

Anlage C

Bewertung Gewerbeflächenpotentiale

Stand: 12.09.2024

Ortsteil Borgloh

Bezeichnung	Größe (ha) Gewerbe	aktueller "Rechtsstatus" (Berücksichtigung RROP Entwurf Stand Mai 2023)	Beurteilung						
			Bedeutung als Freiraum in Bezug auf Ziele und Grundsätze der Freiraumentwicklung	Bedeutung als Siedlungsraum in Bezug auf raumordnerische Ziele und Grundsätze	Boden- und Naturschutz	Gewässer- und Hochwasserschutz	Erschließung	Sonstiges	Fazit
B 07	1,7	Weißfläche ohne Planungsziele, im RROP Entwurf: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	intensiv landwirtschaftlich genutzt, landschaftsprägende Baumreihe entlang der Straße Zur Spitze, baulich bereits durch nördliche Bebauung vorgeprägt	Fortsetzung der bisherigen Siedlungs- / Gewerbeflächenentwicklung in südliche Richtung, Fläche ist bereits baulich vorgeprägt	LSG Nördlicher Teutoburger südlich direkt angrenzend, geschützte Arten aufgrund Strukturarmut nicht zu erwarten		Erschließung über Zur Spitze möglich	liegt aktuell noch im Schutzkorridor einer Freileitung	gewerbliche Entwicklungsoption im dierekten Siedlungsanschluss, ohne Restriktionen

Gesamt 1,7

nach Abwägung: 1,7

Ortsteil Hilter

Bezeichnung	Größe (ha) GIB	aktueller "Rechtsstatus" (Berücksichtigung RROP Entwurf Stand Mai 2023	Beurteilung						
			Bedeutung als Freiraum in Bezug auf Ziele und Grundsätze der Freiraumentwicklung	Bedeutung als Siedlungsraum in Bezug auf raumordnerische Ziele und Grundsätze	Boden- und Naturschutz	Gewässer- und Hochwasserschutz	Erschließung	Sonstiges	Fazit
H 06	3,3	Weißfläche ohne Planungsziele; im RROP Entwurf: Zentrales Siedlungsgebiet, Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	staudenreiche Ackerbrache mit Silagegrasflächen, Hecken und Gräben, zwischen Verkehrstrassen gelegen,	neue Entwicklungsoption zwischen Bahn und Bielefelder Straße	LSG Teutoburger Wald - Pufferzone östlich angrenzend; LSG Nördlicher Teutoburger Wald - Wiehengebirge südlich angrenzend, potentiell für Wiesenvögel und Offenlandarten geeignet		über Bielefelder Straße möglich - Abstimmung mit Straßenbaulastträger erforderlich - zusätzliche Belastung des innerörtlichen Straßennetzes	Lärmeinwirkung durch Bahn, Bielefelder Straße und vorh. Gewerbebestand, Emissionskontingente durch angrenzende Wohnbebauung ggf. reglementiert	Entwicklungsoption mit artenschutzrechtlicher Relevanz und ökologischer Wertigkeit, Erzeugung einer zusätzlichen innerörtlichen Verkehrsbelastung
H 07	1,4	Weißfläche ohne Planungsziele, im RROP Entwurf: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	intensiv landwirtschaftlich genutzt, bauliche Vorprägung durch südlich und westlich anschließende Gewerbebauten	Fortführung der bisherigen Gewerbegebietes in nördliche Richtung	keine Schutzflächen im Einwirkungsbereich, in Kombination mit Fläche Hi 08 potientiell Brut- und Nahrungshabitat für Wiesenvögel	innerhalb Trinkwassergewinnungsge- biet	über Eisenbahnstraße möglich - zusätzliche Belastung des innerörtlichen Straßennetzes - gute ÖPNV Anbindung über Bahnhalt Hilter	Lärmeinwirkung südlich und westlich gelegene Gewerbebebauung	Entwicklungsoption, die zu einer zusätzlichen innerörtlichen Verkehrsbelastung führt
H 08	2,1	Weißfläche ohne Planungsziele, im RROP Entwurf: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	intensiv landwirtschaftlich genutzt, bauliche Vorprägung durch südlich anschließende Gewerbebauten	Fortführung der bisherigen Gewerbegebietes in nördliche Richtung	keine Schutzflächen im Einwirkungsbereich, in Kombination mit Fläche Hi 07 potientiell Brut- und Nahrungshabitat für Wiesenvögel, Ackerbrache = potientiell Nahrungshabitat gefährdeter Vogelarten	innerhalb Trinkwassergewinnungsge- biet	über Grüner Weg / Eisenbahnstraße möglich - zusätzliche Belastung des innerörtlichen Straßennetzes - gute ÖPNV Anbindung über Bahnhalt Hilter	Lärmeinwirkung durch Bahn und südlich gelegene Gewerbebebauung, Emissionskontingente durch angrenzende Wohnbebauung ggf. reglementiert	Entwicklungsoption, die zu einer zusätzlichen innerörtlichen Verkehrsbelastung führt
H 09	4,5	Weißfläche ohne Planungsziele, im RROP Entwurf: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	erhöht, zwischen Verkehrstrassen gelegen, intensiv landwirtschaftlich genutzt, Waldfläche südlich angrenzend	neue Entwicklungsoption ohne Siedlungsanschluss und Verkehrsanbindung	LSG Teutoburger Wald (Kernzone) und FFH-Gebiet Teutoburger Wald, Kleiner Berg in mittelbarer Entfernung (östlich BAB 33), potientiell Brut- und Nahrungshabitat gefährdeter Vogelarten, randstrukturen potientiell Jagdgebiet von Fledermäusen	z.T. innerhalb Trinkwassergewinnungsge- biet Hilter (Dyckerhoffbrunnen)	über Osnabrücker Straße möglich - Ausbau Bahnunterführung und Abstimmung mit Straßenbaulastträger und Bahn erforderlich - direkte Anbindung an BAB nach Vorabstimmung ungewünscht	Lärmeinwirkung durch BAB 33 und Bahn	Entwicklungsoption mit sehr hohem Erschließungsaufwand
H 10	1	Weißfläche ohne Planungsziele, im RROP Entwurf: Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich, Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	landwirtschaftlich genutzt, starke bauliche Vorprägung	Lückenschluss	keine Schutzflächen im Einwirkungsbereich, keine artenschutzrechtliche Relevanz		über Rietschelstraße / Walter Rau Straße möglich - gute ÖPNV Anbindung über Bushaltestelle "Rietschelstraße"		Lückenschluss, ohne Restriktionen

