Ziel - Gewerbeflächen für unterschiedliche Ansiedlungen

- Gewerbeflächen für Neuansiedlung größerer Einheiten (Gewerbe- und Industriegebiete)
- Gewerbeflächen für Neuansiedlung kleinerer Einheiten (Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete)
- Entwicklungsflächen für Erweiterung örtlicher Betriebe
- Entwicklungsflächen für Standortverlagerung örtlicher Betriebe (konkretes Vorhaben: Kulturbauunternehmen aus Conneforde)
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im nördlichen Gemeindegebiet

1. Prüfung von bestehenden Standorten - Erweiterung vorhandener Gewerbegebiete

- Gewerbegebiet Westerholtsfelde / Neuenkrüge
- Gewerbegebiet Wiefelstede
- Gewerbegebiet Metjendorf
- Gewerbegebiet Dringenburg
- Gewerbegebiet Leuchtenburg

2. Sicherung / Erschließung neuer Gewerbebestandorte

- Sicherung von Standorten in der Nähe der Autobahn A 29
- Sicherung von Vorsorgeflächen für Gewerbe in der Nähe der geplanten A 20

3. Variantenvergleich für einen vorhabenbezogenen Standort

- Sicherung städtebaulich geeigneter und verfügbarer Flächen für die Betriebsverlagerung des Kulturbauunternehmens Christoffers

1. Prüfung von bestehenden Standorten - Erweiterung vorhandener Gewerbegebiete

		Lage in der Gemeinde	Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener Gewerbegebiete	Erweiterungsflächen
A	Gewerbegebiet Westerholtsfelde/ Neuenkrüge	Das Gebiet liegt im südwestlichen Gemeindegebiet.	Das Gewerbe- und Industriegebiet in Neuenkrüge/ Westerholtsfelde wurde auf der Grundlage eines Rahmenplanes entwickelt. Der Rahmenplan wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben und sieht weitere Gewerbeflächen zwischen der Westerholtsfelder Straße und dem Blohweg vor. Für einen Teil dieser Entwicklungsflächen zwischen Blohweg und Westerholtsfelder Straße wurde bereits eine Bauleitplanung (81. FNP- Änderung und B-Plan 134) eingeleitet. Daneben sind weitere Flächen in unterschiedlichen Realisierungsstufen vorgesehen.	vorhanden
B	Gewerbegebiet Wiefelstede	Das Gebiet liegt am südlichen Ortseingang des Grundzentrums.	Für mögliche Erweiterungsflächen hat die Gemeinde ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept erarbeitet. Hier sind 4 Entwicklungsflächen vorgesehen. Für die 7,3 ha große Fläche an der Hauptstraße wurde bereits das Verfahren zur 97. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 138 zur Erweiterung des ansässigen Betriebes eingeleitet. Diese steht daher nicht mehr zur Verfügung. Eine über die im Konzept vorgesehene Erweiterung hinausgehende Entwicklung an dem Standort ist aufgrund der Wohnbebauung am Dingsfelder Weg im Südosten und des räumlich bedeutsamen Kirchweges im Westen nicht möglich. Im Nordosten ist eine Erweiterung aufgrund der Ortsdurchfahrt, der Wohngebiete und einem Tierhaltungsbetrieb nicht möglich. Im westlichen Rand des Grundzentrums Wiefelstede sind ebenfalls einige Gewerbeflächen vorhanden. Eine Erweiterung kommt hier aufgrund der vorhandenen und zu entwickelnden Wohnbauflächen nicht in Frage.	vorhanden
C	Gewerbegebiet Metjendorf	Das Gebiet liegt im Südosten an der Grenze zu Oldenburg.	Eine Erweiterung des Gewerbegebietes ist aufgrund der umliegenden Bebauung nicht möglich.	nicht vorhanden
D	Gewerbegebiet Dringenburg	Das Gebiet liegt im nördlichen Gemeindegebiet an der L 824	Das Gewerbegebiet in Dringenburg ist geprägt durch die gewerbliche Entwicklung der Molkerei Ammerland, die ihren Standort auf der Ostseite der Oldenburger Straße L 824 hat. Der Standort ist durch die geplante heranrückende Autobahn A 20 bereits in seiner Entwicklung eingeschränkt. Daher sollen die noch verfügbaren Flächen auf der Ostseite der Oldenburger Straße vorrangig für die Standortsicherung der Molkerei vorgehalten werden. Eine Erweiterung der Gewerbeflächen auf der Westseite der L 824 ist aufgrund der umliegenden Bebauung mit Schutzansprüchen und der kleinteiligen Wallheckenstruktur nicht möglich.	nicht vorhanden
E	Gewerbegebiet Leuchtenburg	Das Gebiet liegt an der östlichen Grenze zur Gemeinde Rastede.	Eine Erweiterung des Gewerbegebietes soll aufgrund der Randlage zur Gemeinde Rastede mit größeren Wohnbauflächen nicht erfolgen.	nicht vorhanden

