

Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) Wardenburg



Sondertermin Siedlungsentwicklung Hundsmühlen & Tungeln

26.01.2026

Ablaufplan

18:00 – Begrüßung

18:05 – Zusammenfassung Bürgerwerkstatt 1

18:15 – Vorschlag NWP

18:30 – Arbeitsphase

19:15 – Abschluss im Plenum / Verabschiedung

Phase 1: Analyse

1. Halbjahr 2025:

- Bestandsaufnahme
- Februar 2025: Experteninterviews
- 04.03.2025: Auftaktveranstaltung
- April / Mai 2025: 3 Workshops
- Juni 2025: Weitere Experteninterviews
- 24. Juni 2025: Informationsabend

Phase 2: Konzept

2. Halbjahr 2025:

- Rückmeldung 1. Phase an Politik
- Entwicklung von Zielen, Zukunftsbild, Maßnahmen, Flächenperspektiven
- **Öffentlichkeitsarbeit, weitere Beteiligung**
- Vorstellung in Politik

Phase 3: Maßnahmen

1. Halbjahr 2026:

- Vorbereitung Umsetzungs- und Maßnahmenstrategie
- Interviews Schlüsselakteure
- Umsetzungs- und Maßnahmenstrategie
- **Informationsabende, Spaziergänge**
- Abschlussveranstaltung

06.10.2025: Bürgerwerkstatt „Siedlungsentwicklung in den Hauptsiedlungsbereichen“

18:00 Uhr: Entwicklungsflächen in Wardenburg, Hundsmühlen, Tungeln und Südmoslesfehn, Siedlungsbegrenzungen, Gestaltungsvorgaben, Wohnbedarf, ...

27.10.2025: Bürgerwerkstatt „Mobilität und Verkehr“

18:00 Uhr: Rad- und Spazierwegenetz, ÖPNV-Anbindung, Verkehrsberuhigung Ortsdurchfahrten, ...

11.11.2025: Bürgerwerkstatt „Siedlungsentwicklung in den ländlichen Bereichen“

19:00 Uhr: Entwicklungsflächen in den Dörfern (ALW), Vorgaben für Eigenentwicklung, Zielversorgung Versammlungsmöglichkeiten, ...

24.11.2025: Bürgerwerkstatt „Umwelt, Tourismus & Infrastruktur“

18:00 Uhr: Potentiale Naherholung, Empfehlungen zur Klimafolgenanpassung, Renaturierung, ...

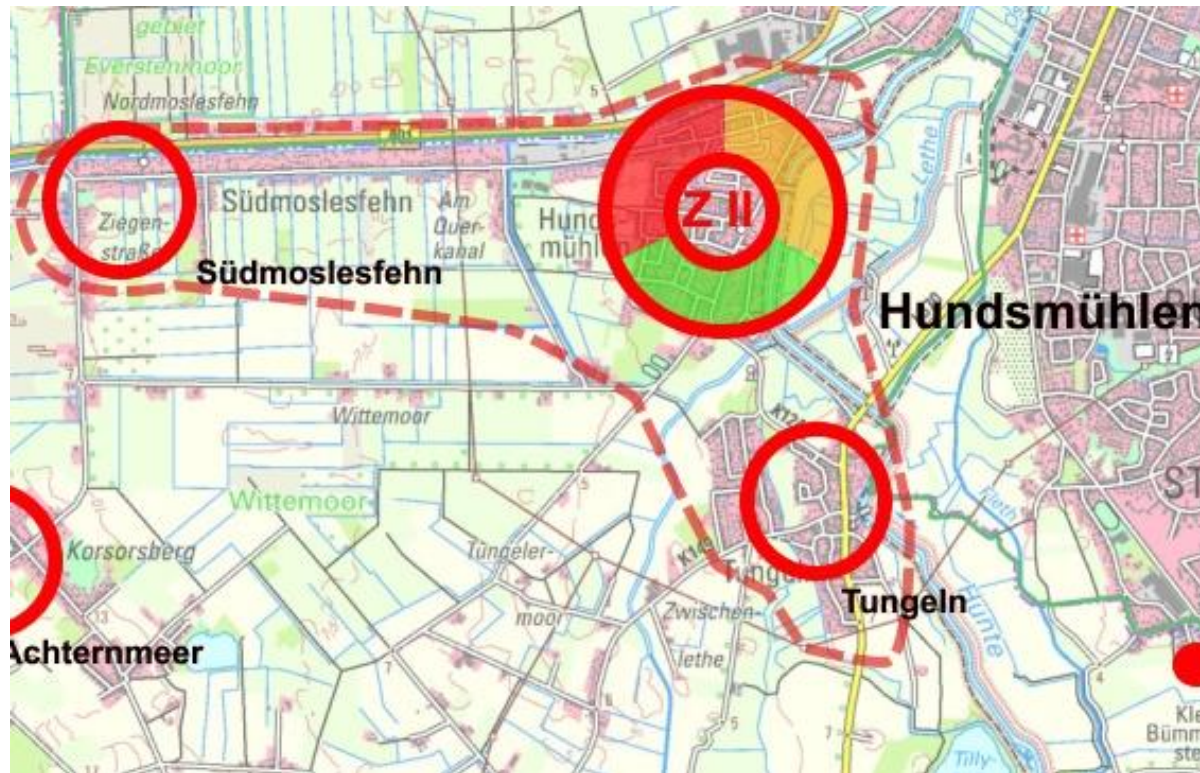
Alle Bürgerwerkstätten finden im Ratssaal des Rathauses der Gemeinde Wardenburg, Friedrichstraße 16, 26203 Wardenburg statt.

