

Gemeinde Wardenburg

## **Gemeindeentwicklungskonzept (GEK)**

### **Bürgerwerkstatt Siedlungsentwicklung**

#### **Wardenburg Hundsmühlen, Südmoslesfehn und Tungeln**

Rathaus

06.10.2025, 18 Uhr

### **Zusammenfassung der Rückmeldungen**

NWP hat die Ergebnisse der Analysephase vorgestellt und einen Ausblick in die Konzeptphase gegeben. Als nächstes wurden die Materialien (Karten und Poster) für die Arbeitsphase erläutert.

In einer anschließenden Arbeitsphase wurde über die Flächenpotenziale für eine weitere bauliche Entwicklung, über Dichtepotenziale sowie Empfehlungen von NWP zu den Themen Ortsbild und Grün, Wohnen und Soziales sowie Wirtschaft und Gewerbe in den Ortschaften, Wardenburg, Hundsmühlen, Tungeln und Südmoslesfehn diskutiert.

#### **Stellwand 1: Potentiale für Wohnbauentwicklung**

- Keine weitere Vergrößerung, sondern qualitative Verbesserung des Bestandes, kein weiterer Flächenverbrauch und -versiegelung

#### Wardenburg:

##### *Einschätzung zu Potentialflächen:*

- Flächen 3 und 4 ungeeignet, weil ökologisch wichtig
- Bebauung der Entwicklungsfläche 4 zerstört den Hochzeitswald
- Entwicklungsfläche 4: In den Naturraum am Tillysee zu gehen, halte ich für schwierig, Wohngebiete eher in offene Bereiche am jetzigen Siedlungsrand als in solch reich strukturierte Bereiche
- Arrondierungsfläche an der Lethe ungeeignet, weil nass
- Zusätzliche Arrondierungsfläche Plaggenesch: südlich Erweiterungsfläche 4: B-Plan existiert schon, MFH würde dort gut tun

##### *Weitere Anmerkungen:*

- Flächenverbrauch drastisch einschränken, Versickerungsflächen schaffen, bzw. Rückbau, sh. Lidl, Aldi und Co., klimaangepasste Flächen schaffen
- Wardenburg hat genug Einwohner, wir brauchen keine zusätzlichen Einwohner

#### Hundsmühlen:

##### *Allgemeine Hinweise:*

- Gewerbegrundstück Diedrich-Dannemann-Straße steht nicht zur Verfügung – der vorhandene Betrieb wird langfristig weitergeführt
- Menschen, die nun nach Hundsmühlen ziehen, tun dies nicht, weil sie in der Gemeinde Wardenburg wohnen wollen, sondern weil sie die Nähe zu Oldenburg wollen. Die Menschen

kaufen in Oldenburg ein, arbeiten dort, Hundsmühlen wird zur „Schlafstadt“ Oldenburgs. Kein Mehrwert für Wardenburg, die Gemeinde zerbricht, keine dörfliche Identität mehr. Bei einer weiteren Bebauung in Hundsmühlen könne es zu einer Zunahme des Verkehrs kommen (Hunoldstraße jetzt schon gefährlich, seit Jahren trotz Ansage nicht erneuert). Kreuzung Hunold-/Diedrich-Dannemann-Straße zur „Rush Hour“ extrem verstopft und für Radfahrer oder Fußgänger gefährlich. Bevölkerungsanstieg in Hundsmühlen über 70% in 20 Jahren (das reicht!). Die Infrastruktur kommt nicht hinterher:

- Hunoldstraße ist dem Verkehr nicht gewachsen
- Zu wenig Kita-Plätze
- Grundschule trotz Neubau knapp ausreichend
- In Hundsmühlen ist die Gruppe der über 60-jährigen Menschen sehr groß, freiwerdender Wohnraum in den nächsten 20 Jahren, Sanierung vor Neubaugebiet, sonst Leerstand in den dichten Gebieten mit Einfamilienhäusern

