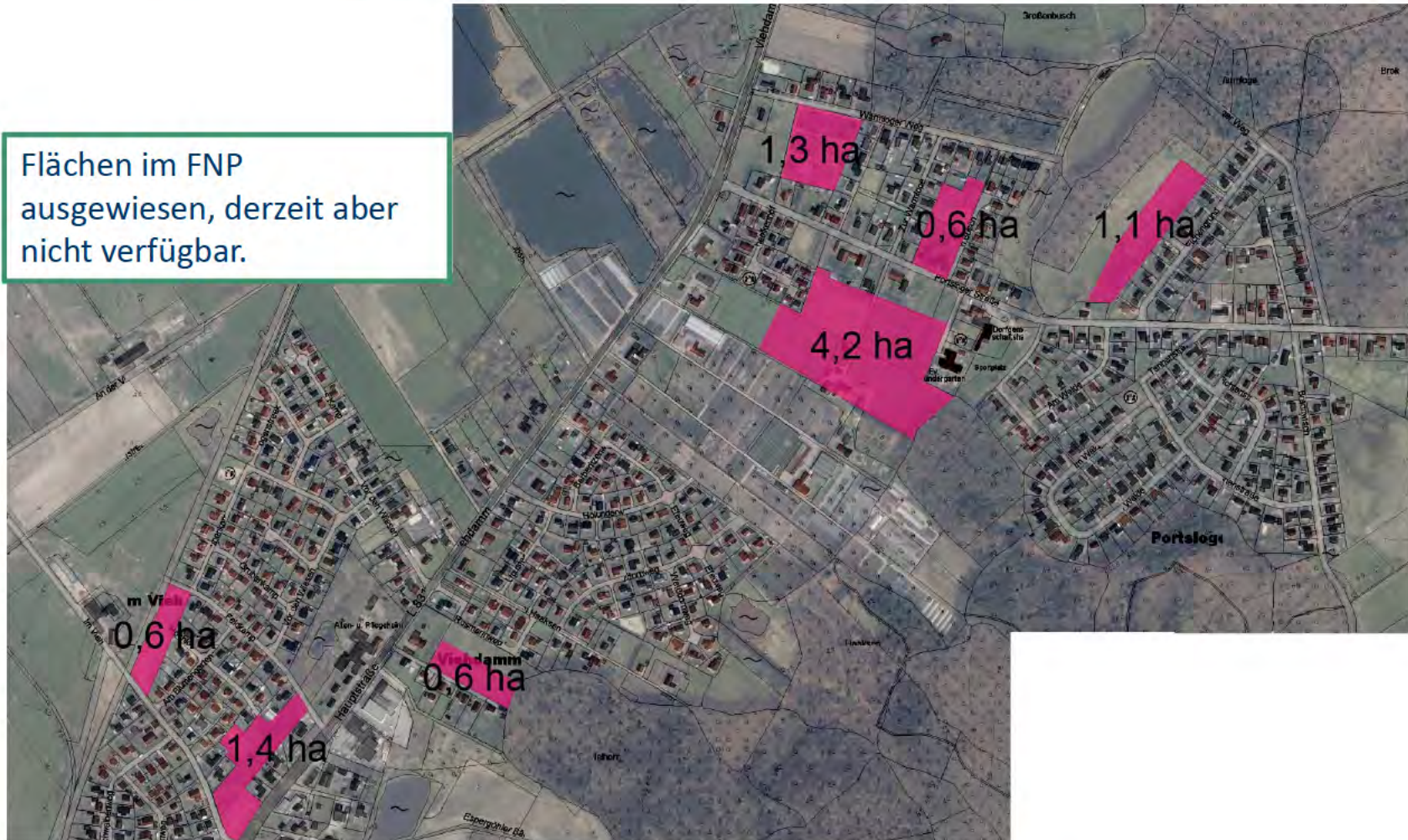
Portsloge_Siedlungserweiterung



Städtebauliches Entwicklungskonzept

Portsloge_Reserveflächen

Flächen im FNP
ausgewiesen, derzeit aber
nicht verfügbar.