Jugendbeteiligung (online)

Bei Bedarf: Dorfgespräche

Zusammenfassung Bürgerwerkstatt 1

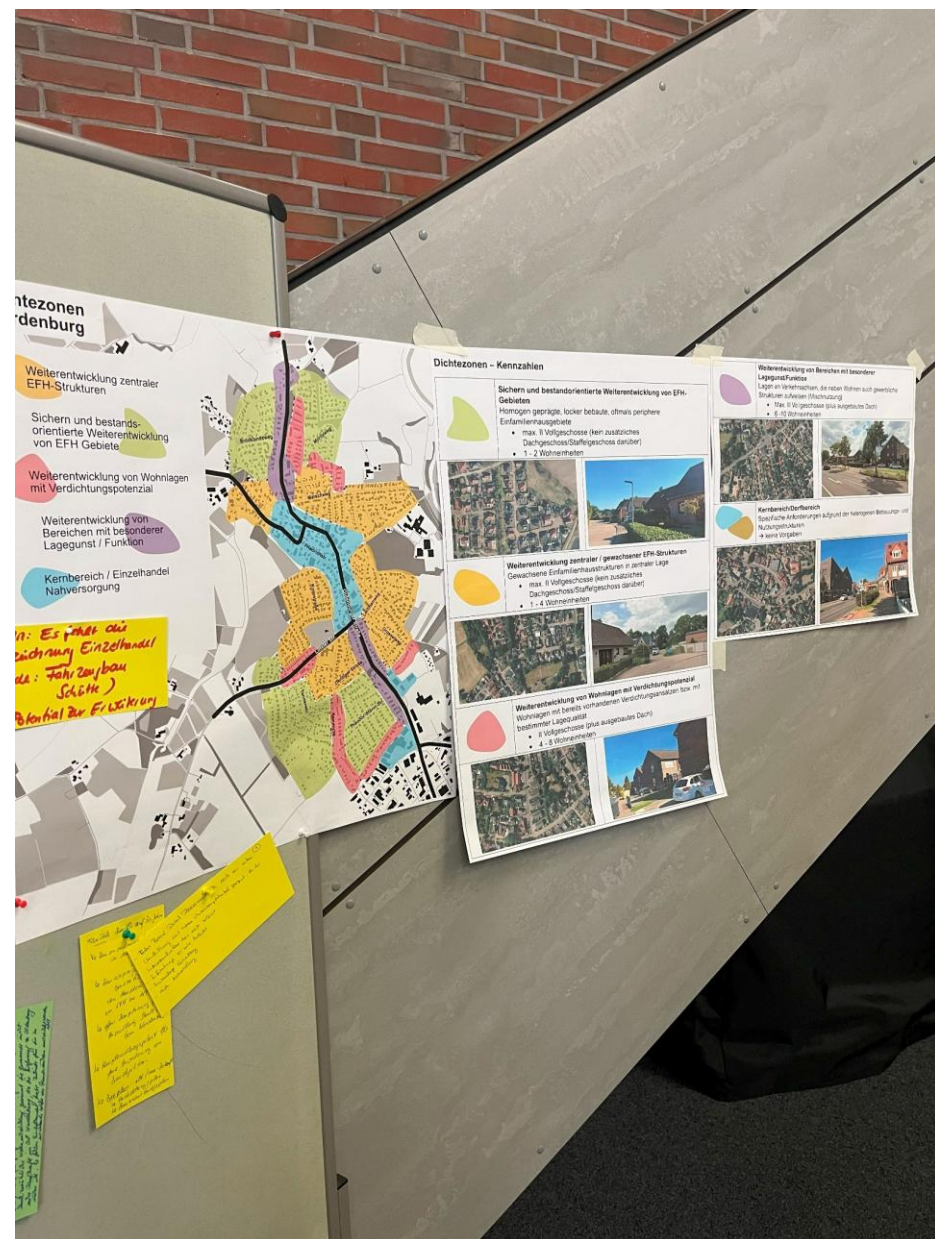
Siedlungsentwicklungsmodell:



Vorgaben zur Siedlungsentwicklung:

- Hundsmühlen bildet mit Tungeln und Südmoslesfehn → Verflechtungsbereich = funktionale Aufgabenteilung und Kooperation
- Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist Hundsmühlen Grundzentrum = Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig hier stattfinden

Rückmeldungen Bürgerwerkstatt 1

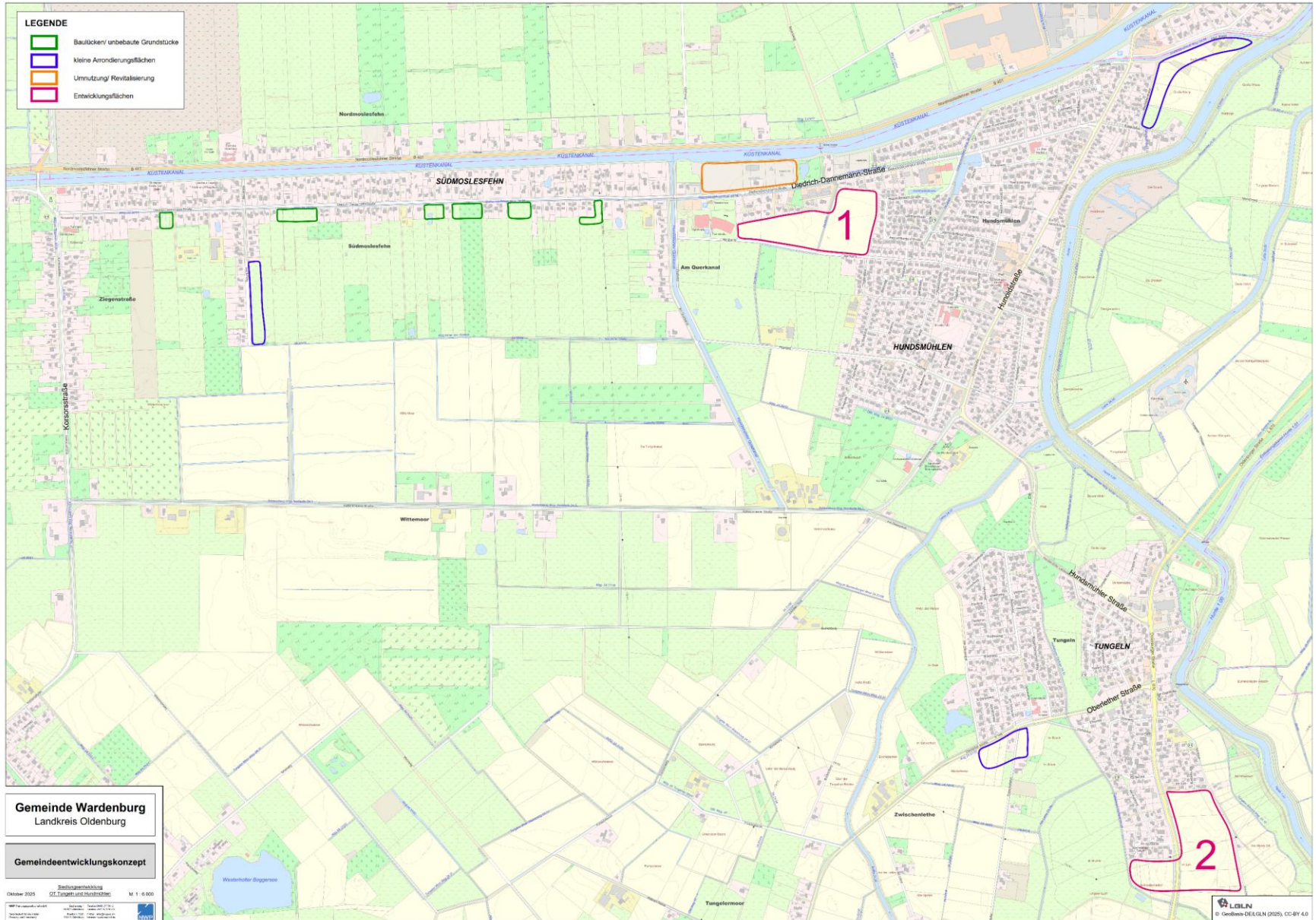


Rückmeldungen Bürgerwerkstatt 1

Allgemeines:

