

Projekt „Großenmeer Ost“

Kurzpräsentation des aktuellen Projektstands

Thieling Unternehmensgruppe

Ausgangssituation– Großenmeer „Ost“



Eckdaten:

Größe: ca. 10,7 ha insgesamt

Mögliche Zufahrten:

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

Südl. → Meerkircher Str. (vor dem EFH)
→ Meerkircher Str. (über Bahndamm)

Abschnittsweise Bebauung möglich

Verschiedene Nutzungskonzepte, z.B.:

- Reihenhäuser/Townhouses
- Geschosswohnungsbau
- EFH / DHH
- Grundstücksgrößen: 600-1000 m²

Aktueller Projektstand – Planerische Leistungen



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

Folgende planerische Leistungen wurden zwischenzeitlich beauftragt/durchgeführt:

- Grenzfeststellung/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 (liegt inzwischen vor)
- Kontaktaufnahme mit dem LK Wesermarsch (Umweltbehörde) bzgl. der „Moorflächen“ gemäß Landschaftsrahmenplan (RROP)
- Beauftragung der Themen Entwässerung/Verkehrsplanung → Fa. IST (Schortens)
- Erstellung eines Verkehrsgutachtens (Entwurf liegt vor)
- Erstellung eines Schallgutachtens (Entwurf liegt vor)
- Erstellung eines Entwässerungskonzeptes (Entwurf liegt vor)

Aktueller Projektstand – Städtebaulicher Entwurf



Unter Berücksichtigung
der jeweiligen
planerischen Ergebnisse
sowie der Belange der
Gremien/Verwaltung
wurde nachfolgender
städtebauliche Entwurf
erarbeitet (Stand 06.11.23)



