

Projekt „Großenmeer Ost“

Kurzpräsentation des aktuellen Projektstands

Thieling Unternehmensgruppe

Ausgangssituation– Großenmeer „Ost“



Eckdaten:

Größe: ca. 10,7 ha insgesamt

Geplante Zufahrten:

Nördl. → ausgehend vom Dorfweg (Ortsschild)
→ Straße „Am Dobben“

Südl. → Meerkircher Str. (über Bahndamm)

Abschnittsweise Bebauung vorgesehen

Verschiedene Nutzungskonzepte, z.B.:

- Reihenhäuser/Townhouses
- Geschosswohnungsbau
- EFH / DHH
- Grundstücksgrößen: 625 – 875 qm

Aktueller Projektstand – Planerische Leistungen



→ **Beschluss „Einleitung B-Plan Verfahren“ wurde im März 2022 gefasst**

Folgende planerische Leistungen wurden zwischenzeitlich beauftragt/durchgeführt:

- ✓ Grenzfestellung/Umringvermessung durch das LGLN (Katasteramt)
- ✓ Beauftragung der bauleitplanerischen Leistungen (B-Plan/F-Plan) → Fa. NWP (Oldenburg)
- ✓ Beauftragung der umweltplanerischen Leistungen (Kartierung, Erfassung, Umweltbericht, Eingriffsregelung) → Fa. PLF (BHV)
- ✓ Erstellung eines Bodengutachtens
- ✓ Kontaktaufnahme mit dem LK Wesermarsch (Umweltbehörde) bzgl. der „Moorflächen“ gemäß Landschaftsrahmenplan (RRÖP)
- ✓ Beauftragung der Themen Entwässerung/Verkehrsplanung → Fa. IST (Schortens)
- ✓ Erstellung eines Verkehrsgutachtens
- ✓ Erstellung eines Schallgutachtens
- ✓ Erstellung eines Entwässerungskonzeptes