- Hundsmühlen ist in den letzten 20 Jahren um 71% (*Anmerkung: Daten-Korrektur ergibt 30%*) gewachsen. Es sollte vorrangig darum gehen, dass sich die entstandene Struktur verfestigt.
- Es fehlen Einzelhandel, Ärzte, Betriebe
- 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.
- Hunoldstraße jetzt schon völlig überlastet, Kreuzung D.-Dannemann-Str./Hunoldstraße (Kreisverkehr ein Gewinn?) teils kaum passierbar, Die Hunoldstraße ist der „Highway“ nach Oldenburg (2.000 Fahrzeuge) - kürzeste und schnellste Strecke (kaum Ampeln)
- 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.

Potentiale für Wohnbauentwicklung: Hundsmühlen, Tungen, Südmoslesfehn



Rückmeldungen Bürgerwerkstatt 1: Potentialflächen

Hundsmühlen:

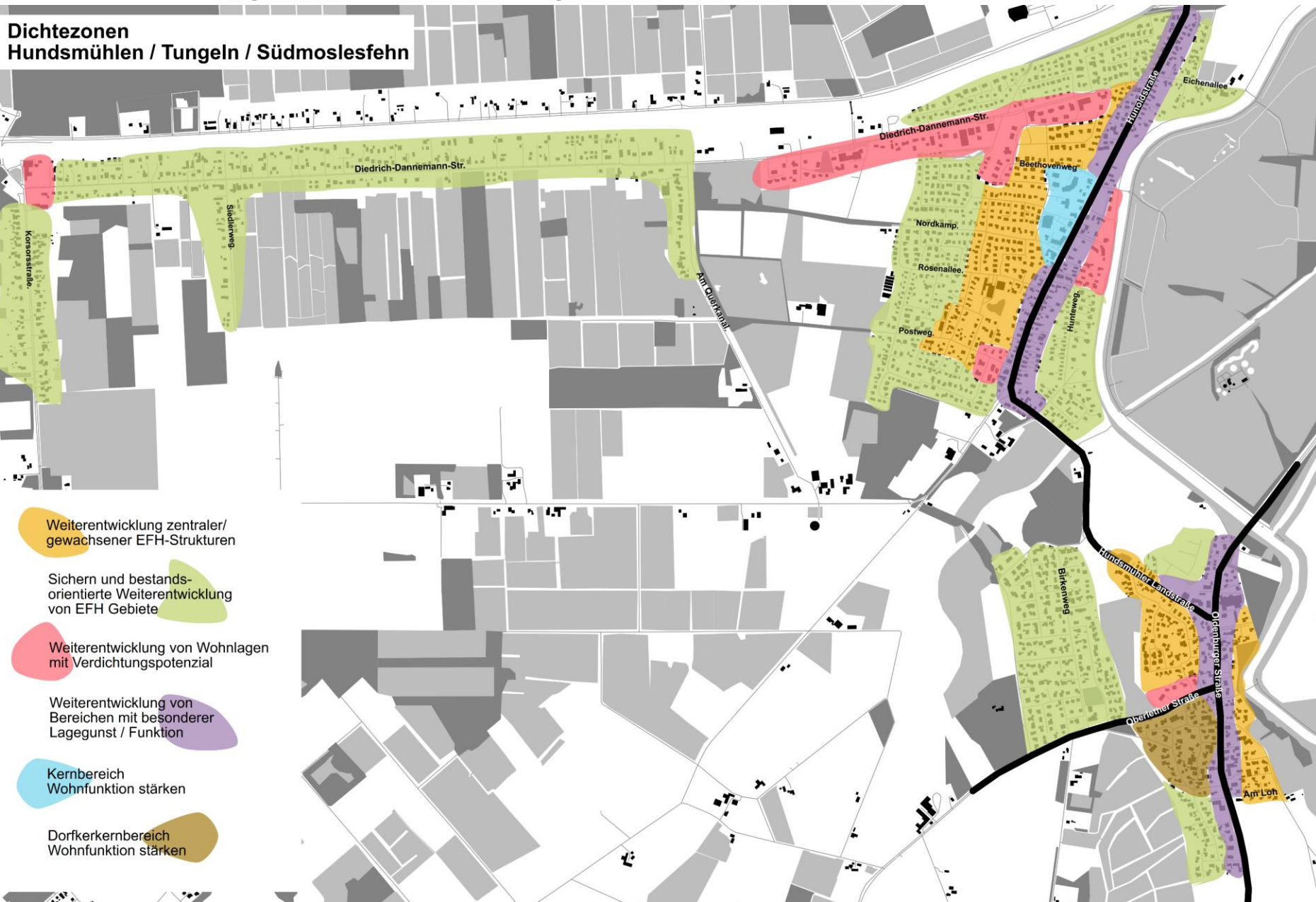
- Beruhigung der laufenden Bebauung, Probleme Infrastruktur (Verkehr, Abwasser, Schule, ...), Probleme Entwässerung
- Keine Bebauung wg. Über 70 % (*Daten-Korrektur ca. 30%*) Wachstum seit 2000, Infrastruktur (Schule, Kita) eng → Wachstumspause die nächsten 15-20 Jahre
- Gewerblich genutzte Fläche entlang Diedrich-Dannemann-Straße steht nicht für bauliche Entwicklung zur Verfügung
- **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. Keine Bebauung Entwicklungsfläche Nordkamp → Diese und weitere Flächen (z.B. Wacholderstraße) sollen Naherholung dienen
- **Hundsmühlen Fläche 1 nicht bebauen, Kernort Wardenburg stärken (dort wenig Wohnbauwachstum seit Jahren (2000))**
- **Anstatt Hundsmühlen Fläche 1 eher Wachstum im Tungeln (Fläche 2 im Süden) und Arrondierung in Südmoslesfehn**
- 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
- Entwicklungsfläche 2 nur geringfügig verfügbar (110 KV Trasse)

