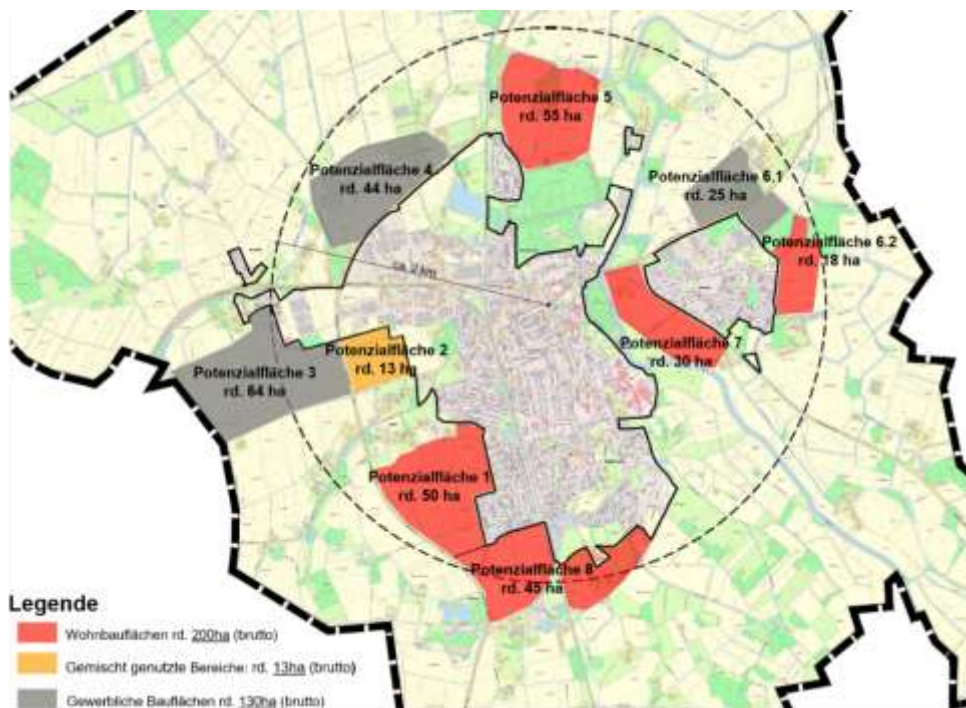


## Übersicht über die Potenzialflächen mit Flächenbilanz

Die Nummerierung der Potenzialflächen ergibt sich aus den anhand des städtebaulichen Leitbilds ermittelten Suchräumen. In der nachfolgenden Aufstellung sowie den Standortprofilen werden die Potenzialflächen nicht numerisch, sondern thematisch nach ihrer potenziellen Nutzung geordnet.



### Wohnbauflächen

Potenzialfläche	Bezeichnung	Flächengröße
1	„Östlich Bundesstraße 68 / südlich Bokeler Straße“	50
5	„Nördlich Naherholungsgebiet Freude“	55
6.2	„Östliche Erweiterung Hastrup“	18
7	„Reggae Jam Gelände“	30
8	„Südlich Woltruper Wiesen“	45
		<b>gesamt ca. 200 ha</b>

### Gewerbliche Baufläche

Potenzialfläche	Bezeichnung	Flächengröße
3	„Ahausen“	64
4	„Lohbeck“	44
6.1	„Östliche Erweiterung Hastrup“	25
		<b>gesamt ca. 130 ha</b>

### Gemischte Bauflächen

Potenzialfläche	Bezeichnung	Flächengröße
2	„Östlich Bundesstraße 68 / nördlich Bokeler Straße“	13
		<b>gesamt ca. 13 ha</b>

