

Konzeptplanung

Projekt : **KWB** Konzept Wiebold Bockhorst

Bauvorhaben : **Konzeptplanung "*Carré am Erlenweg*"**

Bauort : Erlenweg
49434 Neuenkirchen-Vörden

Bauherr : Wiebold Immobilien GmbH
Am Hollo 25
49434 Neuenkirchen-Vörden

Planer :



DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT
FRANK OEVERMANN

AN DER BLEICHE 13
49434 NEUENKIRCHEN-VÖRDEN
TELEFON: 0 54 93 - 913 273-0
MOBIL: 0160 - 97 85 45 13
info@oevermann-architektur.de
www.oevermann-architektur.de

Stand 29.04.2022



Die Wiebold Immobilien GmbH, hat einen Teil des Grundstücks „Am Erlenweg 2“, sowie den nördlich gelegenen Graben und die anschließenden Grundstücke am „Sattlerweg“ erworben.

Das auf dem Grundstück befindliche Wohnhaus ist nicht in den Bestand des Bauherrn übergegangen.

Westlich des Grundstücks befindet sich die Bahnstrecke Osnabrück/Bremen.

Östlich und Nördlich befindet sich Wohnbebauung.

Im Südlichen Bereich befindet sich der Erlenweg und ein Regenrückhaltebecken.



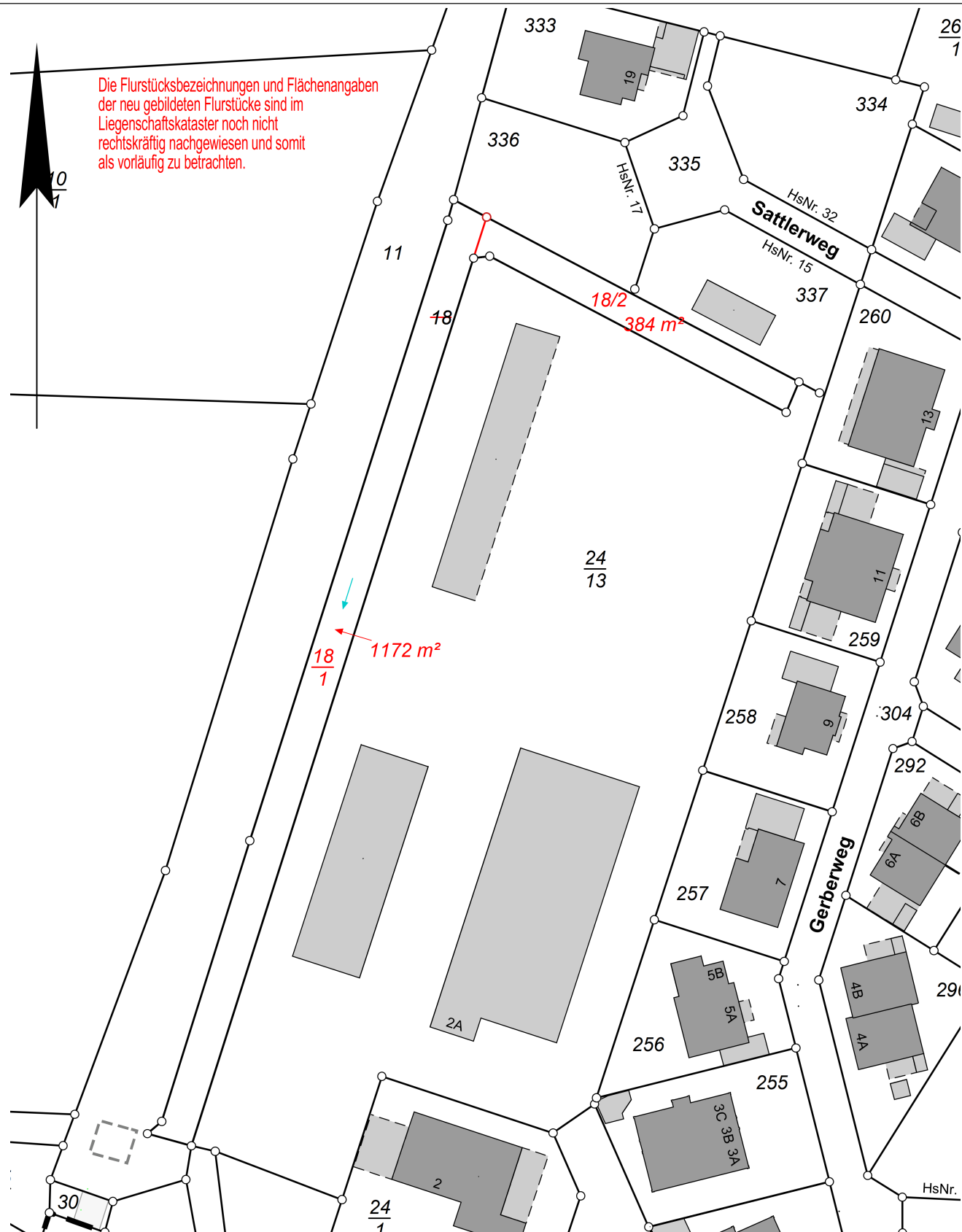
Amtliche Karte M.: 1:5.000

Konzeptplanung "Carré am Erlenweg"

Erlenweg
49434 Neuenkirchen-Vörden

Wiebold Immobilien GmbH





Auf dem Grundstück, das zum Bauernhof Bockhorst gehörte, befinden sich:

- eine Lagerhalle, die als Tischlerei genutzt wurde,
- ein Geflügelmaststall, der zum Teil abgebrannt ist,
- sowie eine Remise.

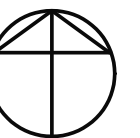
Entlang der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich Baumbestand.

Entlang der westlichen Grenze verläuft ein Graben.

Der nördliche Graben führt kein Wasser und soll vom Bauherrn erworben werden.

Er ist nach Aussage des Neuenkirchener Wasserverbandes nicht mehr erforderlich.

Ein Antrag auf Beseitigung des Gewässers wurde bei der unteren Wasserbehörde des Landkreise Vechta gestellt.