Städtebaulicher Entwurf

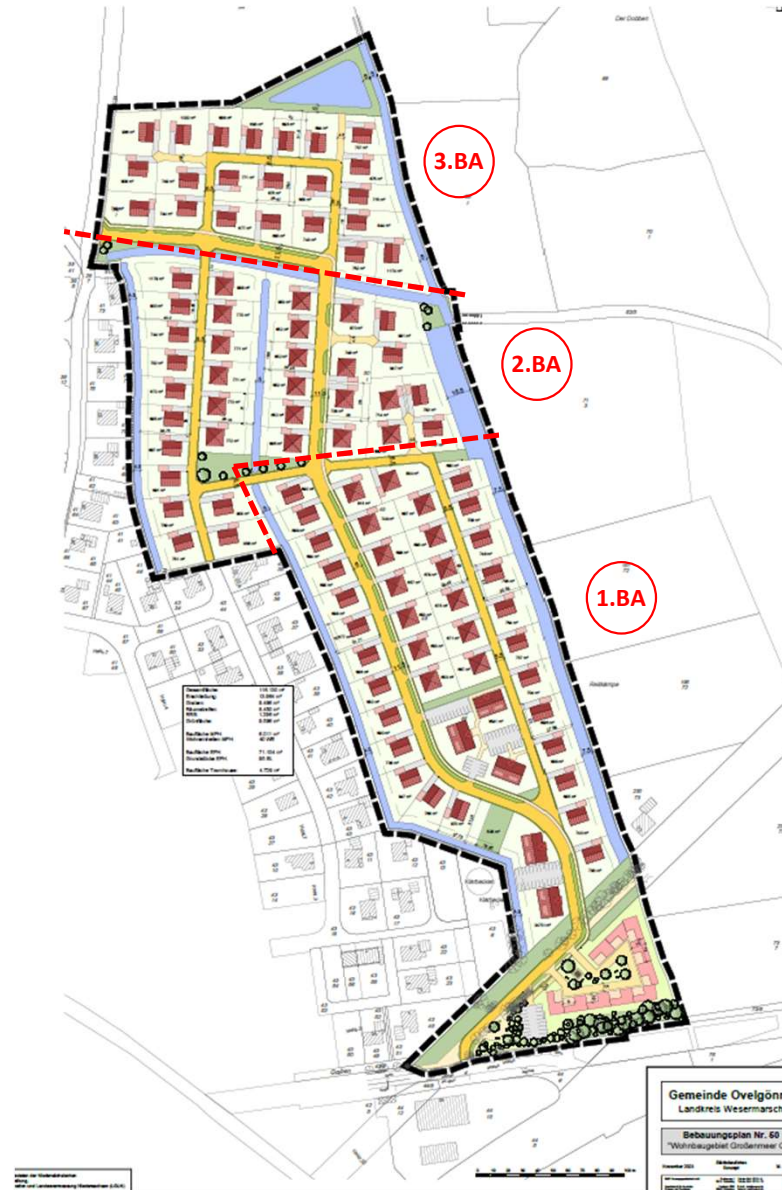
Zahlen/Fakten

3. Bauabschnitte

95 Grundstücke
für EFH/DHH

5 Grundstücke
für MFH (6-8
Wohneinheiten)

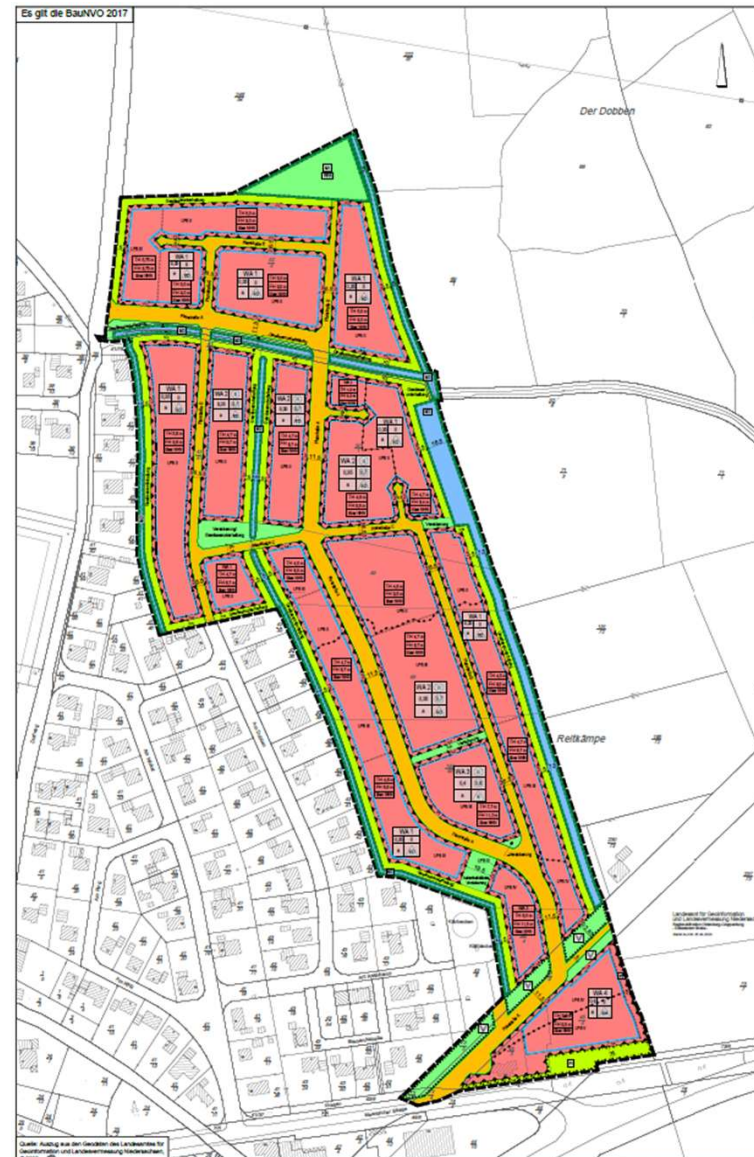
Individuelles
Wohnkonzept
(Town-Houses)



B-Plan 50

Festsetzungen & örtl. Bauvorschriften

- EFH/DHH Nutzung (Ø-Größe 685 qm)
- Festlegung der Geschosse und Höhen
- MFH Nutzung 2 VG + SG (5 Bauplätze)
- Townhouse/Reihenhaus-Konzept
- Festlegung von Grünflächen & Spielplätzen
- Großzügige Straßengestaltung
- Verbot von Schottergärten, Regelungen zur Einfriedung und Stellplätzen
- 2 Stellplätze pro Grundstück
- Vorgaben zur Dachform, Fassadengestaltung