**Standortbeschreibung Potenzialfläche 1**

<b>Standort und Bezeichnung:</b>	Potenzialfläche 1 „Östlich Bundesstraße 68 / südlich Bokeler Straße“
<b>Flächennutzungsplan:</b>	Fläche für die Landwirtschaft
<b>Städtebauliches Leitbild:</b>	Wohnbauflächenentwicklung
<b>Größe:</b>	rd. 50 ha
<b>Lagebeschreibung / derzeitige und angrenzende Nutzungen</b>	
Die Potenzialfläche befindet sich im Südwesten Bersenbrücks und schließt sich westlich der bestehenden Wohnbebauung im „Wohnpark Süd-West“ an, welche vor allem durch eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit geneigten Dächern geprägt ist. Nördlich der Potenzialfläche befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen. Die Fläche wird im Westen durch die Bundesstraße 68 begrenzt. Derzeit unterliegt die Fläche einer Acker- und Grünlandbewirtschaftung.	
<b>Verkehrerschließung</b>	
Die Fläche kann über die über die Sammelstraße „Priggenhagener Straße“, den „Renkteweg“, die „Koppelstraße“ oder die „Willy-Brandt-Straße“ erschlossen werden.	
<b>Verkehrliche Erreichbarkeit</b>	
Über die „Priggenhagener Straße“ sowie den „Renkteweg“ ist über die „Bokeler Straße“ oder die „Bramscher Straße“ eine gute Anbindung an das Stadtzentrum gegeben. In rd. 100 m Entfernung besteht eine fußläufige Anbindung zur Bushaltestelle „Bahner Straße“. Der Bahnhof ist ebenfalls in weniger als einem Kilometer zu erreichen. Nahversorgungsmöglichkeiten stehen in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Nordöstlich der Fläche befindet sich die katholische Kindertagesstätte „Arche Noah“. Die Grundschule sowie das Schul- und Bildungszentrum sind ebenfalls gut erreichbar.	
<b>Umweltbelange</b>	
Nach derzeitiger Einschätzung stellen diese Flächen in Bezug auf das Thema Naturschutz keine besonders schützenswerten Flächen dar.	
<b>Immissionen</b>	
Westlich der Potenzialfläche verläuft die Bundesstraße 68 von der eine erhebliche Verkehrslärmbelastung ausgeht. Diese kann durch aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen minimiert werden. Weiterhin liegen nördlich der Fläche einige landwirtschaftliche Hofstellen. Der Verkehrslärm sowie die potentiellen Geruchsimmissionen sind im nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu prüfen/untersuchen.	
<b>Sonstiges</b>	
Im Westen des Plangebiet verläuft eine 110 kV Leitung.	
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	
Die Potenzialfläche 1 ist aufgrund ihrer guten Erreichbarkeit grundsätzlich gut für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet. Eine Bebauung der Potentialfläche sollte in Anschluss an die bestehende Wohnbebauung östlich der Fläche erfolgen. Dabei ist vor allem Topographie zu beachten, um unharmonische Höhenunterschiede zwischen den Baukörpern vermieden. Derzeit sind keine Umweltbelange bekannt die gegen eine Entwicklung der Fläche sprechen. In einem ggf. nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sind die Immissionen auf das Plangebiet zu untersuchen (Lärm/Geruch). Weiterhin ist die 110 kV Leitung im Westen des Plangebiets zu berücksichtigen.	



Darstellungen Potenzialfläche 1



Luftbild



## Standortbeschreibung Potenzialfläche 5

<b>Standort und Bezeichnung:</b>	Potenzialfläche 5 „Nördlich Naherholungsgebiet Freude“
<b>Flächennutzungsplan:</b>	Fläche für die Landwirtschaft / Flächen für Wald
<b>Städtebauliches Leitbild:</b>	Wohnbauflächenentwicklung
<b>Größe:</b>	rd. 50 ha
<b>Lagebeschreibung / derzeitige und angrenzende Nutzungen</b>	
<p>Die Potenzialfläche wird durch die Straßen „Quakenbrücker Straße“ im Westen, „Am Bollgarten“ im Norden, „Hertmanner Kirchweg“ Osten sowie das Naherholungsgebiet „Freude“ im Süden begrenzt. Die Flächen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich ist außerdem ein kleiner Waldbestand vorhanden. Südwestlich des Suchraums befindet sich das Wohngebiet „Hertmann 1“, welches vor allem durch freistehende eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit geneigten Dächern geprägt ist. Das Gelände ist weitgehend eben und fällt leicht Richtung Norden und Osten ab.</p>	
<b>Verkehrerschließung</b>	
<p>Die Fläche kann über die über die ehemalige Bundesstraße 68 „Quakenbrücker Straße“ erschlossen werden. Über diese besteht eine sehr gute Anbindung an das Stadtzentrum. Für die weitere Erschließung der Potenzialfläche 5 können die schon bestehenden Straßen „Am Meyerhof“, „Am Königskamp“, „Hertmanner Kirchweg“ und „Am Bollgarten“ genutzt werden.</p>	
<b>Verkehrliche Erreichbarkeit</b>	
<p>Unmittelbar an die Potenzialfläche angrenzend befinden sich südwestlich („Hertmann/B68“) und nordöstlich („Hertmann Am Bollergarten“) Bushaltestellen. Der Bahnhof ist in rd. zwei Kilometern zu erreichen. Nahversorgungsmöglichkeiten sind in rd. 1,5 Kilometern und somit nicht mehr in fußläufiger Distanz vorhanden. Der nächstgelegene Kindergarten „Zur Freude“ befindet sich in etwas mehr als einem Kilometer Entfernung. Die Grundschule sowie das Schul- und Bildungszentrum weisen ebenfalls eine gute Erreichbarkeit auf (rd. zwei Kilometer Entfernung).</p>	
<b>Umweltbelange</b>	
<p>Nach derzeitiger Einschätzung stellen diese Flächen in Bezug auf das Thema Naturschutz, bis auf die Waldflächen, keine besonders schützenswerten Flächen dar.</p>	
<b>Immissionen</b>	
<p>Im Nordwesten verläuft die Bundesstraße 68 sowie die Eisenbahnstrecke Osnabrück-Oldenburg in räumlicher Nähe zur Potentialfläche. Von diesen Verkehrsanlagen gehen erhebliche Lärmbelastungen aus. Diese können durch aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen minimiert werden. Weiterhin liegen innerhalb der Fläche sowie östlich davon einige landwirtschaftliche Hofstellen von denen ggf. Geruchsmissionen ausgehen. Der Verkehrslärm sowie die potentiellen Geruchsmissionen sind im nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu prüfen/untersuchen.</p>	
<b>Sonstiges</b>	
<p>Im Nordwesten der Fläche verläuft eine mögliche Trasse der Ortsumgehung der Bundesstraße 214, auch als „Nordspange“ bezeichnet. Der mögliche Trassenverlauf ist bei der Entwicklung der Fläche zwingend zu berücksichtigen.</p>	
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	
<p>Die Potenzialfläche 5 eignet sich vor allem dafür, um gegen die in der Vergangenheit weitgehend einseitige Wohnbauflächenentwicklung, in Richtung Südwesten gegenzusteuern und die Mantelbevölkerung im Norden zu erhöhen. Insgesamt weist diese Fläche eine durchschnittliche Erreichbarkeit auf. Aus naturschutzfachlicher Sicht und unter Berücksichtigung des Grün- und Freiflächenkonzepts sollte der in der Potenzialfläche vorhandene Waldbestand erhalten werden. Weiterhin ist der mögliche Trassenverlauf der geplanten Ortsumgehung der Bundesstraße 214 bei der Entwicklung der Fläche zwingend zu berücksichtigen. Im einem ggf. nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sind die Immissionen auf das Plangebiet zu untersuchen (Lärm/Geruch).</p>	