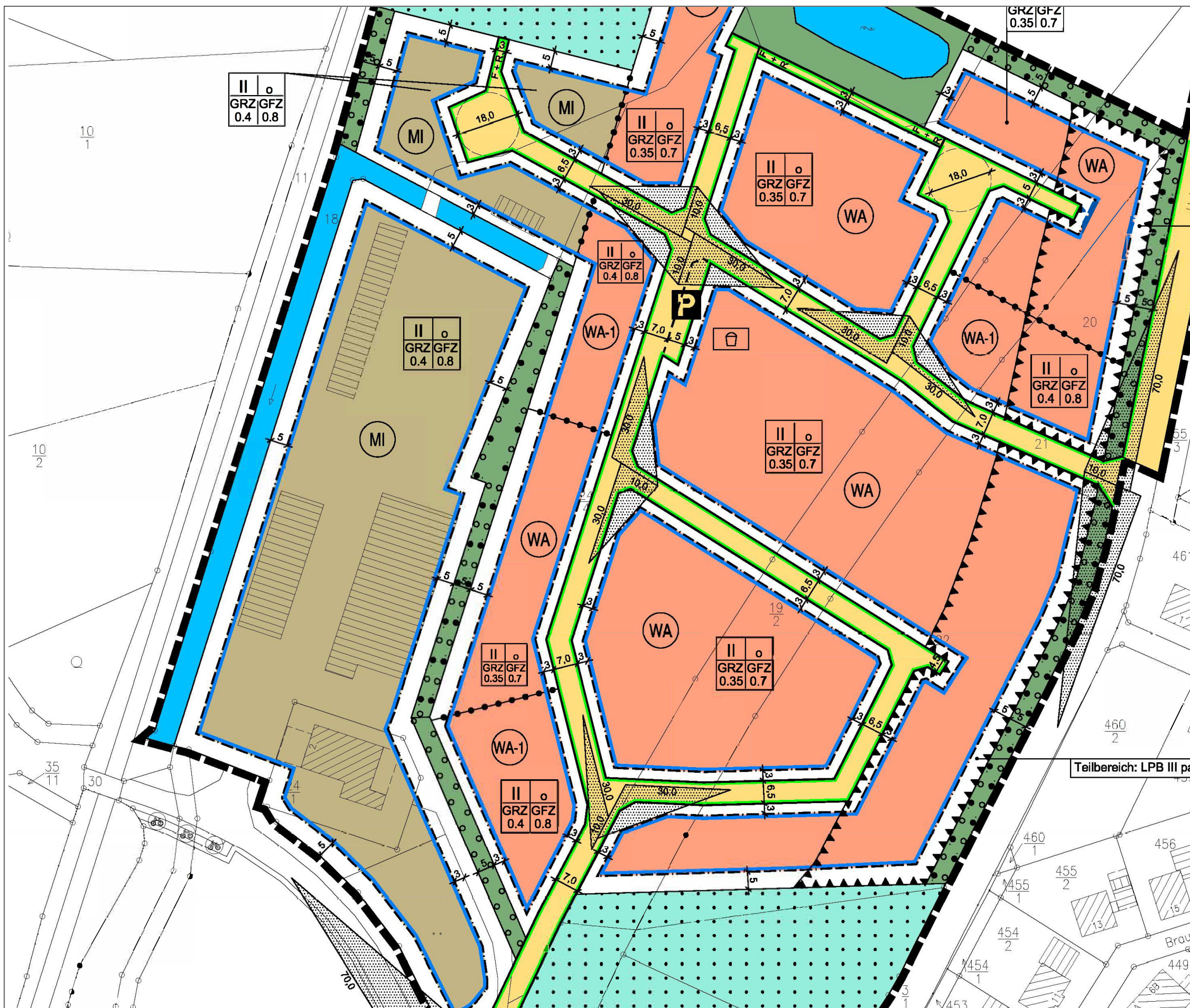
Lageplan/Luftbild M.: 1:500

Konzeptplanung "Carré am Erlenweg"

Erlenweg
49434 Neuenkirchen-Vörden

Wiebold Immobilien GmbH





Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des B-Plan 63 „Westlich der Holdorfer Straße“ der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden.

Es handelt sich um ein ausgewiesenes Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8.

Eine zweigeschossige, offene Bauweise ist vorgesehen.

Pro Gebäude sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig.

Die maximale Firsthöhe beträgt 9.50 m, bzw. 8.50 m, die maximale Traufhöhe 7.00 m.

Ausschnitt B-Plan Nr. 63 M.: 1:1.000

Konzeptplanung "Carré am Erlenweg"

Erlenweg
49434 Neuenkirchen-Vörden

Wiebold Immobilien GmbH





Konzept-Lageplan M.: 1:1.000

Die Wiebold Immobilien GmbH beabsichtigt die Errichtung von:

- Senioren-Wohngemeinschaften, im Bereich der Tischlerei
- einer Tagespflege, im Bereich des Maststalls
- 4 Wohngebäuden mit jeweils 6 - 8 Wohneinheiten
- und 2 Gebäuden mit 4 Wohneinheiten, die vom Wendehammer im Sattlerweg erschlossen werden.

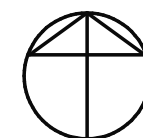
Es sollen Wohnungen in unterschiedlichen Größen für Bewohner unterschiedlichen Alters entstehen.

Es ist geplant, die Baugrenzen entlang des Grabens aufzuheben und den Verlauf der östlichen Baugrenze zu begraden.

Erschlossen werden soll das Grundstück von Süden, über den „Erlenweg“ nach Norden in einem Kreisverkehr endend. Die Straßenführung soll als verkehrsberuhigte Stichstraße angelegt werden, die als Wendehammer im Bereich der Wohnhäuser endet.

Für den Bereich der nördlich liegenden Wohnhäuser am Sattlerweg sind keine Änderungen der Festsetzungen des B-Plans vorgesehen.

Für die gewerblichen Einrichtungen - Tagespflege und Senioren-WG's - sind Einstellplätze für Bewohner, Besucher und Personal im südlichen Bereich des Grundstücks geplant. Die Einstellplätze für die Wohnhäuser vom Wendehammer erschlossen.



Konzept-Lageplan M.: 1:1.000

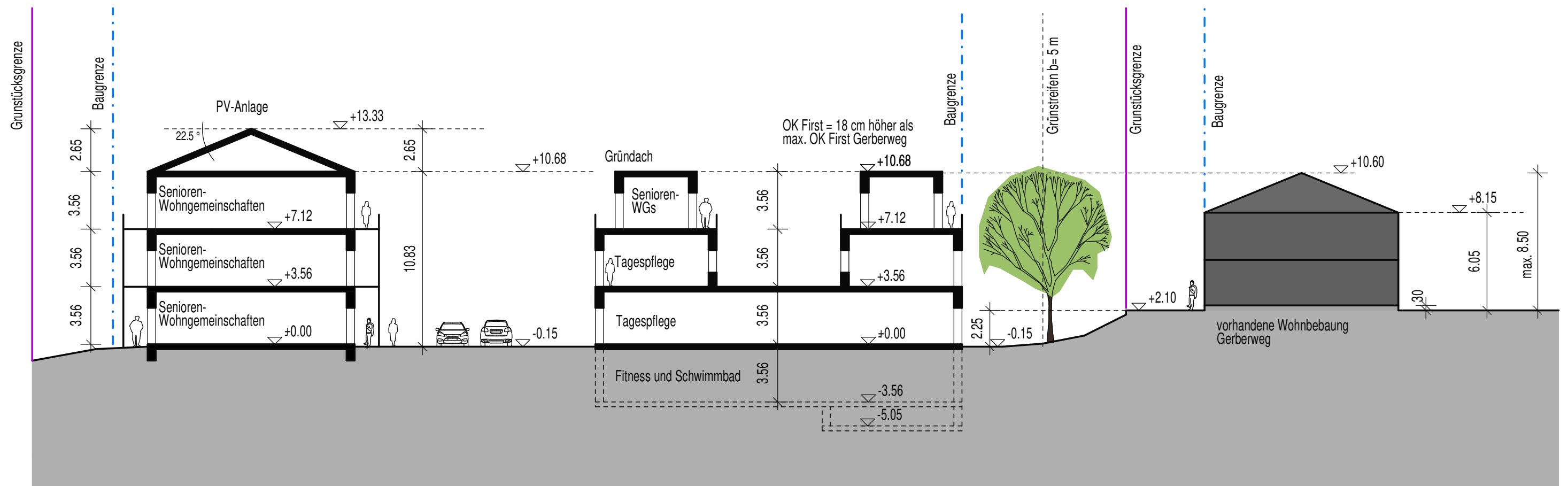
Konzeptplanung "Carré am Erlenweg"

