

Gegenüberstellung Alternativen Gewerbeflächenentwicklung (Anlage 4)

	Leinstr./Großer Weg	Im Sanders Hoop	Wacker	südlich Wacker	Auf dem Sälenkampe
Lageplan					
Bisherige Nutzung	gewerbl., landwirtschaftl.	landwirtschaftlich	Sportplatz	überwiegend landwirtschaftlich	überwiegend landwirtschaftlich
Erschließungsaufwand	Kanal Erweiterung Kanalnetz und Schmutzwasser-Pumpwerk nötig; Rückhaltebecken, Entwässerungsgraben Richtung Leine quer durch Gebiet vorhanden;	Erweiterung Kanalnetz wäre nötig; Schmutzwasser-Pumpwerk nötig; Regenrückhaltebecken nötig; Anschluss an den Wacker-Sportplatz angrenzenden Entwässerungsgraben Richtung B6-Querung;	Schmutzwasserkanal in der Jahnstr. für Gebiet Wacker in ausreichender Tiefe vorhanden! Rückhaltebecken zwingend notwendig! Vorhandener Entwässerungsgraben quer die B6 in Richtung Leine.	Erweiterung Kanalnetz, Schmutzwasser-Pumpwerk nötig; 2 Entwässerungsgräben (im Norden und Süden) Richtung Leine vorhanden; 2x Rückhaltebecken notwendig	Anschluss an vorhandenes RW- und SW-Kanalnetz möglich. Einleitung in bestehende Regenrückhaltebecken am Ernst-Abbé-Ring möglich
Erschließungsaufwand Straße	ggf. Linksabbiegespur, 3 Zufahrten Leinstr. nebeneinander	Erweiterung Querschnitt Jahnstr., ggf. Linksabbiegespur, neue Zufahrt südl., Verkehrsproblematik im Knotenpunkt wächst	Ausbau Jahnstr. inkl. Gehwege erforderlich. Eventuelle Trassenverschiebung beim Ausbau der B6 beachten. Aus Nienburg kommende Fahrzeuge bedeuten Mehrbelastung für Hannoversche und Mecklenhorster Str.	Wirtschaftliche Erschließung ausschließlich über "Im Sanders Hoop". Eventuelle Trassenverschiebung beim Ausbau der B6 beachten. Aus Nienburg kommende Fahrzeuge bedeuten Mehrbelastung für Hannoversche und Mecklenhorster Str.	Erschließung ist für die Erweiterung des Gebietes bereits ausgelegt. Anfahrt über Linksabbiegespur Mecklenhorster Str. und die Amelie-Ubbelohde-Straße.
Planungsstand	F-Plan+ z.T. B-Plan, z.T. Gewerbe, Wohnen, landwirtschaftl., Sport	F-Plan Wohnen, landw. Fl.	F-Plan Wohnen	F-Plan landw. Fl. + geschützter Landschaftsbestandteil (geplant)	F-Plan Gewerbe für 1. BA, F-Plan Landwirtschaft f. 2. BA
Eigentumsverhältnisse	überwiegend privat, 14 verschiedene Eigentümer	privat, 7 verschiedene Eigentümer	städtisch/privat (verpachtet an FC Wacker Neustadt)	privat, 18 verschiedene Eigentümer	privat, 3 verschiedene Eigentümer
Vorauss. Ankaufspreis	kein Bodenrichtwert, evtl. 15 EUR/m ² aufwärts	kein Bodenrichtwert, evtl. 30,- EUR/m ² aufwärts, Grunderwerbskosten durch die bisherige Entwicklung hoch (lt. F-Plan Wohnen)	Grunderwerbskosten hoch, evtl. 30,- EUR/m ² aufwärts (lt. F-Plan Wohnen). Kosten der Verlagerung Sportplatz.	Grunderwerbskosten rel. hoch, evtl. 20,- EUR/m ² aufwärts.	evtl. 15,- EUR/m ² BRW für benachbarte Flächen 45,- EUR/m ²
Umweltkonflikte	Inanspruchnahme besonders ertragfähiger Böden	evtl. Avifauna, Inanspruchnahme mittlerer bis guter landw. Böden Verringerung der Flächen für landwirtschaftliche Nutzung	Erhaltungswerte Einzelbäume/Baumgruppen, Inanspruchnahme mittlerer bis guter landw. Böden Baumreihe vorhanden (wegbegleitend, keine besondere Bedeutung)	Nähe zum FFH-Gebiet und zum LSG (u.a. Apfelallee), teilweise Inanspruchnahme von ök. wertvollen Gehölzflächen mit hoher Grundwasserneubildung, Inanspruchnahme mittlerer bis guter landw. Böden Verringerung der Flächen für landwirtschaftliche Nutzung, Baumbestand angrenzend	Verringerung der Flächen für landwirtschaftliche Nutzung, Eingriff in die Natur allerdings gering, da bereits intensiv landwirtschaftlich genutzt
Nachbarschaft	KGS, B6	Wohnen/Kleingartenanlage	B6, Wohnen	B6, Wohnen (geplant), Kleingartenanlage	Landwirtschaft Einzelhandel
Stärken	schnelle Anbindung B6, bessere Erschließung sowie erhebliche Attraktivitätssteigerung der vorhandenen GE-Flächen (MWG, Gartenbau, Lagerflächen, Nachnutzung Hibbe-Wohnform), verkehrliche Entlastung des südlich gelegenen Wohngebietes, Flächenschnitt variabel, Synergien mit Infrastruktureinrichtungen, Errichtung Veranstaltungsgelände möglich, dezentrale GE-Entwicklung,	Zentrale Lage + B6-Nähe, gute Zufahrtsmöglichkeit über Abfahrt GE Ost, Nähe GE Ost - kurze Wege für Firmen zu Erweiterungsflächen	z. T. kein Flächenankauf notwendig, Nähe GE-Ost, Nähe, gute Sichtbarkeit von B6	gute Sichtbarkeit von B6, Nähe GE-Ost, Anbindung über Sanders Hoop möglich	Im F-Plan bereits teilweise als Gewerbefläche ausgewiesen, direkter Anschluss an bereits bestehende gewerbliche Bereiche, keine Konflikte mit Wohnbebauung, variable Parzellierung möglich,
Schwächen/Konflikte	Verbauen von Erweiterungsmöglichkeiten für die angrenzende Schule	Wohnen und Kleingartenanlage angrenzend, vermutl. höhere Erschließungskosten, keine dezentrale GE-Entwicklung (Verstärkung der Verkehrsprobleme Innenstadt),	Wacker-Verlegung, B6-Ausbau, Nähe Wohnen, keine dezentrale GE-Entwicklung (Verstärkung der Verkehrsprobleme Innenstadt)	Planung "auf der grünen Wiese", B6-Ausbau, hohe Erschließungskosten, keine Erweiterungsmöglichkeit für FC Wacker, Nachnutzung Wohnen erheblich eingeschränkt, keine dezentrale GE-Entwicklung (Verstärkung der Verkehrsprobleme Innenstadt), ökologisch hochwertige Flächen	Verkehrsanbindung durch das gesamte Gewerbegebiet hindurch