Städtebauliches Entwicklungskonzept

Portsloge_Nachverdichtung

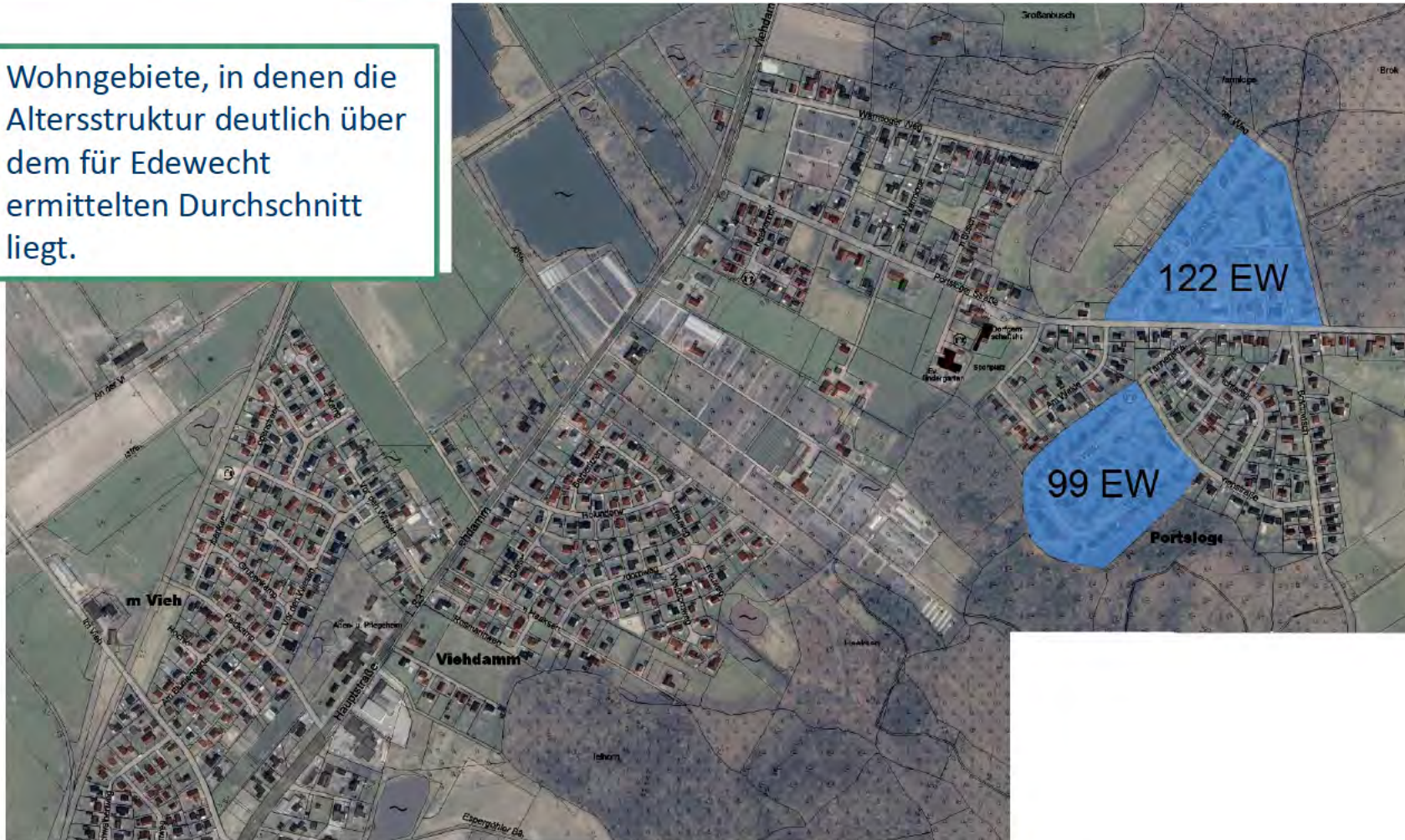
Ungenutzte Grundstücksflächen,
die durch B-Planänderung
nutzbar gemacht werden
können.
Meist privat, daher kein Einfluss
auf die Verfügbarkeit.



Städtebauliches Entwicklungskonzept

Portsloge_Siedlungserweiterung

Wohngebiete, in denen die Altersstruktur deutlich über dem für Edeweicht ermittelten Durchschnitt liegt.