Erlenweg
49434 Neuenkirchen-Vörden

Wiebold Immobilien GmbH



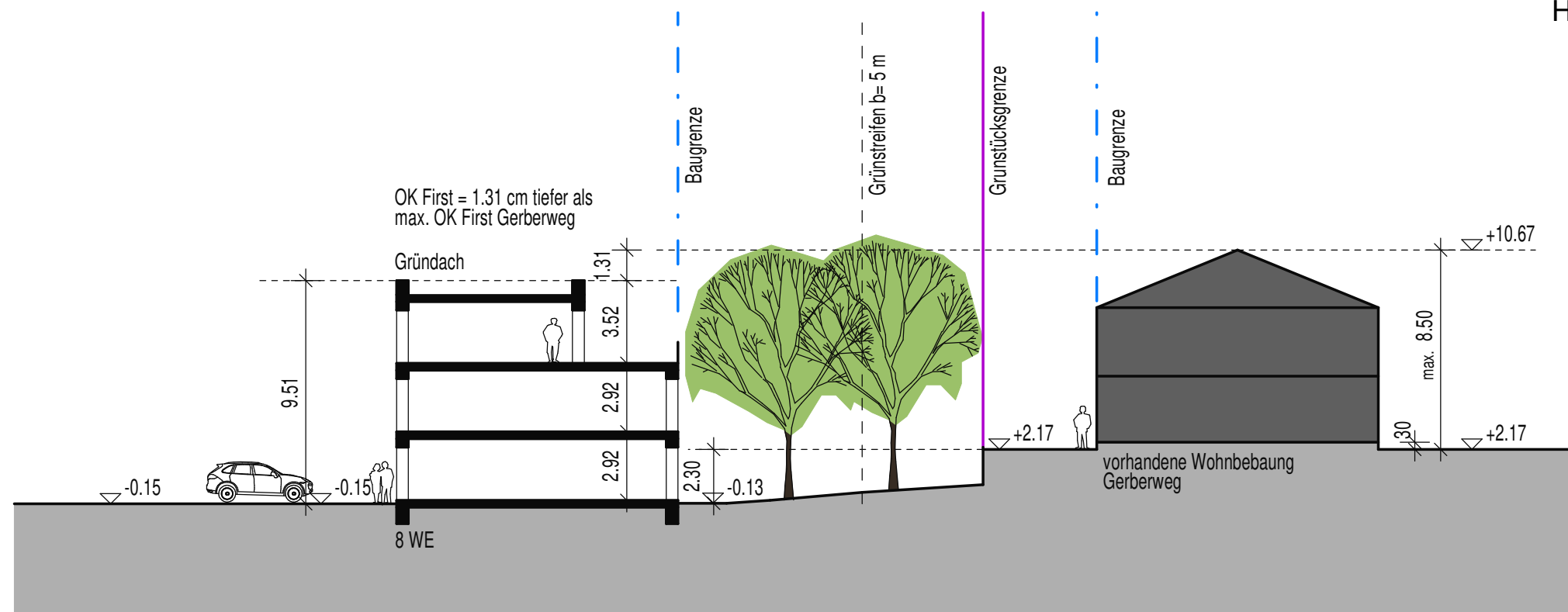
OEVERMANN ARCHITEKTUR



Schnitt A-A

Das Grundstück weist einen Höhenunterschied in Ost-West-Richtung von ca. 2,10 m - 2,40 m auf.

Durch eine Winkelstützwand wird dieser Höhenunterschied bereits aufgefangen.



Schnitt B-B



Geländeschnitte A-A und B-B M.: 1:250

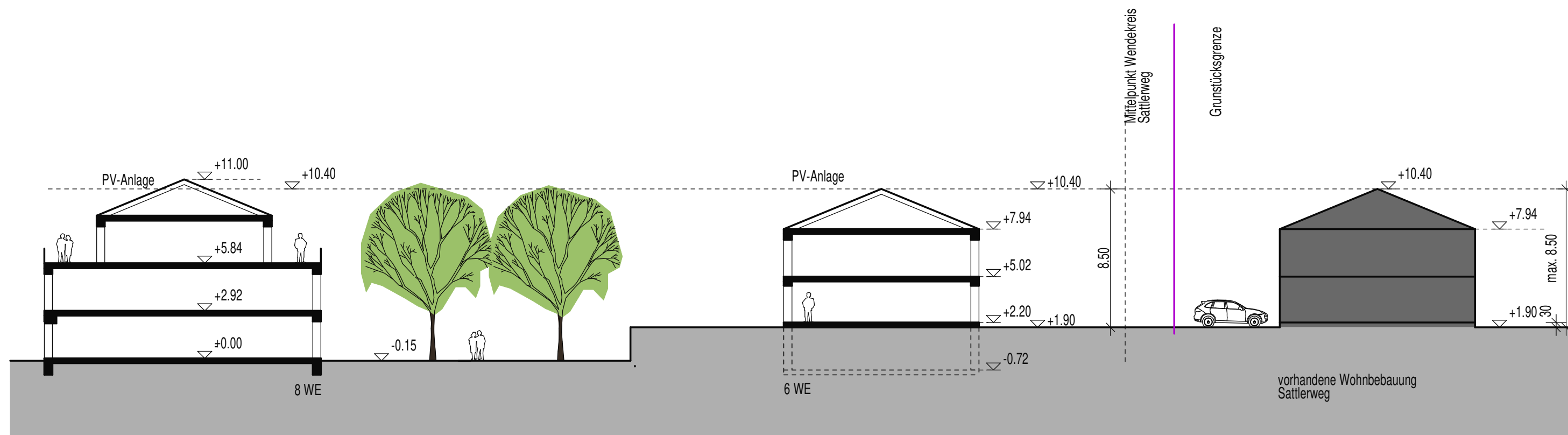
Konzeptplanung "Carré am Erlenweg"

Erlenweg
49434 Neuenkirchen-Vörden

Wiebold Immobilien GmbH



OEVERMANN ARCHITEKTUR



Schnitt C-C



Blick vom Sattlerweg in Richtung Süden

In Nord-Südrichtung beträgt der Höhenunterschied ca. 2,05 m.