H 11	9,9	Weißfläche ohne Planungsziele, im RROP Entwurf: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Vorbehaltsgebiet Hauptverkehrsstraße; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	intensiv ackerbaulich genutzt, weitestgehend ohne bauliche Vorprägung, landschaftsprägende Baumreihe entlang L 97	Fortsetzung der bisherigen Gewerbeentwicklung in nördliche und östliche Richtung	keine Schutzflächen im Einwirkungsbereich, großflächige Erstinanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen, hohes artenschutzrechtliches Konfliktpotential im Bereich der älteren Hofstelle	nördlich, in mittelbarer Entfernung verläuft der Rankenbach	über Walter Rau Straße oder neue Anbindung an die Münsterstraße möglich, gute ÖPNV Anbindung über Bushaltestelle "Rietschelstraße" - zusätzliche Belastung des innerörtlichen Straßennetzes, sofern keine Ortsumgehung geplant wird - Abstimmung Straßenbaulasträger erforderlich	innerhalb geplanter Trasse der Ortsumgehung L97, Lärmeinwirkung durch Verkehr und vorh. Gewerbebestand, Emissionskontingente ggf. durch angrenzende Wohnbebauung reglementiert	neue großflächige Entwicklungsoption, die zu einer zusätzlichen innerörtlichen Verkehrsbelastung führt
H 12	15,1	Weißfläche ohne Planungsziele, im RROP Entwurf: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Vorbehaltsgebiet Hauptverkehrsstraße; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	intensiv ackerbaulich genutzt, ohne bauliche Vorprägung, landschaftsprägende Baumreihe entlang L 98 und Rankenbach	neue großflächige gewerbliche Entwicklungsoption	keine Schutzflächen im Einwirkungsbereich, großflächige Erstinanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen, potentiell geeignet für Wiesenvögel	nördlich direkt angrenzend verläuft der Rankenbach	neue Anbindung an Münsterstraße, zusätzliche Belastung des innerörtlichen Straßennetzes, sofern keine Ortsumgehung geplant wird - Abstimmung Straßenbaulasträger erforderlich - zusätzliche Bushaltestellen erforderlich	innerhalb geplanter Trasse der Ortsumgehung L97, Lärmeinwirkung durch Verkehr und vorh. Gewerbebestand	neue großflächige Entwicklungsoption, die zu einer zusätzlichen innerörtlichen Verkehrsbelastung führt
H 13	3,7	Weißfläche ohne Planungsziele, im RROP Entwurf: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	intensiv ackerbaulich genutzt, ohne bauliche Vorprägung, landschaftsprägende Baumreihe entlang Rankenbach	neue gewerbliche Entwicklungsoption i.V.m. Hi 12	keine Schutzflächen im Einwirkungsbereich, keine artenschutzrechtliche Relevanz		neue Anbindung an Münsterstraße, zusätzliche Belastung des innerörtlichen Straßennetzes, sofern keine Ortsumgehung geplant wird - Abstimmung Straßenbaulasträger erforderlich - zusätzliche Bushaltestellen erforderlich		Entwicklungsoption i.V.m. Hi 12, die zu einer zusätzlichen innerörtlichen Verkehrsbelastung führt
H 15	4,1	Weißfläche ohne Planungsziele, im RROP Entwurf: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	intensiv landwirtschaftlich genutzt, bauliche Vorprägung durch bestehende Gewerbebebauung	Fortführung der bisherigen gewerblichen Entwicklung in südliche Richtung	keine Schutzflächen im Einwirkungsbereich, hohes artenschutzrechtliches Konfliktpotential bei beseitigung von Bausubstanz und Garten hoch, im Übrigen gering		neue Gewerbeerschließung durch Ausbau Amtsweg	Lärmeinwirkung durch vorh. Gewerbebestand	Entwicklungsoption, die zu einer zusätzlichen innerörtlichen Verkehrsbelastung führt
H 16	4,1	Weißfläche ohne Planungsziele, im RROP Entwurf: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	intensiv landwirtschaftlich genutzt, bauliche Vorprägung durch bestehende Gewerbebebauung	Fortführung der bisherigen östliche Richtung	LSG Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald - Wiehengebirge westlich angrenzend, geringe artenschutzrechtliche Relevanz		neue Anbindung an Münsterstraße, zusätzliche Belastung des innerörtlichen Straßennetzes, sofern keine Ortsumgehung geplant wird - Abstimmung Straßenbaulasträger erforderlich	Lärmeinwirkung durch Verkehr und vorh. Gewerbebestand	Entwicklungsoption, die zu einer zusätzlichen innerörtlichen Verkehrsbelastung führt
H 17	5,8	Vorsorgegebiet Landwirtschaft; im RROP Entwurf zudem Vorsorgegebiet Freiraumfunktion; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	intensiv landwirtschaftlich genutzt, mittlere bauliche Vorprägung	neue gewerbliche Entwicklungsoption, keine schutzbedürftigen Gebiete tangiert	LSG Teutoburger Wald - direkt westlich angrenzend, geringe artenschutzrechtliche Relevanz sofern keine Gebäude abgerissen werden	neue Entwicklungsoption in Benachbarung zu anderen gewerblichen Nutzungen	über Osnabrücker Straße oder Zum Kalkbruch möglich - gute Anbindung an BAB - ÖPNV Anbindung über Bushaltestelle "Hankenberge Bahnhof" - Abstimmung mit Straßenbaulasträger erforderlich	im RROP ist eine Gasfernleitung und im Umweltkataster eine Auffüllung im nördlichen Bereich dargestellt, Entwicklung im nördl Bereich zudem durch Topografie stark eingeschränkt	Entwicklungsoption mit räumlicher Wirkung aufgrund Topografie