Nachverdichtung & Innenentwicklung: Dichtezonen

Dichtezonen Hundsmühlen / Tungeln / Südmoslesfehn



Nachverdichtung & Innenentwicklung: Dichtezonen

Dichtezonen – Kennzahlen

	Sichern und bestandsorientierte Weiterentwicklung von EFH-Gebieten Homogen geprägte Einfamilienhausgebiete • max. II Vollgeschosse (kein zusätzliches Dachgeschoss/Staffelgeschoss darüber) • 1 - 2 Wohneinheiten
	Weiterentwicklung zentraler / gewachsener EFH-Strukturen Gewachsene Einfamilienhausstrukturen in zentraler Lage • max. II Vollgeschosse (kein zusätzliches Dachgeschoss/Staffelgeschoss darüber) • 1 - 4 Wohneinheiten
	Weiterentwicklung von Wohnlagen mit Verdichtungspotenzial Wohnlagen mit bereits vorhandenen Verdichtungsansätzen bzw. mit bestimmter Lagequalität • II Vollgeschosse (plus ausgebautes Dach) • 4 - 8 Wohneinheiten
	Weiterentwicklung von Bereichen mit besonderer Lagegunst/Funktion Lagen an Verkehrsachsen, die neben Wohnen auch gewerbliche Strukturen aufweisen (Mischnutzung) • Max. III Vollgeschosse (plus ausgebautes Dach) • 6 -10 Wohneinheiten
	Kernbereich/Dorfbereich Spezifische Anforderungen aufgrund der heterogenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen → keine Vorgaben

Rückmeldungen Bürgerwerkstatt 1

Hundsmühlen:

- Weitere bauliche Entwicklung (roter und lila Bereich) kritisch gesehen
 - Ortschaft in den letzten Jahren deutlich weiterentwickelt
 - Vorhandene Infrastruktur (Edeka-Markt, Ausbaugrad Hunoldstraße, Auslastung Kita und Schule) ausgereizt
 - Zufahrtswege sind zu sehr belastet
 - Mehr Naherholung
- Starke Verdichtung (z.B. entlang der Hunoldstraße) verändert Ortsbild zu sehr (Wunsch: eingeschossige Bebauung, Bäume erhalten)
- Mittelfristig: Frei werdende Häuser/Wohnungen durch Generationenwechsel

Tungeln:

- Bedarf für Einzelhandelsnutzung im Ort → zukünftige Potenzialfläche: Fahrzeugbau Schütte
- Möglichkeit der teilweisen Umnutzung des Mischgebietes entlang der Oldenburger Straße
- Verdichtete Bebauung bei Neubauten in definierten Flächen (Dichtezonen)

Erkenntnisse seit der Bürgerwerkstatt

Bedenken zur Entwicklung der Fläche 1 am Nordkamp

- Starke Bevölkerungszunahme in den letzten 20 Jahren → weitere Zunahme überfordert lokale Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schule & Kindergarten sowie verkehrlich)
- Baugebiet für Externe, insbesondere Oldenburger
- Wohnqualität im bestehendem Wohngebiet August-Niemann-Str. / Hermann-Meyer-Str. würde durch zusätzlichen Verkehr stark minimiert.
- Generationenwechsel steht an und führt zu Sanierung Modernisierung der älteren EFH-Gebiete. Dieser positive Prozess würde verlangsamt bzw. unterbunden.
- Die Wege Nordkamp und Moorweg bilden mit den angrenzenden Flächen eine wichtige Naherholungsfunktion, die bei einer zusätzlichen Bebauung verloren gehen würde.
- Mit der Fläche wären erhebliche Kosten für technische Infrastruktur (Kanalisation) verbunden.

Jugendbeteiligung



Versand an alle 13-17-Jährigen
Zeitraum: Dezember 2025

Etwa 20 Fragen zu folgenden Themen:

- Freizeitgestaltung / -angebote
- Mobilitätsangebote / Mobilitätsformen
- Bildungs- / Ausbildungsangebote
- Ideen / Wünsche / Hoffnungen
- Bleibeperspektive in der Gemeinde – Wichtige Faktoren für Verbleib?

125 TeilnehmerInnen, davon haben 100 den Fragebogen zu Ende ausgefüllt

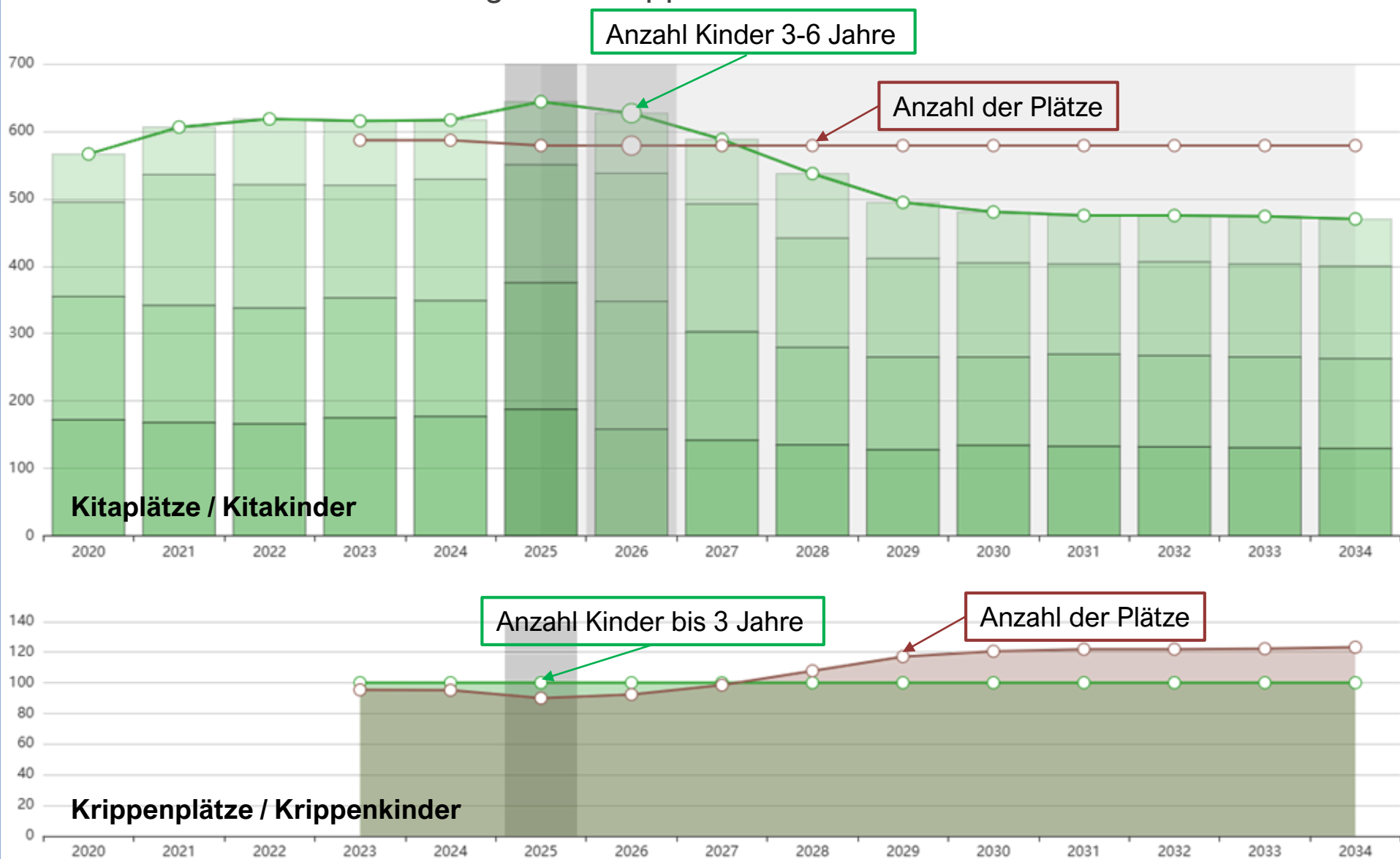
Etwa 70 % wollen sicher oder eventuell in Wardenburg bleiben bzw. zurückkehren