Darstellungen Potenzialfläche 1



Luftbild

**Standortbeschreibung Potenzialfläche 6.2**

<b>Standort und Bezeichnung:</b>	Potenzialfläche 6.2 „Östliche Erweiterung Hastrup“
<b>Flächennutzungsplan:</b>	Fläche für die Landwirtschaft
<b>Städtebauliches Leitbild:</b>	Wohnbauflächenentwicklung
<b>Größe:</b>	rd. 18 ha
<b>Lagebeschreibung / derzeitige und angrenzende Nutzungen</b>	
Die Potenzialfläche schließt östlich an die bestehenden Siedlungsstrukturen im Ortsteil Hastrup an. Die Potenzialfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich grenzt Wald an. Südlich der Potenzialfläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb u.a. mit mehreren Biogasanlagen. Das Gelände fällt recht gleichmäßig Richtung Norden ab.	
<b>Verkehrerschließung</b>	
Die Potenzialfläche kann über die vorhandenen Straßen „Sandstraße“ und „Schulten Weg“ erschlossen werden. Das Stadtzentrum kann über die Bundesstraße 214 in rd. 2 Kilometern erreicht werden. Weiterhin existiert eine gute Radverkehrsanbindung über die Straßen „Heideweg“ und „Hastruper Weg“.	
<b>Verkehrliche Erreichbarkeit</b>	
Die Bushaltestelle „Hastrup Repkamp“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Potenzialfläche 6.2. Der Bahnhof sowie Nahversorgungsmöglichkeiten sind in rd. drei Kilometern zu erreichen. Der nächstgelegene Kindergarten „Zur Freude“ befindet sich in gut zwei Kilometern Entfernung. Die Grundschule sowie das Schul- und Bildungszentrum weisen ebenfalls eine mäßige Erreichbarkeit auf (rd. drei Kilometer entfernt).	
<b>Umweltbelange</b>	
Nach derzeitiger Einschätzung stellen diese Flächen in Bezug auf das Thema Naturschutz, bis auf die Waldflächen, keine besonders schützenswerten Flächen dar.	
<b>Immissionen</b>	
Im Nordwesten verläuft die Bundesstraße 68 in räumlicher Nähe zur Potentialfläche. Von dieser geht eine erhebliche Verkehrslärmbelastung aus. Diese kann durch aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen minimiert werden. Weiterhin liegen innerhalb der Fläche sowie östlich davon einige landwirtschaftliche Hofstellen von denen ggf. Geruchsimmissionen ausgehen. Der Verkehrslärm sowie die potentiellen Geruchsimmissionen sind im nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu prüfen/untersuchen.	
<b>Sonstiges</b>	
-	
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	
Die Fläche sollte zuerst in dem Bereich südlich des „Schulten Weg“ erfolgen, um einen ausreichend großen Abstand zu den geplanten nördlichen Gewerbeflächen sowie den vorhandenen Waldflächen einhalten zu können. Aufgrund der mäßigen Nahversorgungsmöglichkeiten sowie die vergleichsweise großen Entfernungen zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wird empfohlen, die Flächen lediglich für eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung des Ortsteils Hastrup zu nutzen. In einem ggf. nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sind die Immissionen auf das Plangebiet zu untersuchen (Lärm/Geruch).	