Das größte Gefälle befindet sich im unmittelbaren nördlichen Grenzbereich zum Sattlerweg.

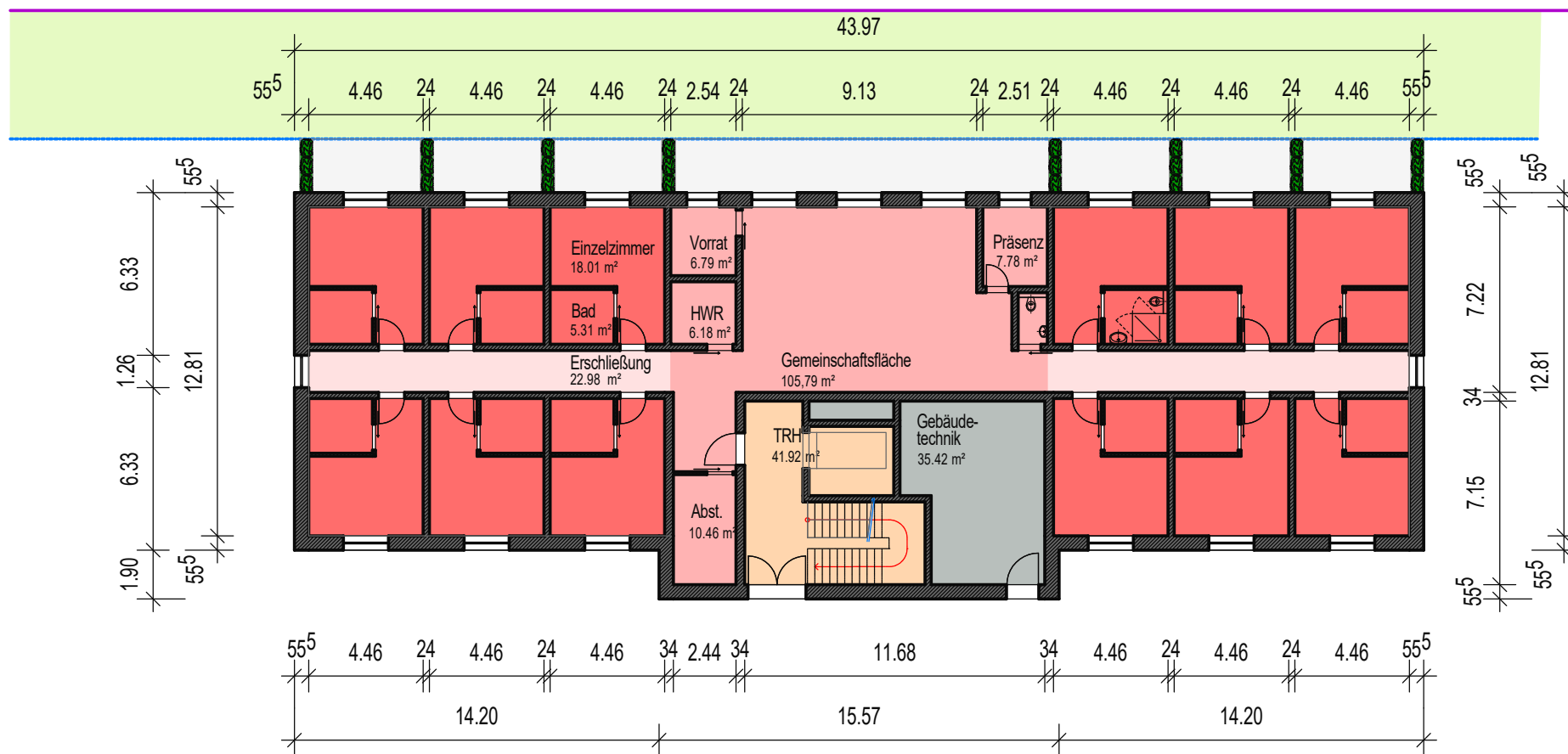
Es wird keine Verkehrsanbindung vom Sattlerweg in Richtung Erlenweg geben.

Geländeschnitt C-C M.: 1:250

Konzeptplanung "Carré am Erlenweg"
Erlenweg
49434 Neuenkirchen-Vörden

Wiebold Immobilien GmbH





Grundriss Senioren-Wohngemeinschaft M.: 1:250

Senioren-Wohngemeinschaften

Durch diverse Gespräche mit der Gemeindeverwaltung, dem Landkreis Vechta und möglichen Betreibern der Tagespflege und der Senioren-WG's wurde der Bedarf dieser Einrichtungen für den Standort Neuenkirchen überprüft und bestätigt.

Die Tischlerei soll umgenutzt und erweitert werden, soweit dieses baukonstruktiv möglich ist.

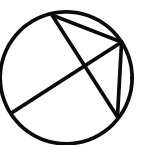
Es sollen in 3 Geschossen jeweils eine Senioren-Wohngemeinschaft mit 12 Einzelzimmern und entsprechenden Gemeinschaftsräumen entstehen.

Erschlossen werden soll das Gebäude über ein großzügiges Treppenhaus mit einer Aufzuanlage.

Nebengebäude befinden sich südlich des Gebäudes, sowie nördlich als Abschluss zur angrenzenden Wohnbebauung.