Gesamt 55
nach Abwägung: 8,4

Ortsteil Wellendorf

Bezeichnung	Größe (ha) GIB	aktueller "Rechtsstatus" (Berücksichtigung RROP Entwurf Stand Mai 2023)	Beurteilung						
			Bedeutung als Freiraum in Bezug auf Ziele und Grundsätze der Freiraumentwicklung	Bedeutung als Siedlungsraum in Bezug auf raumordnerische Ziele und Grundsätze	Boden- und Naturschutz	Gewässer- und Hochwasserschutz	Erschließung	Sonstiges	Fazit
We 06	3,8	Vorsorgegebiet Natur und Landschaft, Erholung und Landwirtschaft; im RROP Entwurf: Vorranggebiet landschaftsbezogene Erholung, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft; Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB	landwirtschaftlich genutzt als Weide- und Ackerland, strukturreich, von wertvollen Wald und Gehölzstrukturen umgeben	Fortsetzung der bisherigen Gewerbeflächenentwicklung in südliche Richtung, natürliche Eingrünung bereits gegeben, keine schutzbedürftigen Gebiete tangiert	innerhalb LSG Nördlicher Teutoburger Wald - Wiehengebirge, Gehölzbestände dienen als Leitstruktur für Fledermäuse, Jagdgebiet für Fledermäuse, Vorkommen gefährdeter Vogelarten wahrscheinlich, großflächige Erstinanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen		über Gewerbepark Ebbendorf möglich, sofern Rückbau Haus Nr. 6 erfolgt - sehr gute überörtliche Verkehrsanbindung ohne Belastung von Innerortslagen, Erschließung über Am Eggebrink nicht empfohlen	Lärmeinwirkung durch vorh. Gewerbestandort, Emissionskontingente durch angrenzende Wohnbebauung ggf. reglementiert, mäßige Topografie für gewerbliche Entwicklung ungünstig	Entwicklungsoption mit Restriktionen; Voraussetzung für Entwicklung: LSG Entlassung

Gesamt 3,8
nach Abwägung: 3,8