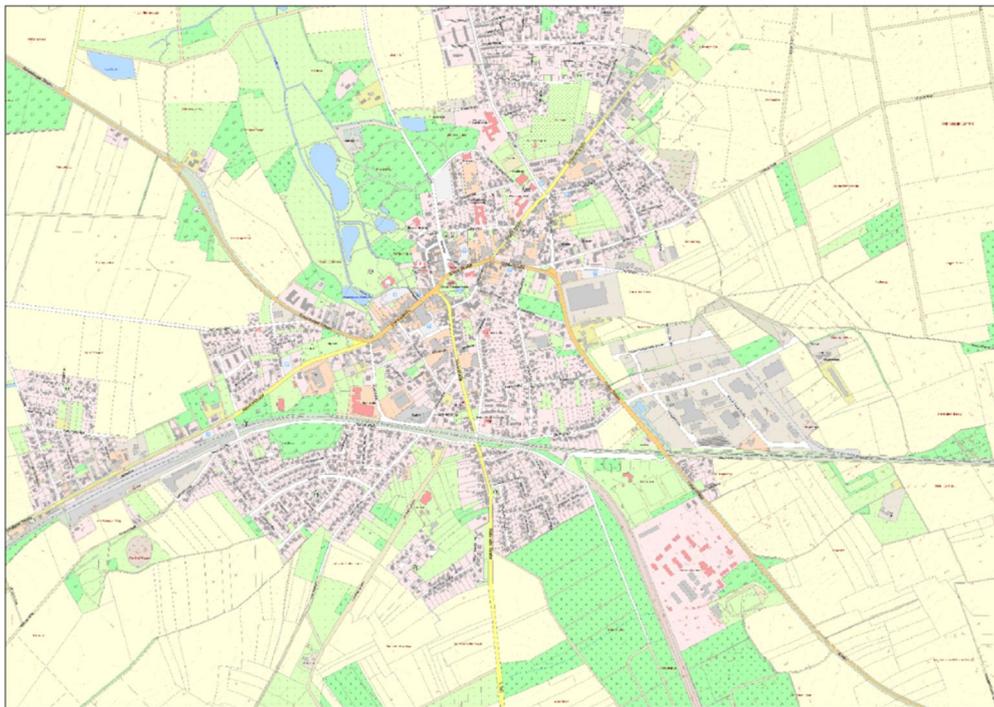


Standortanalyse zur Gewerbeentwicklung in der Stadt Visselhövede (Kernort)



Bearbeitet von:

Stadt Visselhövede

Marktplatz 2

27374 Visselhövede

Planungsgemeinschaft Nord GmbH

Große Straße 49

27356 Rotenburg (Wümme)

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Stadtgebietes:.....	1
2. Vorgaben des Regionales Raumordnungsprogramms:.....	1
3. Gewerbliche Bestandssituation	2
4. Gewerbliches Entwicklungspotenzial / Zielentwicklung	2

Einführung

Im Rahmen der zukünftigen Entwicklung hat die Stadt Visselhövede im Frühjahr 2017 gemeinsam mit der Planungsgemeinschaft Nord GmbH mögliche Standorte für eine gewerbliche Entwicklung betrachtet. Die Analyse dient der Beschreibung des Bestands an Gewerbegebieten im Stadtgebiet und den sich daraus ergebenden Entwicklungsmöglichkeiten. Zudem gibt die Analyse Aufschluss darüber, ob und wo die gewerblichen Schwerpunkte im Stadtgebiet zukünftig liegen können, um weiterhin bedarfsgerecht Gewerbeflächen im Stadtgebiet ausweisen zu können.

1. Lage des Stadtgebietes:

Die Stadt Visselhövede besteht neben dem Kernort aus 14 umliegenden Ortschaften. Sie grenzt nördlich an die Samtgemeinde Bothel, östlich an die Gemeinden Neuenkirchen und Bomlitz und südlich an die Stadt Walsrode des Landkreises Heidekreis sowie westlich an die Gemeinde Kirchlinteln des Landkreises Verden. Visselhövede liegt am Kreuzungspunkt der Bundesstraße 440 Rotenburg - Dorfmark und der Landesstraße 171 Verden - Neuenkirchen. Die Bundesautobahnen A7 und A 27 können in Richtung Dorfmark bzw. Walsrode über die dortigen Anschlussstellen erreicht werden. Eine Anbindung an den Schienenverkehr wird über einen eigenen Bahnhof in Richtung Langwedel/Bremen und Soltau/Uelzen gewährleistet. Die Stadt Visselhövede stellt ein Grundzentrum dar. Die Stadt Visselhövede besitzt eine Flächengröße von ca. 159 km². Der Anteil der landwirtschaftlichen Flächen ist mit ca. 67 %, verglichen mit dem Landesdurchschnitt Niedersachsens von 60,1 %, überdurchschnittlich. Der Anteil der Siedlungsfläche liegt mit etwa 3,2 % deutlich unter dem niedersächsischen Durchschnitt von ca. 8,5 %.