Blick von Süd-Osten



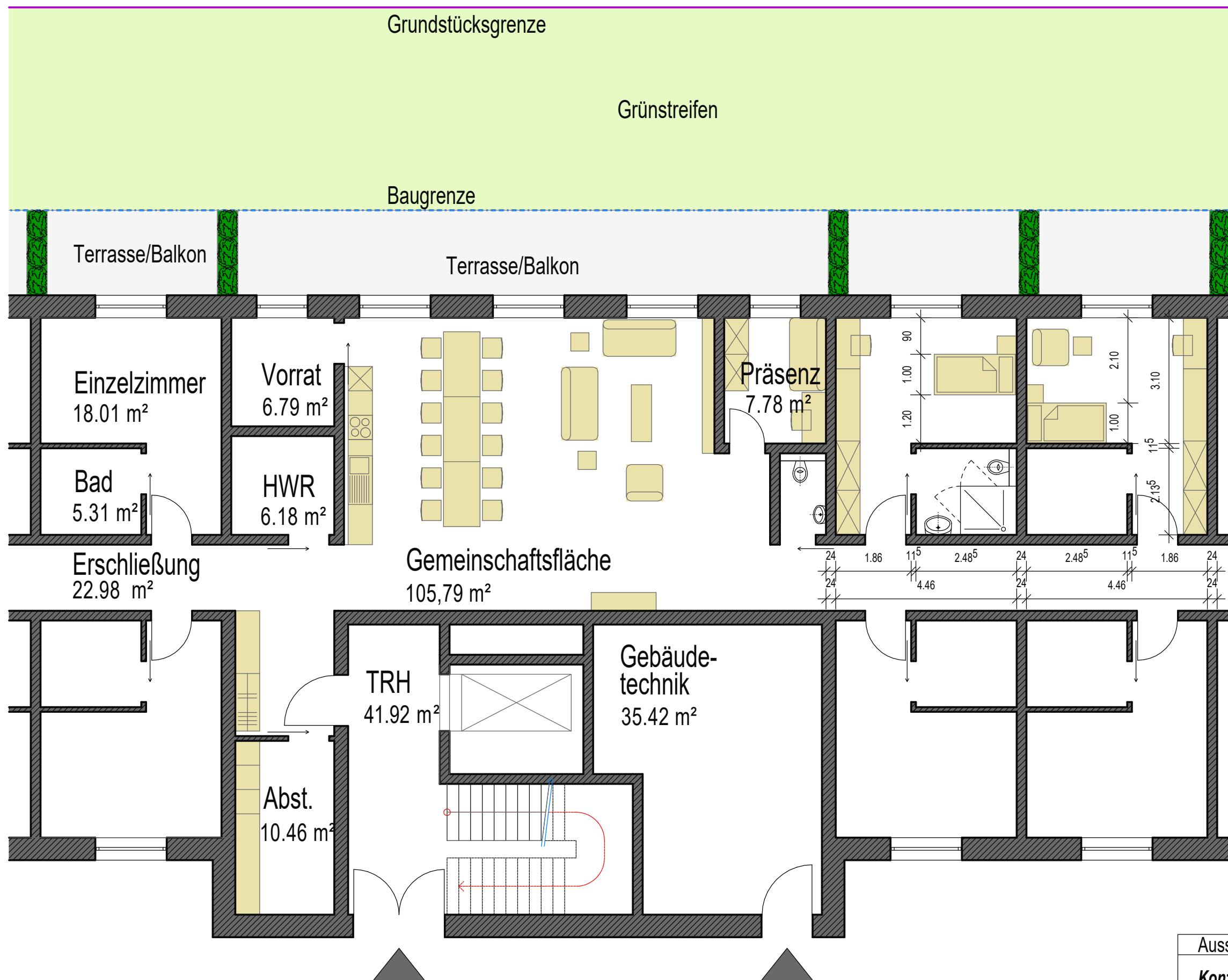
Grundriss Senioren-Wohngemeinschaft M.: 1:250

Konzeptplanung "Carré am Erlenweg"

Erlenweg
49434 Neuenkirchen-Vörden

Wiebold Immobilien GmbH



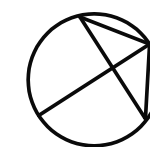


In den WG's sind je 12 Einzelzimmer mit Nasszelle und der Option einer Kochstelle geplant.

Es gibt einen Bereich für gemeinsame Aktivitäten der Bewohner.

Für das Pflegepersonal ist ein Präsenzbüro vorgesehen.

Terrassen, bzw. Balkone sind sowohl für die Einzelzimmer, wie auch für den Gemeinschaftsbereich vorhanden.



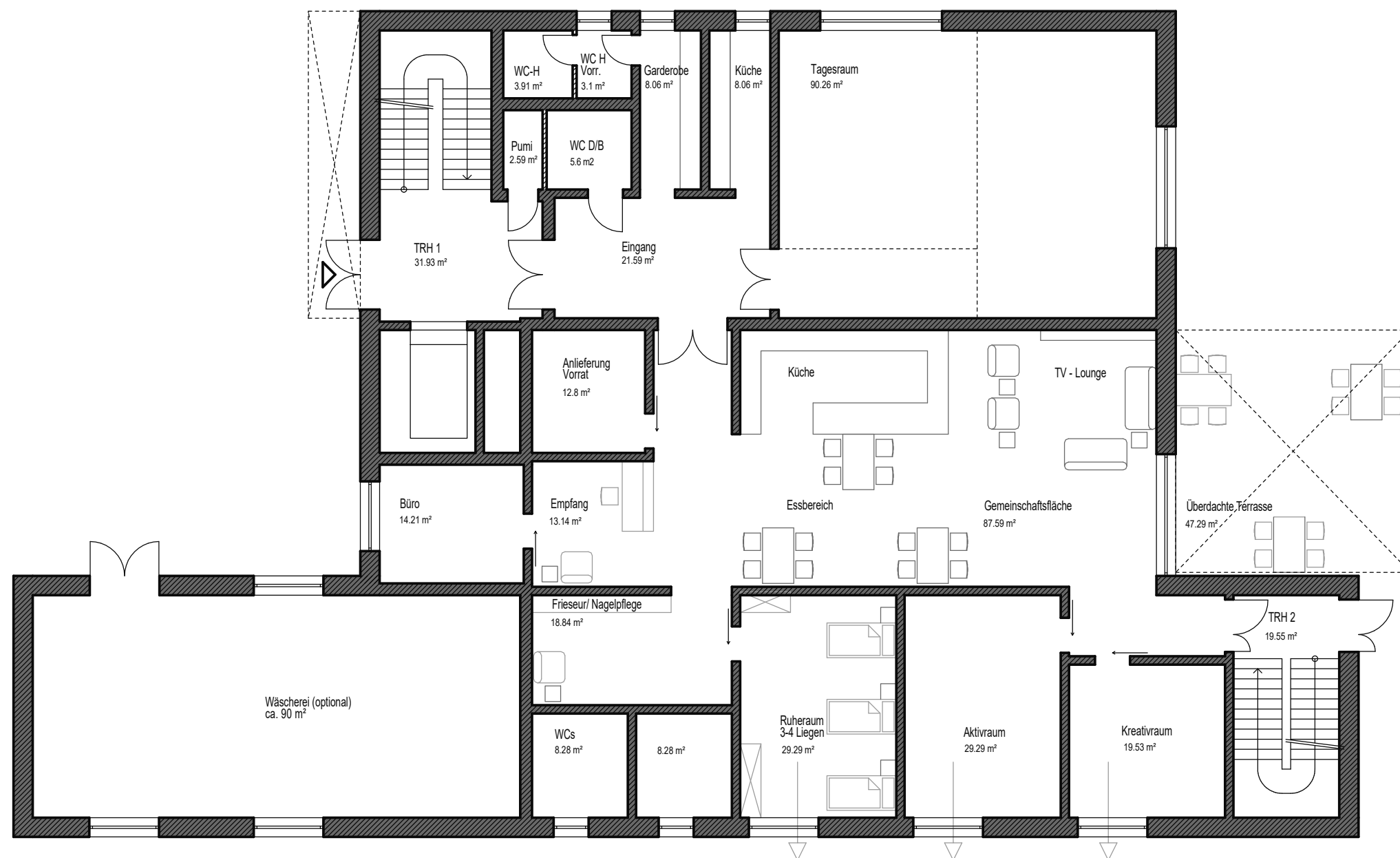
Ausschnitt Grundriss Senioren-Wohngemeinschaft M.: 1:100

Konzeptplanung "Carré am Erlenweg"

Erlenweg
49434 Neuenkirchen-Vörden

Wiebold Immobilien GmbH





Tagespflege

Im Bereich des ehemaligen Maststalls ist eine Tagespflege vorgesehen.