#### Einschätzung zu Potentialflächen:

- Keine Bebauung der Entwicklungsfläche 1: Beruhigung der laufenden Bebauung, Probleme Infrastruktur (Verkehr, Abwasser, Schule, ...), Probleme Entwässerung
- Entwicklungsfläche 1: Das bauliche Zusammenwachsen Hundsmühlen / Südmoslesfehn finde ich nicht gut, da die Orte eine ganz verschiedene Siedlungsstruktur haben. Ein grüner Puffer dazwischen der für beide Ortsteile Erholungs- / Spaziergangsraum ist, wäre besser
- Hundsmühlen Fläche 1: Keine Bebauung wg. Über 70 % Wachstum seit 2000, Infrastruktur (Schule, Kita) eng → Wachstumspause die nächsten 15-20 Jahre
- Hundsmühlen Fläche 1 nicht bebauen, Kernort Wardenburg stärken (dort wenig Wohnbauwachstum seit Jahren (2000))
- Anstatt Hundsmühlen Fläche 1 eher Wachstum in Tungeln (Fläche 2 im Süden) und Arrondierung in Südmoslesfehn
- Entwicklungsfläche 2 nur geringfügig verfügbar (110 KV Trasse)

#### Landschaftsschutzgebiet:

- Wacholderstraße: LSG belassen, Naherholung und Überschwemmungsrisiko
- Bereich Wacholderstraße sollte LSG bleiben, da auch wichtig für Naherholung der Hundsmühler

#### Tungeln:

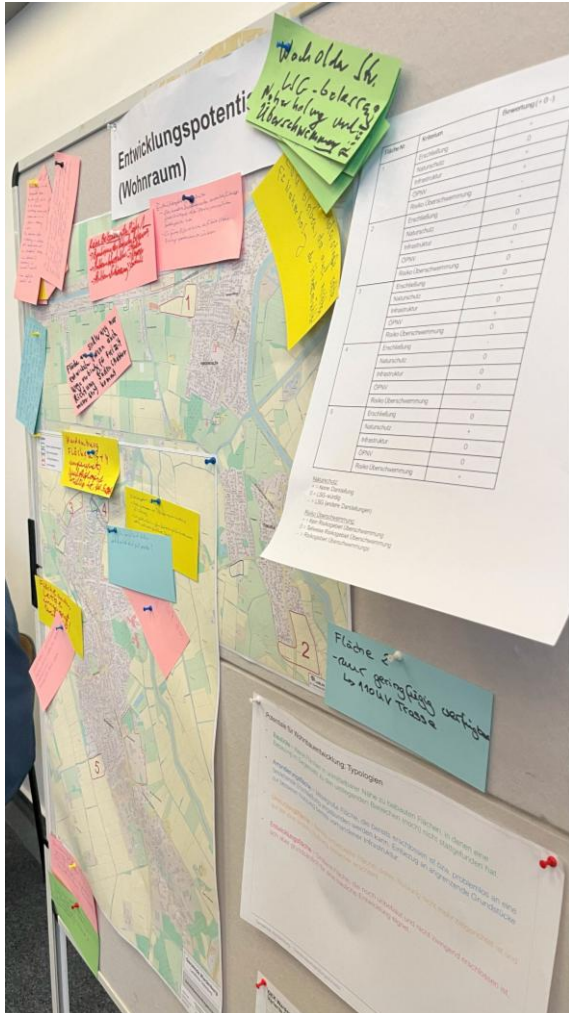
- Fahrzeugbau Schütte und Umgebung (Mischgebiet) als Potentialfläche für Gewerbe (Supermarkt, etc., dort kein Wohnbau!), Zeithorizont: 10-15Jahre

#### Südmoslesfehn:

- Arrondierungsfläche Siedlerweg könnte auf die gesamte Grundstücksbreite von etwa 90m Breite ausgeweitet werden. Der Bedarf an Grundstücken für Einfamilienhäuser ist sicherlich vorhanden. Genauso wie Bedarf an kleinen Grundstücken für altersgerechtes Wohnen, etc.
- Arrondierungsfläche Siedlerweg: Die dargestellte Arrondierungsfläche sollte die doppelte Breite haben (in die Tiefe), weil es sich um ein Grundstück handelt. Die Fläche bietet mit der

doppelten Tiefe wesentlich mehr Potential für z.B. seniorengerechte Wohnungen und Wohnanlagen (auch hinsichtlich Fuß- und Radweggestaltung)

- Fläche am Siedlerweg nur entwickeln, wenn auch Wegeverbindung für Freizeit Richtung Süden (Achternmeerer Straße) kommt