Adobe Acrobat
Document



Aktueller Projektstand – B-Plan 50 Entw

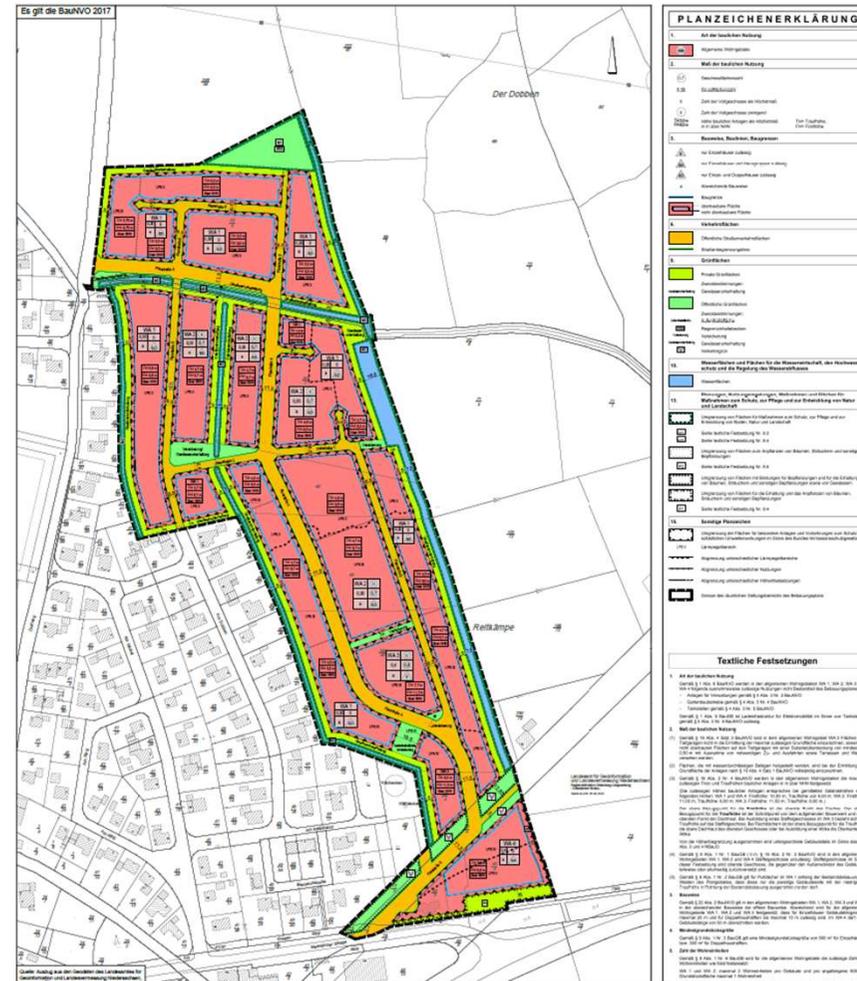


B-Plan Nr. 50

- 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



Adobe Acrobat
Document



Aktueller Projektstand – Ergebnisse Bodenerkundung



| Messpunkt | Rechtswert | Hochwert | Höhe (m NHN) |
|------------|--------------|-------------|--------------|
| BS 9 | 32 454 377,4 | 5 902 199,0 | -1,40 |
| BS10 | 32 454 439,1 | 5 902 222,7 | -1,54 |
| BS11 | 32 454 466,1 | 5 902 123,8 | -1,28 |
| BS12 | 32 454 490,0 | 5 902 041,3 | -0,25 |
| OK Kanal 1 | 32 454 443,1 | 5 901 957,7 | 0,50 |
| OK Kanal 2 | 32 454 159,3 | 5 902 490,2 | 0,27 |

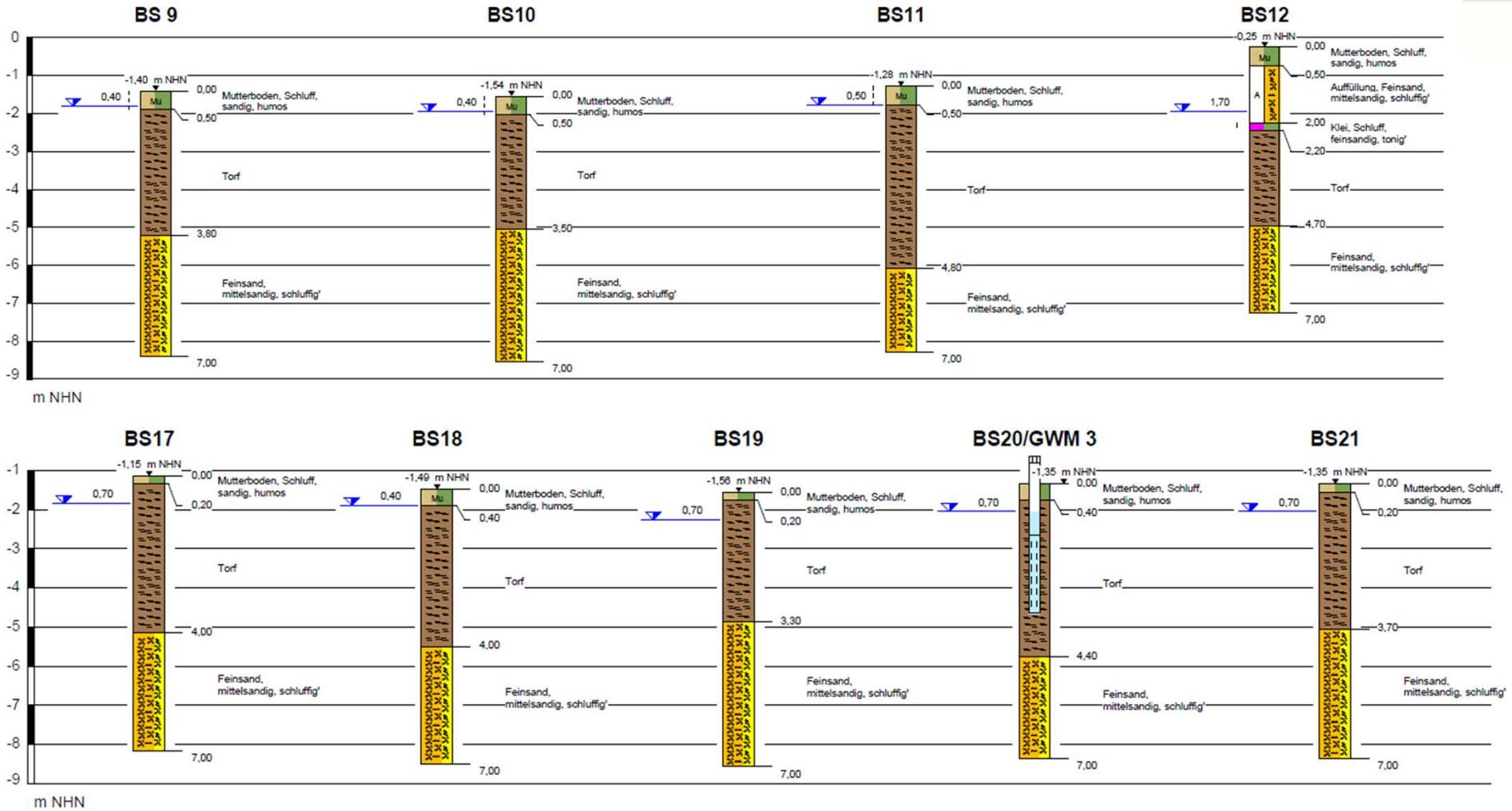
Koordinatensystem: ETRS89 / UTM zone 32N (zE-N)
 Höhen Bezugssystem: DHHN2016

