ANHANG:

1) Bedarfsermittlung

1 Bevölkerung

Die künftige Einwohnerzahl und vor allem die künftige Einwohnerstruktur sind maßgebliche Einflussgrößen für die Entwicklung der Stadt Sendenhorst bis zum Jahr 2020. Sie beeinflussen den Umfang des Wohnbauflächenbedarfs, der Gemeinbedarfseinrichtungen wie auch der erforderlichen Gewerbeflächen. Um Aussagen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung machen zu können, wird zunächst auf die vergangene Entwicklung eingegangen.

1.1 Bevölkerungsverteilung und Siedlungsdichte[1]

Ende 2003 hatten insgesamt 13.266 Einwohner ihren Hauptwohnsitz in der Stadt Sendenhorst. Diese verteilen sich auf den Ortsteil Albersloh mit 3.742 Einwohnern und den Ortsteil Sendenhorst mit 9.524 Einwohnern (vgl. Abb. 2).

13.266 Einwohner (2003)
Albersloh 28 % (3.742
Sendenhorst 72 % (9.524)

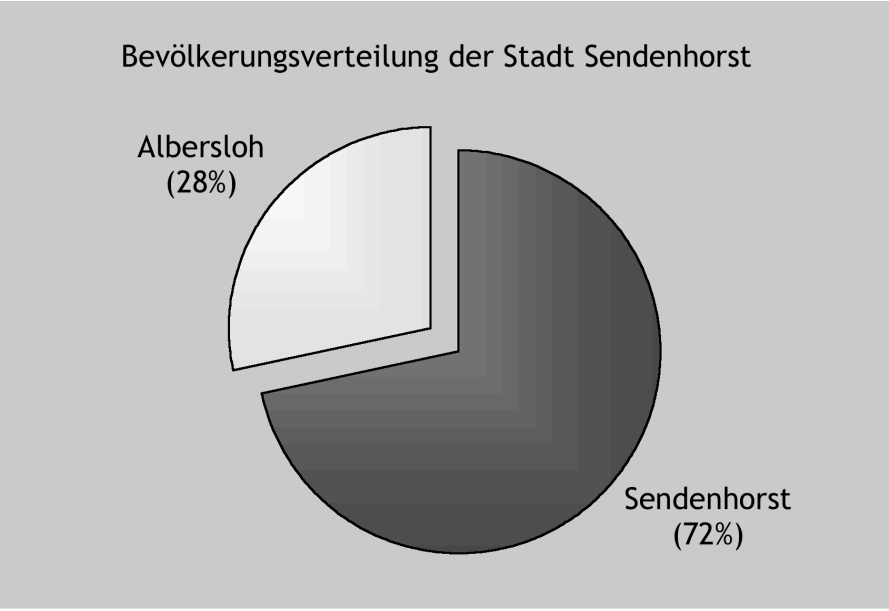


Abb. 2: eigene Darstellung auf Grundlage des LDS

Mit einer Einwohnerdichte von 137 Einwohner/qkm liegt Sendenhorst unter dem Landesdurchschnitt mit 530 Einwohner/qkm. Hierdurch werden die charakteristischen Züge der Stadt Sendenhorst als Flächengemeinde im ländlichen Raum deutlich.

Einwohnerdichte von 137 EW/qkm → Flächengemeinde im ländlichen Raum

1 Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, Düsseldorf 2003 (www.lds.nrw.de)

1.2 Bevölkerungsentwicklung bis heute

Einwohnerzuwachs von 9.358 (1975) auf 13.266 (2002)

Die Anzahl der mit Hauptwohnsitz in Sendenhorst gemeldeten Einwohner ist seit 1975 von 9.358 auf 13.266 im Jahr 2003 angestiegen. Der jährliche Anstieg betrug rund 1 %, das sind 135 Personen pro Jahr. Zwischen den Anstiegen ist sowohl zur Anfang der 80er als auch Mitte der 90er Jahre eine Stagnation zu erkennen.

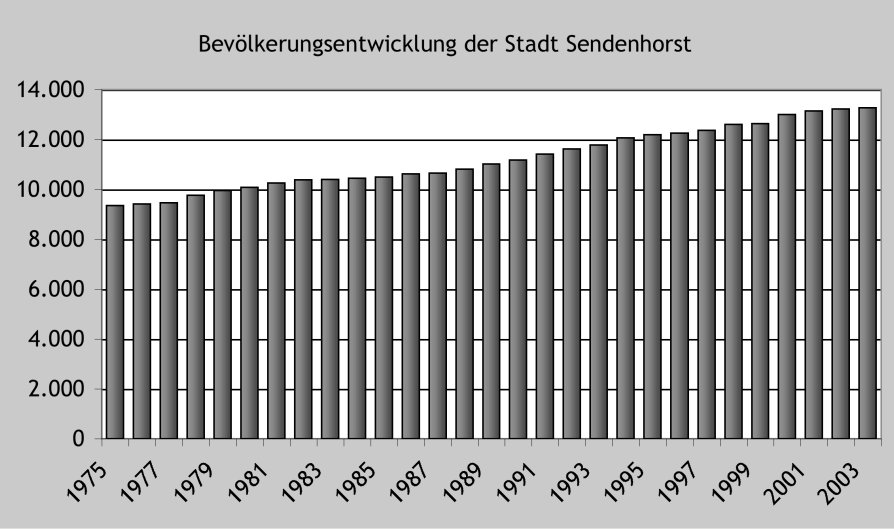


Abb. 3: eigene Darstellung auf Grundlage des LDS (www.lds.nrw.de)

