



Masterplan Ortsmitte Itzenbüttel

Bürgerversammlung am 21. November 2017, Landhaus Grüner Jäger



Begrüßung



Agenda

19.00 h Begrüßung

19.05 h Hintergrund und Stand der Dinge

19.15 h Masterplan-Entwurf

20.55 h Ausblick

21.00 h Ende



Agenda

19.00 h Begrüßung

19.05 h **Hintergrund und Stand der Dinge**

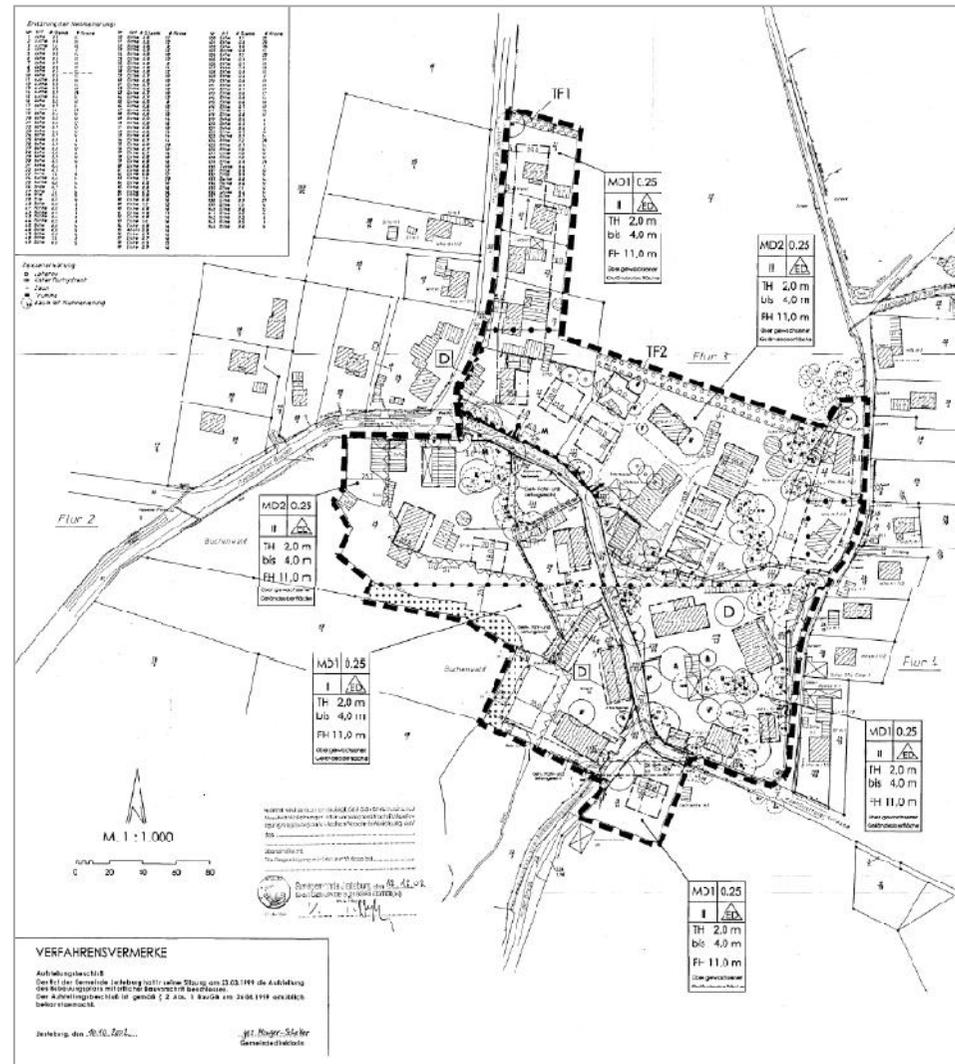
19.15 h Masterplan-Entwurf

20.55 h Ausblick

21.00 h Ende



Bebauungsplan Ortsmitte Itzenbüttel



Prozess

Zeit	Prozess
04 / 2017	Gespräche mit Nachbarn von Familie Böttcher und den Eigentümern der vier Hofstellen und Gesprächsauswertung
05-06/2017	Beratung im Bauausschuss und im Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jesteburg zum weiteren Vorgehen
09/2017	Bürgerversammlung 1: Information und Abfrage von Wünschen
09-10/2017	Erarbeitung des Masterplan-Entwurfs
11/2017	Bürgerversammlung 2: Präsentation und Diskussion des Masterplan-Entwurfs
11-12/2017	Bei Bedarf Überarbeitung des Masterplan-Entwurfs
01/2018	Beratung und Beschlussfassung in den politischen Gremien

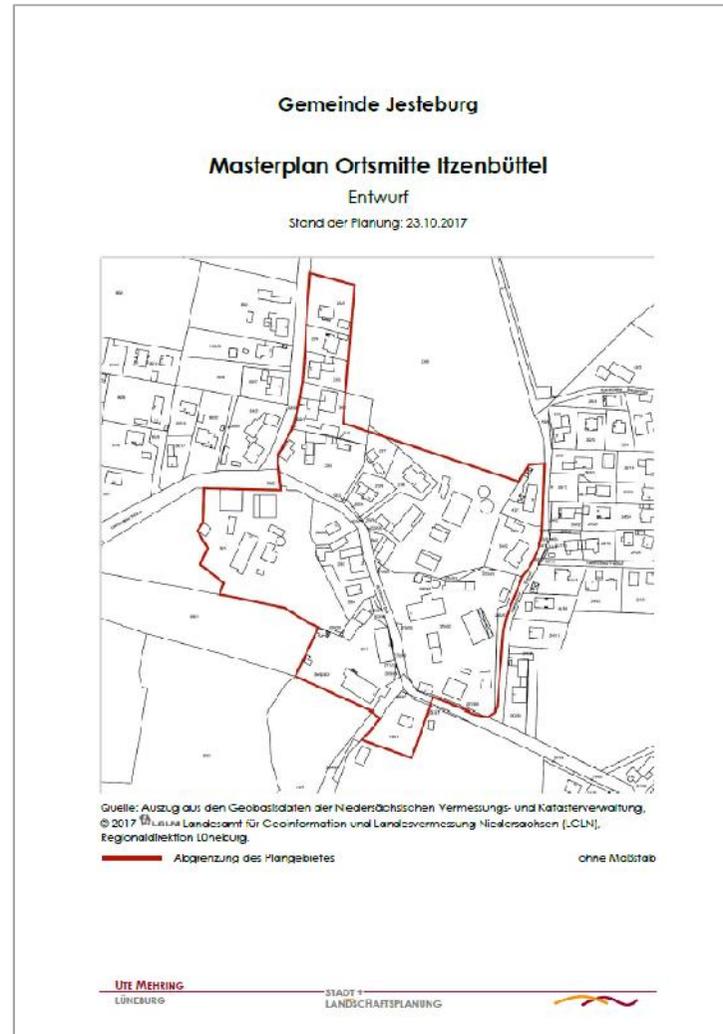
Bürgerversammlung am 4. September 2017



Prozess

Zeit	Prozess
04 / 2017	Gespräche mit Nachbarn von Familie Böttcher und den Eigentümern der vier Hofstellen und Gesprächsauswertung
05-06/2017	Beratung im Bauausschuss und im Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jesteburg zum weiteren Vorgehen
09/2017	Bürgerversammlung 1: Information und Abfrage von Wünschen
09-10/2017	Erarbeitung des Masterplan-Entwurfs
11/2017	Bürgerversammlung 2: Präsentation und Diskussion des Masterplan-Entwurfs
11-12/2017	Bei Bedarf Überarbeitung des Masterplan-Entwurfs
01/2018	Beratung und Beschlussfassung in den politischen Gremien