Wichtige Faktoren:

- Wohnraum für junge Menschen (41 Nennungen) / Baugrundstücke (22 Nennungen)
- Baugrundstücke (37 Nennungen) und bezahlbarer Wohnraum (45 Nennungen)

Wichtiger als mehr oder bessere Radwege ist den Jugendlichen eine bessere Straßenbeleuchtung beim Radfahren (40 Nennungen).

Soziale Infrastruktur – Kindergarten/-krippe



Vorschlag NWP

Rahmenbedingungen / Vorgaben

- Hundsmühlen hat als Grundzentrum die Verpflichtung zur **Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten**
→ Erhalt und Stärkung der grundzentralen Funktionen und Einrichtungen durch bedarfsangepasste Siedlungsentwicklung.
- Die Innenentwicklung ist zudem ein gesetzlicher Auftrag im Sinne der Flächeneinsparung und sollte städtebaulich verträglich umgesetzt werden → Orientierung der Dichtezonen an Bestand bzw. Lage (funktionale Zusammenhänge)
- → ggf. Entwicklung eines Dichtekonzeptes als Instrument zur Steuerung der baulichen Entwicklung
- Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten (Überschwemmungsbereiche, Risikogebiete, Schutzgebiete) sind geeignete Siedlungsentwicklungsflächen nur bedingt vorhanden
- Sicherstellung der Entwicklung und Erhalt der zentralörtlichen Funktionen und Aufgaben durch:
 - a. **Innenentwicklung/Nachverdichtung** → Dichtezonen (modellhaft im GEK)
 - b. **Bedarfsorientierte Neuausweisung** → Fläche 1 „Nordkamp“ und Fläche 2, südlich Tungeln.
ergänzt durch Umwidmung/Arrondierung

Alter Stand – Dichtezonen Hundsmühlen



Weiterentwicklung zentraler/
gewachsener EFH-Strukturen

Sichern und bestands-
orientierte Weiterentwicklung
von EFH Gebiete

Weiterentwicklung von Wohnlagen
mit Verdichtungspotenzial

Weiterentwicklung von
Bereichen mit besonderer
Lagegunst / Funktion

Kernbereich
Wohnfunktion stärken

Dorfkernbereich
Wohnfunktion stärken

Dichtezonen Hundsmühlen



Dichtezonen

Weiterentwicklung zentraler/
gewachsener EFH-Strukturen

Sichern und bestands-
orientierte Weiterentwicklung
von EFH Gebiete

Weiterentwicklung von Wohnlagen
mit Verdichtungspotenzial

Weiterentwicklung von
Bereichen mit besonderer
Lagegunst / Funktion

Kernbereich
Wohnfunktion stärken

Dorfkernbereich
Wohnfunktion stärken

Entwicklungspotenziale/-ziele

 Siedlungserweiterung Wohnen

 Bereich für Wohnen und Arbeiten

Anpassungen:

- Reduzierung der „lila Zone“ auf Umgebung des Kernbereichs
- Rote Zonen nur in vorgeprägten Bereichen und Umgebung Hauptverkehrsachse
- Fokus Erhalt der EFH-Strukturen

