



Potenzielle Neubaugebiete in Garstedt

Präsentation für den Ausschuss für Dorfentwicklung
19. Mai 2022



Inhalt

- Warum neue Baugebiete?
- Zielsetzungen aus Garstedt 2030 und der Gemeinde
- Welche Gebiete wurden angeschaut?
- Erste Planungsideen für 3 Flächen
- Einheimischenmodell
- Überprüfung der Zielsetzungen
- Empfehlung + nächste Schritte



Warum neue Baugebiete?

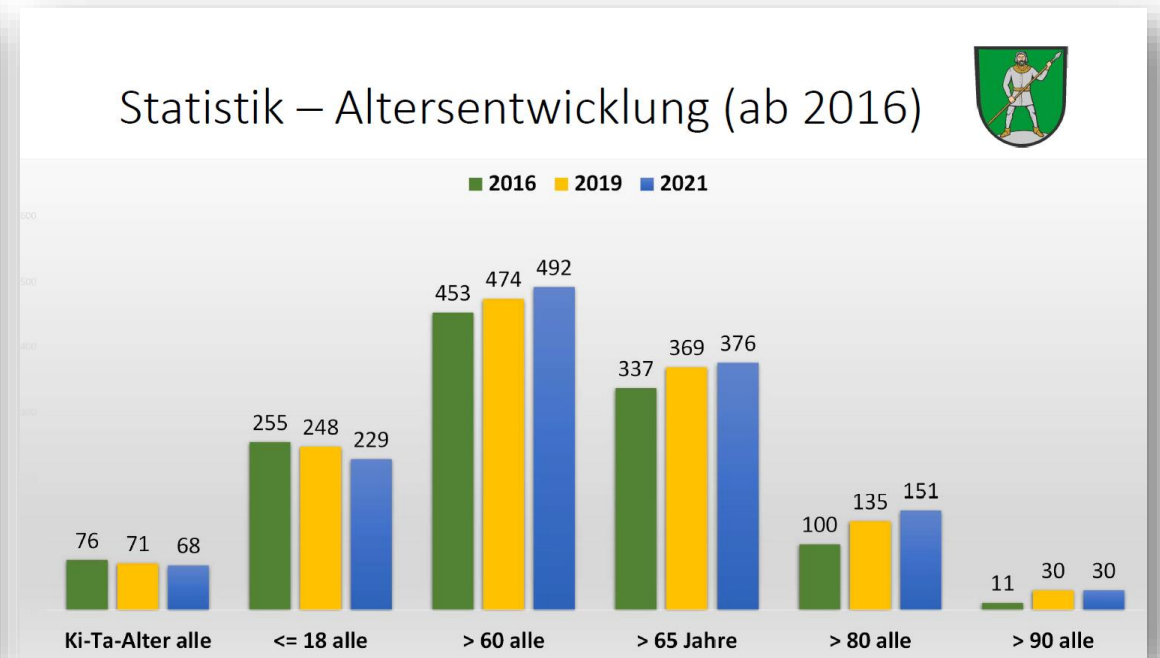
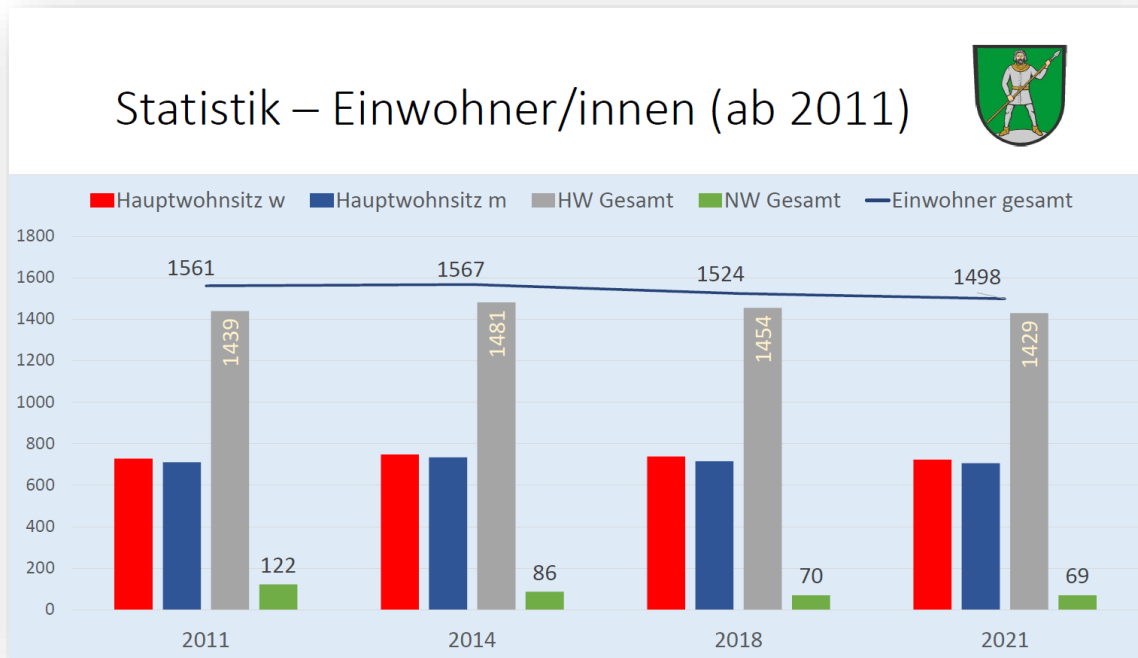


Warum neue Baugebiete?

- Bedarf an (kleineren & bezahlbaren) Wohnungen und Baugrund für Einfamilienhäuser (Garstedt 2030, Anfragen an die Gemeinde, Fragebögen der AG Siedlungsentwicklung).
- Demografie:
ca. 70% der Einwohner sind über 60 Jahre / Dezimierung der Jungen + Jüngsten.
- Wegzug von Einheimischen!
→ Umliegende Dörfer entwickeln mehr und entfalten Sogwirkung.
Wird uns der Rang abgelaufen ?
- Steigerung der Attraktivität des Dorfes
Ergänzung zur Innenverdichtung Dorfmitte



Warum neue Baugebiete?





