

Gemeinde Wiefelstede

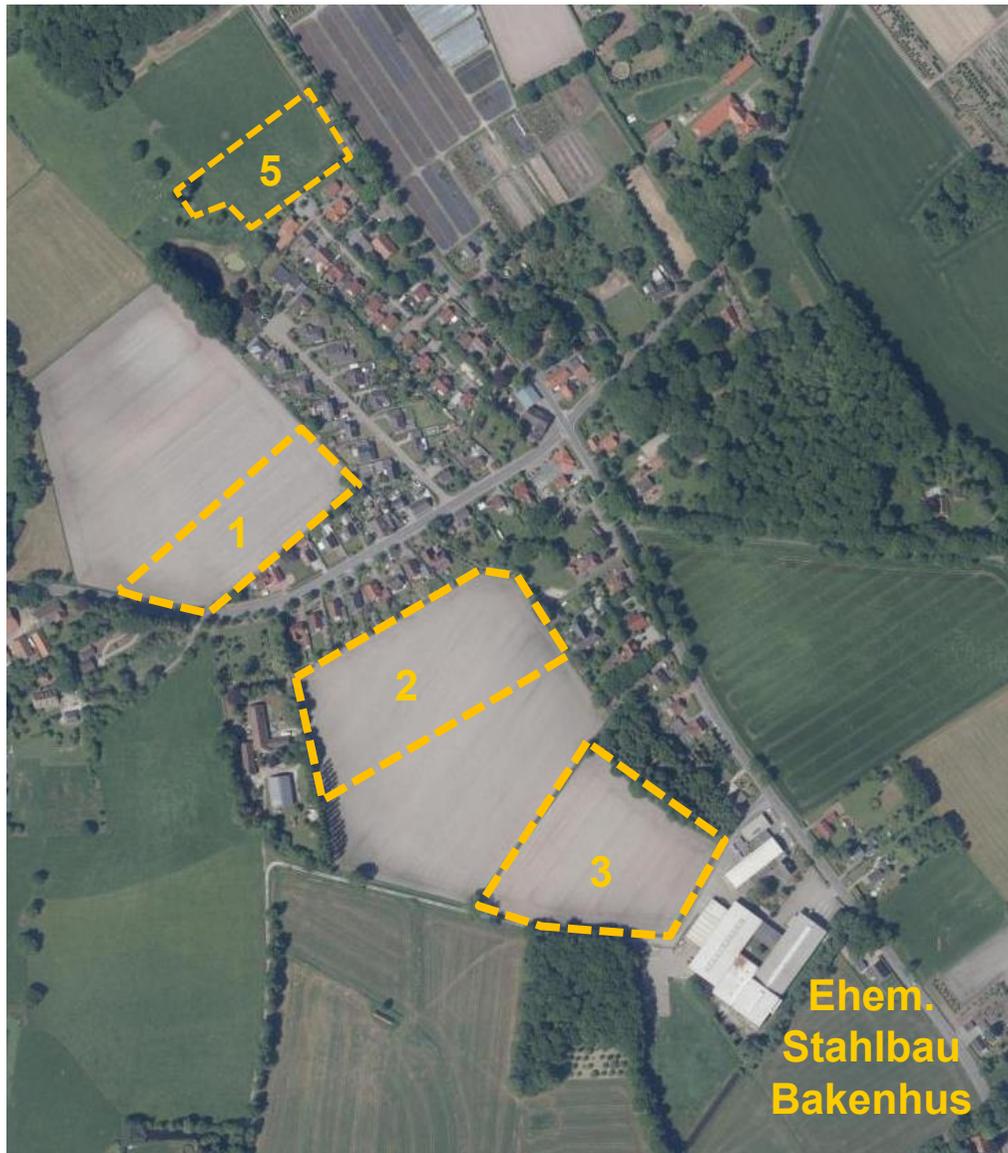
TOP 8

Wohnbauflächenentwicklung in der Ortschaft Borbeck

Vorlage: B/1441/2019

Bau- und Umweltausschuss

15.06.2020



Durch die Verwaltung geprüfte Alternativstandorte

Fläche 1

Verkehrliche Anbindung innerhalb der geschlossenen Ortschaft nicht möglich

Fläche 3

aktiver Lärmschutz notwendig

Fläche 4

Ablehnung des Bauleitplanverfahrens im VA-Beschluss 16.01.2017 -> Planung der Fläche 5