Alter Stand – Dichtezonen Tungeln

Weiterentwicklung zentraler/
gewachsener EFH-Strukturen

Sichern und bestands-
orientierte Weiterentwicklung
von EFH Gebiete

Weiterentwicklung von Wohnlagen
mit Verdichtungspotenzial

Weiterentwicklung von
Bereichen mit besonderer
Lagegunst / Funktion

Kernbereich
Wohnfunktion stärken

Dorfkernbereich
Wohnfunktion stärken



Dichtezonen Tungeln

Dichtezonen

Weiterentwicklung zentraler/
gewachsener EFH-Strukturen

Sichern und bestands-
orientierte Weiterentwicklung
von EFH Gebiete

Weiterentwicklung von Wohnlagen
mit Verdichtungspotenzial

Weiterentwicklung von
Bereichen mit besonderer
Lagegunst / Funktion

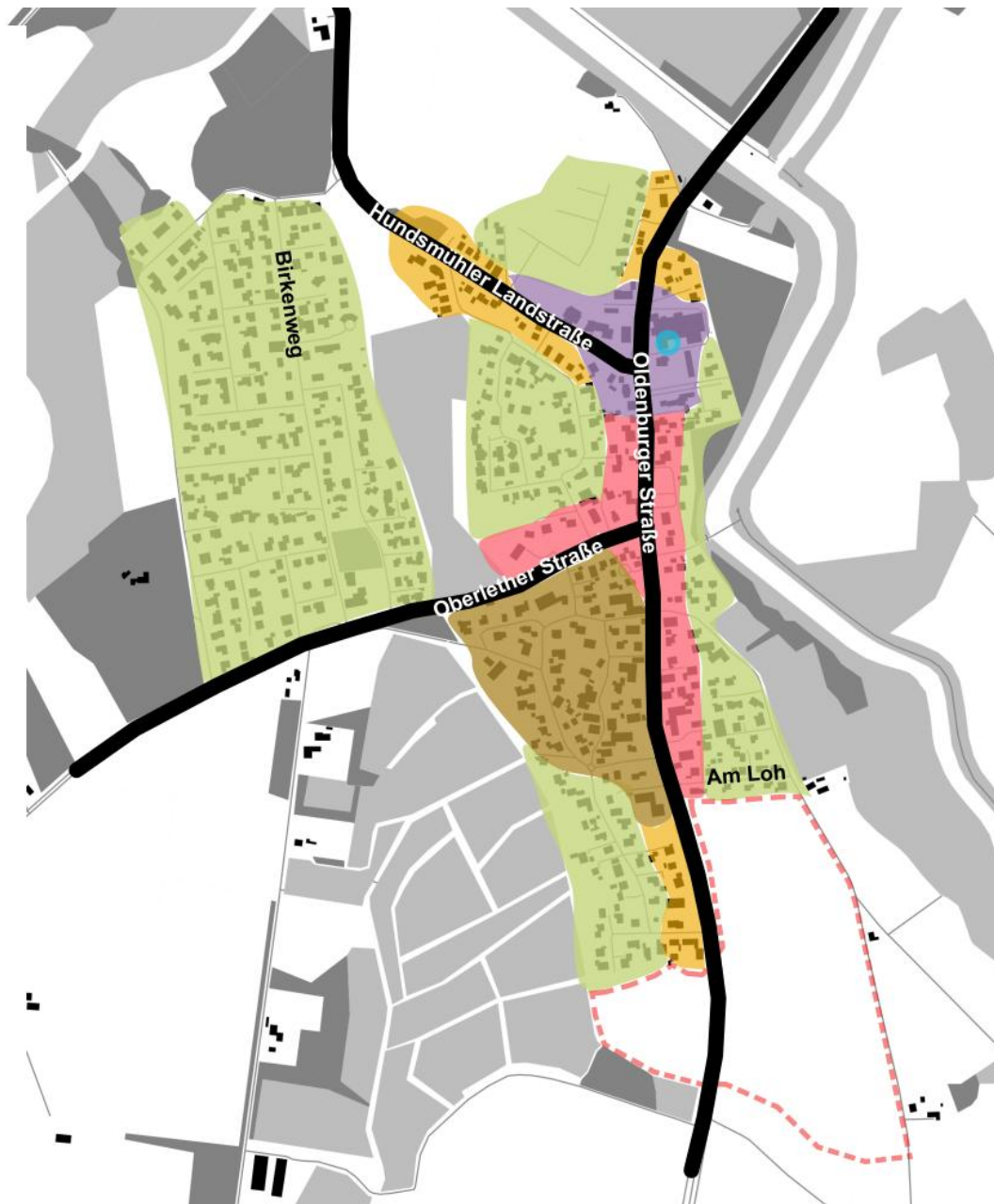
Kernbereich
Wohnfunktion stärken

Dorfkernbereich
Wohnfunktion stärken

Entwicklungspotenziale/-ziele

 Siedlungserweiterung Wohnen

 Potenzial neuer Versorgungspunkt

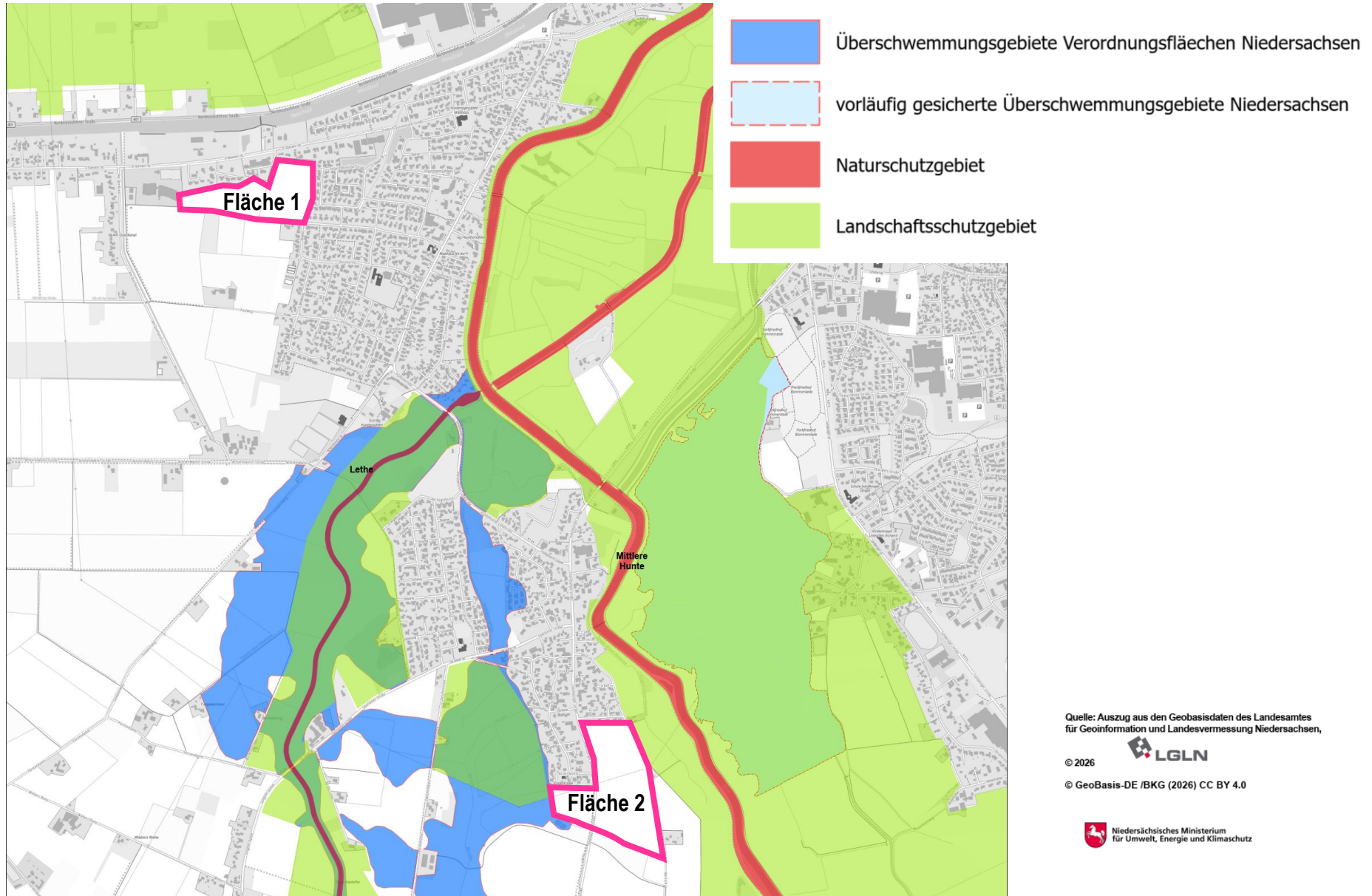


Dichtezonen

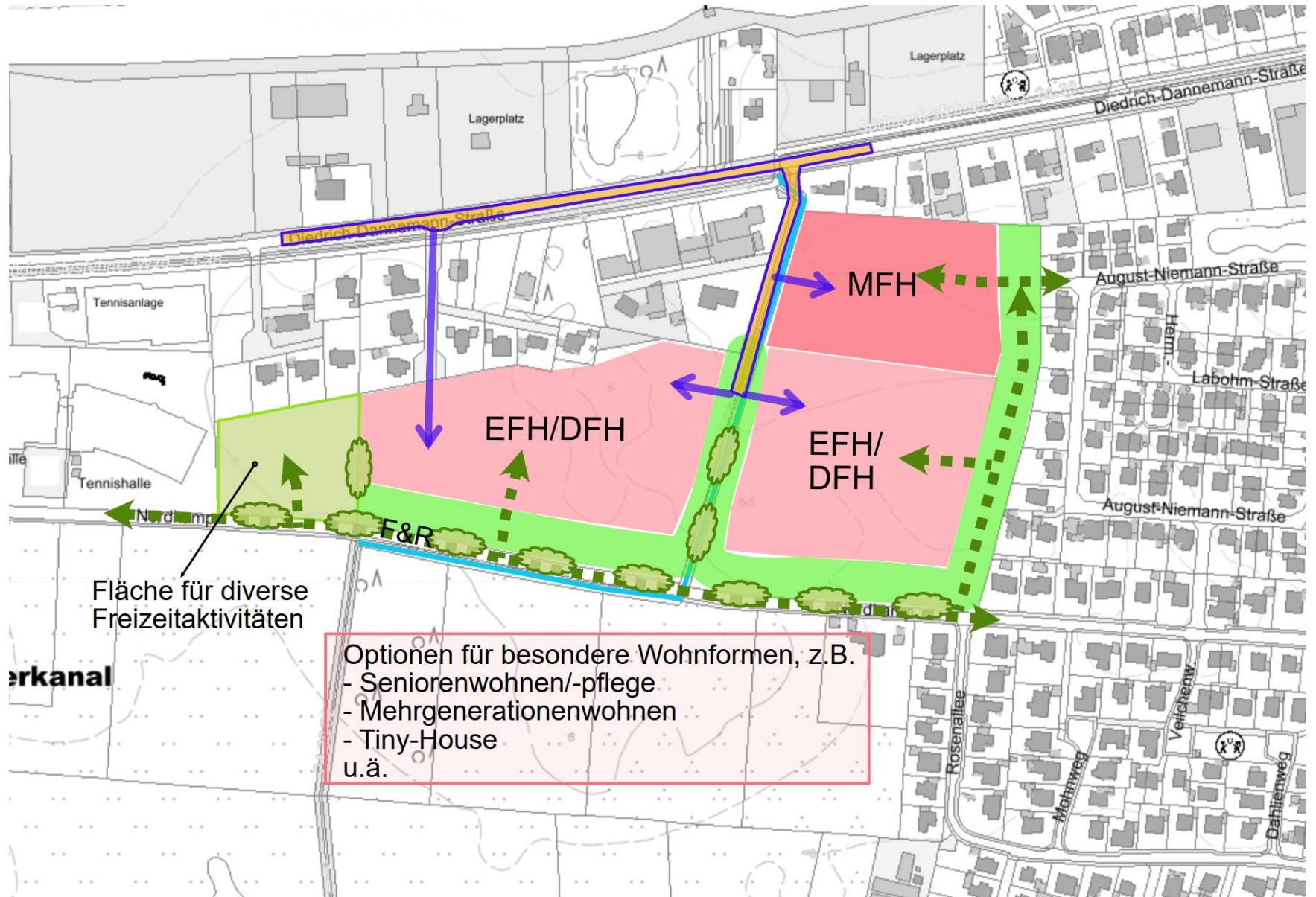
Dichtezonen mit Kennzahlen (als Beispiel)