Zielsetzungen aus Garstedt 2030 und der Gemeinde



Zielsetzungen aus Garstedt 2030 und der Gemeinde

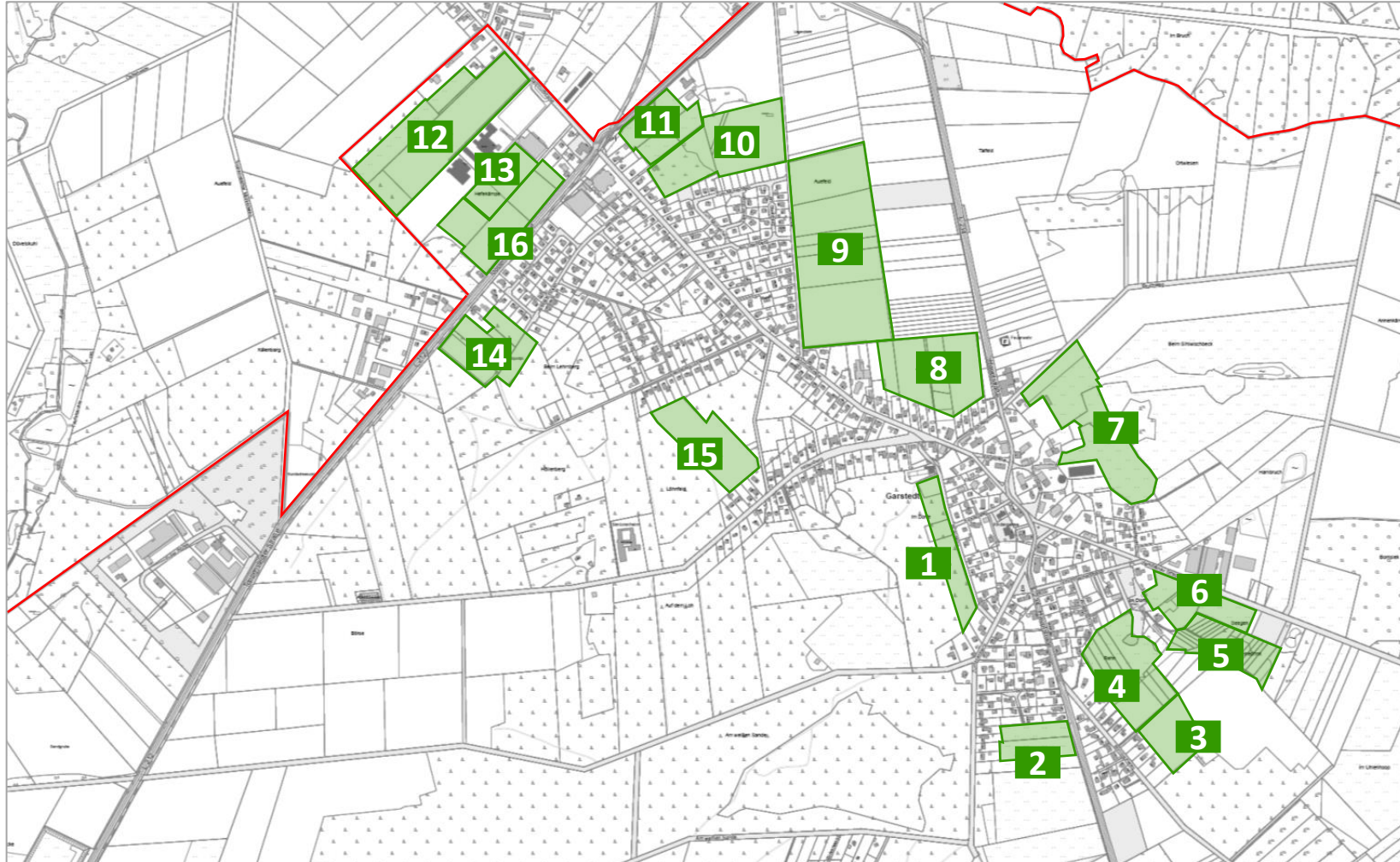
- neuer Wohnraum: kleinere Wohnungen, neues Bauland
- bezahlbarer Wohnraum: günstige Mieten, erschwingliches Bauland
- dörflichen Charakter erhalten (behutsames Wachstum)
- geringe Kosten für die Gemeinde (z.B. Übernahme Erschließungskosten durch Bauherren / Investoren)
- zukunftsgerichtete Planung (Erweiterungsmöglichkeiten)
- zeitliche Baubindung (keine Brachen)
- Einheimischenmodell: Vorrang für Garstedter
- Mehrgenerationen-Wohnen, Gemeinschaft stärken → soziales Miteinander
- möglichst Klimaneutralität, grüner Stempel



Welche Gebiete wurden angeschaut?