2. Sicherung / Erschließung neuer Gewerbestandorte

Zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im nördlichen Gemeindegebiet sollen gewerbliche Bauflächen entwickelt werden. Dabei werden geeignete Standorte in verkehrsgünstiger Lage geprüft. Als maßgeblicher Standortvorteile wird dabei die Nähe zur Autobahn A 29 und zu klassifizierten Straßen gewertet. Optional sollen auch im Bereich der geplanten A 20 Vorsorgeflächen für Gewerbe gesichert werden. Weiterhin wurden Standorte in Bezug auf die geplante Ansiedlung eines Kulturbauunternehmens geprüft.

	Vorgabe	Standorte	Planung
A	Sicherung von Standorten in der Nähe der Autobahn A 29	Es wird ein Suchraum im Abstand von 3 km zur Autobahn A 29 und im Abstand von 700 m zur Landesstraße L 820, die zur Anschlussstelle der BAB 29 führt, festgelegt. Dabei ergibt sich ein Suchraum südlich der L 820 und nördlich der L 820, der durch die Kreisstraße K 107 geteilt wird. Als Restriktionen sind hier einzelne Wohnnutzungen im Außenbereich, eine Waldfläche und zwei Tierhaltungsbetriebe vorhanden.	Durch die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen hier auf Teilflächen rd. 11 ha gewerbliche Baufläche (Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet) gesichert werden.
B	Sicherung von Vorsorgeflächen für Gewerbe in der Nähe der geplanten A 20	Es wird ein Suchraum von 700 m zur geplanten Trasse der A 20 festgelegt. Dabei ergeben sich Restriktionen durch die Schutzansprüche der dörflichen Siedlung Spohle, des Wochenendgebietes Mollberg, des Ferienparks Lehe sowie durch Wald- und Naherholungsflächen. Hierdurch ergeben sich beidseitig der Trasse potentielle Suchräume.	Durch die 99. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen hier auf Teilflächen rd. 33 ha gewerbliche Baufläche (Gewerbegebiet und Industriegebiet) vorgehalten werden.
C	Vorhabenbezogene Standorte	Es wurden einzelne verfügbare Flächen im Hinblick auf eine gewerbliche Ansiedlung geprüft. Das mittelständische Kulturbauunternehmen ist schwerpunktmäßig im Bereich der landwirtschaftlichen Drainage tätig und hat sich in den letzten Jahren durch Erweiterung der Tätigkeitsfelder und Erhöhung der Arbeitsplätze etabliert und möchte sich weiterentwickeln. Der Betrieb benötigt eine Fläche von ca. 4 bis 5 ha für bauliche Anlagen und Freiflächen sowie Flächen zur Funktionserprobung. Zu beachten ist, dass der Betrieb durch Fahrzeuge für den Schwerlastverkehr angefahren wird.	Für eine Teilfläche der Prüfstandorte wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für eine Bauleitplanung gefasst (B-Plan 134 und 81. FNP-Änderung. Für die Teilfläche an der Eisenstraße ist dieses beabsichtigt.

3. Diskussion / Variantenvergleich für einen vorhabenbezogenen Standort

Zur Sicherung städtebaulich geeigneter Flächen für eine Betriebsverlagerung des Kulturbauunternehmens wurden im Gemeindegebiet folgende Flächen untersucht.