Masterplan-Entwurf Ortsmitte Itzenbüttel



Prozess

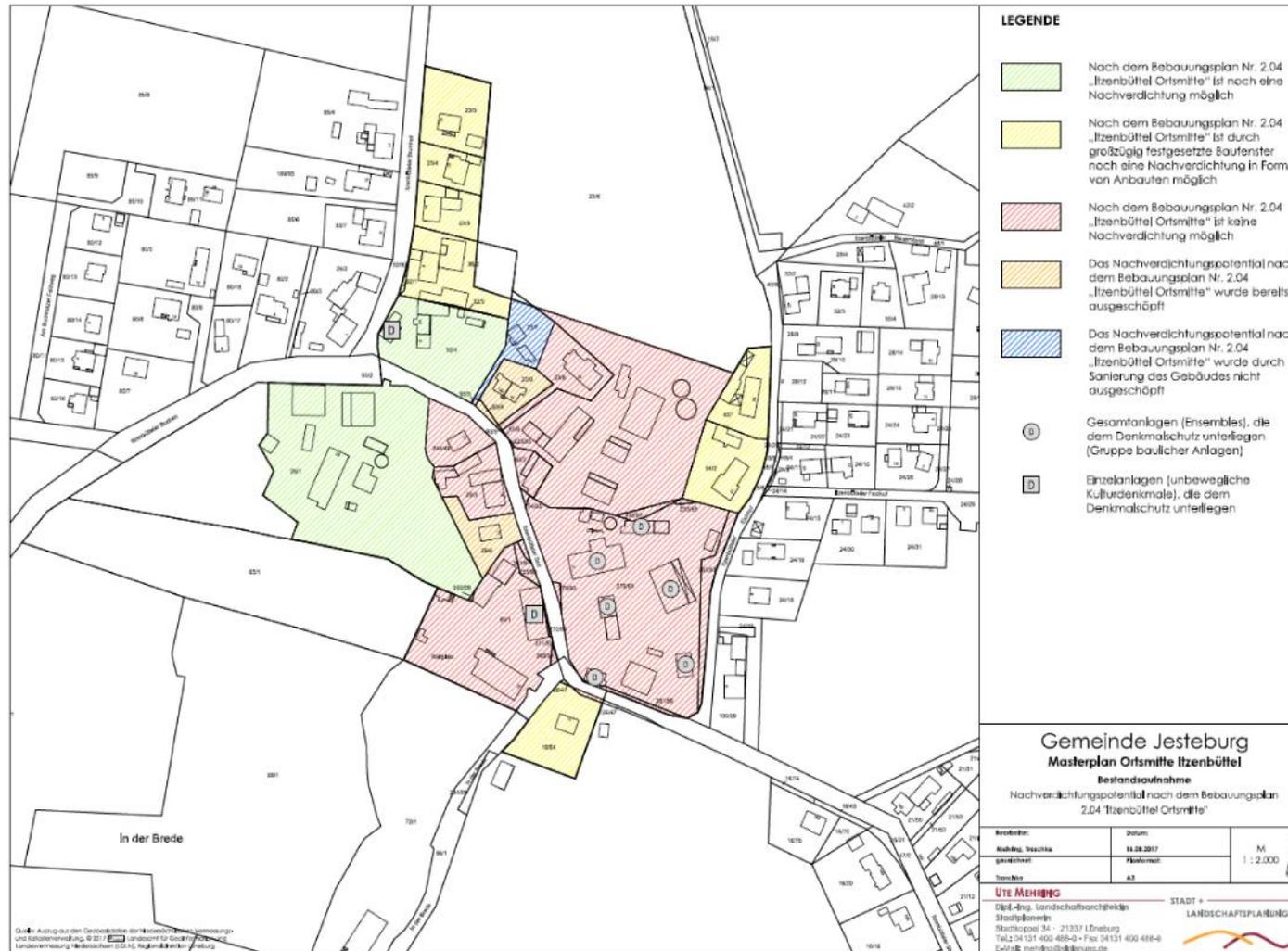
Zeit	Prozess
04 / 2017	Gespräche mit Nachbarn von Familie Böttcher und den Eigentümern der vier Hofstellen und Gesprächsauswertung
05-06/2017	Beratung im Bauausschuss und im Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jesteburg zum weiteren Vorgehen
09/2017	Bürgerversammlung 1: Information und Abfrage von Wünschen
09-10/2017	Erarbeitung des Masterplan-Entwurfs
11/2017	Bürgerversammlung 2: Präsentation und Diskussion des Masterplan-Entwurfs
11-12/2017	Bei Bedarf Überarbeitung des Masterplan-Entwurfs
01/2018	Beratung und Beschlussfassung in den politischen Gremien

Agenda

- 19.00 h Begrüßung
- 19.05 h Hintergrund und Stand der Dinge
- 19.15 h **Masterplan-Entwurf**
- 20.55 h Ausblick
- 21.00 h Ende



Nachverdichtungspotenzial

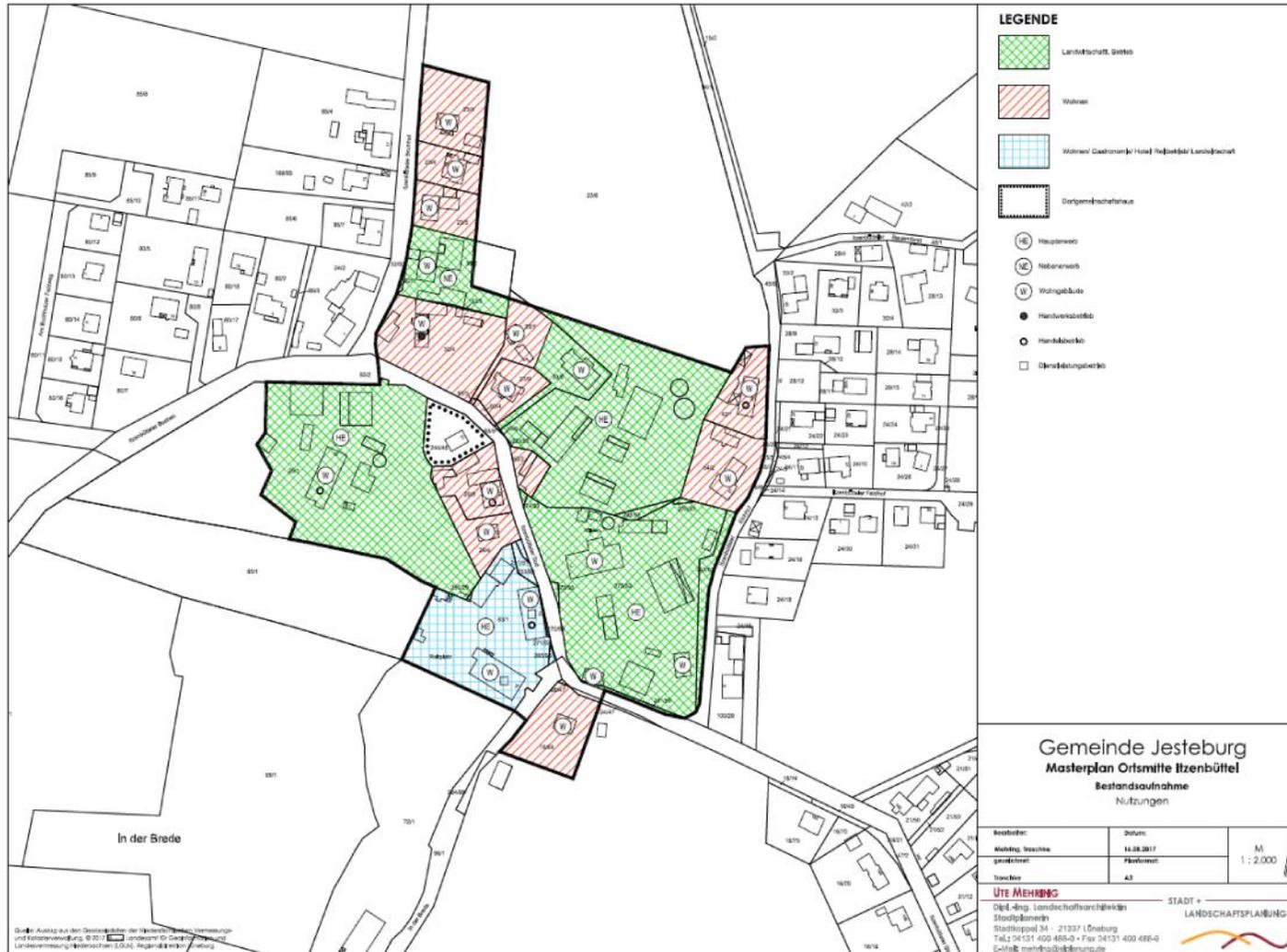


Leitziele

- Mischung von Wohnen, Gewerbe (inkl. Handwerk) und Landwirtschaft
- Moderate Einwohnerentwicklung
- Sicherung und Entwicklung des Erholungs- und Tourismusangebotes
- Erhaltung des dörflichen Charakters/ Ortsbildes
- Verkehrsberuhigung und Straßenraumgestaltung zur Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer
- Erhaltung von wertvollen Grünstrukturen und Freiraumausprägungen



