

Gewerbegebiet Westerfeld

Nach diversen Vorgesprächen und Aussprache in den Gremien zu Themenfeldern wie Flächenerwerb, Bauleitplanung, vergaberechtliche Grundlagen und Nutzungskonzeptionen ist nun ein Verfahrenstand erreicht, um in die offizielle Bauleitplanung einzusteigen. Dieses soll im Infrastruktur- und Umweltausschuss und in der Gemeindevertretung Anfang des Jahres beraten werden.

Die Vorgespräche mit der Regionalplanung des Kreises und der Landesplanung (Kreisbereisung vom 17.09.2024) mit den entsprechenden Prüfinhalten sind im laufenden Jahr abgearbeitet und das Vorkonzept verfeinert worden; eine landesplanerische Stellungnahme zum aktuellen Planungsstand ist der Gemeinde am 24.11.2025 zugegangen.

(Auszug)

Gewerbefläche

Die Fläche für Gewerbe ist vorrangig in den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung zu entwickeln (LEP 2021 Kap. 3.7)

- Dem Ziel der Raumordnung entspricht die geplante gewerbliche Entwicklung
- Gegen den Umfang der gewerblichen Entwicklung hat die Landesplanung keine Bedenken

Der Gemeinde ist aufgetragen, den konkreten Bedarf im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu erläutern.

Einzelhandel

Suchflächenanalyse

- Die Suchflächenanalyse für die Entwicklung von Einzelhandel und Gewerbe werden als überzeugend zur Kenntnis genommen
- Zustimmung großflächigen Einzelhandel ist landesplanerisch im Zuge einer Ausnahme möglich

Die Gemeinde soll ein abschließendes Nutzungskonzept unter Berücksichtigung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes vorstellen sowie eine Auswirkungsanalyse (keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) ausarbeiten.

Standort:

- Grundsatz: neue Bauflächen in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene zukunftssträchtige Ortsteile (Form behutsamer Siedlungsabrundung)

Die Gemeinde ist gehalten, die Standortbegründung fortzuführen, die fußläufige Verbindung des Plangebietes zur Ortslage und die Ergebnisse des Verkehrskonzeptes darzustellen.

Regionaler Grünzug:

- Unter Verweis auf die Standortbegründung kann der Belang landesplanerisch zurückgestellt werden.

Hochwasserrisikogebiet:

- Prüfung des Hochwasserschutzes einbinden

Für die Gemeinde ist hierbei die Abstimmung mit den Fachbehörden im Bereich Naturschutz und Hochwasser-Küstenschutz im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich

Weiter sind die Themenfelder der allgemeinen Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Immissionsschutz) zu berücksichtigen sowie der Austausch mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzuzeigen.

Als weitere Schritte werden gemeindeseitig die Nutzungskonzepte sowie die mögliche Erschließungsplanung konkretisiert, die Vorgaben des Landes und des Kreises aufbereitet und das Verfahren in die Bauleitplanung überführt. Hierbei ist die Behörden- und Bürgerbeteiligung als wesentlicher Beteiligungsschritt zu nennen.