## Stellwand 2: Dichtezonen

### Zu den Dichtezonen

- Roter Bereich Diedrich-Dannemann-Str. nicht zur weiteren Verdichtung geeignet, da der Individualverkehr das nicht zulässt | Zufahrtswege sind zu sehr belastet | Nachhaltige Entwicklung | mehr Naherholung
- Der Kernbereich (Einzelhandel etc.) in Hundsmühlen erscheint im Hinblick auf den Zuwachs der Bevölkerung zu klein / Weitere Flächen für Einzelhandel, Ärzte, Gastronomie sollten geschaffen werden.
- 3 Vollgeschosse + ausgebauten Dachgeschoss sind zu hoch für Wardenburg → benötigt Drehleiter
- Flexibles BauVO auf 30 Jahre:
  - Bauanordnung **Gem.** : im Nachbarschaftsbereich offen
  - Bauvorpägung auf Generation in den Hauptsiedlungsgeb. Von EFH zu MPH 4 OG
  - Offene Bauplanung für Ansiedlung Stadt OL → Gemeinde Wardenburg
  - Hauptsiedlungsgebiet ½ freie Anordnung von Bauobjekten
  - Bauplan: alt/neu -Zukunft, Verdichtungsplan, Bauerwartungsplan
- Keine Veränderung des Ortsbildes an der Hunoldstraße → eingeschossige Bebauung, Grünes **Ein...**, Bäume erhalten
- Tungenl: Es fehlt die Kennzeichnung Einzelhandel (Gelände: Fahrzeugbau Schütte) → Potenzial zur Erweiterung
- Südmoslesfehn, Siedlerweg:
  - Kleine MFH bis zu 4 Wohneinheiten sind m.M. nach auch möglich (Wohnraum für Singles, Senioren, Junge Leute)
  - Erweiterung als Gemeindeaufgabe in Kooperation mit Eignern und Ortsverein