Im regionalen Vergleich ein überproportionales Bevölkerungswachstum

Im regionalen Vergleich wird deutlich, dass Sendenhorst bis 1987 überproportionales Wachstum zu verzeichnen hatte. Im Zeitraum nach 1989, der in der gesamten Region von einem deutlichen Bevölkerungswachstum durch Zuwanderungen gekennzeichnet ist, war die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Sendenhorst ebenfalls höher als in den Vergleichsregionen.

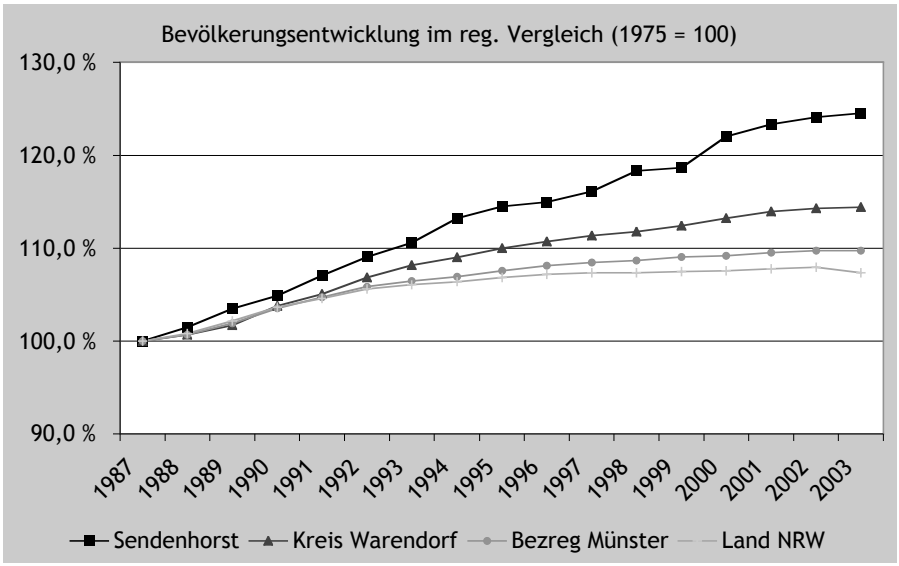


Abb. 4: eigene Darstellung auf Grundlage des LDS (www.lds.nrw.de)

Nach Stagnation (1996) ist in Sendenhorst ein weiterer Anstieg zu verzeichnen

Obwohl in NRW und im Regierungsbezirk Münster das Bevölkerungswachstum ab 1995 langsam stagniert, steigt es im Kreis Warendorf weiterhin leicht an und in der Stadt Sendenhorst ist trotz Stagnation 1996 ein weiterer Anstieg zu verzeichnen. Im Land NRW wird bereits ab 2002 ein Rückgang deutlich.

1.3 Bevölkerungsstruktur

Die Bevölkerungspyramide stellt die Altersstruktur des Jahres 2003 mit einer Überlagerung der Altersstruktur aus dem Jahre 1987 dar. Die Entwicklung der letzten 15 Jahre zeigt, dass der Anteil der Kinder und Jugendlichen, aufgrund der im Jahr 1987 vorhandenen jungen Elterngeneration, bis zum Jahr 2002 angestiegen ist. Die Elterngeneration (18 bis 45 Jährige) hat sich weiter nach oben verschoben, so dass künftig weiter mit einer Abnahme der Kinder und Jugendlichen zu rechnen ist.

Hoher Anteil an Kindern und Jugendlichen in 2003 aufgrund junger Elterngeneration.

Absehbar ist, dass die Elterngeneration die positive Entwicklung langfristig nicht mehr unterstützt.

(Schwarz überlagerte Linie zeigt den Altersaufbau 1987)