PLANZEICHENERKLÄRUNG	
1. Art der baulichen Nutzung	
	Generelle Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung	
	Geschossenzahl
	Linienscheitellinie
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Zahl der Vollgeschosse zuzüglich
	Nicht besondere Anlagen als Höchstmaß
	in m über Höhe
	Teil-Tourentische
	Ziel-Festsetzung
3. Bauweisen, Bauformen, Baugruppen	
	Einzelhäuser zulässig
	Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Abweichende Bauweise
	Baugruppe
	vorzubauende Fläche
	nicht vorzubauende Fläche
4. Verkehrsflächen	
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
5. Grünflächen	
	Private Grünflächen
	Zweckbestimmungen
	Gewässerunterbauung
	Öffentliche Grünflächen
	Zweckbestimmungen
	Auflageflächen
	Regenwasserbecken
	Verkehrsmittel
	Gewässerunterbauung
	Verkehrsmittel
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
	Wasserflächen
7. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Siehe textliche Festsetzung Nr. 8.3
	Siehe textliche Festsetzung Nr. 8.4
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Siehe textliche Festsetzung Nr. 8.5
	Umgrenzung von Flächen mit Bepflanzung, Bepflanzungen und zu der Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Siehe textliche Festsetzung Nr. 8.4
8. Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Luft)
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmgebiete
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungszonen
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

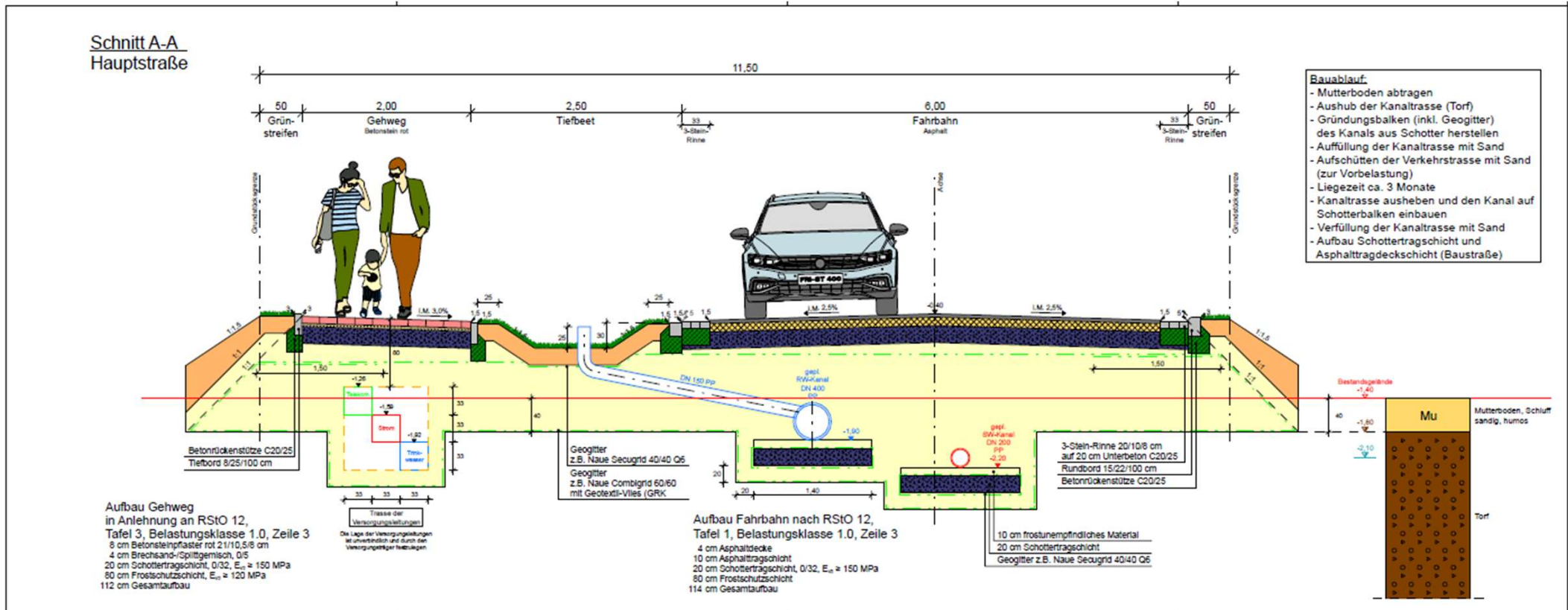
Aktueller Projektstand – Entwässerung/Verkehr



Nachfolgende Belange/Herausforderungen/Anregungen wurden in die Entwässerungs- und Verkehrsplanung mit aufgenommen:

