

## Gemeinde Wiefelstede – Gewerbeflächenkonzept - Bewertung der Entwicklungsflächen nach unterschiedlichen Belangen – Stand 26.02.2014

+ keine oder wenig Planungshindernisse/  
geringer Aufwand

o wenig oder mehr Planungshindernisse/  
höherer Aufwand

- mehrere Planungshindernisse/  
hoher Aufwand

| Fläche   | verkehrliche Anbindung/<br>Verkehrsfluss  | Aufwand der Erschließung   | Natur und Landschaft,<br>Ortsbild  | Betroffenheit<br>Landwirtschaft  | Betroffenheit Schutzgut<br>Mensch  | Gesamtbewertung<br>Restriktionen<br>Bemerkung   |
|--|---|--|--|--|--|---|
| Fläche I –<br>westl.<br>Stahlstraße<br>8 ha                              | über stark belasteten<br>Knotenpunkt L<br>824/Stahlstraße<br>(höhere Zusatzbelast)<br><br>Verkehrsuntersuchung<br>– Knotenpunkte sind<br>ausreichend        | Anschluss an<br>Gewerbestraße vorh.<br><br>Planstraße erforderlich   | Acker und Grünland,<br><br>randlich an Stahlstraße<br>Wallhecke (Durchbruch<br>erforderlich)<br><br>angrenzend an Kirchweg<br>mit raumwirksamen<br>Gehölzen            | Landwirtschaftlicher<br>Betrieb am Kirchweg<br><br>Ggf. Prüfung erforderlich | 1 Wohngrundstück im<br>Außenbereich (ehem.<br>landw. Hofst.) in ca. 100 m<br>Entfernung<br><br>evtl. Lärmschutzgutachten<br>erforderlich               | Aufstellung 106.<br>FNP-Änderung<br>geplant   |
|  | +   | +  | o  | o  | o  | ++/ooo  |
| Fläche II –<br>westl.<br>Stahlstraße und<br>westlich<br>Kirchweg<br>4 ha | über stark belasteten<br>Knotenpunkt L<br>824/Stahlstraße<br>(höhere Zusatzbelast)<br><br>Verkehrsuntersuchung<br>– Knotenpunkte sind<br>ausreichend        | Anschluss an<br>Eisenstraße (118 I)<br>möglich und Anschluss<br>an GE Stahlstraße<br>optional<br><br>Planstraße erforderlich | Acker, randlich Wallhecke<br><br>angrenzend an Kirchweg<br>mit raumwirksamen<br>Gehölzen (Durchbruch<br>erforderlich) ,<br>Südlich Wald ggf.<br>Abstände erforderlich) | Landwirtschaftlicher<br>Betrieb am Kirchweg<br><br>Ggf. Prüfung erforderlich | 1 Wohngrundstück im<br>Außenbereich (ehem.<br>landw. Hofst.) in ca. 120 m<br>Entfernung<br><br>evtl. Lärmschutzgutachten<br>erforderlich               | Aufstellung 106.<br>FNP-Änderung<br>geplant<br><br>Nördlicher Abschnitt<br>(2,5 ha) verfügbar<br>(Aufstellung B-Plan<br>118 II) |
|  | +   | +  | o  | o  | o  | ++/ooo  |
| Fläche III – südl.<br>Stahlstraße<br>5,2 ha                              | über stark belasteten<br>Knotenpunkt L<br>824/Stahlstraße,<br>(höhere<br>Zusatzbelastung)<br><br>Verkehrsuntersuchung<br>– Knotenpunkte sind<br>ausreichend | Anschluss an<br>Gewerbestraße vorh.<br><br>Planstraße erforderlich   | Acker, randlich und im<br>Gebiet Wallhecke<br><br>angrenzend an Kirchweg<br>und raumwirksame<br>Gehölzen,  | Landwirtschaftlicher<br>Betrieb gegenüber<br><br>Prüfung erforderlich        | mehrere<br>Wohngrundstücke am<br>Dingsfelder Weg, Abstand<br>ca. 70 m<br><br>Lärmschutzgutachten<br>erforderlich, erhöhter<br>Abwägungsbedarf Anlieger |   |
|  | +   | +  | o  | o  | -  | ++/oo/-   |

### Zusammenfassung:

Für die Flächen I bis III lässt sich feststellen, dass keine grundsätzlichen Planungshindernisse erkennbar sind. Alle Flächen sind grundsätzlich für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Die Erschließung ist im Grundsatz bei allen Flächen gesichert bzw. möglich. Die Berücksichtigung der naturräumlichen Belange löst ein Kompensationserfordernis aus. Ggf. sind Prüfungen der Nachbarschaftsverträglichkeit erforderlich. Vorrangig sollten die Flächen I und II entwickelt werden, da hier eine geringere Betroffenheit von Anliegern als bei der Fläche III vorhanden ist.