Nutzungen

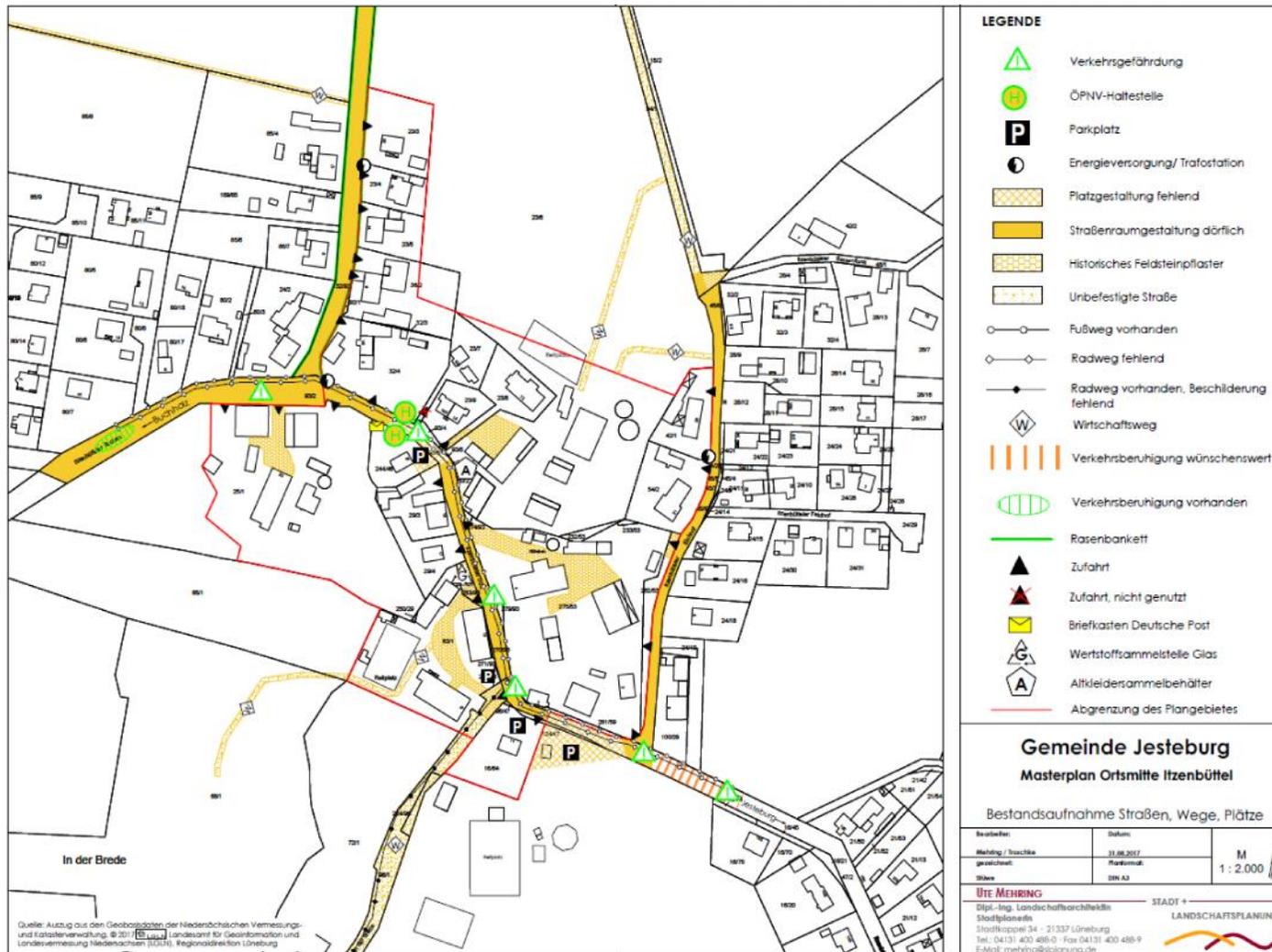


Nutzungen

- Mischung von Nutzungen
- Erhaltung der Landwirtschaft in Teilbereichen
- Umnutzung und Ersatz landwirtschaftlicher Gebäude
- Sicherung und Entwicklung des Erholungs- und Tourismusangebotes