- ✓ Aufrechterhalten der örtlichen Gegebenheiten, soweit möglich (Grabensysteme, Flächen)
- ✓ Rückhalteeinrichtungen in die bestehenden Grabensysteme integrieren (anstatt großer „unnützer“ RRB)
- ✓ Nutzung nachhaltiger Entwässerungssysteme (Versickerungsmulden, Tief- und Flachbeete, ggf. Zisternen)
- ✓ Kurze Wege für die Oberflächenentwässerung, um die benötigten Höhen/Tiefenunterschiede gering zu halten
- ✓ Abschnittsweise Erschließung (3 Bauabschnitte) ermöglichen

Regelquerschnitt – Hauptstraße „Neubaubereich“



Aktueller Projektstand – Verkehrsuntersuchung



Verkehrsuntersuchung:

- Es wurden mehrere Varianten untersucht (aufgrund der vielfältigen Nutzung der Flächen nördl. Meerkircher Straße & südl. Bahndamm)
- Zudem wurde ein zusätzlicher Prognosefall berücksichtigt (A 20 Küstenautobahn)

Wesentliche Ergebnisse:

Es ergibt sich an allen zu berücksichtigenden Knotenpunkte eine ausreichende Leistungsfähigkeit, auch nach vollständiger Realisierung des Wohngebietes. Das Gutachten berücksichtigt dabei sogar kleinere Gewerbe (Arzt, Friseur, etc.) und einen Nahversorgungsmarkt (Kiosk, Tante Enso).

