

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/0295/2015

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Entwicklung Gelände Am Ostkamp, Metjendorf

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Bau- und Umweltausschuss	09.02.2015	öffentlich
Verwaltungsausschuss	16.02.2015	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Verwaltungsausschuss hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 06.10.2014 beauftragt, die Auswirkungen einer Bebauung der gemeindeeigenen Fläche „Am Ostkamp“ in Metjendorf auf die Verkehrsentwicklung in der Umgebung und auf die Auslastung der Einrichtungen (Kita, Grundschule ...) zu prüfen.

Verkehrsentwicklung:

Das Gelände Am Ostkamp hat eine Größe von rd. 35.000 m². Es wird davon ausgegangen, dass das Nettobauland ca. 70 % des Bruttobaulands beträgt. 30 % werden im Allgemeinen für die Erschließung von Baugebieten benötigt (Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für die Oberflächenentwässerung). Bei einer angenommenen durchschnittlichen Grundstücksgröße von 500 m² ergibt sich rechnerisch eine Anzahl von 49 Wohnbaugrundstücken.

Für Wohnbaugrundstücke wird die Belastung in der morgendlichen Spitzenstunde nach der Formel „Quellverkehrsaufkommen = 0,35 x Pkw-Bestand“ ermittelt (gem. „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE)“, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln). Pro Grundstück werden 1,2 Wohneinheiten gerechnet, pro Wohneinheit werden 1,5 Pkw angesetzt.

Die zusätzliche Verkehrsbelastung beträgt nach dieser Faustformel somit rd. 31 Pkw in der morgendlichen Spitzenstunde.

Auslastung der Einrichtungen:

Bei den nachfolgenden Berechnungen wurde von einem Beginn der Bebauung frühestens Mitte 2016 (Erstbezug Anfang 2017) und einer Vermarktung in zwei Bauabschnitten in 2016 und 2017 (Erstbezug Anfang 2018) ausgegangen.

Aktuelle Nachfrage:

Es liegen zurzeit 103 Bewerbungen um ein Wohnbaugrundstück in Metjendorf vor (Stand: 12.01.2015). Hiervon sind 70 Einwohner/-innen der Gemeinde bzw. haben hier mindestens 5 Jahre gewohnt. Bei 46 Bewerber/-innen aus der Gruppe der aktuellen und ehemaligen Bürger/-innen aus der Gemeinde Wiefelstede leben Kinder im Haushalt. 42 Bewerber/-innen aus dieser Gruppe verfügen über kein Hauseigentum - davon 20 mit Kindern.

a) Kinderkrippen:

Die Auswirkungen auf die Nachfrage bei den Krippenplätzen sind nach Angaben des Leiters des Fachbereiches Arbeit, Familie und Soziales, Herrn Schmacker, schwer einzuschätzen (siehe Anlage).

b) Kindergärten:

Nach Auffassung von FBL Schmacker ist es ratsam, bis in das Jahr 2017/18 keine weiteren zuzugsbedingten Auswirkungen zu schaffen, auch wenn 10 Kinder in der aktuellen Liste der Bewerber bereits im Bestand enthalten sind (siehe Anlage).

c) Grundschule:

Laut Auskunft des Leiters des Fachdienstes Schulen, Kultur, Sport, Herrn Rhein, ist davon auszugehen, dass die Grundschule Metjendorf weiterhin 3-4 zügig gemäß Runderlass des MK vom 31.07.2012 (Klassenbildungserlass) beschult werden kann. Somit hätte die Bebauung der gemeindeeigenen Fläche „Am Ostkamp“ keine Auswirkungen auf die Schulentwicklung der GS Metjendorf oder auf die Schuleinzugsbereiche Wiefelstede und Metjendorf.

Überlegungen zur Struktur des künftigen Baugebietes:

Bei der Darstellung der Anzahl der Wohnbaugrundstücke wurde zunächst von einer bisher in der Gemeinde Wiefelstede üblichen Bebauung ausgegangen. Aus der Mitte des Rates wurde hinsichtlich einer möglichen Realisierung des Geländes am Ostkamp bereits in der Vergangenheit angeregt, über alternative Wohnformen unter Berücksichtigung des Demographischen Wandels nachzudenken. Tatsache ist, dass sich die Anzahl der in der Gemeinde Wiefelstede lebenden hochbetagten Menschen verdoppeln wird.

Bereits heute verhält es sich so, dass ein Teil dieser Menschen in Pflegeheimen aufgenommen werden müssen, da die Versorgung in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus nicht sichergestellt werden kann. Außerdem sind Eigenheimbewohner im hohen Alter nicht mehr in der Lage, ihre Häuser und Grundstücke selbst zu bewirtschaften. Aus diesem Grunde könnte, ohne dass hier von der Gemeinde eine Vorgabe erfolgt, ein Interessenbekundungsverfahren/-wettbewerb für Investoren durchgeführt werden, die möglicherweise auf diese Belange eingehen. (Seniorenwohnungen/betreutes Wohnen, Pflege/ etc.) In Abhängigkeit von den Ergebnissen dieses Wettbewerbes/Verfahrens müsste die Bauleitplanung angepasst werden.

Sofern der Rat der Gemeinde Wiefelstede bereit ist, hier auch in einem größeren Investitionsvolumen zu denken, könnte für diesen Bereich auch eine größere Fläche bereitgestellt werden. Im Umkehrschluss würde die verbleibende Fläche für die gängige Wohnbebauung kleiner werden. Entsprechend weniger Wohneinheiten würden entstehen, deren Bewohner die Infrastruktur (Kita und Schulen) in Anspruch nehmen.

Eine entsprechender Wettbewerb/Interessenbekundungsverfahren würde zeitlich das gesamte Verfahren zur Bauleitplanung erheblich verlängern. Sofern die Gemeinde dann noch in zwei Abschnitten in die Vermarktung gehen möchte, wird verwaltungsseitig die Auffassung vertreten, dass mit einer Bauleitplanung für das Gelände Am Ostkamp im Jahr 2015 begonnen werden sollte.

Finanzierung:

./.

Vorschlag / Empfehlung:

- a) **Der Verwaltungsausschuss nimmt den Bericht über die Auswirkungen einer Bebauung der gemeindeeigenen Fläche „Am Ostkamp“ in Metjendorf auf die Verkehrsentwicklung in der Umgebung und auf die Auslastung der Einrichtungen (Kita, Grundschule ...) zur Kenntnis.**
- b) **Der Verwaltungsausschuss des Rates der Gemeinde Wiefelstede beschließt, die Bauleitplanung für das Gelände Am Ostkamp einzuleiten.**

Anlagen:

Entwicklung Kinderzahlen Südbereich

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Fachdienstleiter
Bernd Quathamer

Fachbereichsleiter
Hans-Günter Siemen