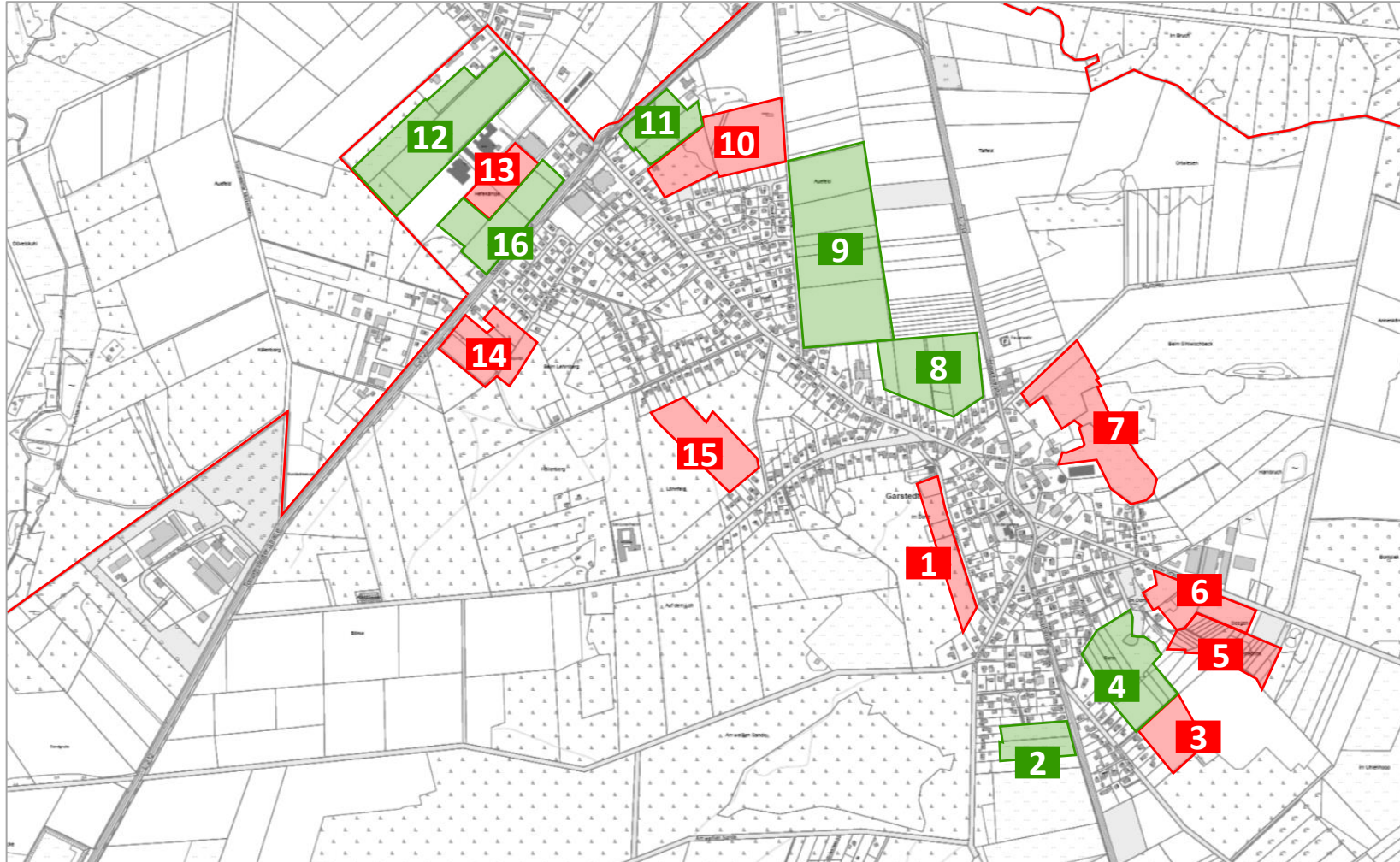
Übersicht: alle geprüften Flächen



- 01 Brandweg (Wald)
- 02 Gillmoor 2
- 03 Bornbachweg rechts
- 04 Bornbachweg (Rehn)
- 05 Schweinebrink
- 06 Vierh. Straße ggü. RSH
- 07 Tennisplatz bis RSH
- 08 Haupstr. West (ggü. Fw)
- 09 Auefeld Ost
- 10 Kieskuhle hinter Lütchens
- 11 südöstlich L212
- 12 zw. Wulfen + P Sportplatz
- 13 hinter Edeka + Schule
- 14 hinter Spielplatz
- 15 Höllenberg rechts vor Wald
- 16 zw. Spieker + Greiner (Topp.Str)



Übersicht: erste ausgeschlossene Flächen



- 01 Brandweg (Wald)
- 02 Gillmoor 2
- 03 Bornbachweg rechts
- 04 Bornbachweg (Rehn)
- 05 Schweinebrink
- 06 Vierh. Straße ggü. RSH
- 07 Tennisplatz bis RSH
- 08 Haupstr. West (ggü. Fw)
- 09 Auefeld Ost
- 10 Kieskuhle hinter Lütchens
- 11 südöstlich L212
- 12 zw. Wulfen + P Sportplatz
- 13 hinter Edeka + Schule
- 14 hinter Spielplatz
- 15 Höllenberg rechts vor Wald
- 16 zw. Spieker + Greiner (Topp.Str)



Auswahl der Flächen: Kriterien und Bewertung

F-Plan	als Wohngebiet / nicht / anders ausgewiesen
Eigentümer verkaufsbereit	eher ja / unbekannt / eher nein
Realisierungszeit	kurzfristig / mittelfristig / langfristig
Lage im Ort (zentral)	im Ortskern / ferner vom Ortskern / Randlage
Qualität der Lage	eher ruhig & naturnah / normal / eher laut
geologische Verhältnisse	guter / normaler / schlechter Baugrund
verkehrl. Erschließung / Infrastruktur	nah / weniger nah / entfernt von Bus, Edeka, etc.
Erweiterungsmöglichkeiten Fläche	gut / geringe / keine
Abstand Wald oder LSG	weit / nah / angrenzend
Entwicklungsmöglichkeiten	gut / normal / gering
Schutz der Natur (Grün-/Ackerland)	Umwandlung von Ackerland / / Grünland