Darstellungen Potenzialfläche 6.1



Luftbild

**Standortbeschreibung Potenzialfläche 7**

<b>Standort und Bezeichnung:</b>	Potenzialfläche 7 „Reggae Jam Gelände“
<b>Flächennutzungsplan:</b>	Fläche für die Landwirtschaft
<b>Städtebauliches Leitbild:</b>	Haseaue / Wohnbauflächenentwicklung
<b>Größe:</b>	rd. 30 ha
<b>Lagebeschreibung / derzeitige und angrenzende Nutzungen</b>	
Die Potenzialfläche befindet sich zwischen dem Hauptsiedlungskörper der Stadt Bersenbrück und dem Ortsteil Hastrup. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Auf einem Teil der Flächen findet das jährliche Reggae Jam Festival statt. In Richtung Norden und Osten ist die Fläche durch die Bundesstraße 214 bzw. die Landesstraße 107 begrenzt. Westlich der Fläche schließt die Hase an. Die Fläche weist vor allem im westlichen und südlichen Bereich leichte Geländeversprünge auf.	
<b>Verkehrerschließung</b>	
Die Potenzialfläche kann verkehrlich über die Landesstraße 107 „Neuenkirchener Straße“ erschlossen werden.	
<b>Verkehrliche Erreichbarkeit</b>	
Die Bushaltestelle „Hastrup Mölders“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Potenzialfläche. Der Bahnhof ist mit dem PKW in rd. 2,5 Kilometern erreichbar. Es besteht eine deutlich kürze Fuß-/Radwegverbindung über den „Hastruper Weg“, durch die der Bahnhof in etwas mehr als einem Kilometer zu erreichen ist. Nahversorgungsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Distanz. Auch der Kindergarten „Zur Freude“, die Grundschule und das Schul- und Bildungszentrum sind gut zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad zu erreichen. Aufgrund des Fuß- und Radwegs „Hastruper Weg“ sind zentrale Anlaufpunkte der Stadt in der Regel schneller zu Fuß- oder mit dem Fahrrad als mit dem PKW zu erreichen.	
<b>Umweltbelange</b>	
Nach derzeitiger Einschätzung stellen diese Flächen in Bezug auf das Thema Naturschutz keine besonders schützenswerten Flächen dar. Es ist aber die räumliche Nähe zur Hase zu beachten. Im Grün- und Freiflächenkonzept wird v.a. der Entwicklung der Haseaue eine große Bedeutung zugesprochen.	
<b>Immissionen</b>	
Nördlich grenzt die Bundesstraße 68 und östlich die Landesstraße 107 an. Von diesen Verkehrsanlagen gehen erhebliche Verkehrslärmbelastungen aus. Diese können durch aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen minimiert werden. Weiterhin liegen innerhalb der Fläche sowie südöstlich einige landwirtschaftliche Hofstellen von denen ggf. Geruchsimmissionen ausgehen. Der Verkehrslärm sowie die potentiellen Geruchsimmissionen sind im nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu prüfen/untersuchen.	
<b>Sonstiges</b>	
-	
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	
Eine Wohnbauflächenentwicklung auf der Potenzialfläche 7 eignet sich vor allem für einen Lückenschluss zwischen dem Hauptsiedlungskörper Bersenbrück sowie dem östlich gelegenen Ortsteil Hastrup. Die Fläche weist eine gute Erreichbarkeit auf, besonders im Hinblick auf Bildungseinrichtungen. Das städtebauliche Leitbild stellt für die Potenzialfläche zwar überwiegend die Entwicklung der Haseaue dar, aufgrund der guten Lage der Fläche ist trotzdem zu diskutieren, ob diese nicht für eine Wohnbauflächenentwicklung genutzt werden sollte. Derzeit sind keine Umweltbelange bekannt die gegen eine Entwicklung der Fläche sprechen. In einem ggf. nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sind die Immissionen auf das Plangebiet zu untersuchen (Lärm/Geruch).	