### Allgemeines:

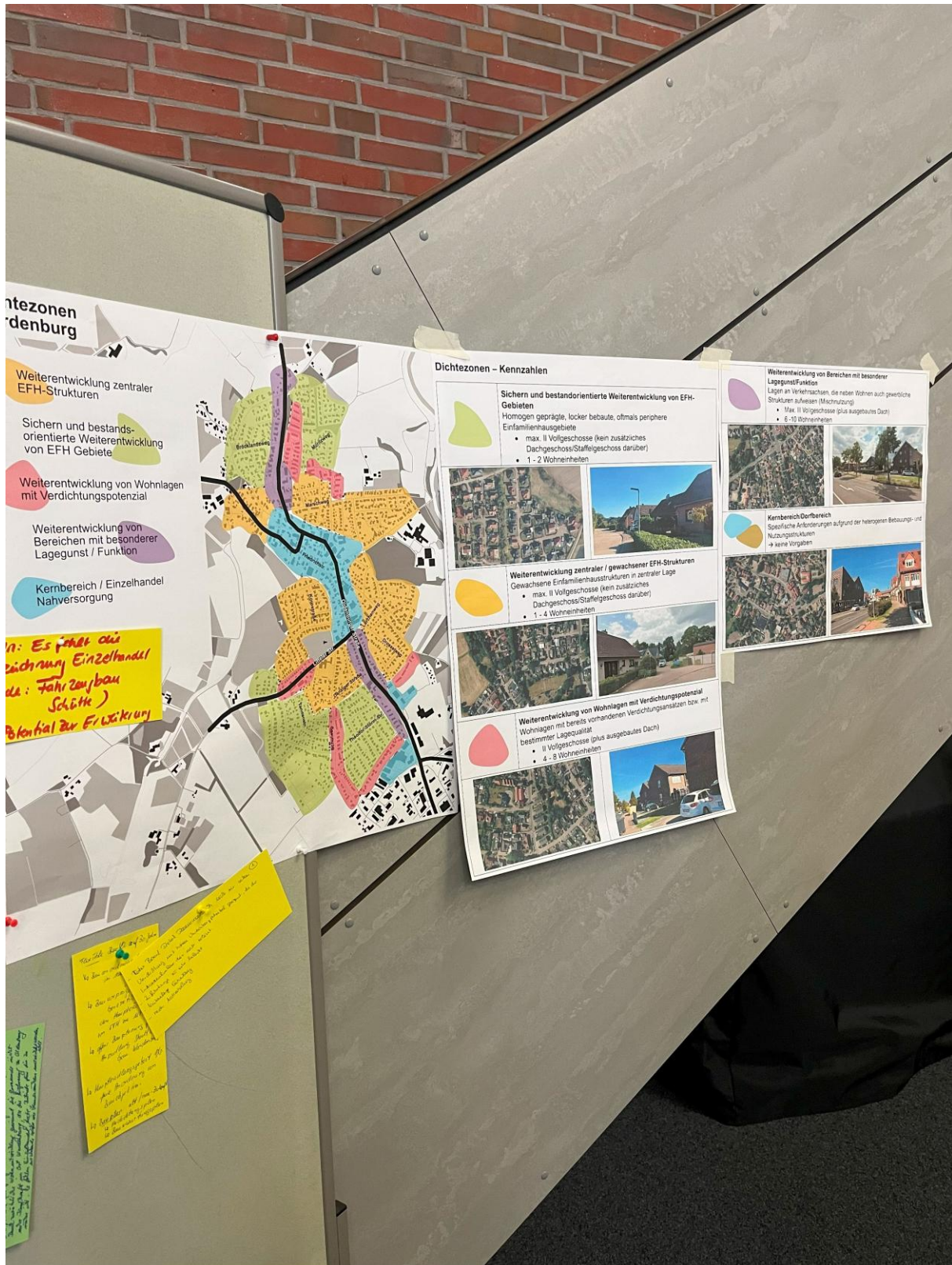
- Hundsmühlen ist in den letzten 20 Jahren um 71% gewachsen. Es sollte vorrangig darum gehen, dass sich die entstandene Struktur verfestigt. Dies ist u.E. noch nicht geschehen.
- Kreisverkehr D.-Dannemann-Str./Hunoldstraße (auch klein vsl. ein Gewinn)
- Hunoldstraße jetzt schon völlig überlastet, Kreuzung D.-Dannemann-Str./Hunoldstraße teils kaum passierbar, für Radfahrer und Fußgänger (Kinder!) gefährlich. → Radweg fehlt, ggf. Kreisverkehr, Geschwindigkeit reduzieren = Die Hunoldstraße ist der „Highway“ nach Oldenburg
- Hunoldstraße ist mit 12.000 Fahrzeuge heute schon überlastet. Die Hunoldstraße ist für auswärtige PKW-Fahrer die kürzeste und schnellste Strecke mit nur 3 Ampeln, ohne die 1 Fußgängerampel, jetzt schon zu attraktiv und durch noch mehr Bewohner bekommt die Straße einen Kollaps.

Durch die jetzige Attraktivität ist Hundsmühlen mit den Grundstückspreisen für jüngere und auch ältere gar nicht mehr bezahlbar. Durch zusätzliche Wohnentwicklung gewinnt die Gemeinde nicht mehr Kaufkraft im Ort Wardenburg, da die Entfernung zu Oldenburg näher ist. Es fehlen Einzelhandel, Ärzte, Betriebe für die zu entstehende Größe wie Hundsmühlen entwickelt werden soll.

Erst muss die Hunoldstraße umkonzipiert werden, um das alles aufzunehmen Verkehr, Entwässerung, Schule- und Kita-Verkehr.

Überschwemmungsflächen: Hundsmühlen liegt in dem Viereck von Küstenkanal, Querkanal/Küstenkanal, Lethe, Hunte und Soest und hier muss auf die Flächenversiegelung geachtet werden, sonst säuft Hundsmühlen bei Starkregen ab.