Standort	1		2		3		4		5		6	
	GE-Wiefelstede, Fläche I Eisenstraße		GE-Wiefelstede, Fläche II, westl. Stahlstr.		GE-Wiefelstede, Fläche III, südl. Stahlstr.		GE Westerh.felde, Fläche 1 (B-134)		GE Westerh.felde, Flächen 2 (Nord)		GE Westerh.felde, Fläche 3 (Süd)	
Flächengröße/ Zuschnitt,	1,5 ha	-	6,8 ha	+	5,2 ha	o	GE gepl. 10 ha	+	2,8 ha	-	3,3 ha	-
Anbindung an klassifizierte Str.	über stark belast. Knotenpunkt L 824/Stahlstraße	-	über stark belasteten Knotenpunkt L 824/Stahlstraße	-	über stark belasteten Knotenpunkt L 824/Stahlstraße,	-	Anbindung an Westerh.felder Str. K 295	+	Anbindung an Westerh.felder Str. K 295	+	Anbindung an K 295 + Tannenk. K 137	+
Anbindung an Autobahn	Mittlere Entfernung A 29	o	Mittlere Entfernung A 29	o	Mittlere Entfernung A 29	o	Kurze Entfernung A 28	+	Kurze Entfernung A 28	+	Kurze Entfernung A 28	+
Aufwand der Erschließung für das Vorhaben	Anschluss an schmale Gewerbe- straße vorh.	-	Anschluss an Gewerbe- straße vorh.	+	Anschluss an Gewerbe- straße vorh.	+	Außerh. OD (Planstraße erforderlich)	o	Außerh. OD (Planstraße erforderlich)	o	Außerh. OD (Planstraße erforderlich)	o
ÖPNV- Anbindung	Hauptstraße, mittlere Entfernung	o	Hauptstraße, mittlere Entfernung	o	Hauptstraße, mittlere Entfernung	o	Haltestelle Edeka, kurze Entfernung	+	Haltestelle Edeka, kurze Entfernung	+	Haltestelle Edeka, kurze Entfernung	+
Techn. Infrastruktur	Vorh.	o	Vorh.	o	Vorh.	o	Sehr gute Breitbandversorg.	+	Vorh.	o	Vorh.	o
Bestand	Acker	+	Acker und Grünland	o	Acker	+	Acker, Grünland, Hofstelle	o	Acker, Grünland	o	Acker	+
Natur und Landschaft, Ortsbild	angrenzend an Rundwanderweg raumwirksame Gehölze,	o	randlich Wallhecke (Durchbruch erforderlich),Rund- wanderweg, Gehölze,	o	randlich Wallhecke (Durchbruch erforderlich),Rund- wanderweg, Gehölze,	o	Acker, Grünland, Gehölze randlich abschnittsbildend	+	Acker, Grünland, Gehölze randlich abschnittsbildend	+	Acker, Grünland, Gehölze, direkte Ausblick auf OD	o
Belange Landwirtschaft	Landwirtschaftlicher Betrieb angrenzend	-	Landwirtschaftlicher Betrieb angrenzend	-	Landwirtschaftlicher Betrieb im Umfeld	o	Keine Tierhaltung im näheren Umfeld	+	Putenbrütere angrenzend	o	Keine Tierhaltung im näheren Umfeld	+
Betroffenheit Schutzgut Mensch	Größerer Abstand zu Wohnen Dingsfelder Weg	+	Mittlerer Abstand zu Wohnen Dingsfelder Weg	o	Geringer Abstand zu Wohnen Dingsfelder Weg	-	Mittlerer Abstand zu Wohnen im Südwesten	o	größerer Abstand zu Wohnen im Südwesten	+	geringer Abstand zu Wohnen	-
Gesamtbewertung		2+ / 4-		2+ / 2-		2+ / 2-		7+		5+ / 1-		5+ / 2-
Verfügbarkeit	Ja		Nein ?		Nein ?		Nein		Nein ?		Nein ?	

Standort	7		8		9		10		11		12	
	Herrenhausen, 98. FNP-Änderung		Dringenburg, 99. FNP-Änderung		Heidkamp		Westerholtsfelde parallel A 28		Gristede		Mansholt	
Flächengröße/ Zuschnitt,	10 ha	+	33 ha	+	1,0 ha	-	1,5 ha	-	3 ha	-	5 ha	o
Anbindung an klassifizierte Str.	Direkt an K 107 und L 820	+	Direkt an K 130 und L 824 ***	+	direkt an L 824	+	keine	-	Direkt an L 825	+	Direkt an K 346	
Anbindung an Autobahn	2,5 km	+	Mittlere Entfernung A 29	o	Kurze Entfernung A 28	+	kurze Entfernung A 28	+	kurze Entfernung A 28	+	mittlere Entfernung A 28	o
Aufwand der Erschließung für das Vorhaben	Keine OD, Planstraße erforderlich	o	Keine OD, Planstraße erforderlich	o	Keine OD, Planstraße erforderlich	o	Keine OD, Planstraße erforderlich	o	Keine OD, Planstraße erforderlich	o	Keine OD, Planstraße erforderlich	o
ÖPNV- Anbindung	Größere Entfernung	-	Haltestelle Spohler Weg	+	Haltestelle Königsberger Str.	+	Größere Entfernung	-	Schlechte Anbindung	-	Schlechte Anbindung	-
Techn. Infrastruktur	Gute Breitband- versorgung	+	Gute Breitband- versorgung	+	Schlechte Breitbandversorgung	-	Schlechte Breitbandversorg.	-	Schlechte Breitbandversorg.	-	Schlechte Breitbandversorg.	-
Bestand	Acker	+	Acker. Grünland Gehölze, bebauung	o/+	Ehemalige Hofstelle	o	Baumschule, Gebäude	+	Ehemal. Hofstelle mit Gehölzen, Grünland	-	Grünlandbrache	+
Natur und Landschaft, Ortsbild	Keine Besonderheiten	+	Gehölzbestände, Wallhecken randl., abschnittsbildend	o/+	Wallheckenstruktur, Waldflächen im Umfeld	-	Randl. Wallhecken	+	Randlich Waldflächen, Wallhecken	-	Angrenzend FFH gebiet, Wald	-
Belange Landwirtschaft	1 Tierhaltungs- betrieb, keine Überlagerung	+	Tierhaltungsbetriebe im Umfeld	o	Tierhaltungsbetriebe im Umfeld	0	Keine	+	Tierhaltungsbetrieb im weiteren Umfeld	+	Keine	+
Betroffenheit Schutzgut Mensch	Einzelwohnlagen	o	Östlich Wochenendhausgebiet Mollberg	-	Südlich Wohnsiedlung	-	Wenig Einzellagen	+	Wohngebiet südlich	-	Wenig Einzellagen	+
Gesamt-bewertung		7+ / 1 -		6+ / 1 -		3+ / 4 -		5+ / 4 -		3+ / 1 -	Wegen FFH-Gebiet nicht geeignet	
Verfügbarkeit	ja		Nein		Nicht mehr		ja		ja		-	