Darstellungen Potenzialfläche 6.1



Luftbild

## Standortbeschreibung Potenzialfläche 8

<b>Standort und Bezeichnung:</b>	Potenzialfläche 8 „Südlich Woltruper Wiesen“
<b>Flächennutzungsplan:</b>	Fläche für die Landwirtschaft
<b>Städtebauliches Leitbild:</b>	Wohnbauflächenentwicklung
<b>Größe:</b>	rd. 45 ha
<b>Lagebeschreibung / derzeitige und angrenzende Nutzungen</b>	
Die Potenzialfläche schließt sich südlich an den Hauptsiedlungskörper der Stadt Bersenbrück an und ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Nördlich der Fläche sind u.a. das „Logistikzentrum Nord“ des Landkreises Osnabrück sowie ein Reiterhof ansässig. Die Potenzialfläche wird mittig durch die Eisenbahntrasse Osnabrück-Oldenburg-Wilhelmshaven geteilt. Die Flächen im östlichen Bereich weisen nur geringe Höhenunterschied auf, in Richtung Westen ist das Gelände bewegter. Insgesamt fällt das Gelände Richtung Osten ab.	
<b>Verkehrerschließung</b>	
Die Erschließung westlich der Eisenbahnschienen kann über die bereits bestehenden Straßen „Ludwig-Erhardt-Straße“ und „Renkteweg“ erfolgen. Der Bereich östlich der Bahnschienen ist bereits teilweise über den „Mertens Weg“, welcher auf die Sammelstraße „Woltruper Wiesen“ führt, erschlossen. Zusätzlich kann die Fläche an die „Bramscher Straße“ angebunden werden, wodurch ein direkter Weg an das Stadtzentrum gegeben ist.	
<b>Verkehrliche Erreichbarkeit</b>	
In unmittelbarer Nähe zur Potenzialfläche 8 sind die Bushaltestellen „Wehbergen Dorfstraße“ und „Wehbergen Ziegeleiweg“ vorhanden. Der Bahnhof ist in etwas mehr als zwei Kilometer zu erreichen. Nahversorgungsmöglichkeiten stehen in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Die „Astrid-Lindgren-Kindertagesstätte“ befindet sich weniger als einen Kilometer nördlich der Fläche. Die Grundschule sowie das Schul- und Bildungszentrum weisen ebenfalls eine gute Erreichbarkeit auf.	
<b>Umweltbelange</b>	
Nach derzeitiger Einschätzung stellen diese Flächen in Bezug auf das Thema Naturschutz keine besonders schützenswerten Flächen dar.	
<b>Immissionen</b>	
Von der Bahntrasse sowie der Bundesstraße 68 gehen für Teile der Potenzialfläche erhebliche Verkehrslärmbelastungen aus. Diese können durch aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen minimiert werden. Weiterhin liegen südlich der Fläche einige landwirtschaftliche Hofstellen von denen ggf. Geruchsimmissionen ausgehen. Der Verkehrslärm sowie die potentiellen Geruchsimmissionen sind im nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu prüfen/untersuchen.	
<b>Sonstiges</b>	
-	
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	
Der westliche Bereich der Potentialfläche 8 eignet sich zur einer Wohnbauflächenentwicklung im Zusammenhang mit der Potentialfläche 1. Bei einer möglichen Bebauung der Flächen ist die Planung eines Gesamterschließungskonzepts für diesen Bereich zu eruieren. Der Bereich östlich der Bahnschienen sollte erst nach einer Wohnbauflächenentwicklung der nördlich angrenzenden Flächen in Erwägung gezogen werden, um eine Flächenentwicklung anhand des vorhandenen Siedlungsbestand gewährleisten zu können. Derzeit sind keine Umweltbelange bekannt die gegen eine Entwicklung der Flächen sprechen. In einem ggf. nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sind die Immissionen auf das Plangebiet zu untersuchen (Lärm/Geruch).	





Darstellungen Potenzialfläche 6.1



Luftbild



### Standortbeschreibung Potenzialfläche 3

<p><b>Standort und Bezeichnung:</b> Potenzialfläche 3 „Ahausen“</p> <p><b>Flächennutzungsplan:</b> Fläche für die Landwirtschaft</p> <p><b>Städtebauliches Leitbild:</b> Gewerbeflächenentwicklung / Errichtung eines Bahnhaltepunktes</p> <p><b>Größe:</b> rd. 64 ha</p>
<p><b>Lagebeschreibung / derzeitige und angrenzende Nutzungen</b></p> <p>Die Potenzialfläche 3 befindet sich östlich der Bundesstraße 68 und südlich der Bundesstraße 214 sowie der in diesem Bereich parallel verlaufenden Bahntrasse (Ankum-Bersenbrück). Der Fläche ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Nördlich der Fläche sind einzelne Wohnsiedlungsansätze sowie gewerbliche Nutzungen vorhanden. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Gelände ist weitgehend eben und weist nur geringe Höhenunterschiede auf.</p>
<p><b>Verkehrerschließung / Verkehrliche Erreichbarkeit</b></p> <p>Nördlich der Potenzialfläche 3 befindet sich die Bushaltestelle „Ahausen Ort“ sowie der Bahnhof Bersenbrück-Ahausen. Die Flächen weisen aufgrund der räumlichen Nähe zu den Bundesstraßen 68 und 214 und der Bundesautobahn 1 eine sehr gute regionale und überregionale Erreichbarkeit auf. Die Erschließung der Potenzialfläche kann über einen Ausbau des Straßennetzes des (nord)östlich angrenzenden „Gewerbeparks Ahausen“ erfolgen. Im Falle einer Entwicklung der Flächen sollte ebenfalls geprüft werden, ob eine separate Erschließung von der Bundesstraße 68 realisiert werden kann.</p>
<p><b>Umweltbelange</b></p> <p>Nach derzeitiger Einschätzung stellen diese Flächen in Bezug auf das Thema Naturschutz keine besonders schützenswerten Flächen dar. Nordwestlich an die Fläche grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Nördlich Teutoburger Wald – Wiehengebirge“.</p>
<p><b>Immissionen</b></p> <p>Östlich und nördlich der Potenzialfläche verlaufen Bundesstraßen, von denen Verkehrslärmbelastungen ausgehen. Diese können durch aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen minimiert werden. Weiterhin wirken ggf. Gewerbelärmimmissionen aus dem nordöstlich angrenzenden Gewerbegebiet auf die Fläche ein. Der Verkehrslärm sowie Gewerbelärm sind im nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu prüfen/untersuchen.</p>
<p><b>Sonstiges</b></p> <p>-</p>
<p><b>Zusammenfassende Einschätzung</b></p> <p>Bei einer geplanten gewerblichen Entwicklung sind die bestehenden, angrenzenden Siedlungsstrukturen des Ortsteils Ahausen zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, inwiefern die Eisenbahnstrecke zwischen Ankum und Bersenbrück in die Planungen einbezogen und genutzt werden kann und gegebenenfalls der im städtebaulichen Leitbild angedachte zusätzliche Bahnhofepunkt realisiert werden kann. Weiterhin bietet die Potenzialfläche 3 Chancen zur Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets zwischen der Gemeinde Ankum und der Stadt Bersenbrück.</p>