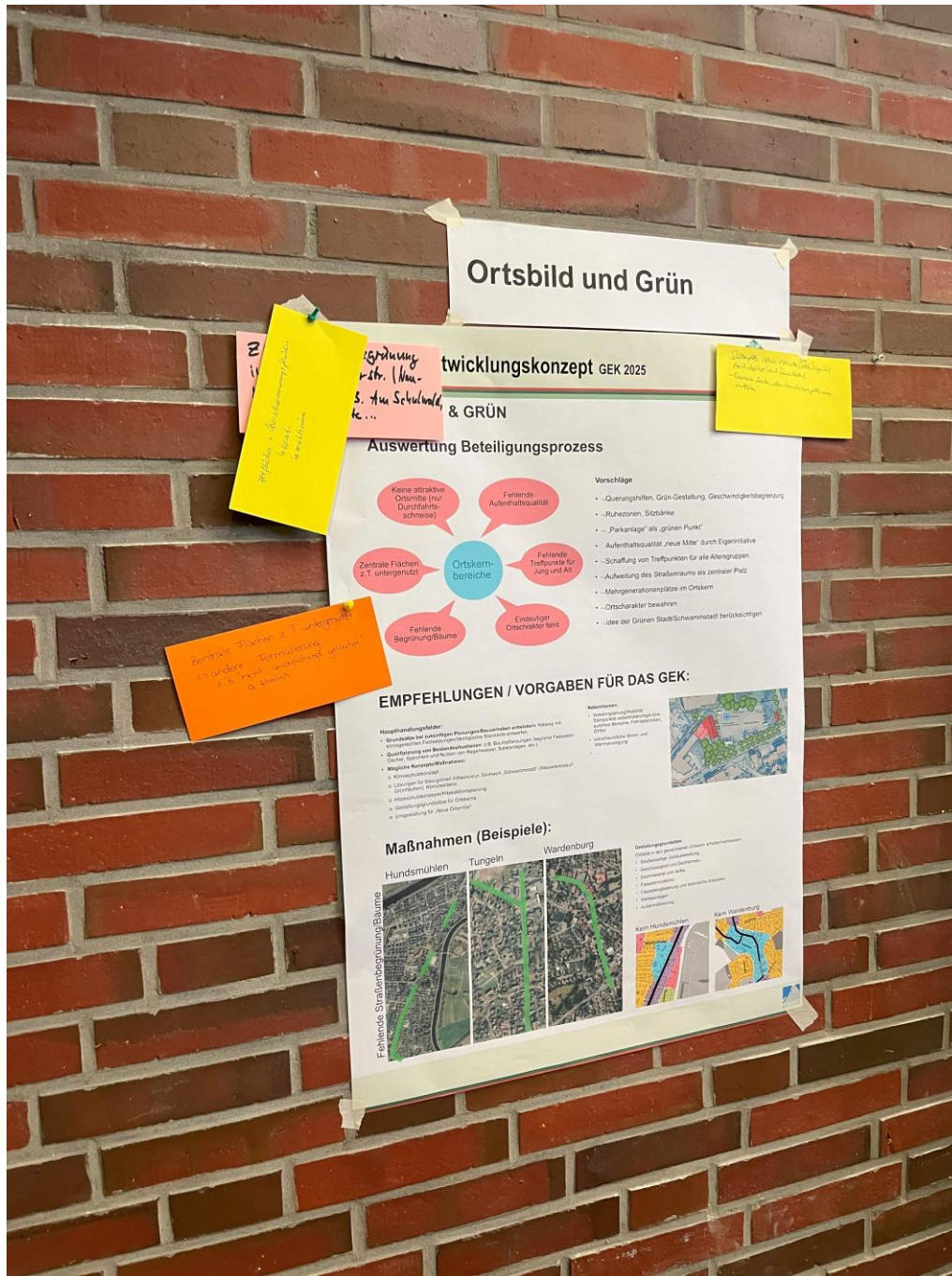




## Stellwand 3: Poster

### Poster 1: Grün und Ortsbild

- Zusätzliche Begrünung in den Anliegerstraßen (Neubaugebieten), z.B. Am Schulwald, etc.
- Altflächen und Überschwemmungsflächen: Kombi, reaktivieren
- Schützenplatz ist von Ortsmitte (Oldenburger Straße) stark abgehängt (durch Baulichkeiten)
- Radikaler denken, dann kann eher etwas gutes Neues entstehen
- Zentrale Flächen zum Teil untergenutzt → andere Formulierung (z.B. nicht ausreichend genutzt, o.ä.)