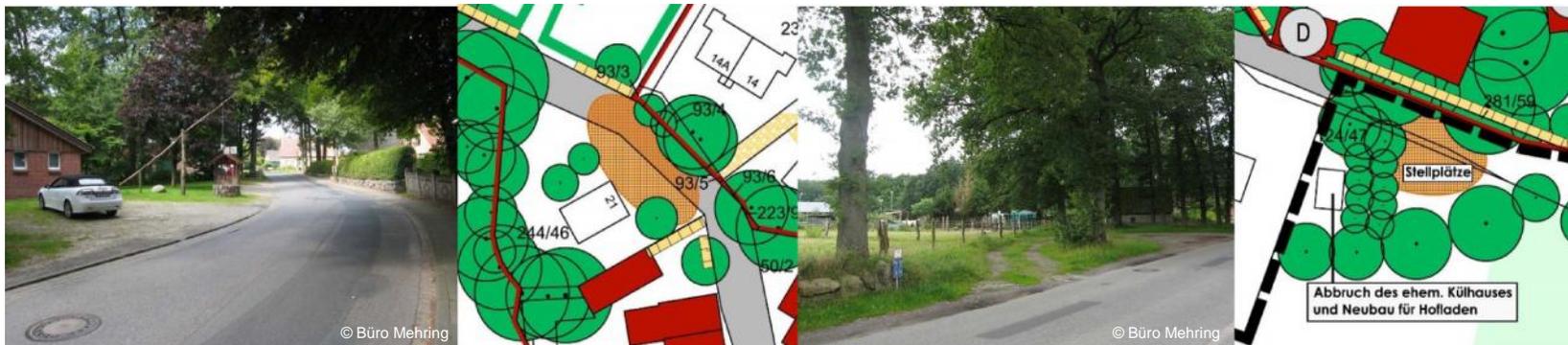


Straßen, Wege, Plätze

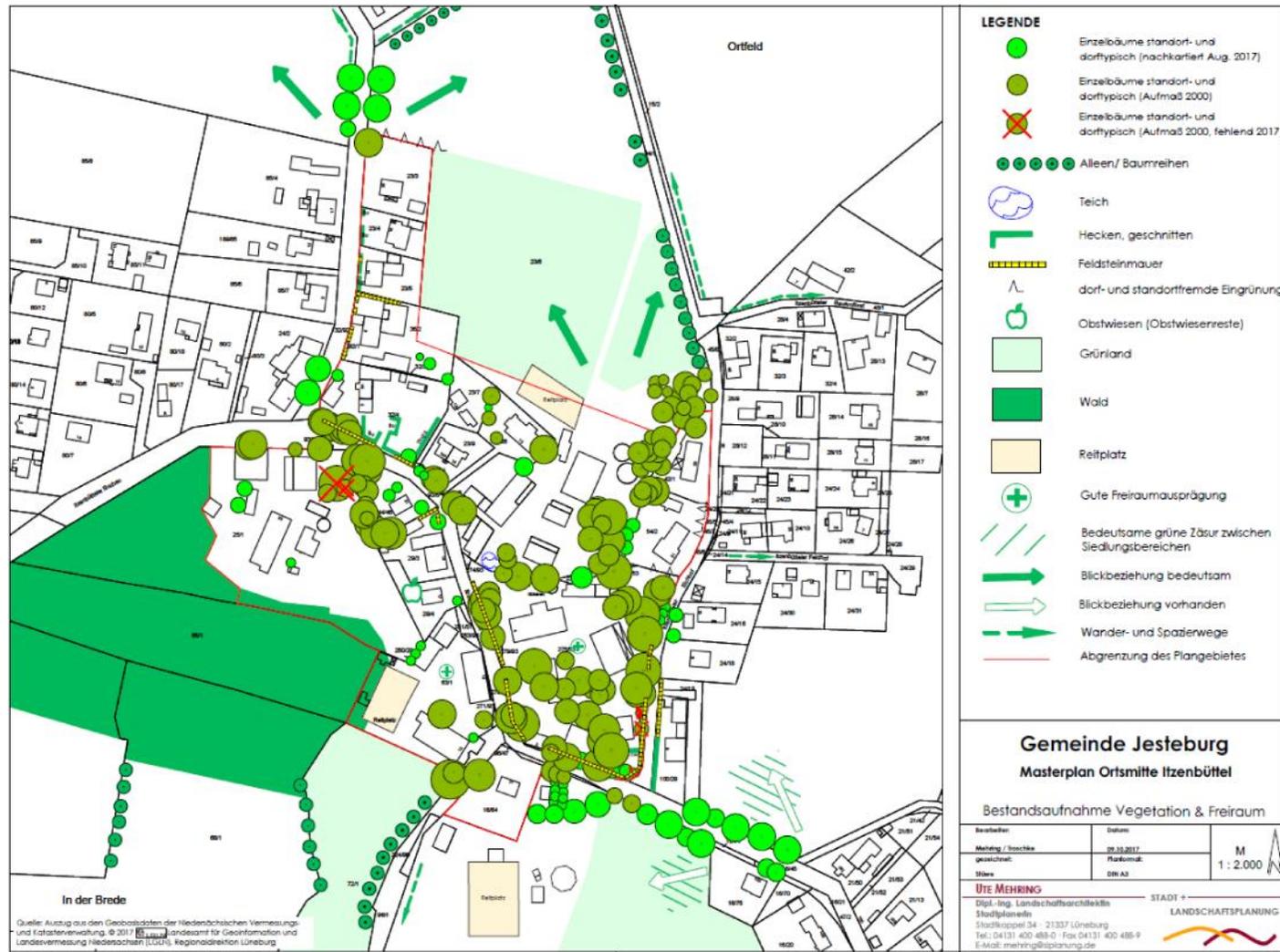


Straßen, Wege, Plätze

- Platzgestaltung beim Dorfgemeinschaftshaus
- Platzgestaltung beim ehemaligen Kühlhaus
- Verkehrsberuhigung durch Pflasterwechsel in der Ortsmitte
- Erneuerung des Fußweges im Straßenraum
- Beschilderung des Radwegs



Vegetation und Freiraum



Vegetation und Freiraum

- Erhaltung des wertvollen Baumbestandes
- Nachpflanzung von jungen Eichen
- Erhaltung des Grünlandes
- Erhaltung und Neuschaffung des Feldsteinpflasters wünschenswert
- Erhaltung und Neuschaffung von Feldsteinmauern und Hecken wünschenswert
- Freihaltung der grünen Zäsur zwischen den Siedlungsbereichen



Empfehlungen für die Bauleitplanung I

Bedarfsbezogene, abschnittsweise Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 2.04 für die einzelnen Hofstellen

- Berücksichtigung der im Masterplan beschriebenen Maßnahmen
- Dorfgebiet mit Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten
- Grundflächenzahl 0,25 + 100 % Überschreitung für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen (Abweichungen nur bei besonderem öffentlichen Interesse möglich)
- Maximal zwei Vollgeschosse



Empfehlungen für die Bauleitplanung II

- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Traufhöhe min. 2,0 m bis max. 4,0 m bei einem Vollgeschoss / bis max. 7,5 m bei zwei Vollgeschossen über gewachsener Geländeoberfläche
- Firsthöhe maximal 9,0 m bei einem Vollgeschoss, maximal 11,0 m bei zwei Vollgeschossen über gewachsener Geländeoberfläche
- Einzelne Baufelder in haufendorfartiger oder hofartiger Anordnung, ggf. abweichend vom Bebauungsplan Nr. 2.04



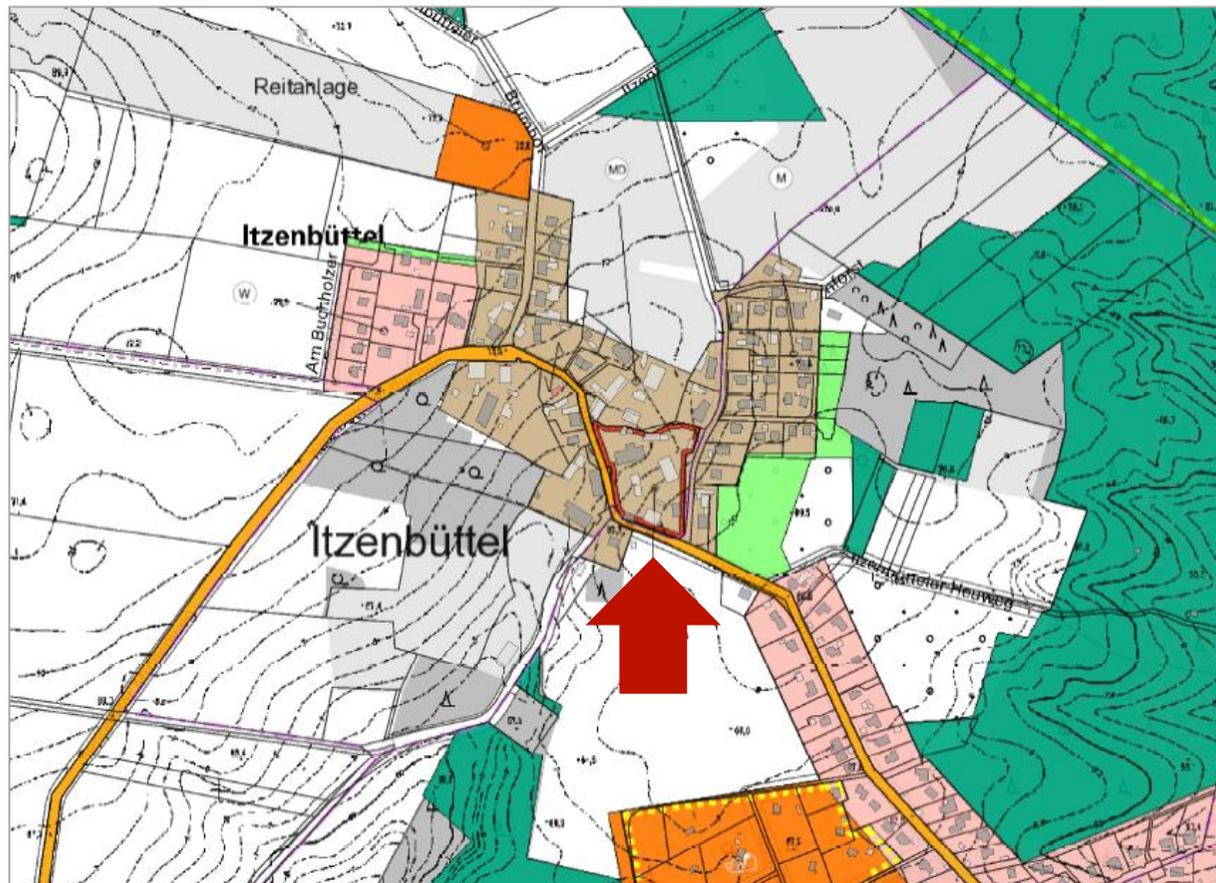
Empfehlungen für die Bauleitplanung III

- Mindestgrundstücksgrößen (Einzelhaus: 1.000 m², Doppelhaushälfte: 500 m²)
- Insgesamt maximal 35 zusätzliche Wohneinheiten für die Hofstellen in den nächsten 15 Jahren
- Maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus, maximal eine Wohneinheit je Doppelhaus
- Übernahme der Örtlichen Bauvorschrift aus dem B-Plan Nr. 2.04 mit
 - Änderung der Mindestdachneigung auf 15° für Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einer Grundfläche von mindestens 200 m²
 - Änderung des Verhältnisses der Breite zur Länge auf mindestens 1:1,25 für Gebäude.