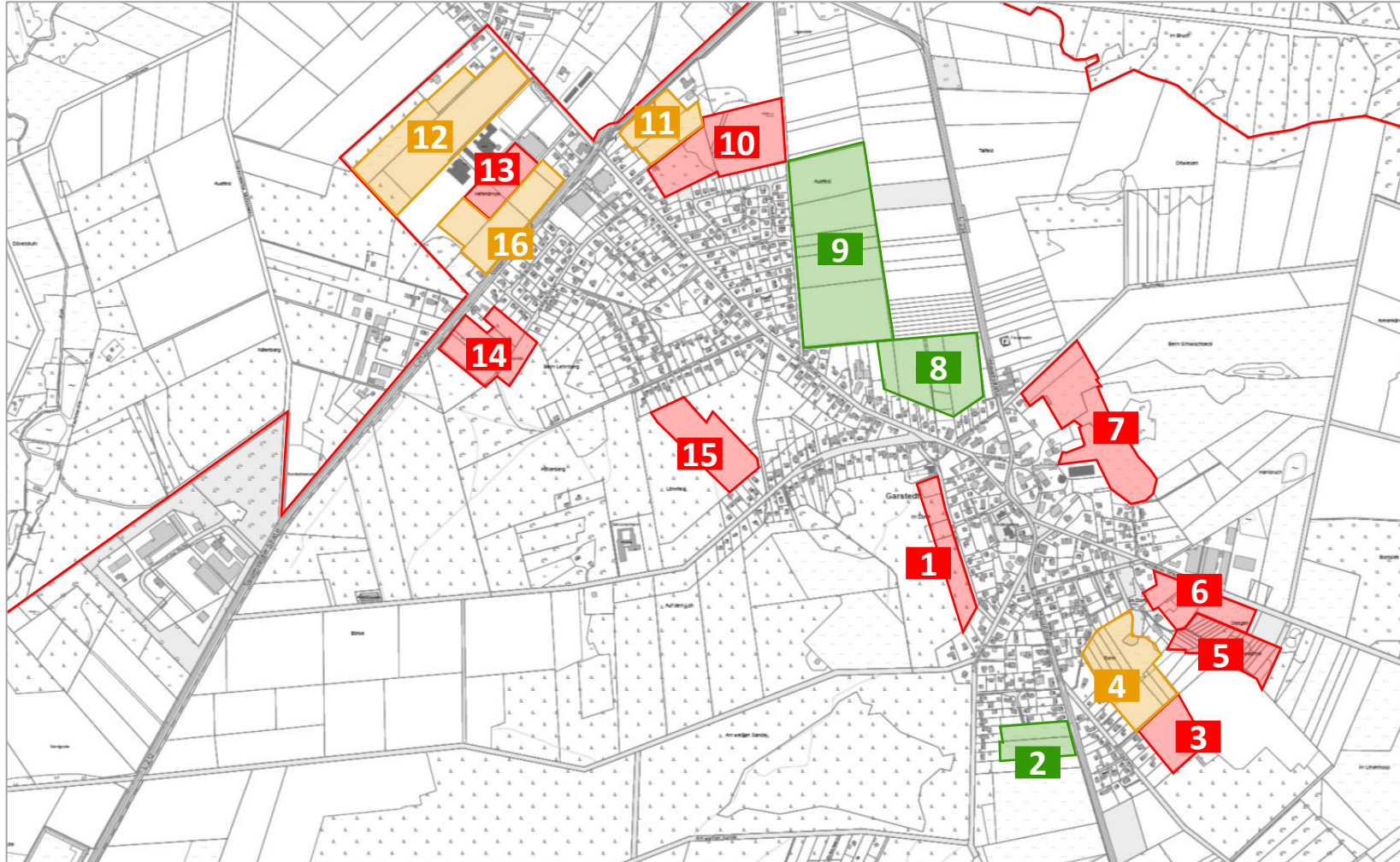


Auswahl der Flächen: Kriterien und Gewichtung

Nr.	Kriterien	Gewichtung	Gillmoor 2		Bornbachweg links zu Wiesengrund (Rehm)		Hauptstrasse West ggü Feuwwehr		Auefeld Ost		Südöstlich der L 212 Wissen E. (ehemals Trecker parkplatz)		Zwischen Wulfsen und Parkplatz bzw. Zuwegung Sportplatz		Zwischen Spieler und Greiner an Toppenstedter Strasse	
			1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
1.	F-Plan	0,00%	3	0	1	0	3	0	1	0	1	0	1	0	2	0
2.	Eigentümer Verkaufsbereit	20,00%	3	6	2	4	2	4	3	6	2	4	0	0	3	6
3.	Realisierungszeit	30,00%	3	9	1	3	2	6	2	6	1	3	2	6	2	6
4.	Lage im Ort (Zentral)	5,00%	2	1	2	1	3	1,5	3	1,5	1	0,5	1	0,5	1	0,5
5.	Qualität der Lage	10,00%	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	2	2	1	1
6.	geologische Verhältnisse	5,00%	2	1	1	0,5	3	1,5	3	1,5	3	1,5	3	1,5	3	1,5
7.	verkehrliche Erschließung / Infrastruktur	10,00%	2	2	1	1	1	1	3	3	2	2	3	3	1	1
8.	spätere Erweiterungsmöglichkeiten	5,00%	1	0,5	1	0,5	3	1,5	3	1,5	1	0,5	1	0,5	1	0,5
9.	Abstand Wald oder Landschaftsschutzgebiet	0,00%	2	0	2	0	3	0	3	0	3	0	1	0	2	0
10.	Entfaltungsmöglichkeiten	10,00%	1	1	2	2	3	3	3	3	1	1	2	2	1	1
11.	Schutz der Natur (Grünland/Ackerland)	5,00%	1	0,5	1	0,5	3	1,5	3	1,5	1	0,5	3	1,5	3	1,5
Summen		100,00%	22	23,00	16	14,50	28	22,00	29	26,00	17	14,00	19	17,00	20	19,00
ca. mögliche Anzahl EFH-Grundstücke			15		33		38		38		36		36		36	



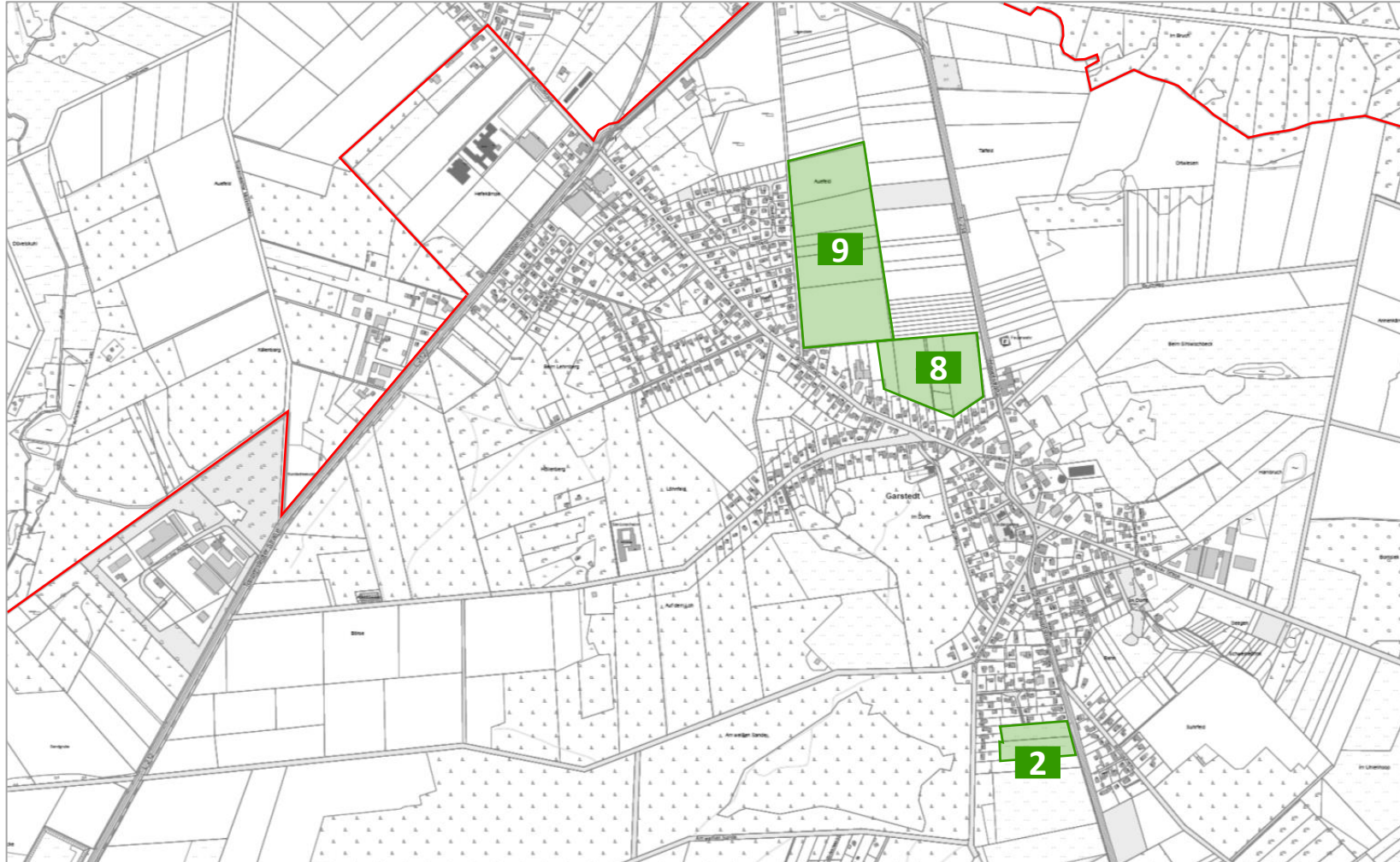
Übersicht: weitere weniger geeignete Flächen