## Poster 2: Wohnen und Soziales

- Südmoslesfehn: Sportlerheim sanieren und Kita bauen
- Räume für Senioren zum Treffen planen

# Soziales & Wohnen

## Gemeindeentwicklungskonzept GEK 2025

### SOZIALES & WOHNEN

#### ANALYSE / WOHNBEDARF:

| Ortschaft     | Wohnfläche (m²) | Wohnbevölkerung |
|---------------|-----------------|-----------------|
| Wardenburg    | 1.000           | 1.000           |
| Hundsmühlen   | 1.000           | 1.000           |
| Tungen        | 1.000           | 1.000           |
| Kruppe        | 1.000           | 1.000           |
| Südmoslesfehn | 1.000           | 1.000           |
| Wardenburg    | 1.000           | 1.000           |
| Hundsmühlen   | 1.000           | 1.000           |
| Tungen        | 1.000           | 1.000           |
| Kruppe        | 1.000           | 1.000           |
| Südmoslesfehn | 1.000           | 1.000           |

#### BEVÖLKERUNGSVERTEILUNG

Gemäß Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Oldenburg (2022) besteht nach wie vor ein hoher Bedarf im Mietwohnungsmarkt an kleinen, bezahlbaren, barrierefreien und in geringerem Maße an großen Wohnungen [...]

Der Bedarf an kleinen Wohnungen kann nicht ausschließlich im Mietwohnungsmarkt befriedigt werden. Die Eigentumsquote beträgt in Wardenburg etwa 66 % und ein Bedarf an kleinen Eigentumswohnungen [...]

**Siedlungsschwerpunkte** mit guter infrastruktureller Versorgung sind der Hauptort Wardenburg, Hundsmühlen und Achtermeer und in geringerem Maße von gefördertem Wohnungsbau in Frage.

Im Erheute des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Oldenburg werden Wardenburg und Hundsmühlen als Grundzentren dargestellt.

Kruppe Wardenburg: Alten- und Pflegeheim Lärchhaus Heyer

Kruppe Wardenburg: Wohnen mit Service

Kruppe Wardenburg: AWO Wohnpark

Kruppe Wardenburg: Kita / Kruppe Seniorenbüro

Kruppe Wardenburg: Jugendtreff / Bürgerhaus / Senioreneinrichtungen

Kruppe Wardenburg: Grundschule Wardenburg

Kruppe Wardenburg: Grundschule Hundsmühlen

Kruppe Wardenburg: Kita / Kruppe Seniorenbüro

Kruppe Wardenburg: Grundschule Wardenburg

Kruppe Wardenburg: Grundschule Hundsmühlen

Kruppe Wardenburg: Kita / Kruppe Seniorenbüro

Kruppe Wardenburg: Grundschule Wardenburg

### EMPFEHLUNGEN / VORGABEN FÜR DAS GEK:

- Bei Mehrfamilienhäusern (ab 5 WE) ist ein prozentualer Mindestanteil an kleineren, bezahlbaren und barrierefreien Wohnungen bereitzustellen (mindestens 20%).
- In den Konzentren für weitere Innenentwicklung sollten auch soziale Wohnangebote (z.B. für Wohngruppen) zur Verfügung gestellt werden.
- Besondere Wohnangebote sollten im Umfeld von entsprechenden Einrichtungen (Pflegeeinrichtungen, Kitas, Schulen) angeboten werden.
- Besondere Wohnangebote sollten gut angebunden sein (zentral/nah, ÖPNV-Anbindung, Versorgungsmöglichkeiten in der Nähe, ...)

*Südmoslesfehn  
Sportlerheim  
+ Kita bauen*

*- Räume für Senioren  
zum Treffen planen*

## Poster 3: Wirtschaft und Gewerbe

### Allgemeine Hinweise:

- Keine weitere Ausweitung der Gewerbeflächen auf Kosten von Waldflächen! → Es gibt dafür keine Ersatzflächen mehr. Kein weiterer Flächenverbrauch und Flächenversiegelung
- Nachverdichtung der Gewerbegebiete: Möglichkeiten Wohnungen im 2.