Städtebauliches Entwicklungskonzept

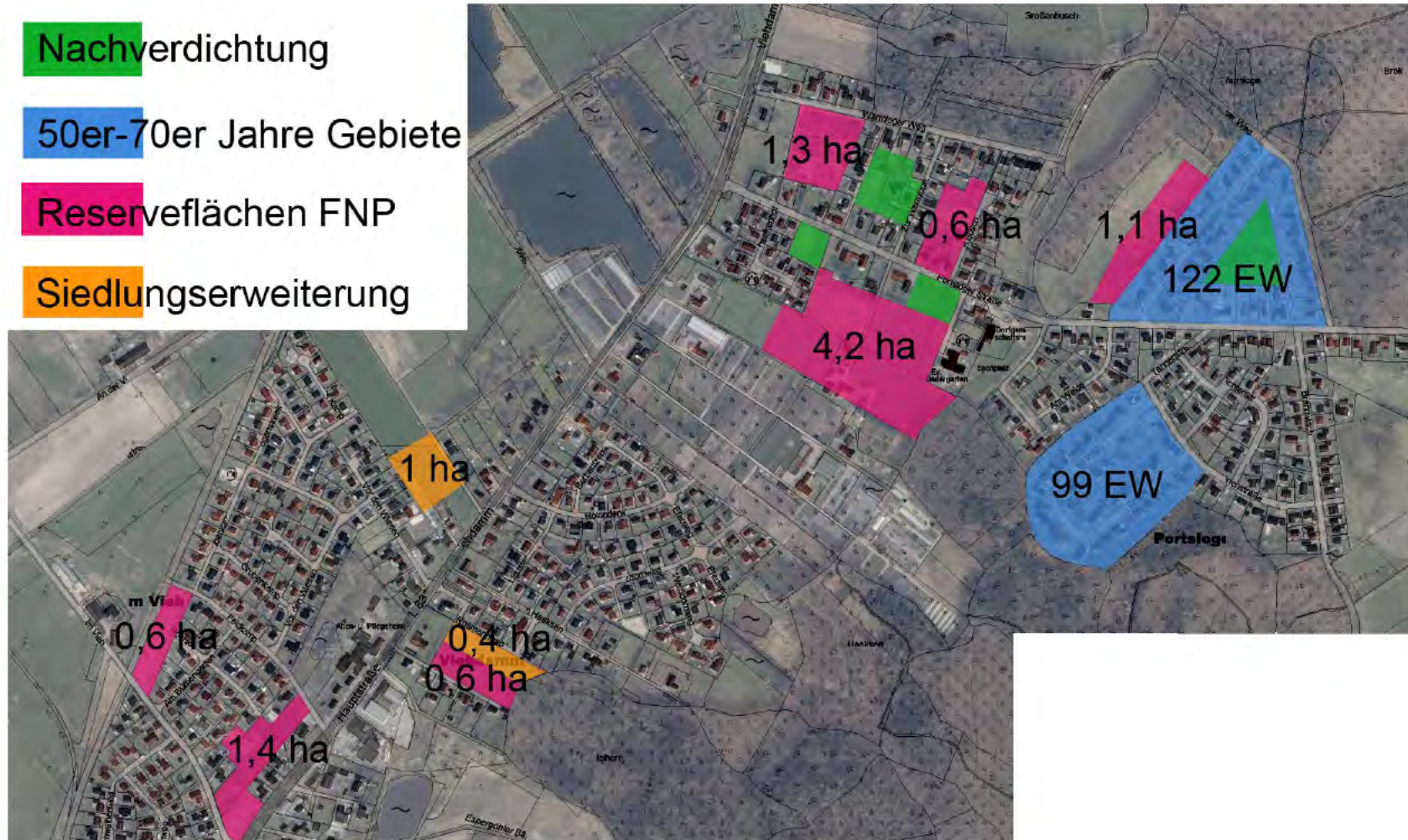
Portsloge_Gesamtübersicht

Nachverdichtung

50er-70er Jahre Gebiete

Reserveflächen FNP

Siedlungserweiterung



Überprüfung der Bebauungspläne

Portsloge



[illegible]

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Portsloge_Überprüfung B-Pläne

B-Plan Nr.75 „Portsloger Straße“

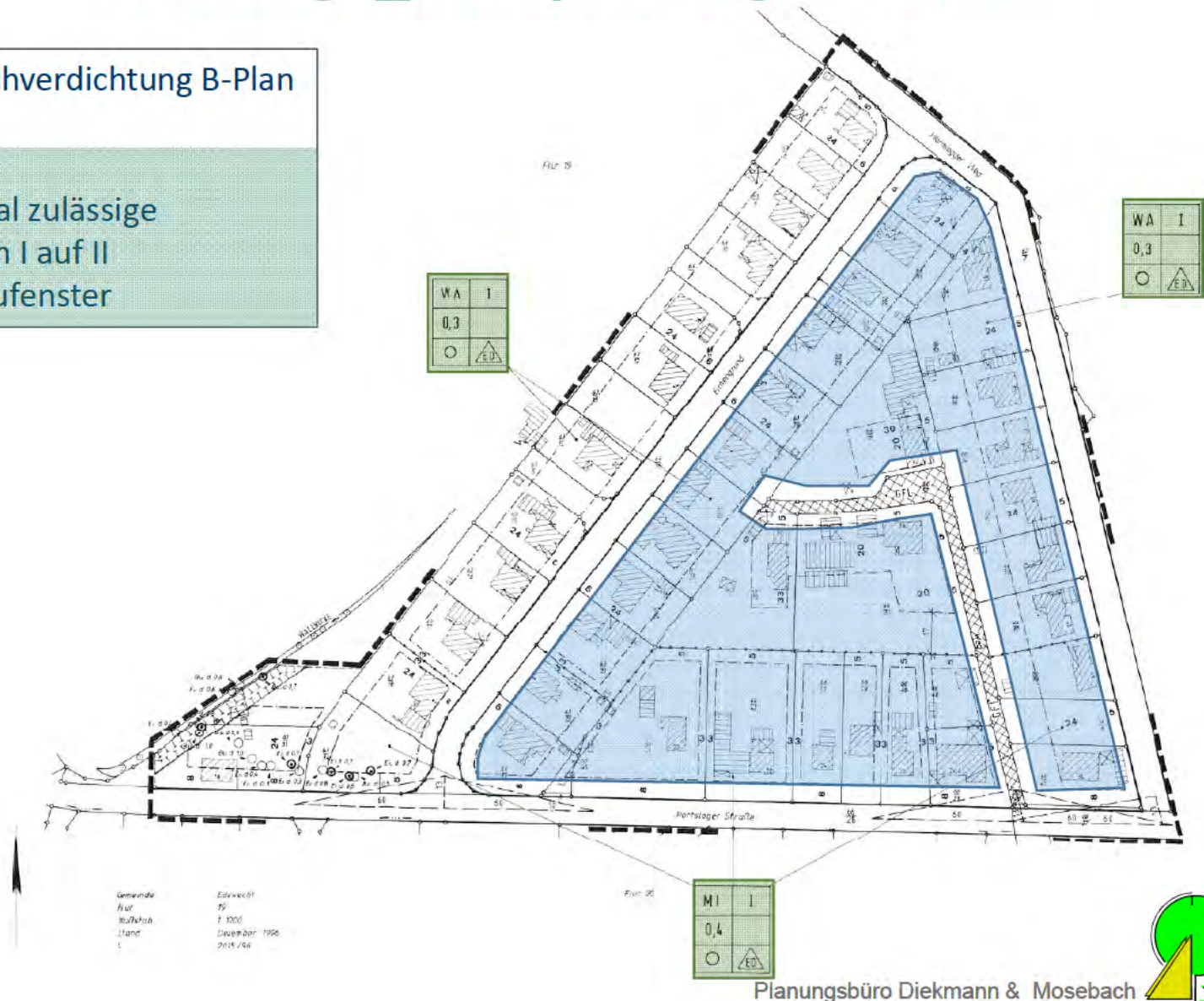


Städtebauliches Entwicklungskonzept

Portsloge_Überprüfung B-Pläne

Maßnahmen zur Nachverdichtung B-Plan
Nr. 75 (1997):