- 01 Brandweg (Wald)
- 02 Gillmoor 2
- 03 Bornbachweg rechts
- 04 Bornbachweg (Rehn)
- 05 Schweinebrink
- 06 Vierh. Straße ggü. RSH
- 07 Tennisplatz bis RSH
- 08 Haupstr. West (ggü. Fw)
- 09 Auefeld Ost
- 10 Kieskuhle hinter Lütchens
- 11 südöstlich L212
- 12 zw. Wulfen + P Sportplatz
- 13 hinter Edeka + Schule
- 14 hinter Spielplatz
- 15 Höllenberg rechts vor Wald
- 16 zw. Spieker + Greiner (Topp.Str)



Übersicht: 3 Flächen im Fokus



- 01 Brandweg (Wald)
- 02 Gillmoor 2**
- 03 Bornbachweg rechts
- 04 Bornbachweg (Rehn)
- 05 Schweinebrink
- 06 Vierh. Straße ggü. RSH
- 07 Tennisplatz bis RSH
- 08 Hauptstr. West (ggü. Fw)**
- 09 Auefeld Ost**
- 10 Kieskuhle hinter Lütchens
- 11 südöstlich L212
- 12 zw. Wulfen + P Sportplatz
- 13 hinter Edeka + Schule
- 14 hinter Spielplatz
- 15 Höllenberg rechts vor Wald
- 16 zw. Spieker + Greiner (Topp.Str)



Fokus auf 3 Gebiete: Vorteile

- schnelle Entwicklungsmöglichkeiten (1 – 2 Jahre)
 - 2 Flächen im F-Plan schon als Wohngebiet ausgewiesen
 - 2 Flächen nur 1 bzw. 2 verkaufsbereite Eigentümer
 - Ausgleichsflächen im Bestand der Eigentümer vorhanden
- Erschließungsmöglichkeiten bereits gegeben
- Erste Planung und Konzept für Auefeld bereits vorhanden
- Hauptstraße West gegenüber Feuerwehr gutes mittelfristiges Erweiterungsgebiet



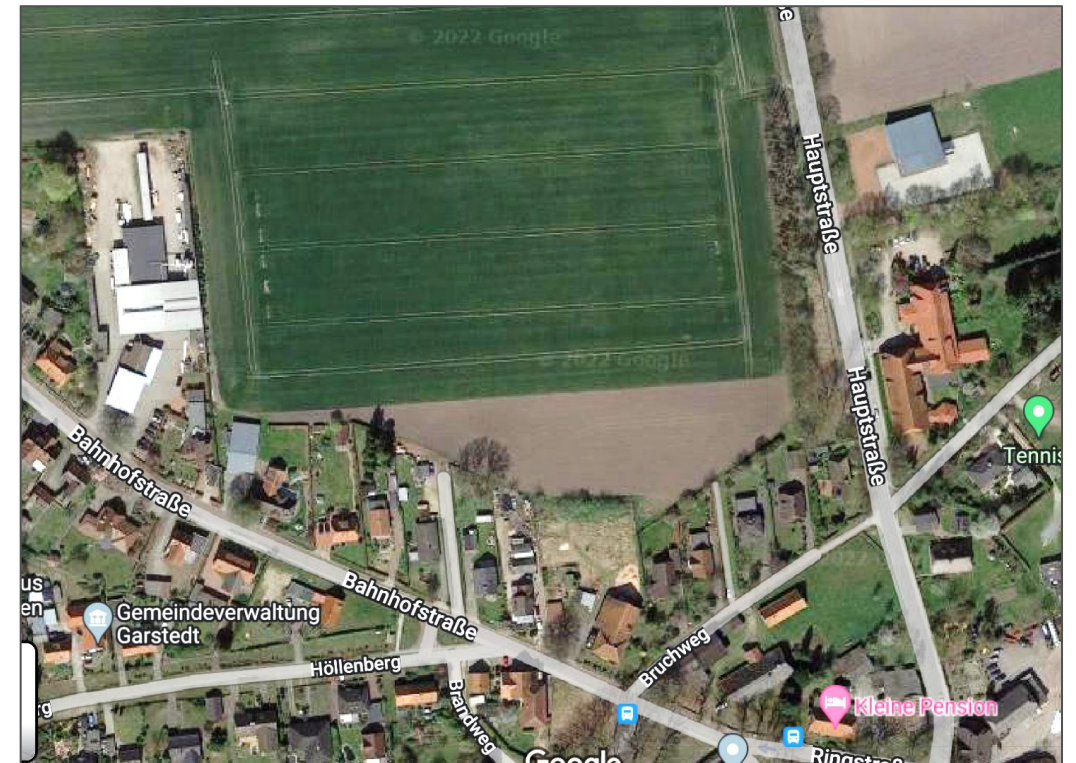
Erste Planungsideen für 3 Flächen



Hauptstraße West ggü. Feuerwehr



Hauptstraße West ggü. Feuerwehr: Lage





Hauptstraße West ggü. Feuerwehr: im Detail

MINUS

- Nähe Zimmerei → östliche Bebauung laut Eigentümer Zimmerei nicht gewünscht
- bisher keine komplette Verrohrung
- diverse Eigentümer
- Zuwegung schwierig ohne Bebauung, Auefeld nur fußläufig oder über Anschluss an Hauptstraße
- sehr großes Gebiet, Teilabschnitte wg. Erschließung und Anzahl Eigentümer schwierig
- Grenzt direkt an viel befahrene Dorfeinfallstraße
- Ackerland geht verloren

PLUS

- im F-Plan schon als Wohngebiet ausgewiesen
- teilweise Ausweisung bzw. Anschluss an 2. Reihe Bahnhofstraße
- zentral im Dorf
- verschiedene Nutzungen und Planungen möglich
- für Versickerung und Baugrund allg. gute Bodenverhältnisse
- ggf. langfristig gewünschte Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden



Hauptstraße West ggü. Feuerwehr: erste Planungsideen

- EFH-Grundstücke ca. 700 – 850 qm
- 40 Grundstücke für Einfamilienhäuser

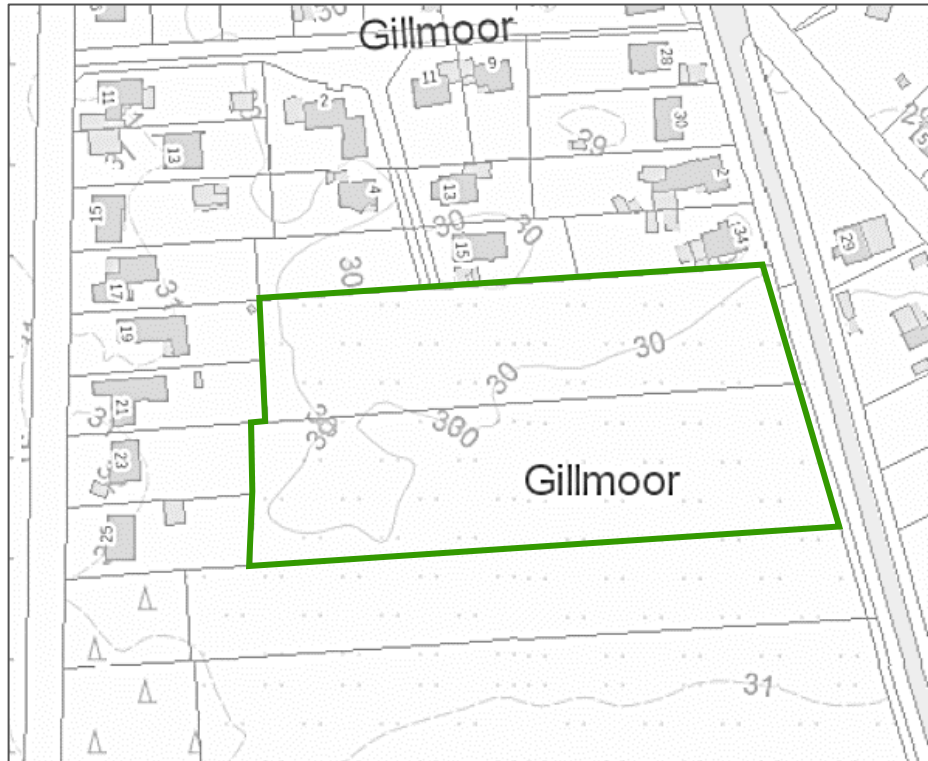




Gillmoor 2



Gillmoor 2: Lage





Gillmoor 2: im Detail

Minus

- grenzt direkt an viel befahrene Dorfeinfallstraße
- nicht zentral im Dorf und keine Erweiterungsmöglichkeiten
- Wohnungsbau nur auf Kosten der Anzahl von Einfamilienhäusern möglich
- wenig bzw. keine variable Planung möglich
- Bodenverhältnisse ggf. nicht optimal
→ Gillmoor
- Grünland geht verloren

Plus

- nur 2 und verkaufsbereite Eigentümer
- im F-Plan schon als Wohngebiet ausgewiesen
- kleines Gebiet wirkt angenehmer für Bewohner
- Erschließungsmöglichkeiten über Gillmoor und Salzhäuser Straße
- Vorbereitung Entwässerung bereits vorbereitet







Gillmoor 2: erste Planungsideen



- alle EFH Grundstücke ca. 700 qm
- 15 Grundstücke



- alle EFH Grundstücke ca. 700 qm
- 15 Grundstücke








-  Einfamilienhausgrundstück (EFH)
-  Quartiersplatz
-  Straßen mit Nebenflächen
-  Grünstreifen



Gillmoor 2: erste Planungsideen



- alle EFH Grundstücke ca. 700 qm
- 13 Grundstücke für Einfamilienhäuser
- 1 Mehrfamilienhausgrundstück für ca. 5-6 Wohnungen

-  Einfamilienhausgrundstück (EFH)
-  Doppelhausgrundstück (DHH)
-  Minidoppelhäuser
-  Mehrfamilienhausgrundstück (MFH)
-  Quartiersplatz
-  Straßen mit Nebenflächen
-  Grünstreifen