### Tungeln:

- Nahversorgung in Tungeln sichern (Supermarkt, Bäcker)
- Hausärztliche Versorgung in Tungeln sicherstellen
- Was passiert am Tungeler Kamp? Planung eines Supermarktes neben Raiffeisen – Was ist damit?
- Hundsmühler Sondersitzung bitte mit Tungeln verknüpfen (Nicht immer nur Hundsmühlen sehen)

**Gewerbe und Wirtschaft**

Gemeindeentwicklungskonzept GEK 2025

**GEWERBE & WIRTSCHAFT**

**Stärken**

- Anbindung an Autobahn
- Gute Infrastruktur
- Nähe zur Großstadt Oldenburg
- Branchenmix
- Mittelständische Unternehmen mit Lokalanbindung
- Hohe Lebensqualität

**Begrenzte Flächenverfügbarkeit**

- Fachkräftemangel
- Demographischer Wandel
- wenig Zukunftstechnologien
- Konkurrenz zu Oldenburg, Bremen, Cloppenburg

**Schwächen**

**Haupthandlungsfelder**

| Flächenverfügbarkeit steuern                                               | Diversifizierung fördern                                          | Fachkräfte gewinnen                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Gewerbe-Erweiterung neuer Gewerbeflächen oder Nachnutzung von Brachflächen | Anpassung von Zukunftsthemen (z.B. Green Tech, Digitalwirtschaft) | Kooperation mit Hochschulen, Wohnraumbildung, attraktive Lebensqualität |

**Maßnahmen**

**Flächenanwendung und Gewerbegebiete optimieren**

- Nach Gewerbebetrieben noch mehr Gewerbe-Ausweitung und Erweiterung weiterer Gewerbegebiete, besonders für innovative Branchen (z.B. Green Tech, Life Sciences, etc.)
- Zur Alt-Gewerbezone innerstädtische Gewerbeflächen verfügbar haben
- Brachflächen und Gewerbezone vorantreiben: Förderung von Umnutzungen und Sanierungen durch finanzielle Anreize (z.B. Zuschüsse)
- Flächen nach Nutzungsgewinnung erneuern: Gewerbegebiete so gestalten, dass sie für verschiedene Branchen und Unternehmensgrößen attraktiv sind (z.B. Brandung, Grünbeland, etc.)

**Branchenmix und Innovation fördern**

- Strategische Anreize für neue Branchen: Aktive Anreizsysteme für Zukunftsthemen wie erneuerbare Energien, IT-Gewerbe, etc.
- Gründerservice: Einrichtung eines Gründerservice oder Digital Hubs, die Beratung und jungen Unternehmen Rückmeldung, Beratung und Netzwerke

**Fachkräfte gewinnen und binden**

- Wohnraumbildung: Bauland für Wohnbau und bezahlbarem
- Ausbildung: Anreize für Fachkräfte und junge Familien
- Ausbreitung: Ausbreitung von Gewerbebetrieben in ländlichen Gebieten
- Arbeitsplätze: Anreize für Fachkräfte und junge Familien
- Integration: Integration von Gewerbebetrieben und Unternehmen für und Gewerbebetrieben Standort entwickeln
- z.B. Integration der Gewerbebetriebe (z.B. Green Tech, Digitalwirtschaft)

**Wirtschaftsförderung und Infrastruktur**

- Attraktive Arbeitsumgebung: Individuelle Beratung und Begleitung von Unternehmen bei der Ansiedlung, der Erweiterung der Firmeneinrichtungen, Gewerbesteuer, Gewerbesteuer, Gewerbesteuer, etc.
- Transportinfrastruktur: Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, Landes- und EU-Fördermittel für Unternehmen (z.B. über die Wirtschaftsförderung oder eine zentrale Corona-Plattform)
- Digitalisierung: Unterstützung der Digitalisierung von Unternehmen und Familienstruktur für Familien

**Nachhaltigkeit und Klimaschutz integrieren**

- Nachhaltige Gewerbegebiete: Förderung von umweltfreundlichen Standards bei neuen Gewerbegebieten
- Gründerservice: Gründung in neuen und Erneuerung, Erneuerung oder nachhaltige Produktion betreiben

**Handwritten Notes:**

- Nahversorgung in Tungeln sichern (Supermarkt / Bäcker)
- Handärztliche Versorgung in Tungeln sicherstellen (Senatsrat)
- Nachverdichtung der Gewerbegebiete (z.B. Raiffeisen, etc.)
- Wohnungsmöglichkeiten (z.B. etc.)