Sichern und bestandsorientierte Weiterentwicklung von EFH-Gebieten Homogen geprägte, locker bebaute, oftmals periphere EFH-Gebiete • max. II Vollgeschosse (kein zusätzliches Dachgeschoss/Staffelgeschoss darüber) • 1 - 2 Wohneinheiten
Weiterentwicklung zentraler / gewachsener EFH-Strukturen Gewachsene Einfamilienhausstrukturen in zentraler Lage • max. II Vollgeschosse (kein zusätzliches Dachgeschoss/Staffelgeschoss darüber) • 1 - 4 Wohneinheiten

Dichtezonen – Kennzahlen (als Beispiel)
Weiterentwicklung von Wohnlagen mit Verdichtungspotenzial Wohnlagen mit bereits vorhandenen Verdichtungsansätzen bzw. mit bestimmter Lagequalität • II Vollgeschosse (plus ausgebautes Dach) • 4 - 8 Wohneinheiten
Weiterentwicklung von Bereichen mit besonderer Lagegunst/ Funktion Lagen an Verkehrsachsen, die neben Wohnen auch gewerbliche Strukturen aufweisen (Mischnutzung) • Max. III Vollgeschosse (plus ausgebautes Dach) • 6 -10 Wohneinheiten
Kernbereich/Dorfbereich Spezifische Anforderungen aufgrund der heterogenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen → keine Vorgaben