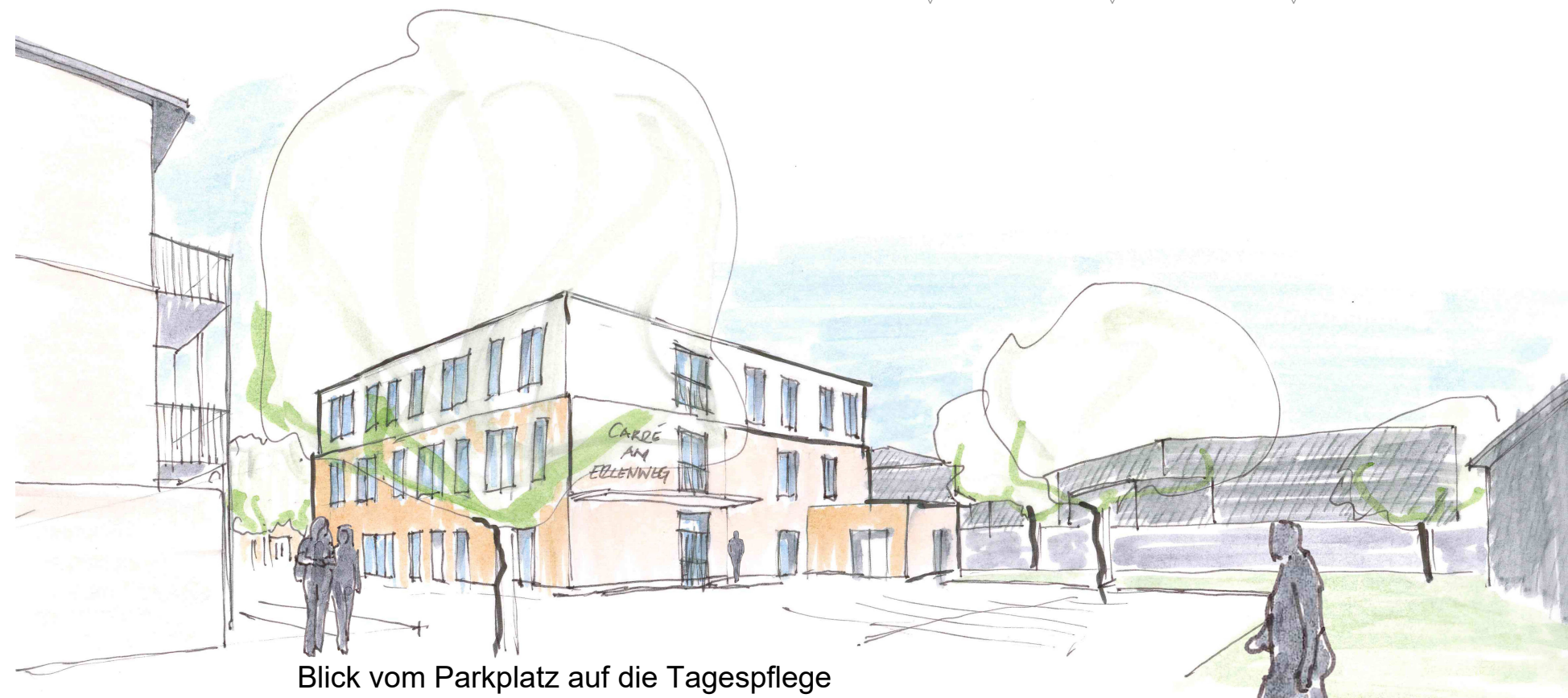
Das vorhandene Gebäude wird zurückgebaut, es entsteht ein neues unterkellertes Gebäude mit 3 Vollgeschossen.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von Süden. Auch hier ist ein großzügiges Treppenhaus mit Aufzuganlage geplant.

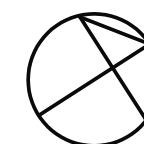
Im Erdgeschoss befinden sich eine Wäscherei und eine Tagespflege mit 10 Plätzen.

Im Außenbereich schließt eine großzügige überdachte Terrassenanlage mit Zugang zum Garten mit unterschiedlichen Aktivitäts- und Verweilmöglichkeiten an.

Der an der westlichen Grenze befindliche Grünstreifen soll aufgeforstet und durch entsprechende Bepflanzung aufgewertet werden.



Blick vom Parkplatz auf die Tagespflege



Grundriss Tagespflege EG M.: 1:150

Konzeptplanung "Carré am Erlenweg"