- Erhöhung GRZ
- Erhöhung maximal zulässige Vollgeschosse von I auf II
- Durchgängige Baufenster



Städtebauliches Entwicklungskonzept

Portsloge_Überprüfung B-Pläne

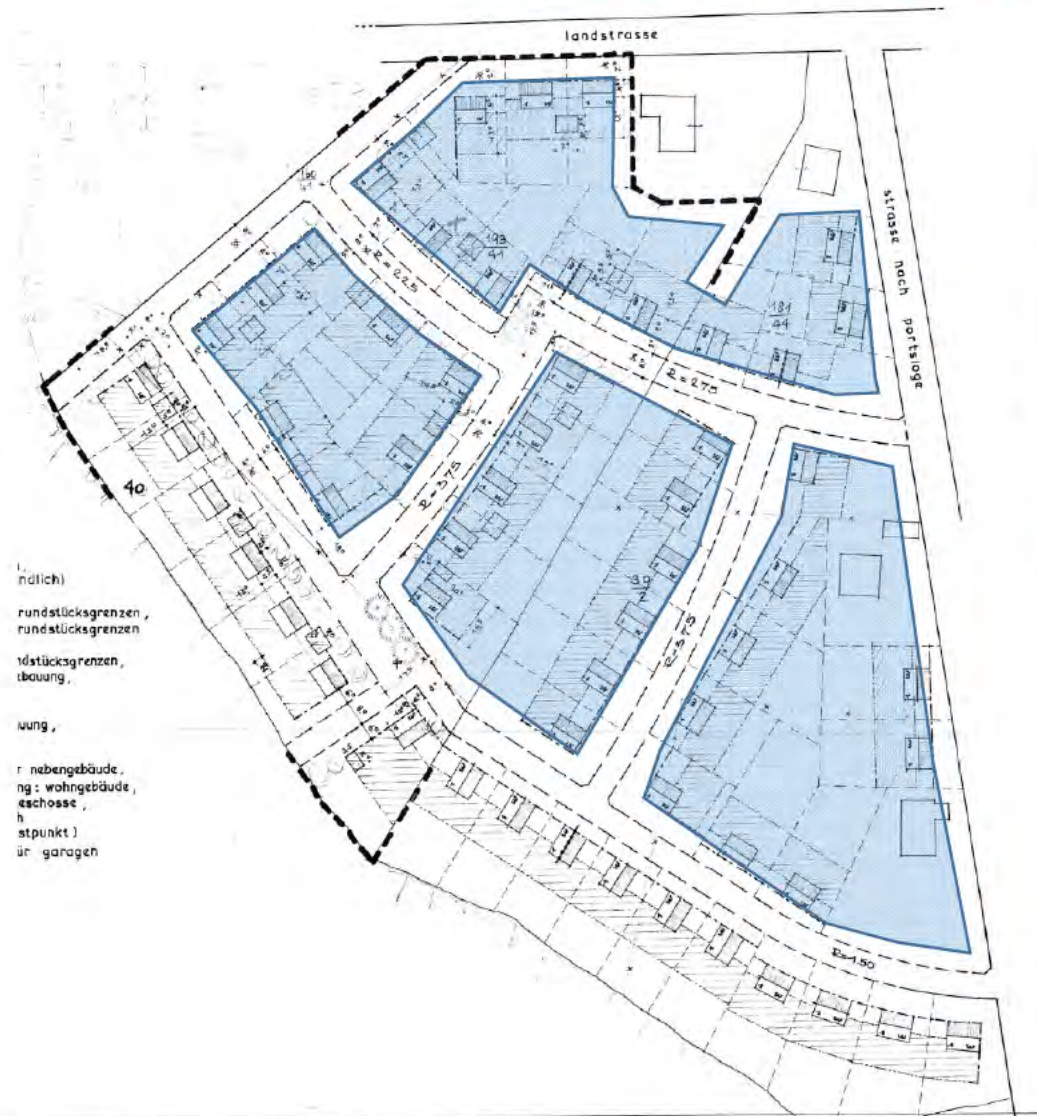
B-Plan Nr.1 „Portsloge“





Städtebauliches Entwicklungskonzept

Portsloge_Überprüfung B-Pläne



1. nützlich)
grundstücksgrenzen,
grundstücksgrenzen
grundstücksgrenzen,
abauung,
ung,
r nebengebäude,
ng : wohngebäude,
eschosse,
h
stpunkt)
ür garagen

Maßnahmen zur Nachverdichtung B-Plan Nr. 1 (1962) :