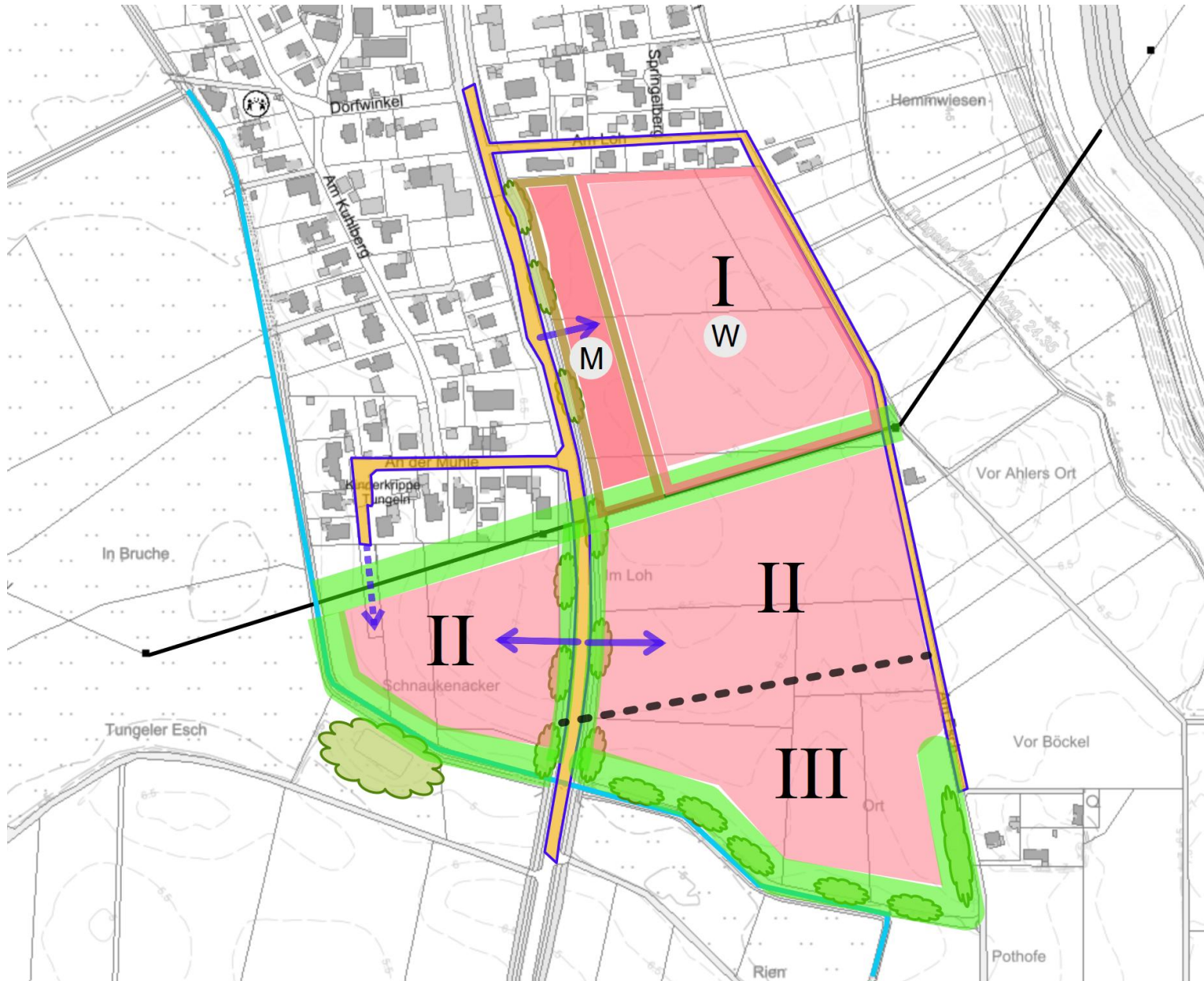
Restriktionen zur Siedlungsentwicklung



Siedlungsentwicklung Hundsmühlen Fläche 1 - Gestaltungsmöglichkeiten



Siedlungsentwicklung Tungeln Fläche 2 - Gestaltungsmöglichkeiten



Entwicklungsstrategie / Fazit

- Stärkung und Erhalt der **grundzentralen Funktion durch moderate Neuausweisung von Siedlungsflächen und Potenziale der Innenentwicklung** (Umwidmung/Nachverdichtung) innerhalb des Verflechtungsbereichs
- Die Gemeinde stellt auch zukünftig die Versorgung der „eigenen“ Bevölkerung mit **adäquatem Wohnraum** in den Vordergrund und orientiert die zukünftig erforderliche Infrastruktur der Daseinsvorsorge an den Erfordernissen der demographischen Veränderungen.
- „Dichtezonen“ ermöglichen **Umsetzung von unterschiedlichen Wohnformen (Kleinere Wohneinheiten, Seniorenwohnungen, Mehrgenerationenwohnen)** und Errichtung erforderlicher Infrastruktur
- Fokus liegt auf **Schutz und Erhalt kleinteiliger EFH-Strukturen**, gleichzeitig wird der Generationenwechsels in älteren EFH-Gebieten durch Planungssicherheit definierter Dichtezonen befördert.
- Aufweichung der strikten Trennung baulicher Nutzungen → Chancen der Funktionsmischung nutzen zur Belebung und nachhaltiger Nutzung bestehender Strukturen (z.B. Diedrich-Dannemann-Straße)

Arbeitsphase

Arbeitsphase

Arbeitszeit: 45 Minuten

Freies Bewegen ohne feste Zuteilung der Gruppen

Ziel: Diskussion der Möglichkeiten für eine weitere bauliche Entwicklung in Hundsmühlen/Tungeln



An den Stellwänden:

1. Vorschlag Dichtezonen / Gestaltung Entwicklungsfläche 1 - Hundsmühlen
2. Vorschlag Dichtezonen / Gestaltung Entwicklungsfläche 2 - Tungeln



Ausblick

Phase 1: Analyse

1. Halbjahr 2025:

- Bestandsaufnahme
- Februar 2025: Experteninterviews
- 04.03.2025: Auftaktveranstaltung
- April / Mai 2025: 3 Workshops
- Juni 2025: Weitere Experteninterviews
- 24. Juni 2025: Informationsabend

Phase 2: Konzept

2. Halbjahr 2025:

- Rückmeldung 1. Phase an Politik
- Entwicklung von Zielen, Zukunftsbild, Maßnahmen, Flächenperspektiven
- **Öffentlichkeitsarbeit, weitere Beteiligung**
- Vorstellung in Politik

Phase 3: Maßnahmen

1. Halbjahr 2026:

- Vorbereitung Umsetzungs- und Maßnahmenstrategie
- Interviews Schlüsselakteure
- Umsetzungs- und Maßnahmenstrategie
- **Informationsabende, Spaziergänge**
- Abschlussveranstaltung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!