Aktueller Projektstand – Schalluntersuchung

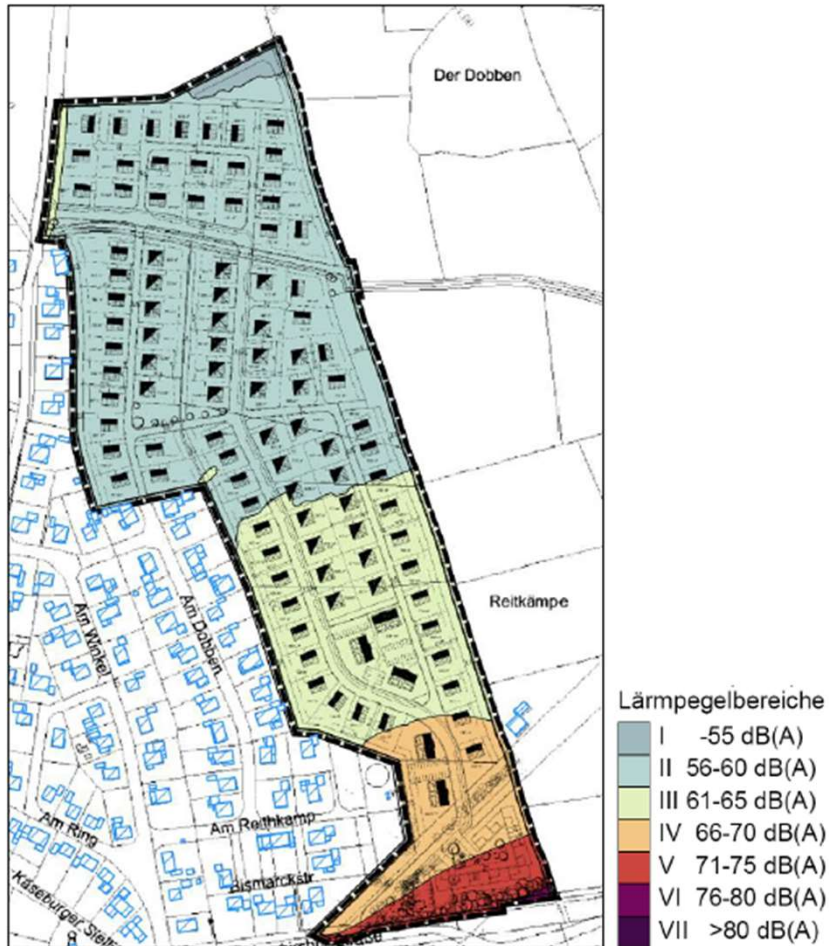


Abbildung 7 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1

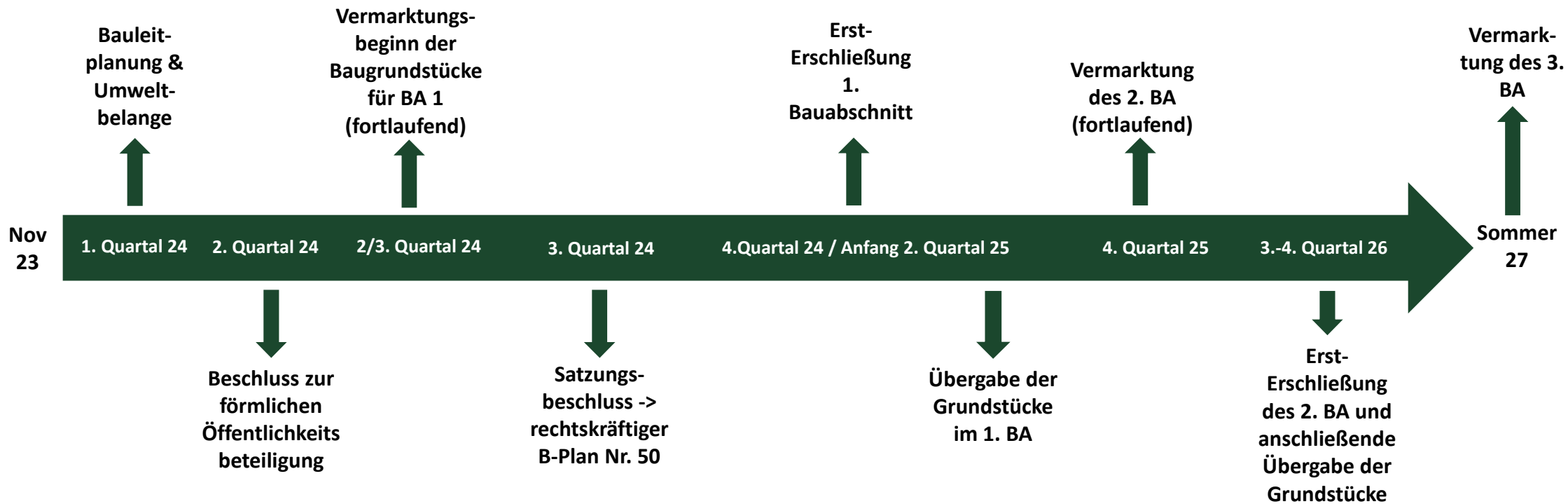
Schalltechnische Untersuchung

- Die schallorientierende Untersuchung berücksichtigt maßgeblich die Verkehrslärme sowie das örtliche SW-Pumpwerk des OOWV
- Als maßgebende Werte dienen die Schallpegel gem. DIN 18005-1 sowie gem. 16. BImSchV

Wesentliche Ergebnisse:

Die Grenzwerte werden im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten. Für die Bereiche, wo die Werte zeitweise überschritten werden, wurden Lärmpegel definiert. Diese wiederum legen die erforderlichen Schall-Dämmmaße für die jeweilige Außenbauteile fest.

Zeitstrahl – Wohngebiet „Großenmeer – Ost“



FAQ's



Wie viele Baugrundstücke entstehen in dem Gebiet?

Das geplante Wohngebiet bietet auf rund 10 ha Fläche Platz für die Entwicklung von rund 100 Grundstücken. Zu erwähnen ist, dass das Gebiet abschnittsweise, d.h. sukzessive entsprechend der Nachfrage erschlossen wird. Begonnen wird dabei ausgehend von der Meerkircher Str. Im 1. Bauabschnitt werden rund 40 Grundstücke für EFH/DHH nebst 5 Grundstücken für Mehrfamilienhäuser entstehen. Dazu bietet sich auf der Fläche zwischen ehem. Bahndamm und Meerkircher Str eine Fläche von ca. 4000 qm zur Entwicklung eines separaten Wohnkonzeptes. Durch die Realisierung des geplanten Wohngebietes kann eine nachhaltige Entwicklung des Ortsteiles Großenmeer in der Gemeinde gesichert werden.

FAQ's



Wie erfolgt die Entwässerung des geplanten Neubaugebietes?

Bei der Entwässerungsplanung des Gebietes wurden sowohl das Bestandsgebiet als auch die anstehenden Bodenverhältnisse betrachtet. Die Entwässerung der Häuser im westlich angrenzenden Wohngebiet entwässern größtenteils in den anliegenden Gräben. Dieser Bestand wird durch die jetzige Planung nicht verändert. Es wurden im gesamten Plangebiet Grünflächen vorgesehen, um gewisse Teile des anstehenden Oberflächenwassers an Ort und Stelle versickern bzw. verdunsten zu lassen. Dies vor dem Hintergrund, den Wasserhaushalt nachhaltig zu gestalten. Des Weiteren wurden mehrere einzelne Stauraumsysteme mit den vorhandenen Gräben geschaffen. Diese werden in die Richtung des Plangebietes aufgeweitet, wobei sich die Tiefenverhältnisse der Gräben nicht verändern. Die künftigen Eigentümer können so ebenfalls direkt in die Gräben oder aber in das Kanalsystem einleiten, welches ebenfalls in Abständen in die Gräben einleitet. Schluss endlich wird das gesammelte Oberflächenwasser gedrosselt an das Bestandsystem (Graben 18.10) abgegeben.