Empfehlungen für die Bauleitplanung IV

Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des ehem. Kühlhauses



Diskussion

Welche **Fragen** oder **Anmerkungen** haben Sie zu den präsentierten Vorschlägen?



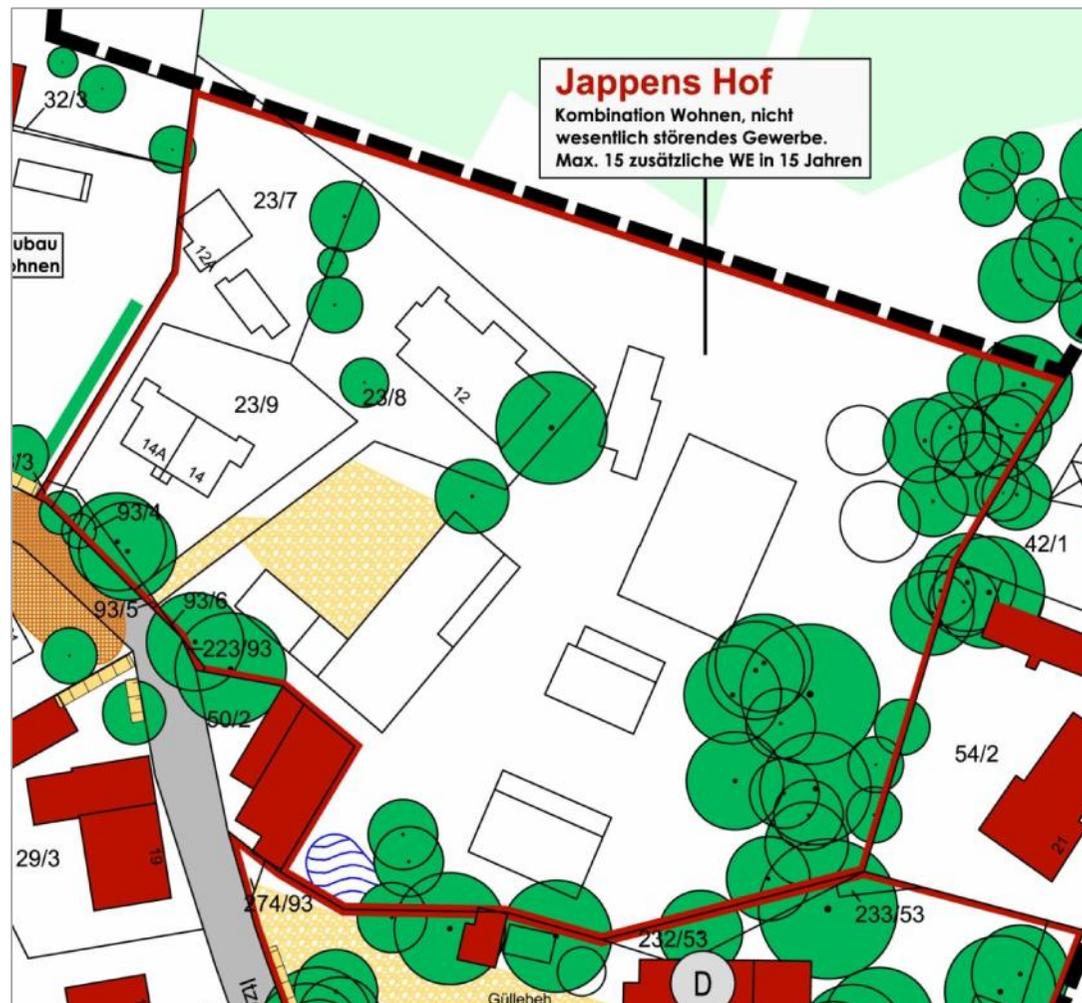
Jappens Hof

Kombination von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe

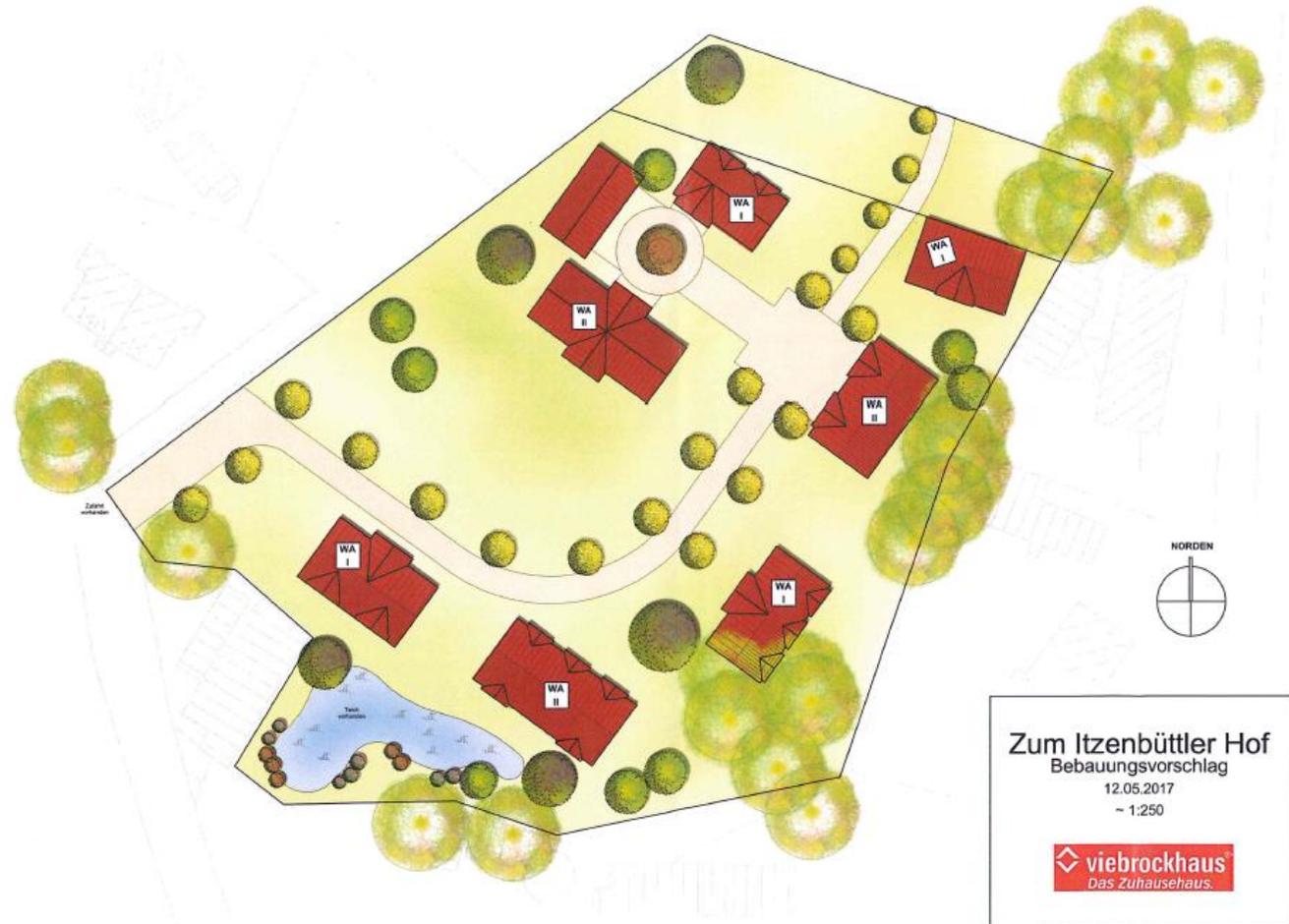
- Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebs
- Verkauf der Hofstelle mit Ausnahme von Einzel- und Doppelhaus
- Abbruch und Ersatz der stark sanierungsbedürftigen landwirtschaftlichen Gebäude
- Maximal 15 Wohneinheiten auf dem umzunutzenden Grundstück