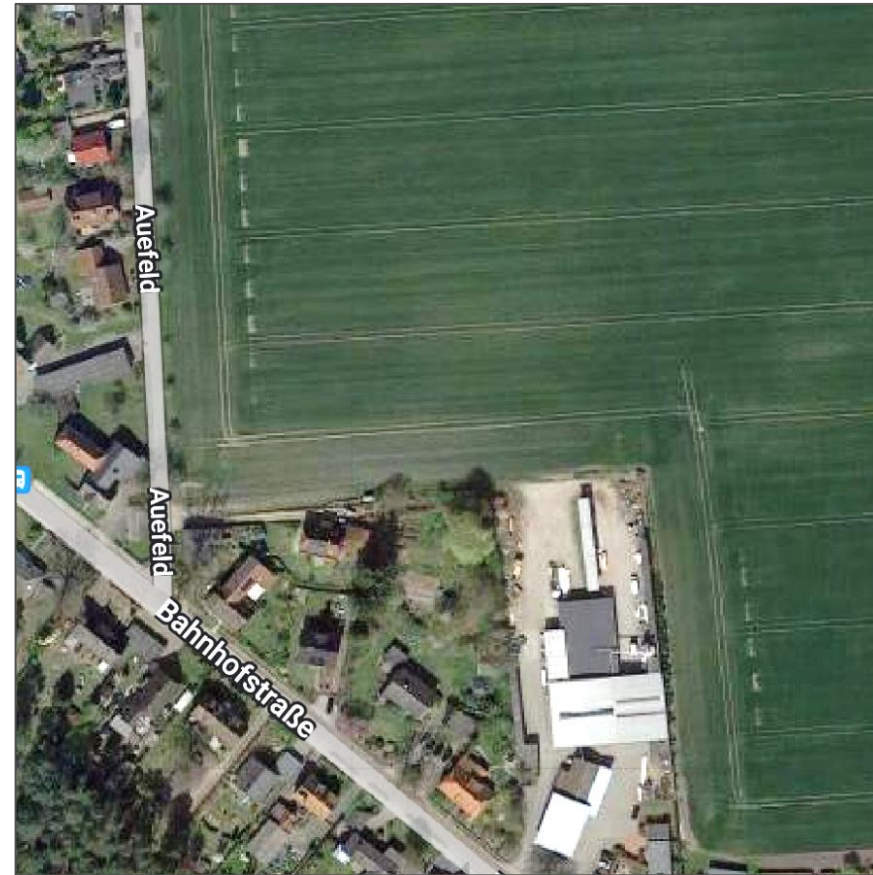
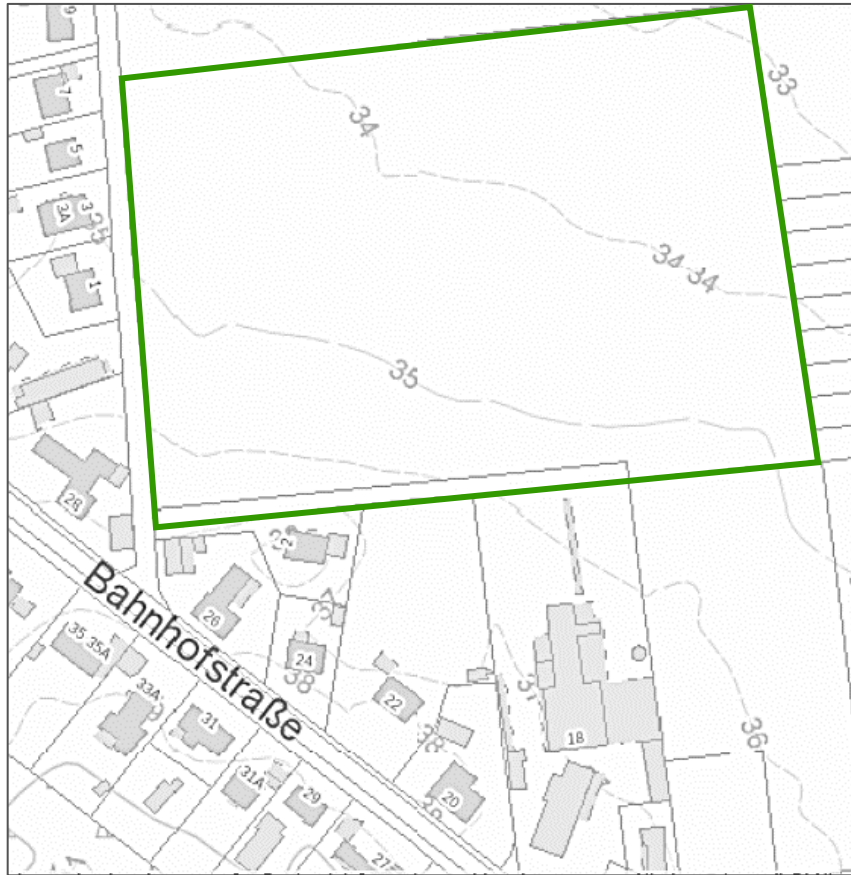
- alle EFH Grundstücke ca. 700 qm
- 8 Grundstücke für Einfamilienhäuser
- 1 Grundstück für Doppelhaus
- 1 Mehrfamilienhausgrundstück für ca. 5-6 Wohnungen
- 1 Grundstück für 4 Minidoppelhäuser



Auefeld Ost



Auefeld Ost: Lage





Auefeld Ost: im Detail

MINUS

- Nähe Zimmerei
- bisher keine Ausweisung im F-Plan
- bisher keine komplette Verrohrung
- Ackerland geht verloren

PLUS

- nur 1 Eigentümer, der auch selbst erschließen würde
- Erschließung über Auefeld besteht teilweise bereits
- teilweise Ausweisung bzw. Anschluss an bereits bestehende Straße Auefeld und Erschließung 2. Reihe Bahnhofstr.
- zentral im Dorf
- verschiedene Nutzungen und Planungen sehr flexibel möglich
- gemäß Stadtplaner nächster Schritt für Garstedt
- für Versickerung und Baugrund allg. gute Bodenverhältnisse



Auefeld Ost: im Detail

Konzept im Entwurf bereits entwickelt (hier Eckpunkte):

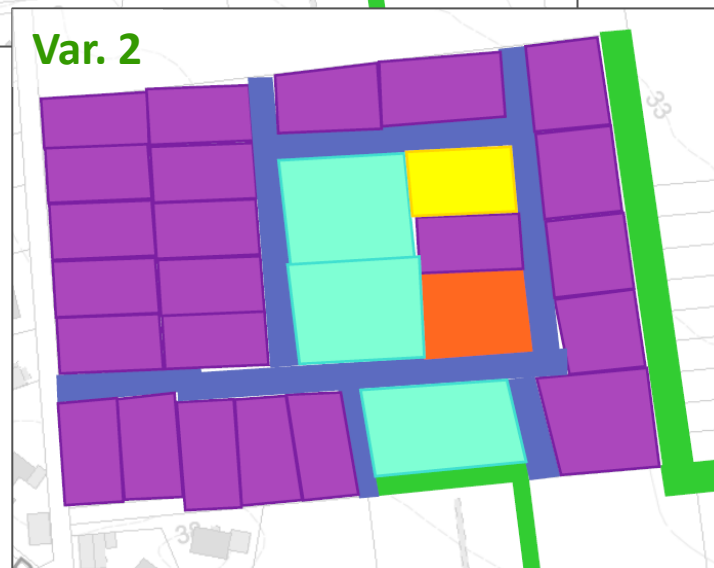
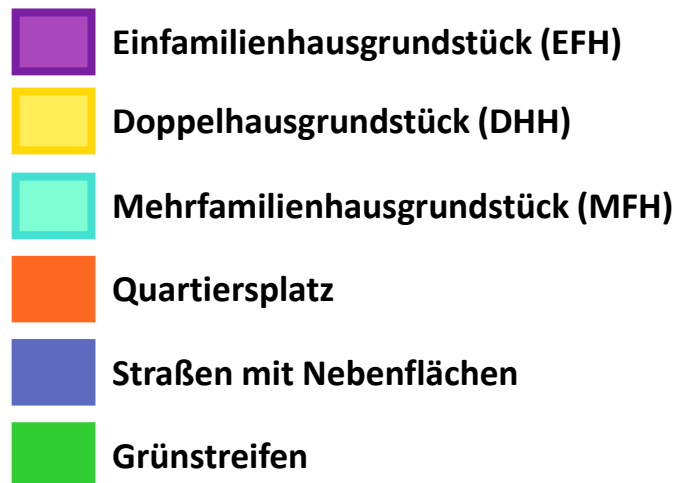
- Kostenübernahme gesamtes Planungsverfahren
- Straßenoberfläche Auefeld wird durch Erschließer bis Steinberg erneuert
- Wohnungsbau mit sozialverträglichen Miete ca. 8 €/qm somit Neubauwohnungen ab ca. 320 €/mtl.
- Einheimischenmodell (Punktesystem) mit Preisen ab ca. 165 €/qm
- Bau von Anschlussstraßen für spätere Erweiterungen
- großer Quartiersplatz für verschiedene Nutzungen (Spielfläche, Grillstation, Ladestationen, usw.)
- Beheizung durch ökologische Quartiersheizung angedacht
- KEINE Makler- oder Vertriebskosten für Käufer, Vertrieb durch Eigentümer selbst
- KEINE Baubindungen an Bauträger
- Einigung mit Zimmereigentümer bereits erzielt