-> Kurzprüfung der Fläche 2 durch das Planungsbüro

Gegenüberstellung der Fläche 2 und der Fläche 5 erarbeitet durch die Verwaltung und das Planungsbüro

3



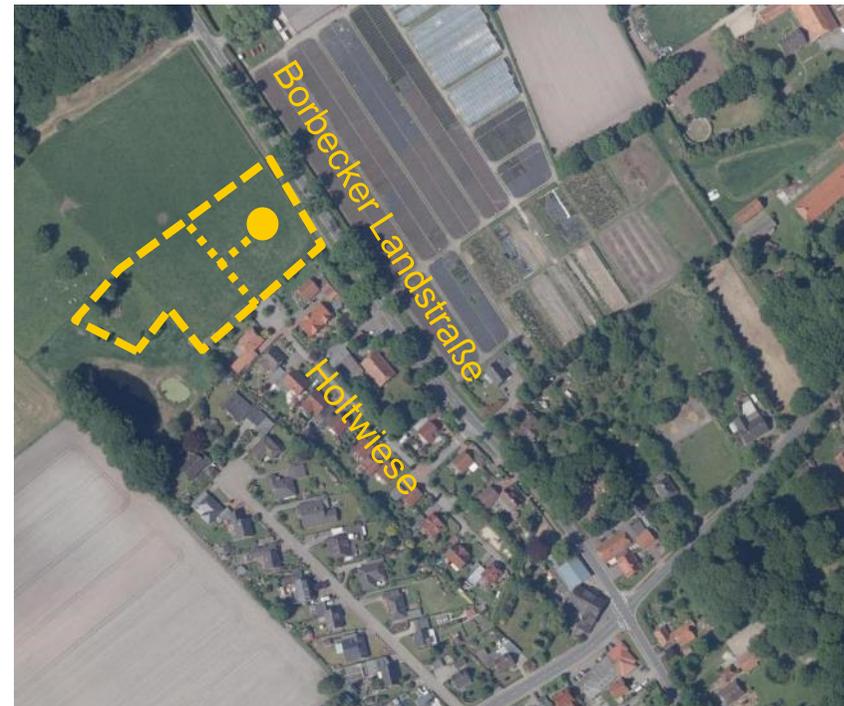
Größe

Mit 2 ha (ca. 20 Grundstücke) über dem festgelegten Bedarf im Wohnbauentwicklungskonzept (0,28-1,14 ha)

Grundsätze der Raumordnung:

nicht nur auf die Eigenentwicklung der Ortschaft ausgerichtet -> Zuzug notwendig

-> entspricht damit nicht den Grundsätzen der Raumordnung



Größe

Mit 0,995 ha maßvolle Entwicklung entsprechend des Zielkonzeptes

Grundsätze der Raumordnung

Deckt die Eigenentwicklung der Ortschaft ab und ist damit mit den Grundsätzen der Raumordnung konform