Jappens Hof



Jappens Hof - Ideenskizze Viebrock Haus AG I



Jappens Hof - Ideenskizze Viebrock Haus AG II



VIEBROCK HAUS AG

Jappens Hof - Ideenskizze Viebrock Haus AG III



© Viebrock Haus AG

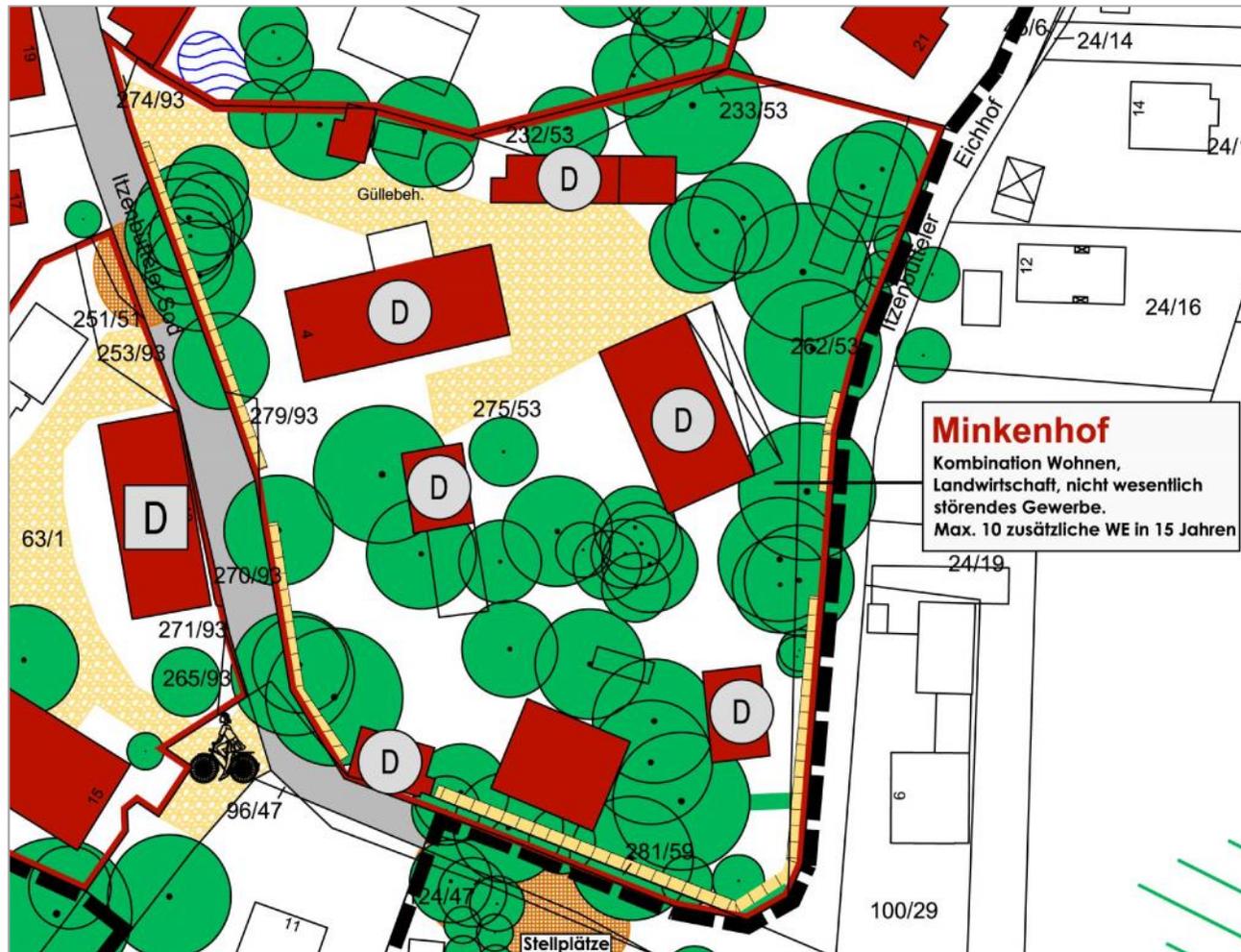
Minkenhof

Kombination von Wohnen, Landwirtschaft und nicht wesentlich störendem Gewerbe

- Option zum Erhalt oder zur Aussiedlung landwirtschaftlicher Betriebsteile
- Erhalt der Hofstelle durch weitere Diversifizierung
- Beachtung des Denkmalschutzes
- Maximal 10 zusätzliche Wohneinheiten



Minkenhof



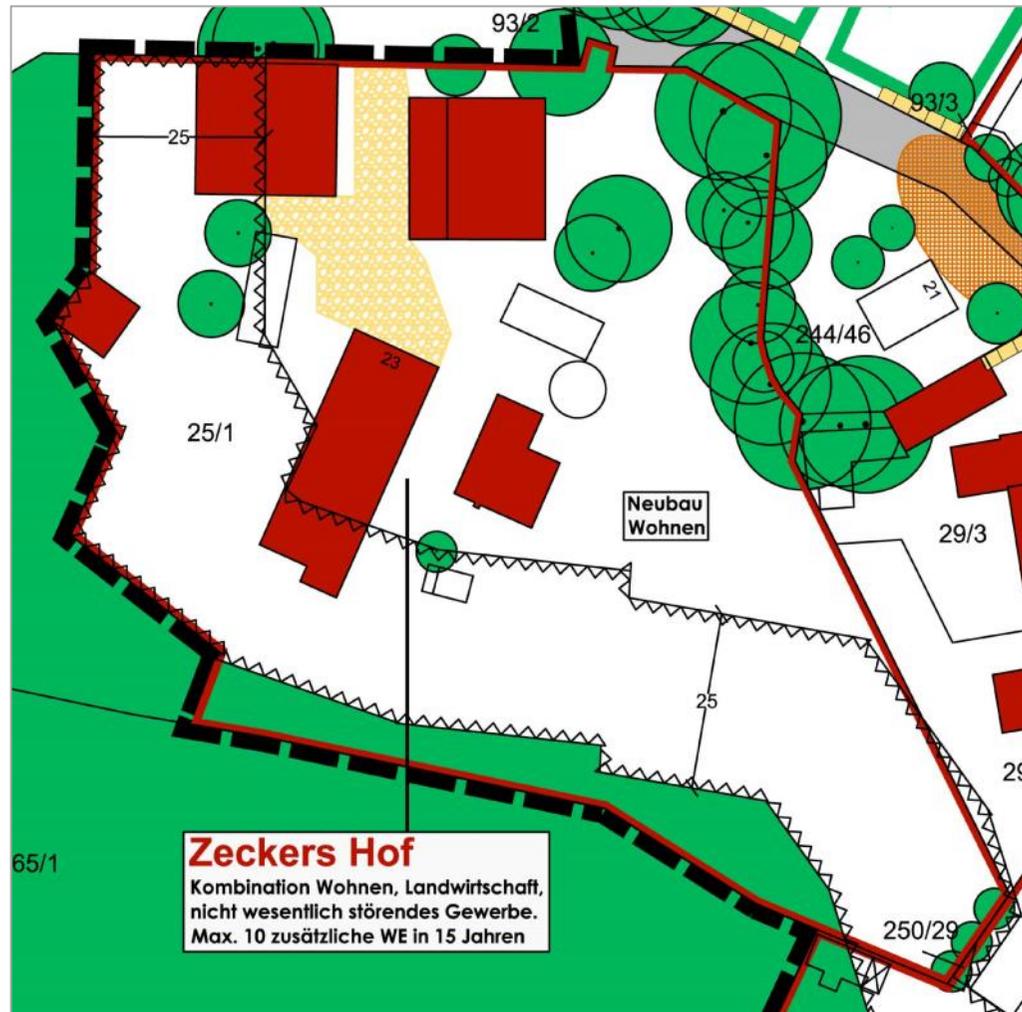
Zeckers Hof

Kombination von Wohnen, Landwirtschaft und nicht wesentlich störendem Gewerbe

- Option zum Erhalt oder zur Aussiedlung landwirtschaftlicher Betriebsteile
- Umnutzung oder Ersatz landwirtschaftlicher Gebäude
- Erhalt des Haupthauses
- Errichtung eines weiteren Gebäudes
- Maximal 10 zusätzliche Wohneinheiten