Auefeld Ost: erste Planungsideen










- EFH Grundstücke ca. 700 qm bis 950 qm
- 24 Grundstücke für Einfamilienhäuser
- 1 Grundstück für Doppelhaus
- 2 Mehrfamilienhausgrundstücke für ca. 10-12 Wohnungen



- EFH Grundstücke ca. 700 qm bis 950 qm
- 22 Grundstücke für Einfamilienhäuser
- 1 Grundstück für Doppelhaus
- 3 Mehrfamilienhausgrundstücke für ca. 15-18 Wohnungen

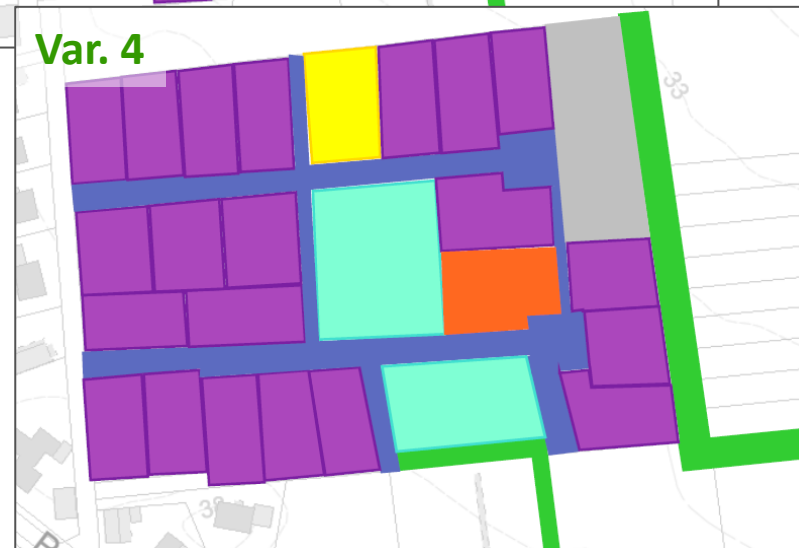


Auefeld Ost: erste Planungsideen

-  Einfamilienhausgrundstück (EFH)
-  Doppelhausgrundstück (DHH)
-  Minidoppelhäuser
-  Mehrfamilienhausgrundstück (MFH)
-  Quartiersplatz
-  Straßen mit Nebenflächen
-  Grünstreifen



- EFH Grundstücke ca. 700 qm bis 950 qm groß
- 19 Grundstücke für Einfamilienhäuser
- 1 Grundstück für Doppelhaus
- 3 Mehrfamilienhausgrundstücke für ca. 15-18 Wohnungen
- 1 Grundstück für 4 Minidoppelhäuser



- EFH Grundstücke ca. 700 qm bis 950 qm groß
- 22 Grundstücke für Einfamilienhäuser
- 1 Grundstück für Doppelhaus
- 3 Mehrfamilienhausgrundstücke für ca. 15-18 Wohnungen
- 1 Grundstück für 4 Minidoppelhäuser



Vorrang für Garstedter: das Einheimischenmodell



Vorrang für Garstedter: das Einheimischenmodell

- Durch ein so genanntes Einheimischenmodell können Gemeinden Vorgaben erstellen, um Bauland zu guten Konditionen an die ortsansässige Bevölkerung zu vergeben. Meistens funktioniert das nach einem Punktesystem.
- Kriterien könnten sein:
 - Familien- und Lebensverhältnisse (z.B. Ehepaare, Partnerschaften, Alleinstehende, -erziehende)
 - Anzahl kindergeldberechtigter Kinder im Haushalt
 - Behinderung (z.B. pflegebedürftige Person im Haushalt)
 - Einkommensverhältnisse (jährliches Einkommen)
 - Wohnsitz in Garstedt seit ... Jahren inkl. früherer Wohnzeiten (Rückkehrer)
 - Ehrenamtliches Engagement (z.B. aktive Mitgliedschaften der Haushaltmitglieder in Vereinen)
 - kein eigenes Baugrundstück bzw. Wohneigentum in der Gemeinde
 - Eigennutzung für mindestens 10 Jahre



Überprüfung der Zielsetzungen aus Garstedt 2030 und der Gemeinde



Überprüfung der Zielsetzungen aus Garstedt 2030 und der Gemeinde für die Gebiete Gillmoor 2 und Auefeld Ost

- 😊 neuer Wohnraum: kleinere Wohnungen, neues Bauland
- 😊 bezahlbarer Wohnraum: günstige Mieten, erschwingliches Bauland
- 😊 dörflichen Charakter erhalten (behutsames Wachstum)
- 😊 geringe Kosten für die Gemeinde (z.B. Übernahme Erschließungskosten durch Bauherren / Investoren)
- 😊 zukunftsgerichtete Planung (Erweiterungsmöglichkeiten)
- 😊 zeitliche Baubindung (keine Brachen)
- 😊 Einheimischenmodell: Vorrang für Garstedter
- 😞 Mehrgenerationen-Wohnen, Gemeinschaft stärken → soziales Miteinander
- 😞 möglichst Klimaneutralität, grüner Stempel



Empfehlung + nächste Schritte



Empfehlung der AG Siedlungsentwicklung an den Rat

- Gespräche der Gemeinde mit den Eigentümern der verschiedenen Gebiete.
- Zeitnahe Aufstellungsbeschlüsse durch den Rat für Gillmoor 2 und Auefeld Ost auf Grundlage der vorgestellten Ideen.
- Im Anschluss dann die notwendigen Schritte:
frühzeitige Bürgerbeteiligung / Bekanntmachung und Auslegung / TÖB-Anhörung /
Satzungsbeschluss / Genehmigung und Bekanntmachung (Dauer: ca. 1,5 Jahre)

Angebot der AG Siedlungsentwicklung:

- Ausarbeitung Vorschlag für ein Punktesystem (Einheimischenmodell)
- Vorschläge zur Klimaneutralität



**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**