Erlenweg
49434 Neuenkirchen-Vörden

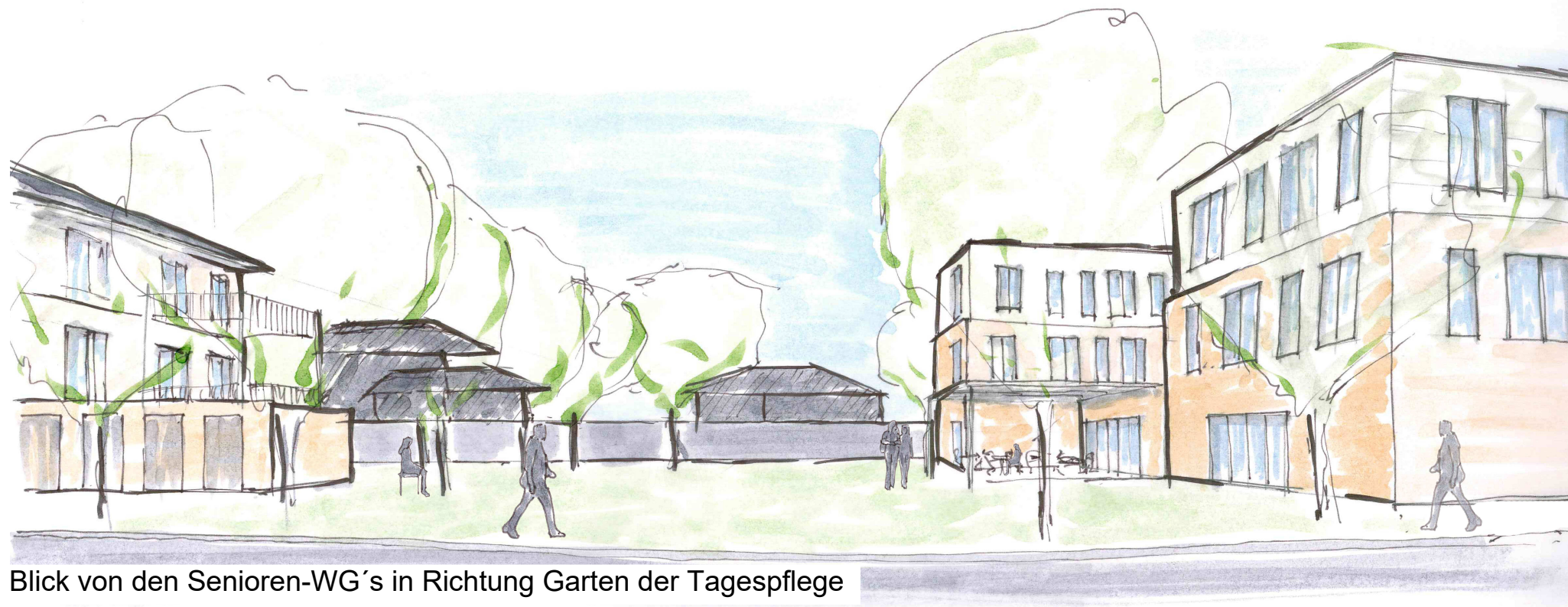
Wiebold Immobilien GmbH



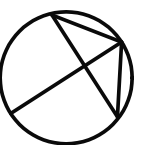


Tagespflege

Das Obergeschoss sieht ebenfalls eine Tagespflege vor.



Blick von den Senioren-WG's in Richtung Garten der Tagespflege



Grundriss Tagespflege OG M.: 1:150

Konzeptplanung "Carré am Erlenweg"

Erlenweg
49434 Neuenkirchen-Vörden

Wiebold Immobilien GmbH



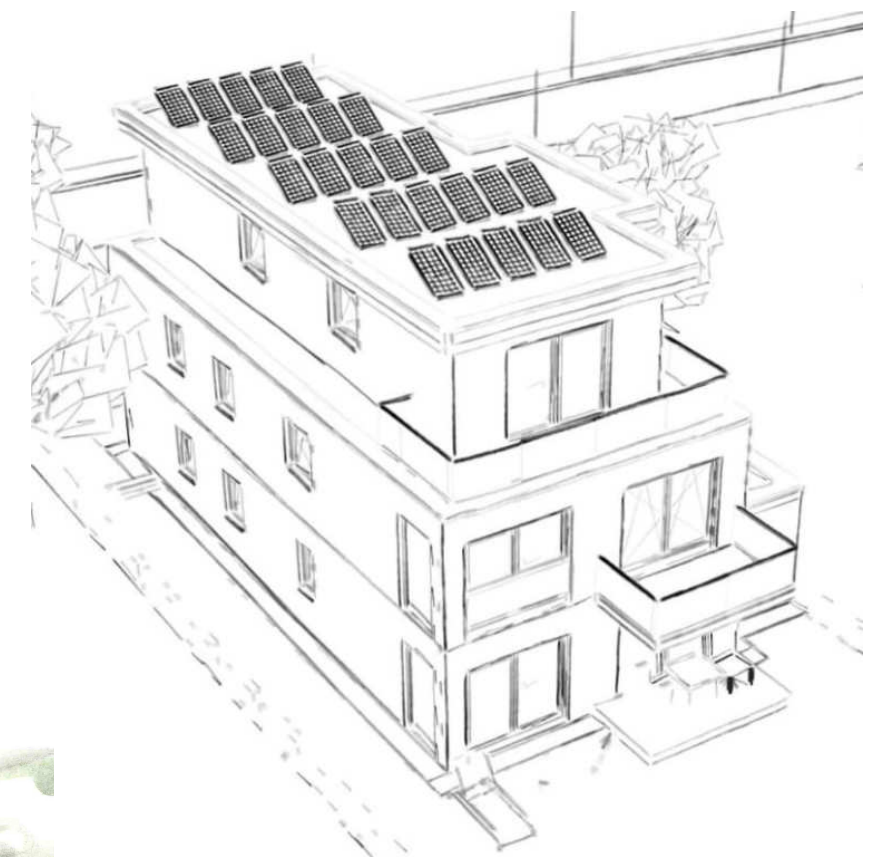


Tagespflege

Im Dachgeschoss soll eine Senioren-Wohngemeinschaft mit 7 Einzelzimmern ihren Platz finden.

Alternativ können hier auch Wohnungen entstehen.

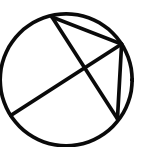
Auf dem Flachdach können sowohl PV-Anlagen, wie auch eine Dachbegrünung vorgesehen werden.