Zeckers Hof



Hof & Gut

Kombination von Wohnen, Gastronomie und Beherbergung

- Abbruch von Gebäuden und Ersatz durch einen Neubau für Hotel, Lagerräume, Koch- und Wirtschaftsflächen, Platz für Feierlichkeiten
- Erhalt des denkmalgeschützten Gasthofes und des Wohngebäudes
- Keine weiteren Wohneinheiten (bereits 8 Wohneinheiten durch Umnutzung geschaffen)



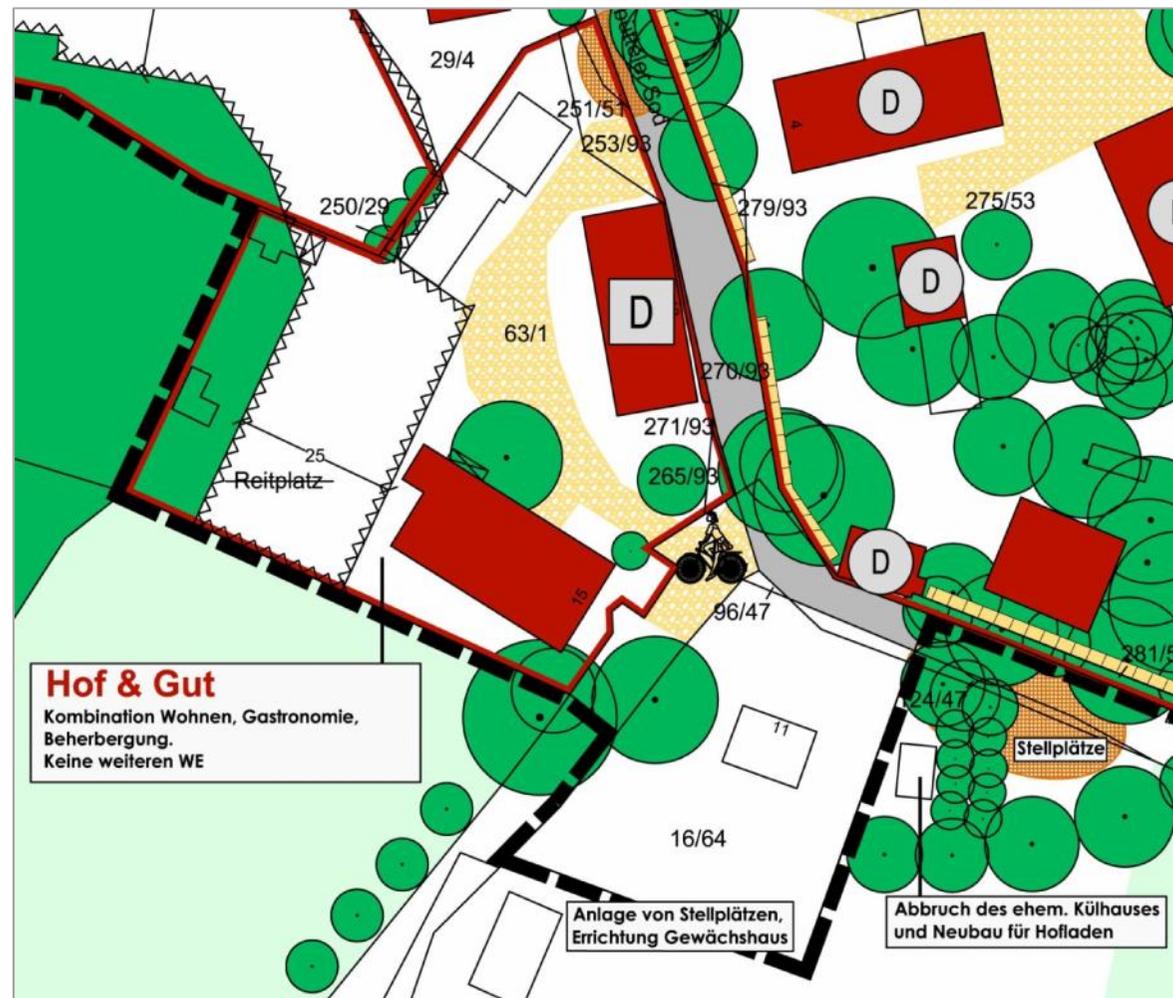
Hof & Gut

Maßnahmen im Außenbereich im unmittelbaren Zusammenhang mit der Hofstelle

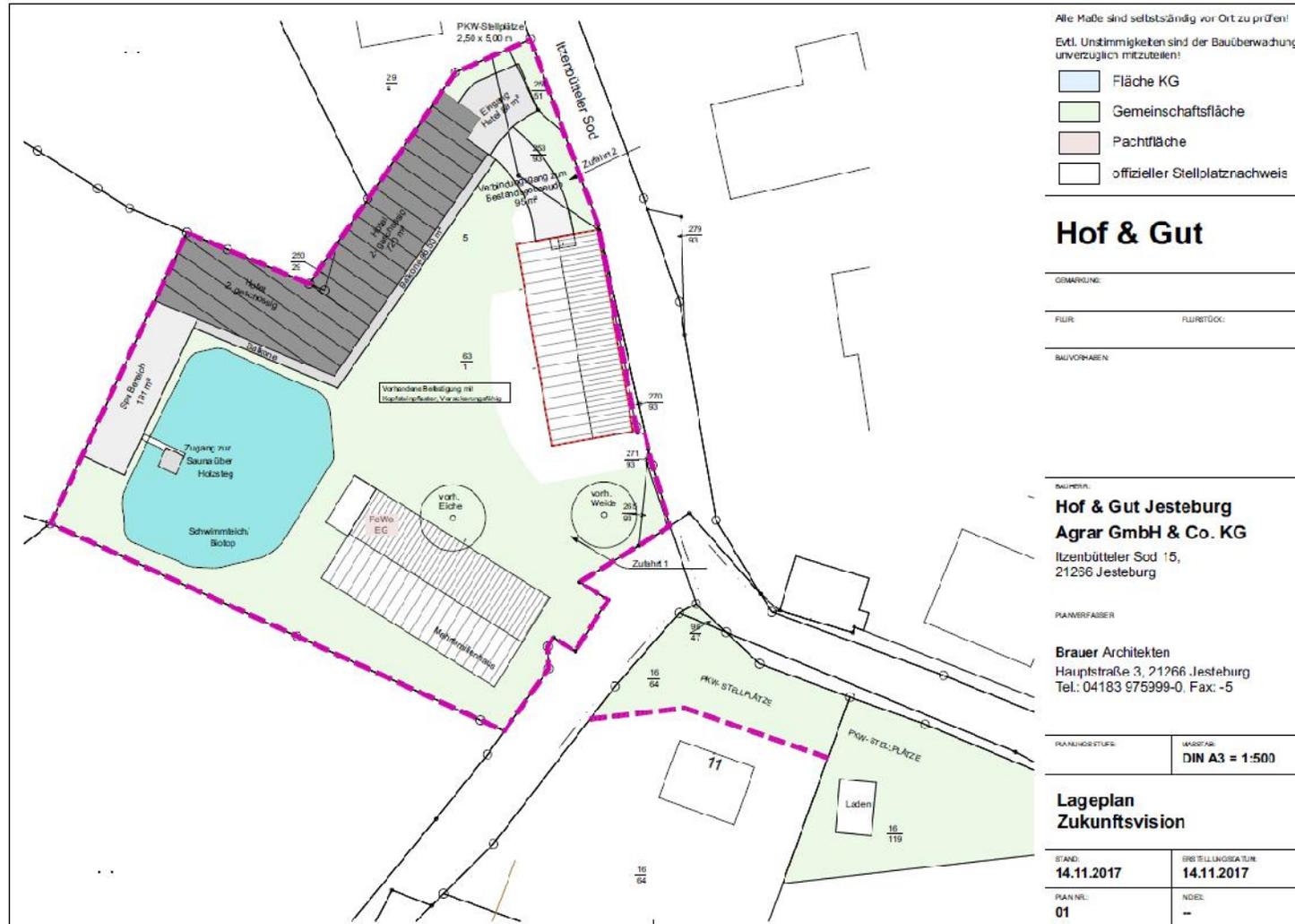
- Ersatz des ehemaligen Kühlhauses durch einen Hofladen
- Anlage von Stellplätzen beim künftigen Hofladen, Gestaltung in Zusammenhang mit der Umgestaltung der Verkehrsfläche
- Anlage von weiteren Stellplätzen
- Errichtung eines Gewächshauses



Hof & Gut



Hof & Gut (Ideenskizze)



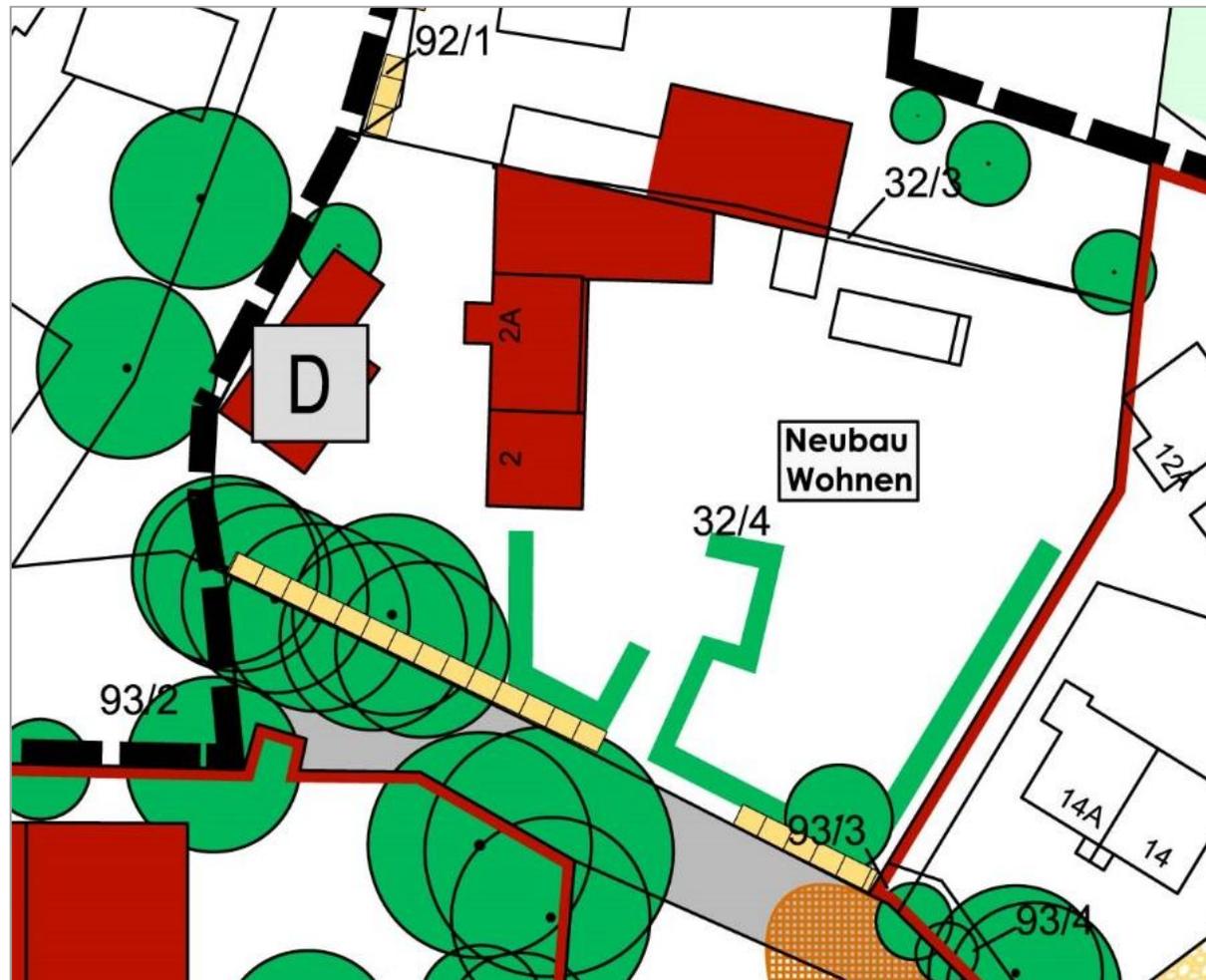
Grundstück Itzenbütteler Brumhof 2/2A

Kombination von Wohnen, Landwirtschaft und nicht wesentlich störendem Gewerbe

- Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes
- Nachverdichtung durch ein Wohngebäude



Grundstück Itzenbütteler Brumhof 2/2A



Diskussion

Welche **Fragen** oder **Anmerkungen** haben Sie zu den präsentierten Vorschlägen?



Agenda

- 19.00 h Begrüßung
- 19.05 h Hintergrund und Stand der Dinge
- 19.15 h Masterplan-Entwurf
- 20.55 h **Ausblick**
- 21.00 h Ende



Prozess

Zeit	Prozess
04 / 2017	Gespräche mit Nachbarn von Familie Böttcher und den Eigentümern der vier Hofstellen und Gesprächsauswertung
05-06/2017	Beratung im Bauausschuss und im Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jesteburg zum weiteren Vorgehen
09/2017	Bürgerversammlung 1: Information und Abfrage von Wünschen
09-10/2017	Erarbeitung des Masterplan-Entwurfs
11/2017	Bürgerversammlung 2: Präsentation und Diskussion des Masterplan-Entwurfs
11-12/2017	Bei Bedarf Überarbeitung des Masterplan-Entwurfs
01/2018	Beratung und Beschlussfassung in den politischen Gremien

Prozess

Zeit	Prozess
04 / 2017	Gespräche mit Nachbarn von Familie Böttcher und den Eigentümern der vier Hofstellen und Gesprächsauswertung
05-06/2017	Beratung im Bauausschuss und im Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jesteburg zum weiteren Vorgehen
09/2017	Bürgerversammlung 1: Information und Abfrage von Wünschen
09-10/2017	Erarbeitung des Masterplan-Entwurfs
11/2017	Bürgerversammlung 2: Präsentation und Diskussion des Masterplan-Entwurfs
11-12/2017	Bei Bedarf Überarbeitung des Masterplan-Entwurfs
01/2018	Beratung und Beschlussfassung in den politischen Gremien

Prozess

Zeit	Prozess
04 / 2017	Gespräche mit Nachbarn von Familie Böttcher und den Eigentümern der vier Hofstellen und Gesprächsauswertung
05-06/2017	Beratung im Bauausschuss und im Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jesteburg zum weiteren Vorgehen
09/2017	Bürgerversammlung 1: Information und Abfrage von Wünschen
09-10/2017	Erarbeitung des Masterplan-Entwurfs
11/2017	Bürgerversammlung 2: Präsentation und Diskussion des Masterplan-Entwurfs
11-12/2017	Bei Bedarf Überarbeitung des Masterplan-Entwurfs
01/2018	Beratung und Beschlussfassung in den politischen Gremien



Herzlichen Dank für Ihr Interesse!

KONTOR 21 | Max-Brauer-Allee 22 | 22765 Hamburg | Fon 040-3068510 | wilken@kontor21.de

Büro Mehring | Stadtkoppel 34 | 21337 Lüneburg | Fon 04131-4004883 | u.mehring@slplanung.de