FAQ's



Welche Bebauungsmöglichkeiten bietet das Wohngebiet?

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes wurden die bisherigen Verhältnisse des Ortes sowie die zuletzt entwickelten B-Pläne (u.a. Loyerbäke) berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund werden Festsetzungen zur Dachform und Geschossigkeit getroffen, ebenso werden geeignete Trauf- und Firsthöhen definiert. Um die überbaubaren Flächen zu begrenzen, wird eine GRZ von 0,35 festgelegt. Die 5 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser erhalten leicht abweichende Festsetzungen, allerdings werden auch hier Begrenzungen durch z.B. Trauf- und Firsthöhen festgelegt. Abschließend bietet das Wohngebiet einerseits ausreichend Möglichkeiten, um die individuellen Wohnträume der künftigen Einwohner zu erfüllen, gleichzeitig fügt sich das Wohngebiet dabei aber auch harmonisch in den Ort ein.

FAQ's



Wie steht es um die Bodenverhältnisse?

Die vorhandenen Böden weisen flächendeckend Torfmächtigkeiten auf. Grundsätzlich gelten Torf-/Moorböden als nicht tragfähige Böden in Bezug auf die Gründung von Bauwerken, ebenso wenig wie die sonst bekannten Kleiböden in der Wesermarsch. Nichtsdestotrotz stehen im gesamten Ortsteil verschieden starke Torfschichten an. Mit geeigneten Maßnahmen, wie z.B. einer Pfahlgründung, kann die Gründung von Bauwerken problemlos und langfristig ausgeführt werden. Positiv zu erwähnen ist, dass die tragenden Sandschichten bereits früh anstehen, sodass keine großen Pfahllängen zu befürchten sind. Auch die benötigte Energie zum Durchstoßen der Torfschichten fällt im Vergleich zu sonstigen Kleiböden i.d.R. niedriger aus. Für uns gilt es, die Kaufinteressenten über die örtlichen Gegebenheiten rechtzeitig zu informieren und geeignete Maßnahmen aufzuzeigen.

FAQ's



Wann wird mit den Arbeiten vor Ort begonnen?

Die Bauleitplanungen werden derzeit fortgeführt. Ein Satzungsbeschluss für den rechtskräftigen Bebauungsplan ist nach jetzigem Stand für das 3. Quartal 2024 vorgesehen. Parallel wird im Sommer mit der Vermarktung der Baugrundstücke begonnen. Die Erst-Erschließung, u.a. die Herstellung der Kanalleitungen und Baustraßen, erfolgt dementsprechend in der 2. Jahreshälfte 2024. Eine Übergabe der Grundstücke erfolgt somit frühestens im Frühjahr 2025. Hierbei handelt es sich um die Erschließung des 1. Bauabschnittes.

Großenmeer – Wohnträume verwirklichen!



IHR BAUGRUNDSTÜCK IN
Großenmeer Ost

Naturnahes Wohnen im
Randgebiet von **Oldenburg**

Grundstück jetzt
reservieren –
seien Sie dabei!

Unverbindliche Visualisierung: Doppelhaushälfte / Einfamilienhaus. Das Projekt ist derzeit noch im Entwicklungsstatus.

Wohnträume werden wahr:

Verwirklichen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim im Wohngebiet Größenmeer!

Wir planen und erschließen die bestens angebundene und naturnahe Lage als Baugrundstücke für Sie. Von Ihrem neuen Grundstück bis nach Oldenburg benötigen Sie nur 10 Minuten.

Grundstücke: von 600 – 1.000 m²
Wohnkonzepte: EFH / DHH
Lage: Größenmeer, i.d. Gem. Ovelgönne
Anbindung: 10 km bis Oldenburg-Nord

Anfrage & Reservierung:

Thieling Unternehmensgruppe
Telefon: 04734 / 10 88 0
Mail: projektentwicklung@thieling.eu