Beispiel PV-Anlagen



Blick vom Anwohner des Gerberweges in den Garten der Tagespflege



Grundriss Tagespflege DG M.: 1:150

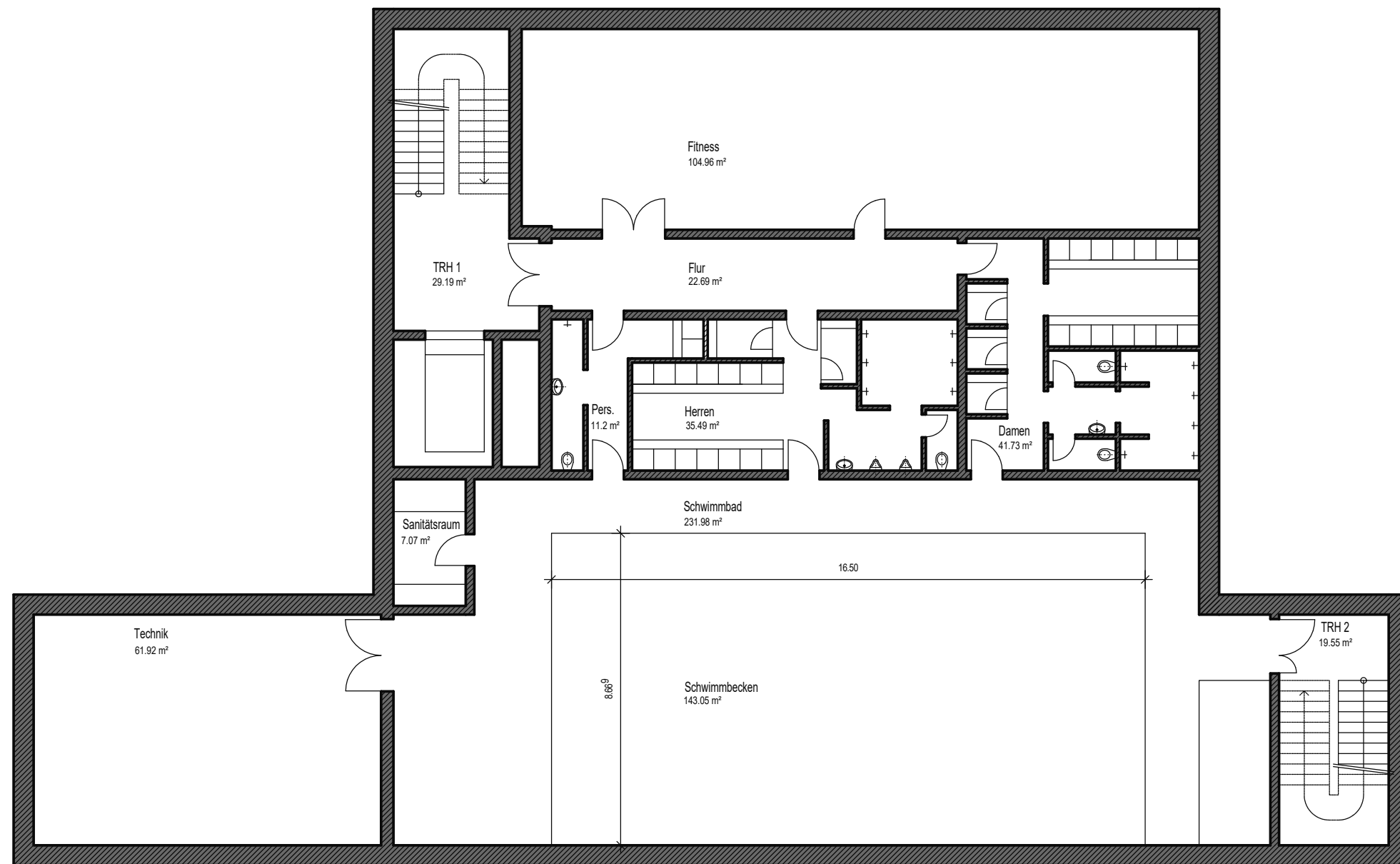
Konzeptplanung "Carré am Erlenweg"

Erlenweg
49434 Neuenkirchen-Vörden

Wiebold Immobilien GmbH

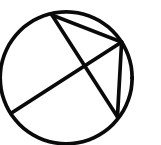


OEVERMANN ARCHITEKTUR



Tagespflege

Im Kellergeschoss sind ein Fitnessbereich, sowie ein Schwimmbad mit Umkleidebereich und den erforderlichen technischen Räumlichkeiten geplant.



Grundriss Tagespflege KG M.: 1:150

Konzeptplanung "Carré am Erlenweg"

Erlenweg
49434 Neuenkirchen-Vörden

Wiebold Immobilien GmbH





Wohnbebauung

Es sind 4 Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und sechs bis acht Wohneinheiten geplant.

Diese Gebäude erhalten Aufzuganlagen und werden barrierefrei, bzw. rollstuhlgerecht errichtet.

Es sollen Wohnungen in unterschiedlichen Größen entstehen.

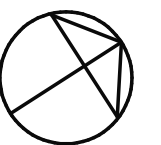
2 weitere Wohngebäude mit vier Wohneinheiten sollen am „Sattlerweg“ entstehen.

Gebäudetechnik

Die gesamte Bebauung soll über ein Fernwärmenetz versorgt werden.

Im südlichen Grundstücksbereich soll ein Gebäude mit einer CO₂-neutralen und energieeffizienten Hackschnitzelheizung errichtet werden.

Bei sämtlichen Gebäuden sind PV-Anlagen auf den Dächern vorgesehen. Hierfür ungeeignete Dachflächen sollen begrünt werden.



Wohnbebauung M.: 1:500

Konzeptplanung "Carré am Erlenweg"

Erlenweg
49434 Neuenkirchen-Vörden

Wiebold Immobilien GmbH



Fazit:

Es wird ein neues Carré geschaffen werden, in dem nicht nur ältere Menschen ein Zuhause finden sollen.

Durch die kurze Distanz zum Ortskern, die Einbindung in die vorhandene Wohnbebauung und die geplante Generationen-Durchmischung in der Wohnbebauung, finden die Bewohner eine attraktive Wohnsituation vor.

Die älteren Bewohner können eine Versorgung, oder auch Pflege nach ihren Bedürfnissen über den ansässigen Pflegedienst buchen.

Durch die vorhandenen Baumreihen entlang der östlichen Grundstücksgrenze und dem Höhenversprung zwischen der Bebauung am Gerber- und Sattlerweg und des Baugrundstücks ist eine höhere Bebauung möglich, ohne Beeinträchtigung der Nachbarn. Vielmehr wird durch die neuen Gebäude der Lärm durch die Bahnstrecke abgeschirmt.

Durch die geplante Baumaßnahme werden ca. 20 neue Arbeitsplätze, 18 Tagespflegeplätze, 43 Seniorenzimmer in 4 Wohngemeinschaften und 40 - 42 zusätzliche neue Wohnungen geschaffen.

Änderungswünsche der Planungsrechtlichen Festsetzungen:

- Der nördliche Graben soll verfüllt und aus dem B-Plan genommen werden.
- Es ist geplant die Baugrenzen entlang des Grabens aufzuheben.
- Im Bereich des Sattlerwegs sind keine Änderungen der Festsetzungen des B-Plans gewünscht.
- Für den Bereich der Wohnhäuser soll die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf 8 erhöht werden. Eine maximale Firsthöhe von 11,00 m ist gewünscht, sodass die Errichtung eines Staffelgeschosses möglich ist.
- Im Bereich der Wohngemeinschaften entlang der Nordwestbahn, soll aufgrund der vorhandenen Höhensituation im Bestandsgelände eine Erhöhung der Geschossigkeit auf 3 Vollgeschosse vorgenommen werden und die Geschossflächenzahl auf 1,2 erhöht werden.
- Das zulässige Höhenmaß der baulichen Anlagen soll auf 13,50 m angepasst werden um hier die Errichtung eines Staffelgeschosses zu unterbinden.
- Für die Baugenehmigung einer Seniorenwohngemeinschaft werden die jeweiligen Zimmer der Bewohner sofern sie mit Bad und Kochzeile ausgestattet sind, als einzelne Wohneinheit bewertet. Somit sollte die Zahl der zulässigen Wohnungen aus den Festsetzungen gestrichen werden.
- Im Bereich der Tagespflege ist die Änderung der Firsthöhe auf 11,00 m und die Streichung der zulässigen Wohneinheiten gewünscht.

Recht herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.



Blick von der Terrasse der Tagespflege entlang der Baumallee auf die Wohnbebauung

Fazit

Konzeptplanung "Carré am Erlenweg"

Erlenweg
49434 Neuenkirchen-Vörden

Wiebold Immobilien GmbH



OEVERMANN ARCHITEKTUR