Darstellungen Potenzialfläche 3



Luftbild

### Standortbeschreibung Potenzialfläche 4

<p><b>Standort und Bezeichnung:</b> Potenzialfläche 4 „Lohbeck“</p> <p><b>Flächennutzungsplan:</b> Fläche für die Landwirtschaft</p> <p><b>Städtebauliches Leitbild:</b> Gewerbeflächenentwicklung</p> <p><b>Größe:</b> rd. 44 ha</p>
<p><b>Lagebeschreibung / derzeitige und angrenzende Nutzungen</b></p> <p>Die Potenzialfläche 4 befindet sich im Nordwesten der Stadt Bersenbrück und grenzt im Osten an die Bundesstraße 68. Die Fläche ist landwirtschaftlich geprägt und es sind einige Hofstellen, teilweise mit Intensivtierhaltung vorhanden. Südöstlich der Fläche befindet sich ein Gewerbe- und Industriegebiet.</p>
<p><b>Verkehrerschließung / Verkehrliche Erreichbarkeit</b></p> <p>In unmittelbarer Nähe zur Potenzialfläche befinden sich die Bushaltestellen „Bersenbrück-Ahausen Fissmann“ und „Bersenbrück-Ahausen Möller“. Erschlossen werden kann die Fläche über die Straße „Am Mühlenbach“, welche über Kreisstraße 158 „Nortruper Straße“ eine kurze Anbindung an die Bundesstraßen 68 und 214 bietet. Eine Anschlussstelle an das überregionale Verkehrsnetz ist über einen Anschluss an die Bundesautobahn A 1 in ca. 15 Minuten Fahrtzeit gegeben.</p>
<p><b>Umweltbelange</b></p> <p>Nach derzeitiger Einschätzung stellen diese Flächen in Bezug auf das Thema Naturschutz keine besonders schützenswerten Flächen dar.</p>
<p><b>Immissionen</b></p> <p>Östlich der Potenzialfläche verläuft die Bundesstraße 68 von welcher Verkehrslärmbelastungen ausgehen. Diese können durch aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen minimiert werden. Weiterhin liegen innerhalb sowie in der näheren Umgebung der Fläche einige landwirtschaftliche Hofstellen. Der Verkehrslärm sowie die potentiellen Geruchsmissionen sind im nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu prüfen/untersuchen.</p>
<p><b>Sonstiges</b></p> <p>Mittig durch das Plangebiets verläuft eine 110 kV-Freileitung.</p>
<p><b>Zusammenfassende Einschätzung</b></p> <p>Es wird empfohlen zuerst die Flächen südlich der Straße „Am Mühlenbach“ in Weiterführung an das „Gewerbe- und Industriegebiet Ost“ zu entwickeln. Die restlichen Flächen sind als potenzielle Erweiterungsflächen zu betrachten. Eine Entwicklung dieser Flächen hat in Abstimmung mit den ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben zu erfolgen. Bei einer Bebauung ist die 110 kV-Freileitung, welche mittig durch die Potenzialfläche verläuft zu berücksichtigen. Weiterhin sind Immissionen auf das Plangebiet von der Bundesstraße sowie der Tierhaltung in unmittelbarer Umgebung zu untersuchen.</p>