Gegenüberstellung der Fläche 2 und der Fläche 5

erarbeitet durch die Verwaltung und das Planungsbüro

4

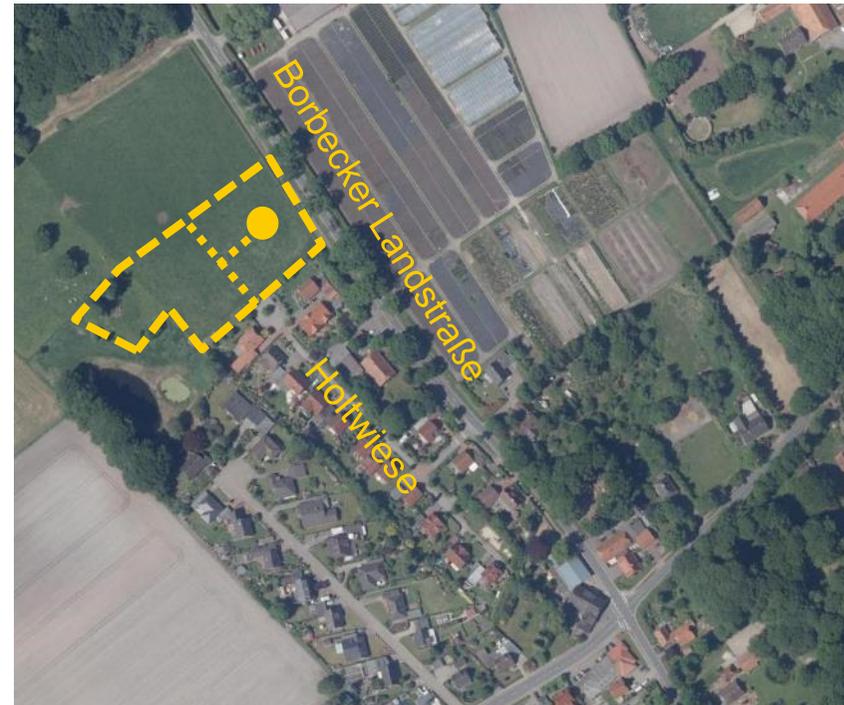


Aktuelle Nutzung

Ackerland

Verkehrliche Anbindung

- Bentskamp führt direkt am Betriebsgelände (Stahlbau Bakenhus) vorbei
- Teile des Betriebsgeländes können nur über den Bentskamp erreicht werden



Aktuelle Nutzung

Grünland

Verkehrliche Anbindung

- Anbindung über die teilweise sehr schmale Gemeindestraße Holtwiese
- Anlegen einer Ausweichbucht möglich

Gegenüberstellung der Fläche 2 und der Fläche 5

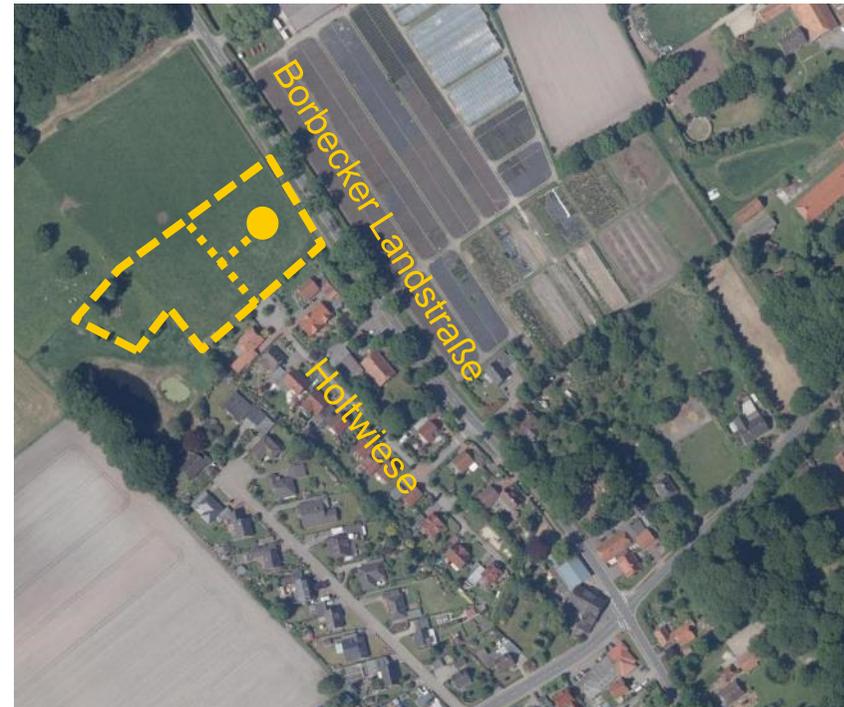
erarbeitet durch die Verwaltung und das Planungsbüro

5



Erschließung

- Ausbau des Bentskamp notwendig
- Herstellung einer relativ langen Planstraße
- Oberflächenentwässerung ist sicherzustellen
- > sehr hoher Erschließungsaufwand



Erschließung

- Anschluss an Holtwiese bereits vorhanden
- Herstellung einer relativ kurzen Planstraße
- Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens möglich
- > geringer Erschließungsaufwand

Gegenüberstellung der Fläche 2 und der Fläche 5 erarbeitet durch die Verwaltung und das Planungsbüro

6



Denkmalschutz

Prospektionen erforderlich, anschließend evtl.
archäologische Ausgrabungen
(ähnliche Kosten zu erwarten)

