

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/1673/2020

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 "Metjendorf, An der Ofener Bäke";

- hier: a) **Aufstellungsbeschluss**
b) **Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung
gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	07.12.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	14.12.2020	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Bedarf

Das am 28.07.2014 vom Gemeinderat beschlossene „Gesamträumliche Zielkonzept für die Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde Wiefelstede“ (siehe Anlage) weist einen Bedarf an Bruttowohnbauland von 2009 bis zum Jahr 2030 für die gesamte Gemeinde in Höhe von 46,64 ha aus. Hierbei wurde von einem Bevölkerungszuwachs von 2009 bis 2030 von 8,1 % ausgegangen.

Gemäß Zielansatz des Konzeptes sollen 80 % des Bedarfs in den beiden Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf gedeckt werden. Bei einer gleichmäßigen Verteilung entspricht dies einem Bruttowohnbaulandbedarf im Grundzentrum Metjendorf in Höhe von rd. 18,11 ha.

Seit 2009 wurde im Grundzentrum Metjendorf durch Bauleitplanungen folgender Bedarf gedeckt:

Ortsteil	B-Plan Nr.	Jahr	Bruttowohnbauland
Metjendorf	1. Änd. BPlan 131	2010	0,25 ha
Metjendorf	2. Änd. BPlan 130	2012	0,42 ha
Metjendorf	4. Änd. BPlan 78	2016	0,25 ha
Heidkamp	BPlan 29 I	2017	1,20 ha
Metjendorf	BPlan 103 I	2017	2,40 ha
Heidkamp	BPlan 29 II	2019	2,20 ha
Metjendorf	BPlan 117 I	Aufstellung	1,10 ha
Gesamt			7,82 ha

Eine aktuellere Bevölkerungsprognose der Bertelsmannstiftung geht von einem Bevölkerungszuwachs in den Jahren 2012 bis 2030 von 11,3 % aus. Hieraus würde sich Bruttowohnbaulandbedarf bis 2030 in Höhe von 75,04 ha ergeben. Der Anteil für das Grundzentrum Metjendorf würde sich damit auf 30,01 ha erhöhen.

Im Rahmen der Vermarktung der Wohnbaugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser im Baugebiet „Heidkamp-Nord“ sind insgesamt 200 Bewerbungen eingegangen. Der Nachfrage stand ein Angebot von 18 Grundstücken gegenüber.

Entwicklungskonzept

Die am 13.06.2016 vom Gemeinderat beschlossene „Fortschreibung der Entwicklungsstudie für den Bereich Metjendorf-Heidkamp-Ofenerfeld“ hat im Grundzentrum Metjendorf potentielle Siedlungsflächen nach städtebaulichen Kriterien identifiziert und bewertet (siehe Anlagen). Von den Potenzialflächen wurden zwischenzeitlich die Flächen I und II realisiert (BPlan 29 I, BPlan 29 II u. BPlan 103 I). Die Flächen III und V sind aus städtebaulicher Sicht ebenfalls gut geeignet.

Verfügbarkeit

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 dem Ankauf eines ideellen halben Anteils der Wohnbaufläche nordöstlich des Schulweges an der Ofener Bäke zugestimmt. Die Gemeinde ist inzwischen Miteigentümerin der Fläche geworden.

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 den Ankauf der Wohnbaufläche Ecke Metjenweg/Schulweg beschlossen. Die Gemeinde ist inzwischen Eigentümerin geworden.

Mit dem Eigentümer der Fläche am Ilexweg wurden erste Gespräche geführt. Dieser ist grundsätzlich bereit 50 % der Fläche an die Gemeinde zu veräußern.

Bauleitplanung/Erschließung

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern und einer Kindertageseinrichtung ist ein zweistufiges Bauleitplanverfahren notwendig.

Der Vorentwurf des Erschließungskonzepts und ein erster Vorentwurf des Bebauungsplanes werden in der Sitzung vorgestellt.

Zu diesem TOP wird Frau Abel, NWP, hinzugeladen.

Finanzierung:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens tragen die Gemeinde und die Vorhabenträger. Hierzu sind noch städtebauliche Verträge abzuschließen.

Vorschlag / Empfehlung:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 "Metjendorf, An der Ofener Bäke".
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Anlagen:

- Bebauungsplan Vorentwurf
- Festsetzungen Vorentwurf
- Erschließungskonzept
- Zielkonzept Wohnbauentwicklung
- Fortschreibung Entwicklungsstudie Übersichtsplan
- Fortschreibung Entwicklungsstudie Bewertung

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Bernd Quathamer
Fachdienstleiter

Marco Herzog
Fachbereichsleiter