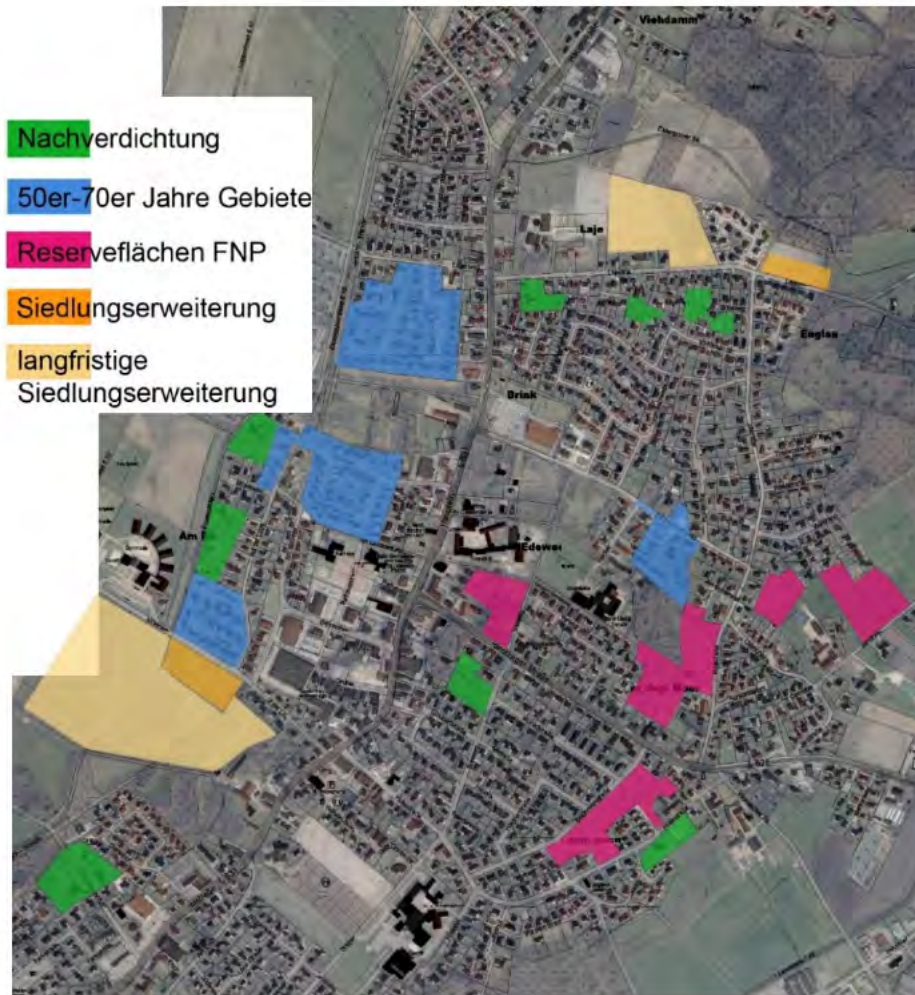
- Erhöhung maximal zulässige Vollgeschosse von I auf II
- Durchgängige Baufenster