*** die Anbindung an die geplante A 20 ist nicht berücksichtigt

Aus dem Variantenvergleich wird deutlich, dass die Fläche 4 und 7 am besten geeignet sind. Fläche 4 steht jedoch nicht zur Verfügung.

Bewertungsstufen – Flächengröße, Zuschnitt

+	Mehr als 5 ha (optionale Erweiterung möglich)	o	Ca. 5 ha	-	Weniger als 5 ha / ungünstiger Zuschnitt
---	---	---	----------	---	--

Bewertungsstufen – Anbindung an klassifizierte Straße

+	Direkte Anbindung	o	Anbindung in der Nähe	-	Größere Entfernung / stark belasteter Anschlusspunkt
---	-------------------	---	-----------------------	---	--

Bewertungsstufen – Anbindung an Autobahn

+	Kurze Entfernung bis ca. 3km	o	Mittlere Entfernung ca. 3 bis 6 km	-	Größere Entfernung über 6 km
---	------------------------------	---	------------------------------------	---	------------------------------

Bewertungsstufen – Aufwand der Erschließung

+	Gewerbestraße vorhanden oder direkte Zufahrt in OD	o	Gewerbestraße als Anschluss an klassifizierte Straße erforderlich (keine OD)	-	Größere Ausbau Gewerbestraße erforderlich, Gewerbestraße zu schmal ausgebaut
---	--	---	--	---	--

Bewertungsstufen – ÖPNV-Anbindung

+	Fußläufige Entfernung bis 600 m	o	Mittlere Entfernung bis 1 km	-	Größere Entfernung bis 2 km
---	---------------------------------	---	------------------------------	---	-----------------------------

Bewertungsstufen – technische Infrastruktur

+	Gute Versorgung mit Breitbandkabel	o	Versorgung mit Breitbandkabel vorhanden	-	schlechte Versorgung mit Breitbandkabel
---	------------------------------------	---	---	---	---

Bewertungsstufen – Bestand

+	Geringe Wertigkeit (z.B. Acker, randliche oder abschnittsbildende Gehölze, Bebauung und versiegelte Flächen)	o	mittlere Wertigkeit (z.B. Acker mit Gehölzen, Acker + Grünland)	-	hohe Wertigkeit (z.B. Grünland, Gehölzbestände)
---	--	---	---	---	---

Bewertungsstufen – Natur und Landschaft, Ortsbild

+	Geringe Bedeutung (wenig Gehölzbestände, keine Wallhecken)	o	mittlere Bedeutung (mittlerer Anteil an Gehölzbestände, Wallhecken, Waldflächen, Gewässer)	-	hohe Bedeutung (hoher Anteil an Gehölzbestände, Wallhecken, Waldflächen, Gewässer + Wegeverbindungen)
---	--	---	--	---	---

Bewertungsstufen – Belange Landwirtschaft

+	Keine Tierhaltungsbetriebe im näheren Umfeld	o	Wenige Tierhaltungsbetriebe im näheren Umfeld	-	Mehrere Tierhaltungsbetriebe im nähere Umfeld
---	--	---	---	---	---

Bewertungsstufen – Schutzgut Mensch

+	Wenig Wohnnutzungen im näheren Umfeld	o	mehrere Wohnnutzungen im näheren Umfeld,	-	Größere Siedlungsbereiche im näheren Umfeld, Wohnnutzungen in der direkten Nachbarschaft
---	---------------------------------------	---	--	---	--