0 20 40 60 80 100 m



| | | | |
|--|--|-------------|------------|
| rasteder erdbaulabor GmbH & Co. KG Ingenieurbüro für Geotechnik Bürgermeister-Brötje-Str. 12, 26180 Rastede 04402 - 93 98 81 / info@re-einenkel.de | | | |
| Bauherr: | Thieling e.K. Augustgroden in 26937 Stadland | Projekt-Nr. | 23.223 |
| Projekt: | Erschließung BPlan Nr. 50 Lageplan und Bohrprofile 9-12 Großenmeer Ost, Ovelgönne | Anlage-Nr. | 1.3 |
| Maßstab | Höhen-Maßstab | | Datum |
| | 1 : 100 | | 03.07.2023 |

Aktueller Projektstand – Ergebnisse Bodenerkundung



Aktueller Projektstand – Entwässerung/Verkehr



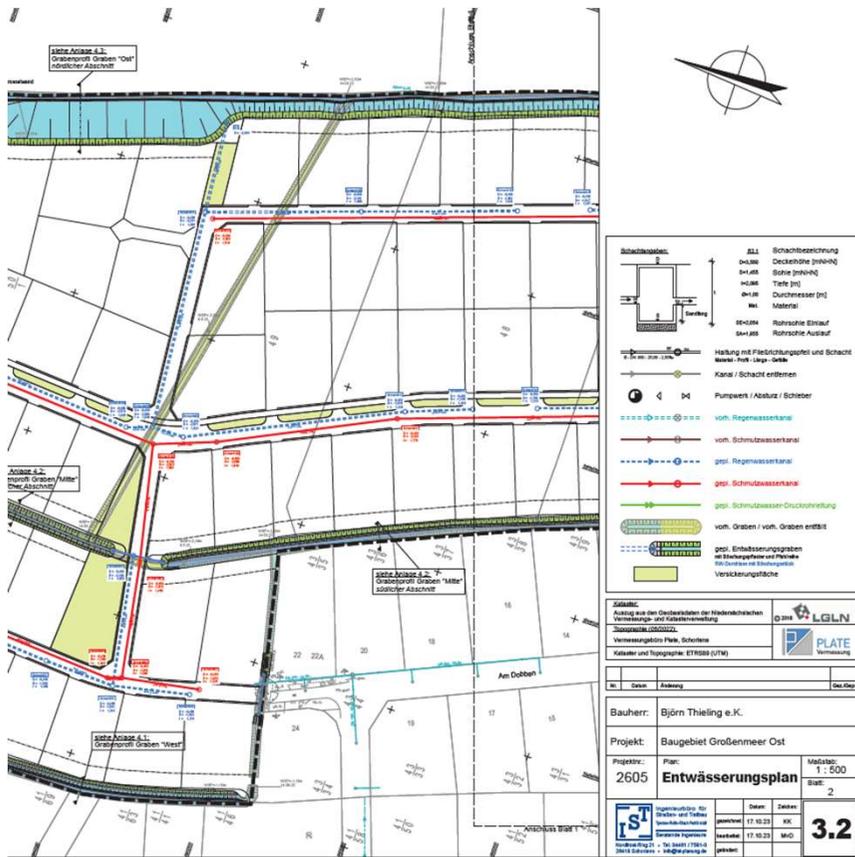
Nachfolgende Belange/Herausforderungen/Anregungen wurden in die Entwässerungs- und Verkehrsplanung mit aufgenommen:

- 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

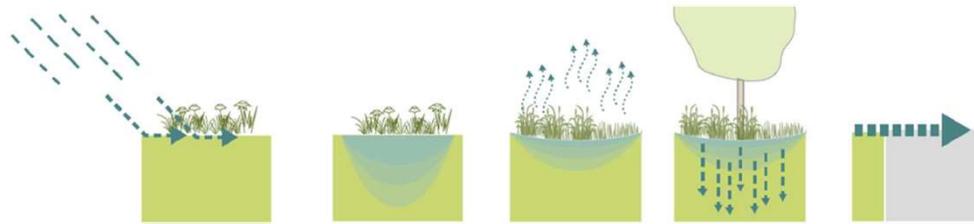
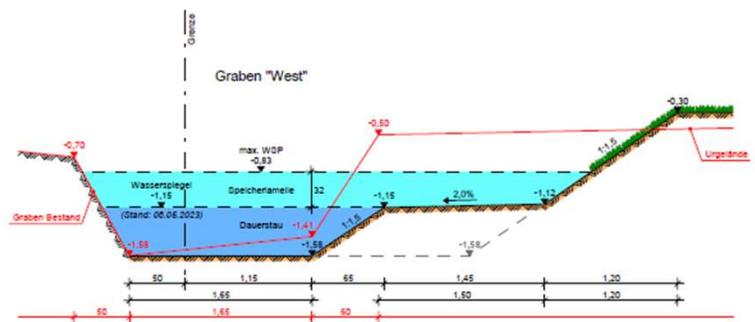


Adobe Acrobat
Document

Aktueller Projektstand – Entwässerungs-/Verkehrsplanung



Querschnitt: Graben "West"



Aktueller Projektstand – Verkehr & Lärm



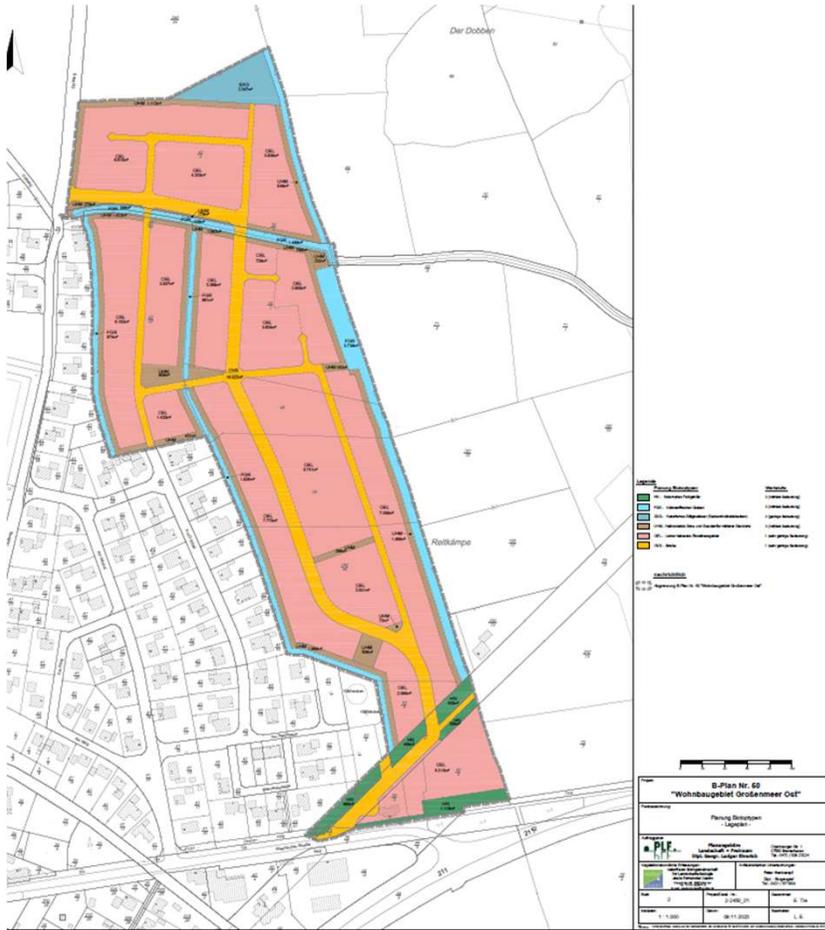
Verkehrsuntersuchung:

- 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 – Umweltbelange



Erfassung Biotoptypen, Brutvögel, Amphibien, etc.

- Auf Basis der örtlichen Begehungen und Dokumentation erfolgt eine Planerstellung (Bestand-Planung)
- Hieraus folgt eine Gesamtbilanzierung und die daraus folgernden Maßnahmen hinsichtlich der Kompensation, u.a. auch externe Maßnahmen



Adobe Acrobat
Document



Adobe Acrobat
Document

Aktueller Projektstand – Verkehr & Lärm

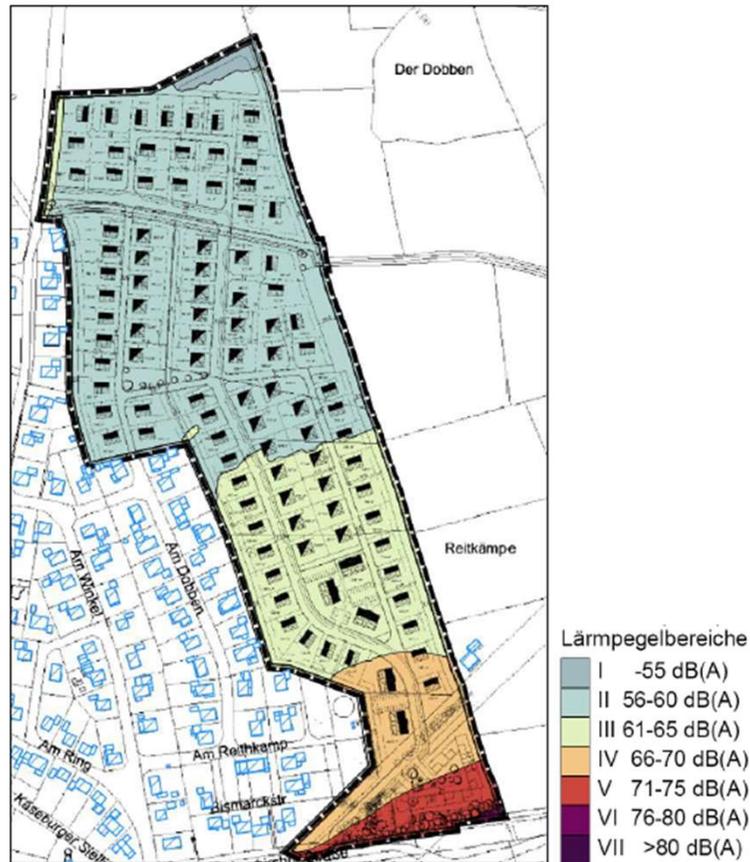


Abbildung 7 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1

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.

Sonstiges/Ausblick

- Abgabe der erf. Unterlagen bei der Gemeinde bis zum 13.11.23
- BA am 27.11.23 – Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
(Öffentlichkeitsbeteiligung) → Öffentliche Bekanntmachung
- Eingegangene Stellungnahmen sichten & bewerten
- Weiterentwicklung der laufenden Planungen (RROP, Kompensation, etc.)
- Nächster möglicher Beschluss für den Zeitraum April/Mai 2024 vorgesehen
- Beginn Vermarktung/Erschließung: voraussichtlich 3./4. Quartal 2024



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ansprechpartner:

Herr Nico Wefer

Tel.: 04734 / 10 88 46

Mobil: 0151 / 52617372

Mail: nico.wefer@thieling.eu