Empfehlung des Arbeitskreises



Vergleich der Entwicklungsflächen Edewecht-Nord



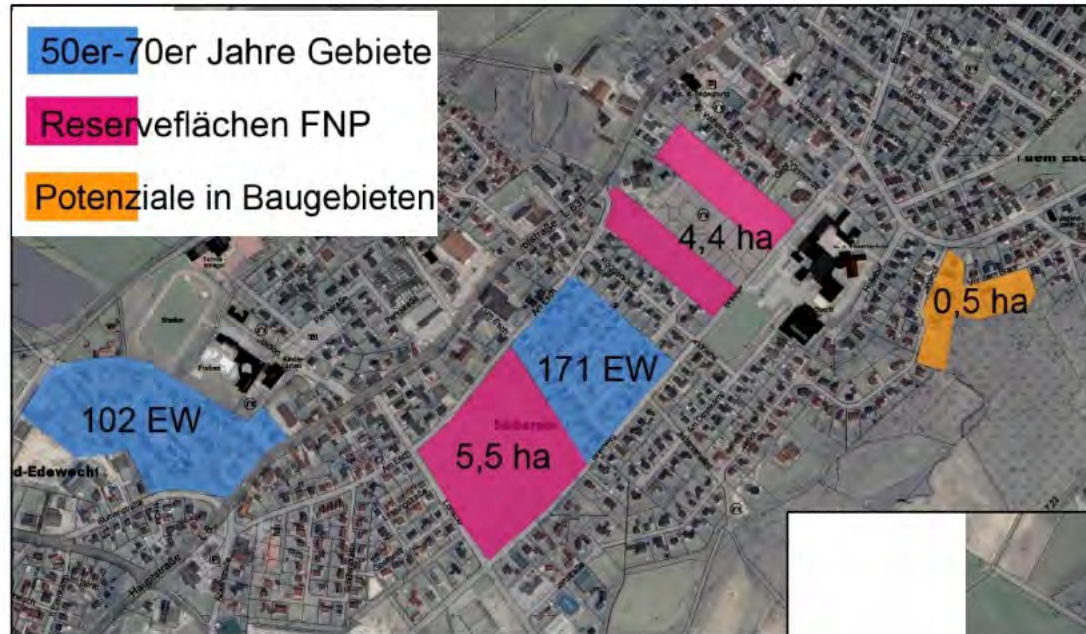


Vergleich der Entwicklungsflächen Edewecht-Nord

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



Vergleich der Entwicklungsflächen Edewecht-Süd





Vergleich der Entwicklungsflächen Edewecht-Süd

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



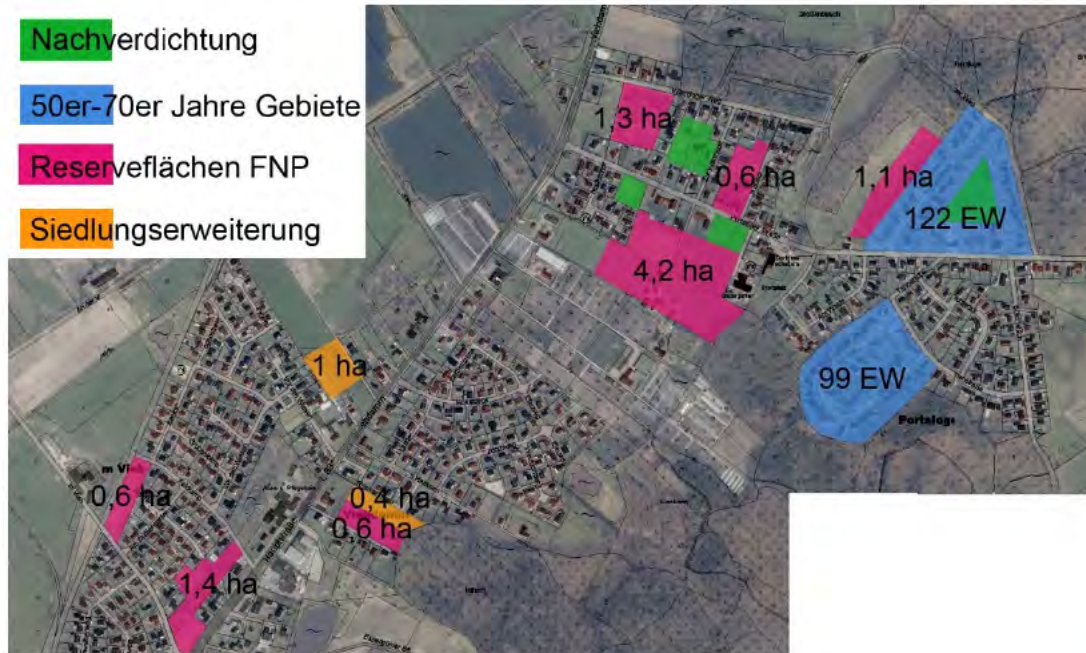
Vergleich der Entwicklungsflächen Portsloge