2. Vorgaben des Regionales Raumordnungsprogramms:

Im RROP des Landkreises Rotenburg (Wümme) ist Visselhövede als Grundzentrum ausgewiesen. Der Verflechtungsbereich ist das Stadtgebiet. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die Stadt Rotenburg (Wümme). Im RROP 2005 des Landkreises Rotenburg (Wümme) ist der Stadt Visselhövede zudem die Funktion als „Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“

und „Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr“ zugewiesen.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm kommt dem Ausbau und der Neuansiedlung wachstums- und zukunftsorientierter Betriebe im ländlichen Raum ein besonderer Stellenwert zu. Ein wichtiges, im RROP, aufgeführtes Ziel ist die vorrangige Inanspruchnahme freier Flächen im Innenbereich, bevor eine Außenentwicklung stattfindet. Bezüglich einer Gewerbeentwicklung in der Stadt Visselhövede sind neue gewerbliche Bauflächen größeren Ausmaßes auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Besondere Bedeutung haben dabei die Einzugsbereiche der Anschlussstellen der Bundesautobahn A7/A 27 und der Güterverkehrsstrecken. Es sind zunächst die Erweiterungspotenziale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen.

3. Gewerbliche Bestandssituation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Visselhövede stellt im Kernort überwiegend gemischte Gebiete und Wohnbauflächen dar. Gewerbliche Bauflächen größeren Umfangs sind im Osten (Celler Straße, Lehnshede) und im Nordosten (Soltauer Straße) dargestellt. Zwei kleinere Flächendarstellungen befinden sich im Westen im Bereich des Bahnhofs (Verdener Straße).

Das Gewerbe- und Industriegebiet an der Celler Straße und das ehem. Kasernengelände (Lehnshede) sind mit Bebauungsplänen überplant und stellen den Schwerpunkt des Gewerbebestandes von Visselhövede dar. Hier sind keine größeren freien Grundstücke mehr vorzufinden, die für Gewerbetreibende attraktiv für eine Ansiedlung sind.

4. Gewerbliches Entwicklungspotenzial / Zielentwicklung

Es wurden 12 Potenzialflächen auf ihre Eignung für eine gewerbliche Entwicklung überprüft (s. beiliegende Übersichtskarte). Fünf Standorte im Westen und Süden des Kernortes (Nr. 1, 3, 5, 6 und 7) kamen aufgrund ihrer Nähe zu Wohnnutzungen, ihrer Lage im Niederungsbereich oder als Potenzialflächen für Ausgleichsmaßnahmen nicht in Frage und würden ein zu hohes Konfliktpotenzial darstellen. Zwei weitere Standorte im westlichen Teil des Kernortes (Nr. 2 und 4) sind für eine strategische langfristige gewerbliche Entwicklung aufgrund ihrer Kleinräumigkeit und zudem der Nähe zu Wohngebieten weniger geeignet, jedoch für eine Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe möglich.

Auch zwei Standorte am östlichen Stadtrand (Nr. 9 und Nr.12) haben den Nachteil, in der Nähe zu Wohngebieten zu liegen und sind dadurch ebenfalls weniger geeignet. An dem Standort an der Celler Straße südlich der Bahnlinie (Nr. 9) kommen noch deutliche Höhenunterschiede dazu, die eine Er-

schließung nur unter hohem Aufwand ermöglichen. Der Standort Nr. 8 im Südosten bietet sich aufgrund ausreichender Abstände zu anliegenden Wohnbebauungen an. Dennoch ist dieser aufgrund angrenzender Waldflächen und einzuhaltender Abstandsflächen zum Wald und zur Bundesstraße in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Die Fläche 10 bietet sich aufgrund der Fortführung des Gewerbegebietes an der Celler Straße grundsätzlich an. Jedoch besteht hier ein landwirtschaftlicher Betrieb, wodurch ebenfalls Abstände einzuhalten sind, um mögliche Konflikte auszuschließen. Zudem besteht aufgrund der Nähe zum Betrieb kein Zugriff auf die Flächen. Der Standort 11 bietet sich hinsichtlich der Vorbelastungen durch das vorhandene Gewerbe, die Größe des Areals, den Abstand zu Wohnnutzungen sowie eines geringeren Konfliktpotenzials zu den Belangen von Natur und Landschaft für eine Fortentwicklung des Gewerbes an.

Im Ergebnis wird den Flächen nördlich und östlich des vorhandenen Industrie- und Gewerbegebietes das größte Entwicklungspotenzial eingeräumt. Die Fläche 11 ist im Vergleich langfristig als großflächigste Entwicklung anzusehen. Hier ist bereits seit Jahren eine Schwerpunktbildung erfolgt, die fortgesetzt werden kann. Für eine kleinräumige Entwicklung in den nächsten Jahren kommt neben den Flächen am westlichen Stadtrand (Nr. 2 und 4) auch der Standort südöstlich des Gewerbegebietes „Lehnsheide“ (Nr. 8) in Betracht.

Potenzialflächen