Darstellungen Potenzialfläche 4



Luftbild

### Standortbeschreibung Potenzialfläche 6.1

<p><b>Standort und Bezeichnung:</b> Potenzialfläche 6 „Östliche Erweiterung Hastrup“</p> <p><b>Flächennutzungsplan:</b> Fläche für die Landwirtschaft / Flächen für Wald</p> <p><b>Städtebauliches Leitbild:</b> Haseaue / Gewerbeflächenentwicklung</p> <p><b>Größe:</b> rd. 25 ha</p>
<p><b>Lagebeschreibung / derzeitige und angrenzende Nutzungen</b></p> <p>Die Potenzialfläche 6 grenzt nordöstlich an den Ortsteil Hastrup an. Die Fläche ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt und es ist eine Hofstelle sowie ein kleinerer Waldbestand vorhanden. Südwestlich der Fläche befindet sich das Gewerbegebiet West. Östlich der Potenzialfläche schließen weitere landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen an.</p>
<p><b>Verkehrerschließung / Verkehrliche Erreichbarkeit</b></p> <p>Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hastrup-Repkamp“ befindet sich rd. 500 m von der Potenzialfläche 6.1 entfernt. Die Flächen weisen über die direkte Lage an der Bundesstraße 214, der Nähe zur Bundesstraße 68 (ca. 5 Minuten Fahrtzeit) und über die Anbindung an die Bundesautobahn 1 (ca. 10 min Fahrtzeit) eine sehr gute regionale und überregionale Erreichbarkeit auf. Die Erschließung der Potenzialfläche 6.1 nördlich der Bundesstraße 214 kann über die Wegeparzelle Ecke Bundesstraße 214 „Ankumer Straße“/„Am Sandweg“ erfolgen. Alternativ sollte in Erwägung gezogen werden, eine neue Anbindung an der Ecke Bundesstraße 214 „Ankumer Straße“/„In der Halle“ zu schaffen. Der südlich der Bundesstraße 214 gelegene Teil der Potenzialfläche ist über die „Sandstraße“ erschlossen. Der potenzielle Trassenkorridor „V3“ für die geplante nördliche Ortsumgehung der Bundesstraße 214 liegt im Südwesten geringfügig in der Potenzialfläche.</p>
<p><b>Umweltbelange</b></p> <p>Nach aktuellem Stand stehen einer Entwicklung der Flächen keine grundsätzlichen Umweltbelange entgegen. Der vorhandene Waldbestand ist jedoch zu berücksichtigen.</p>
<p><b>Immissionen</b></p> <p>Mittig durch die Potenzialfläche verläuft die Bundesstraße 214 von welcher Verkehrslärmbelastungen ausgehen. Diese können durch aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen minimiert werden. Weiterhin liegen innerhalb sowie in der näheren Umgebung der Fläche einige landwirtschaftliche Hofstellen. Der Verkehrslärm sowie die potentiellen Geruchsimmissionen sind im nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu prüfen/untersuchen.</p>
<p><b>Sonstiges</b></p> <p>-</p>
<p><b>Zusammenfassende Einschätzung</b></p> <p>Es wird empfohlen zuerst die Flächen südlich der Bundesstraße 214 in Weiterführung an das „Gewerbegebiet Ost“ zu entwickeln. Die restlichen Flächen sind als potenzielle Erweiterungsflächen zu betrachten. Eine Entwicklung dieser Flächen hat in Abstimmung mit den ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben zu erfolgen. Weiterhin wird für den nördlichen Bereich der Fläche im städtebaulichen Leitbild teilweise die Entwicklung der Haseaue dargestellt. Eine gemäß dem Grün- und Freiflächenkonzept mögliche Nutzung der Fläche ist bei einer geplanten Entwicklung der Fläche zu diskutieren. Weiterhin sind Immissionen auf das Plangebiet von der Bundesstraße sowie der Tierhaltung in unmittelbarer Umgebung zu untersuchen. Bei einer Entwicklung der Potenzialfläche ist der mögliche Trassenverlauf der Ortsumgehung der Bundesstraße 214 zu berücksichtigen.</p>





Darstellungen Potenzialfläche 6.1



Luftbild



## Standortbeschreibung Potenzialfläche 2

<b>Standort und Bezeichnung:</b>	Potenzialfläche 2 „Östlich Bundesstraße 68 / nördlich Bokeler Straße“
<b>Flächennutzungsplan:</b>	Fläche für die Landwirtschaft / Kompensationsflächen
<b>Städtebauliches Leitbild:</b>	Wohnbauflächenentwicklung
<b>Größe:</b>	rd. 13 ha
<b>Lagebeschreibung / derzeitige und angrenzende Nutzungen</b>	
<p>Die Potenzialfläche befindet sich im Westen Bersenbrücks, südlich des Gewerbe und Industriegebiets „Im Grunde“. Im Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an, welche im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Bauflächen ausgewiesen sind. Die Potenzialfläche wird im Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für den nördlichen Bereich der Fläche sind außerdem Kompensationsflächen ausgewiesen. Südlich der Potenzialfläche befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen sowie eine Windkraftanlage. Die Fläche wird im Westen durch die Bundesstraße begrenzt.</p>	
<b>Verkehrerschließung / Verkehrliche Erreichbarkeit</b>	
<p>Die Erschließung der Potenzialfläche 2 kann über die Straße „Knörpatt“ erfolgen, welche über die „Bokeler Straße“ eine direkte Anbindung an das Stadtzentrum ermöglicht. Weiterhin würde durch die vorgesehene Verlängerung der „Robert-Bosch-Straße“ an die „Bokeler Straße“, im Generalverkehrsplan als wichtige Gemeindestraße G 8 gekennzeichnet, eine schnelle Anbindung an die Bundesstraße 214 entstehen. Die Bundesstraße 68 sowie die Bundesautobahn 1 sind in rd. einer Minute bzw. rd. fünfzehn Minuten erreichbar, wodurch eine gute Anbindung der Potenzialfläche 2 an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gegeben ist. An der „Bokeler Straße“ sowie der Bundesstraße 214 „Ankumer Straße“ befinden sich die nächstgelegenen Bushaltestellen.</p>	
<b>Umweltbelange</b>	
<p>Nach derzeitiger Einschätzung stellen diese Flächen in Bezug auf das Thema Naturschutz keine besonders schützenswerten Flächen dar.</p>	
<b>Immissionen</b>	
<p>Westlich der Potenzialfläche verläuft die Bundesstraße 68 von der eine erhebliche Verkehrslärmbelastung ausgeht. Diese kann durch aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen minimiert werden. Weiterhin liegen südlich der Fläche einige landwirtschaftliche Hofstellen. Der Verkehrslärm sowie die potentiellen Geruchsimmissionen sind im nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu prüfen/untersuchen.</p>	
<b>Sonstiges</b>	
<p>Im Westen des Plangebiet verläuft eine 110 kV Leitung.</p>	
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	
<p>Eine Bebauung der Potenzialfläche 2 wird erst dann empfohlen, wenn die östlich gelegene landwirtschaftliche Fläche gemäß der Ausweisung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche bebaut wird. Somit soll gewährleistet werden, dass sich die Siedlungsentwicklung entlang des vorhandenen Siedlungsbestands vollzieht. Aufgrund der umliegenden gewerblichen Nutzungen sowie der Darstellung im Flächennutzungsplan, der westlich angrenzenden Fläche, als gemischte Baufläche, soll die Potenzialfläche entsprechend seiner Prägung als gemischte Baufläche entwickelt werden. Es ist sowohl eine Entwicklung von gewerblichen, als auch Wohnbauflächen denkbar. Die im Norden der Fläche dargestellten Kompensationsflächen sind möglichst zu erhalten. Bei einer Bebauung der Potenzialfläche ist die 110 kV-Freileitung im Westen zu berücksichtigen. Weiterhin sind Immissionen auf das Plangebiet von der Bundesstraße, der gewerblichen Nutzungen nördlich der Potenzialfläche sowie der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen zu beachten.</p>	



Darstellungen Potenzialfläche 2



Luftbild



## Gesamtbewertung der Potenzialflächen:

Aus der Bewertung der Flächen zur Wohnbauflächenentwicklung anhand der Parameter Nahversorgungsmöglichkeiten, Erreichbarkeit des Stadtzentrums, Erreichbarkeit der sozialen Infrastruktur, ÖPNV-Anbindung (Bus/Bahn), Immissionsbelastung und Umweltbelange hat sich ergeben, dass die Potenzialflächen 1 und 7 die beste Gesamtbewertung aufweisen. Gefolgt von den Potenzialflächen 5 und 8 sowie der Potenzialfläche 6.2 an letzter Stelle. Unter Hinzunahme der Erkenntnisse aus den Ortsbegehungen sowie der definierten Leitziele der Stadtentwicklung (siehe Kap. 5.1), wird primär eine Wohnsiedlungsentwicklung in südwestliche Richtung empfohlen. Weiterhin wird empfohlen die Wohnsiedlungsentwicklung im Norden Bersenbrücks voranzutreiben, um den Bestrebungen einer kompakten Entwicklung Bersenbrücks nachzukommen und die Mantelbevölkerung im nördlichen Bereich der Stadt zu erhöhen. Bei einer Bebauung der Flächen zwischen dem Hauptsiedlungskörper der Stadt sowie dem Ortsteil Hastrup ist im Falle einer Bebauung das Ziel der Entwicklung des angrenzenden Grünzugs „Haseae“ zu beachten. Eine weitere Wohnbauflächenentwicklung östlich des Ortsteils Hastrup sollte nur in einem geringfügigen Maß zur Eigenentwicklung zugelassen werden. Die Anbindung der Flächen an Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist im Vergleich zu den anderen Potenzialflächen deutlich eingeschränkter.

Die künftige Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Bersenbrück soll sich anhand der Potenzialflächen 3, 4 und 6.1 vollziehen. Es wird empfohlen zuerst die Potenzialfläche 3 sowie den südlich der Straße „Am Mühlenbach“ gelegenen Teil der Potenzialfläche 4 zu entwickeln. Dadurch würde der jetzigen Struktur der Stadt Bersenbrück weiter entsprochen, bei der sich die gewerbliche Entwicklung vor allem in nordwestliche Richtung vollzogen hat. Eine zusätzliche Entwicklung von gewerblichen Flächen im Ortsteil Hastrup soll lediglich in einem begrenzten Rahmen stattfinden.