Nachverdichtung

50er-70er Jahre Gebiete

Reserveflächen FNP

Siedlungserweiterung



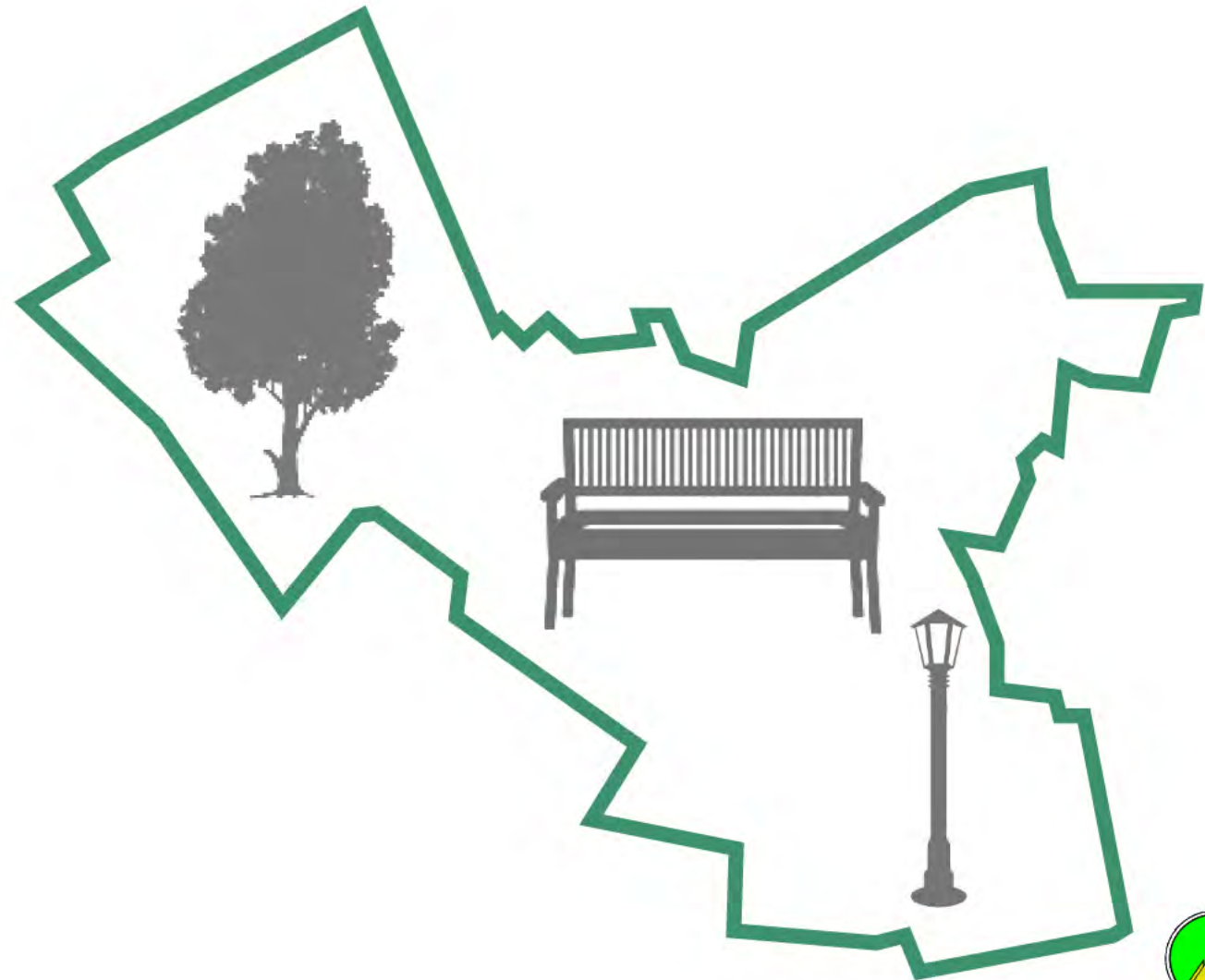
Vergleich der Entwicklungsflächen

Portsloge

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



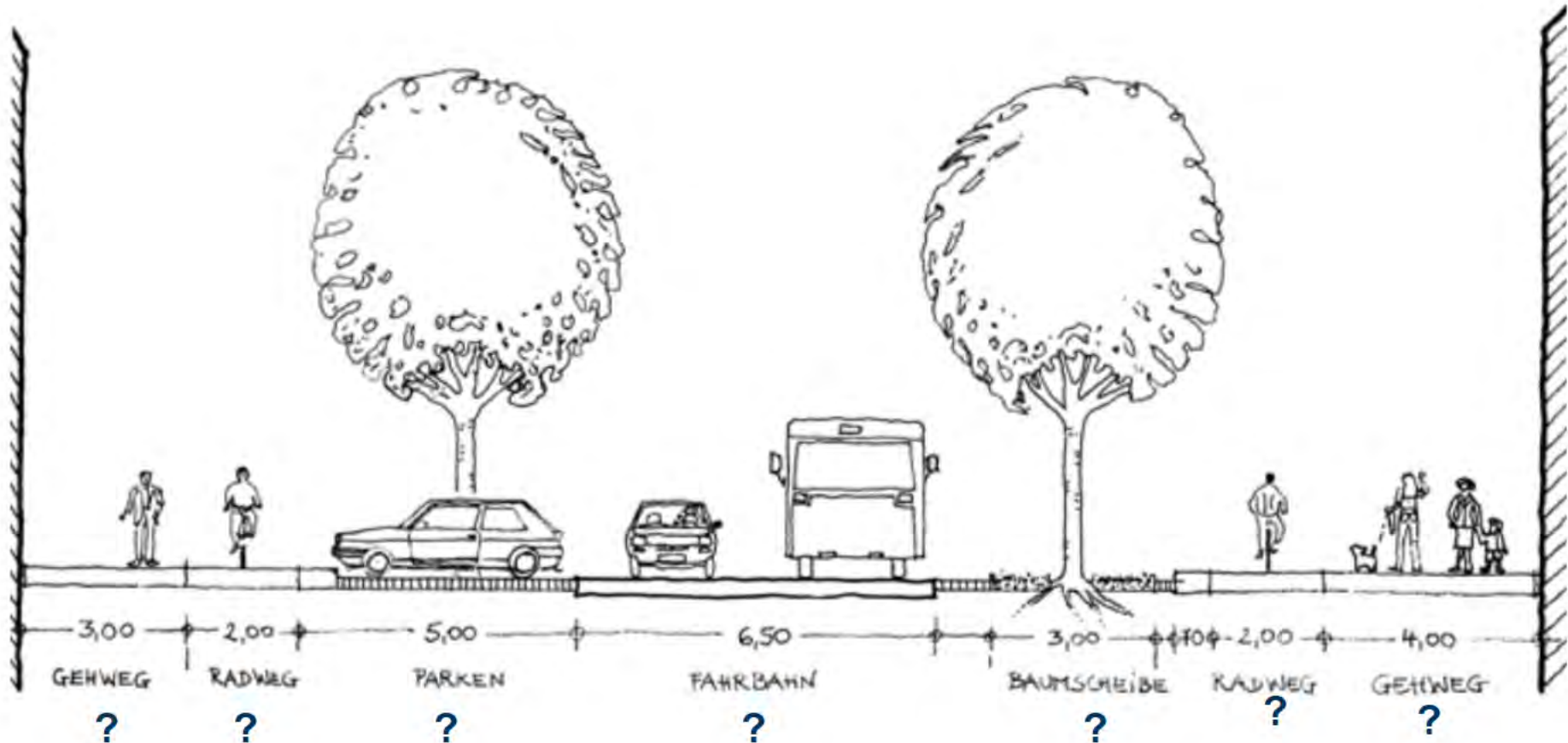
Siedlungsgestaltung



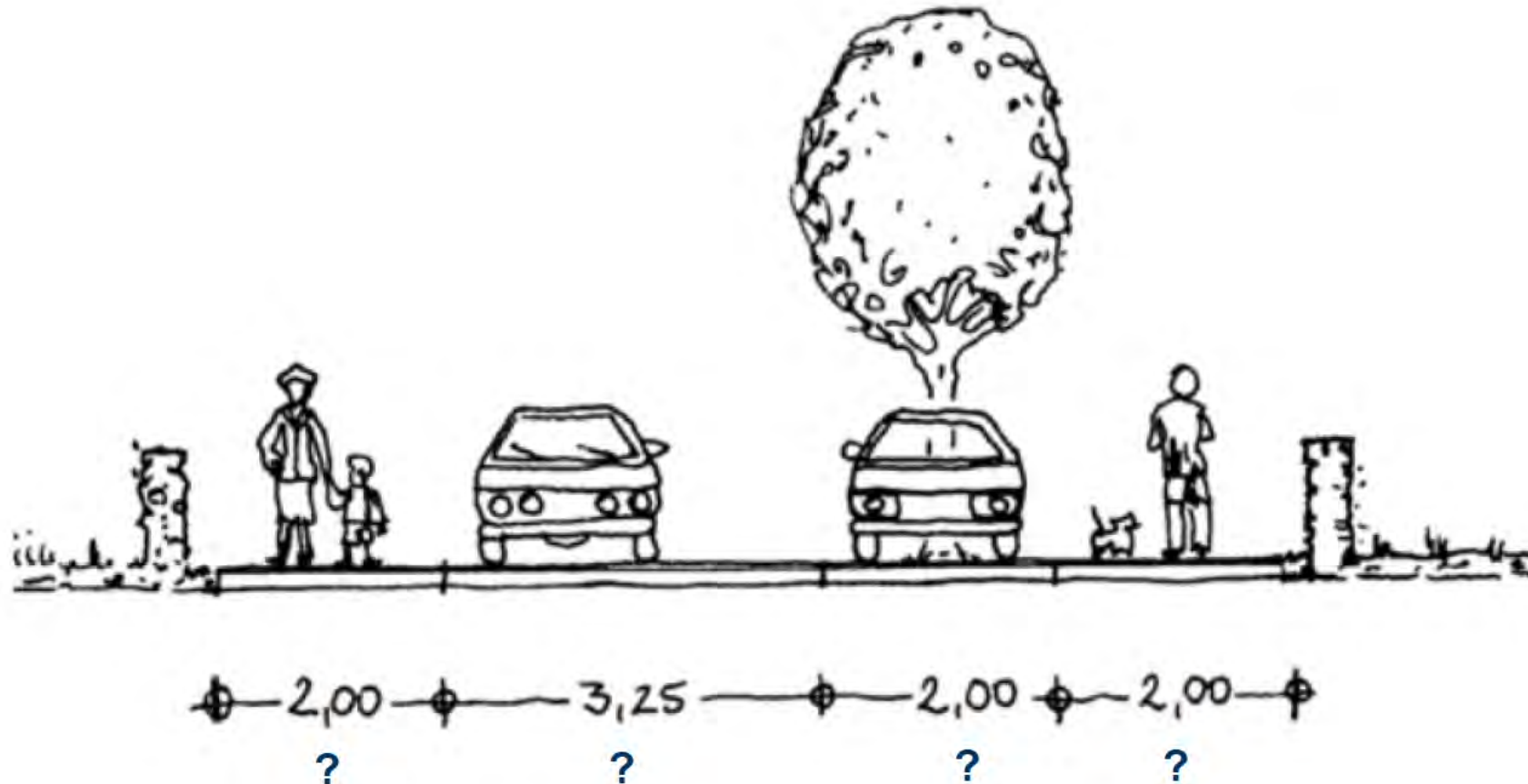
Wie soll das zukünftige Quartier aussehen?



Zukünftiger Straßenquerschnitt ? z.B. Sammelstraßen



Zukünftiger Straßenquerschnitt ? z.B: Wohnstraße



Straßenraumgestaltung





Bodenbeläge



Aufmerksamkeitsfeld



Betonstein



Betonstein



Naturstein, geschnitten



Klinker



Klinkerpflaster, Naturstein

Bepflanzung



Bepflanzung



Straßenbäume



Pflanzbeete



Hecken



**Wassergebundene
Wegedecke**



Schotterrasen



Rasengittersteine

Straßenmöbel



Beispiel: WiFi-Station aus Paris

Straßenmöbel



3/4 Bogen



Tellerleuchte



Zylinderleuchte mit Dach



Kegelleuchte



Zylinderleuchte ohne Dach



Bogenleuchte

Straßenmöbel



Straßenmöbel

Spielgeräte



Mitfahrbank



Spielgeräte





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.



Diskussion im Arbeitskreis



Ablauf der Arbeitskreissitzungen

3. Arbeitskreissitzung: 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. Arbeitskreissitzung:

evtl. 19.10.17

25.10.17

26.10.17

06.12.17

07.12.17

13.12.17

2-3 Termine je
Unterarbeitskreis



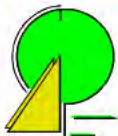
Detaillierte Betrachtung der Ortschaften unter den Aspekten

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

5. Arbeitskreissitzung: 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