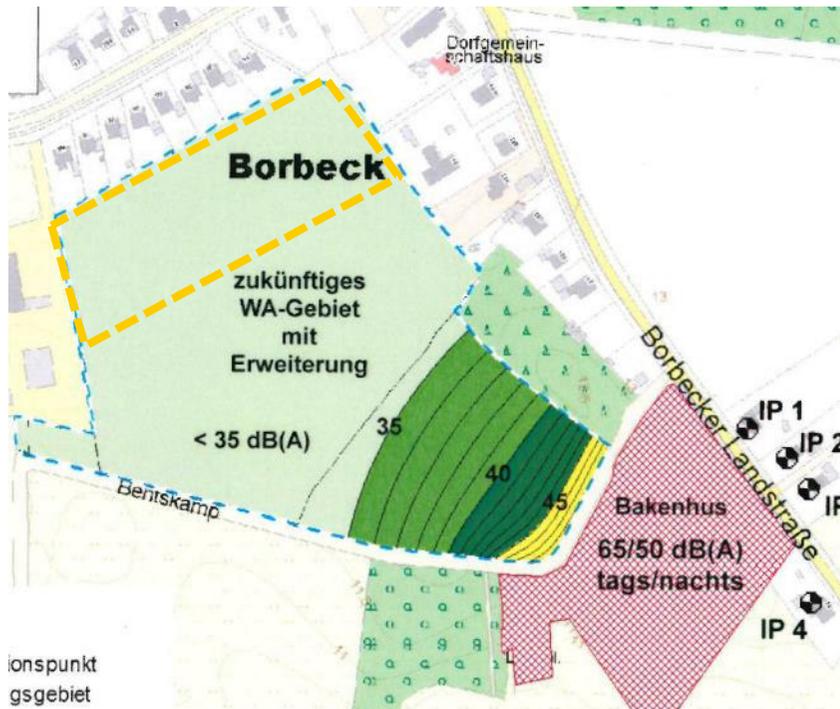


Denkmalschutz

Prospektionen wurden durchgeführt,
Archäologische Ausgrabungen erforderlich
(max. ca. 107.000 Euro nach Aufwand,
bei fehlenden Funden können die Kosten sinken)

Gegenüberstellung der Fläche 2 und der Fläche 5 erarbeitet durch die Verwaltung und das Planungsbüro

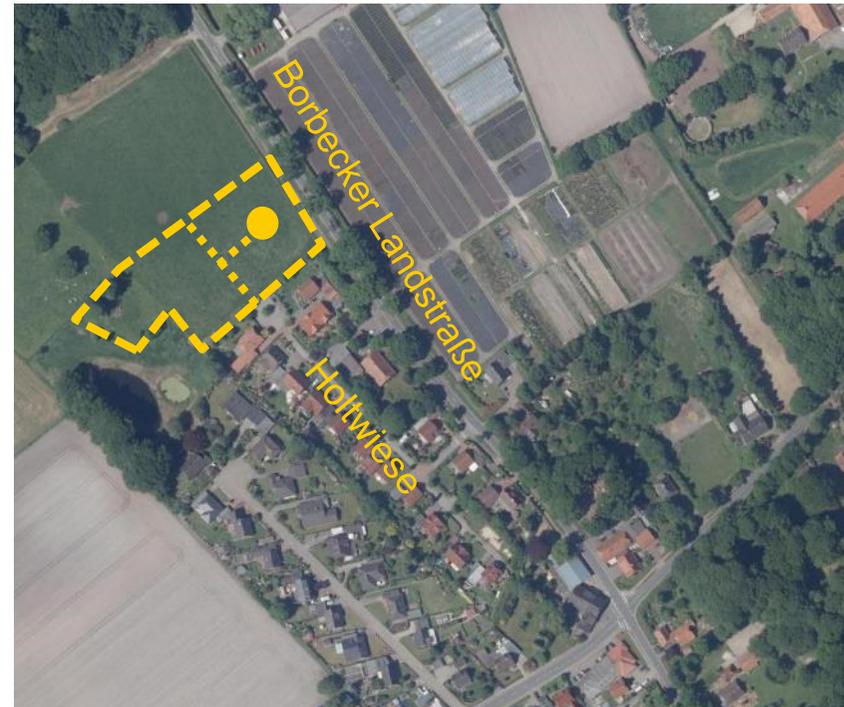
7



Lärmimmissionen

Ohne Einschränkungen möglich

Bei Entwicklung zum Wohngebiet im Bereich über 40 dB(A) -> Festsetzung eines Lärmschutzwalls und die Festlegung der Ausrichtung der Fenstern von schutzbedürftigen Wohnräumen



Lärmimmissionen

Können durch die Verschiebung der Nachtruhe um 1 Stunde und passive Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden.