

## Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/2442/2023

### Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

**Erstellung eines Konzeptes zur Sicherung einer veträglichen Innenentwicklung für die Ortsteile Wiefelstede und Metjendorf/Ofenerfeld**

| <b>Beratungsfolge:</b>         | <b>Sitzung am:</b> |                  |
|--------------------------------|--------------------|------------------|
| Bau- Umwelt und Klimaausschuss | 28.11.2023         | öffentlich       |
| Verwaltungsausschuss           | 12.12.2023         | nicht öffentlich |
| Gemeinderat                    | 18.12.2023         | öffentlich       |

### Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Seit einigen Jahren entwickeln sich die Ortschaften Metjendorf und Wiefelstede dahingehend, dass alte Gebäude aufgekauft und durch große Neubauten ersetzt werden, dieses stellt sich nicht immer als veträglich dar, lässt sich aber aufgrund der vorhandenen Bebauungspläne nicht verhindern.

Weiterhin lässt sich feststellen, dass gerade in alten Siedlungsbereichen die Möglichkeit der Nachverdichtung grundsätzlich gegeben sind, aber die vorhandenen Bebauungspläne diese Nachverdichtung nicht möglich machen. Hier gab es ja bereits anlassbezogene Überplanungen von einzelnen Bebauungsplänen. Es ist gerade auch im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme wünschenswert, dass eine Struktur- u. Nachbarschaftsverträgliche Nachverdichtung möglich gemacht wird.

Für den Bereich Heidkamp wurde bereits ein Auftrag für eine Dichteprüfung in Auftrag gegeben. Hier war die Sanierung der Ver- und Entsorgungsleitungen Anlass zu schauen, wo Nachverdichtung möglich ist.

Um hier die Ortsentwicklung besser steuern zu können wird verwaltungsseitig vorgeschlagen ein Entwicklungskonzept für die beiden Grundzentren Metjendorf/Ofenerfeld und Wiefelstede aufzustellen.

Zielsetzung dieses Konzeptes soll ein Dichtekonzept mit Empfehlungen für bauleitplanerische Steuerungsmaßnahmen sein.

Eine Einzelbetrachtung wäre hier sehr zeitaufwendig, da die Ortschaft Wiefelstede ca. 40 Bebauungspläne beinhaltet in denen Wohnnutzung zulässig sind. Davon wurden die drei Bebauungspläne 16, 51 und 26 im Rahmen einer Dichteprüfung untersucht und für zwei Bebauungspläne steuernde Maßnahmen planungsrechtlich gesichert.

Die Ortschaften Metjendorf/Ofenerfeld beinhaltet ca. 30 Bebauungspläne.

Gewünscht ist es hier mit einem Planungsbüro den Bestand aufzunehmen und die Ergebnisse in Karten darzustellen. In den politischen Gremien sollen dann die erforderlichen Beschlussfassungen für die zukünftige Steuerung erfolgen.

**Finanzierung:**

Die Verwaltung hat ein Angebot vorliegen, danach würden für eine solche Prüfung und Konzeptionierung Kosten für beiden Ortsteile von ca. 48.000 € anfallen.

**Vorschlag / Empfehlung:**

- a) **Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt, dass ein Konzept zur Sicherung einer verträglichen Innenentwicklung für die Ortsteile Metjendorf/Ofenerfeld und Wiefelstede erstellt werden soll.**
- b) **Die Verwaltung wird beauftragt die Vergabe an ein Planungsbüro, unter Einhaltung der Vergabevorschriften, vorzunehmen.**

**Anlagen:**

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Jessica zu Jeddelloh  
Fachbereichsleiter