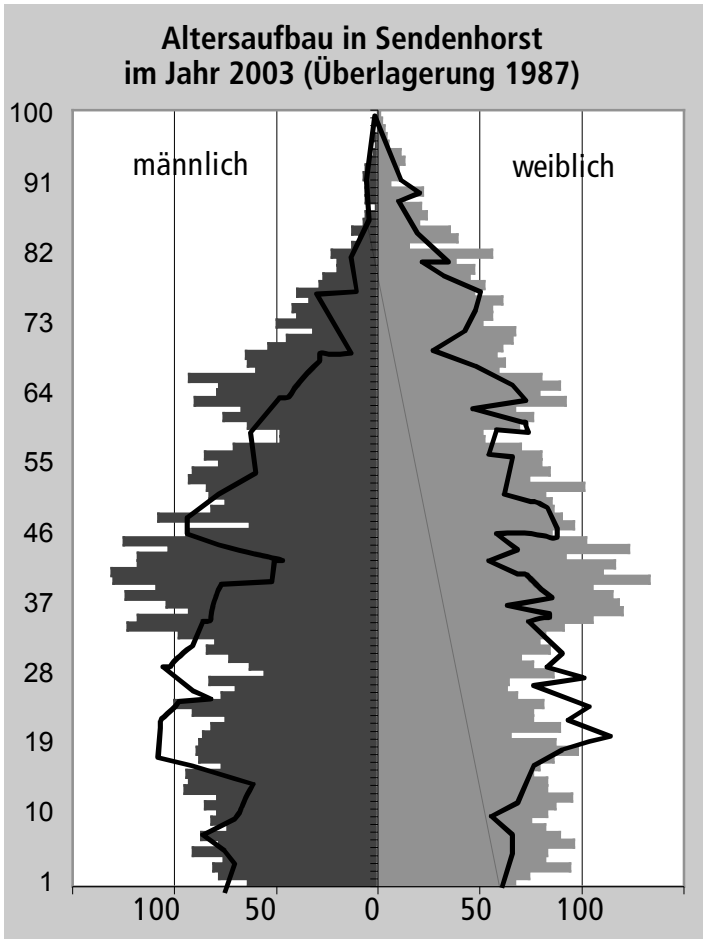


Abb. 5: eigene Darstellung auf Grundlage des LDS (www.lds.nrw.de)

Auch im regionalen Vergleich hat Sendenhorst einen hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen

Seniorenjahrgänge noch sehr schwach besetzt

Trend zur Überalterung auch heute schon abzusehen

Im regionalen Vergleich wird deutlich, dass Sendenhorst einen hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen sowie der jungen arbeitsfähigen Bevölkerung (25 bis 45 Jährige) aufweist. Die Altersgruppe der 65 Jährigen ist heute noch wesentlich geringer besetzt als im Kreis Warendorf, im Regierungsbezirk Münster sowie im Land NRW. Der hohe Anteil der 25 bis 45 Jährigen wird in 20 bis 30 Jahren der „Altenberg" in der Stadt Sendenhorst sein, so dass der allgemeine Trend der „Überalterung" auch hier zu erwarten ist.

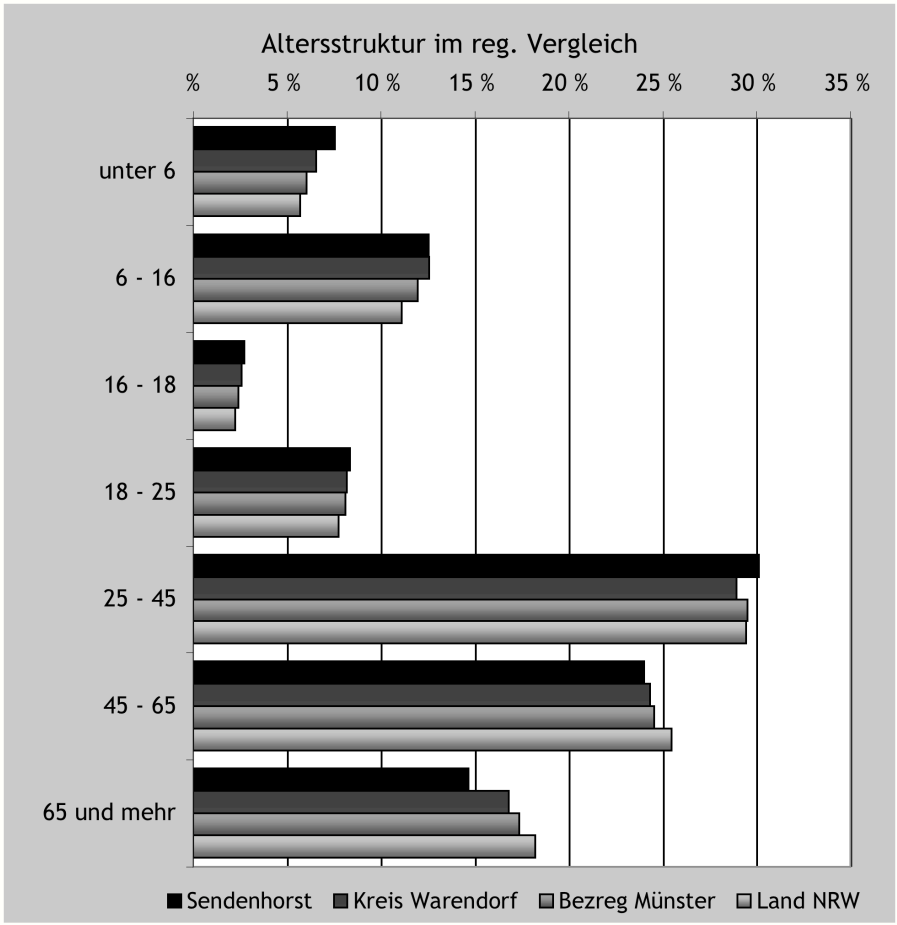


Abb. 6: eigene Darstellung auf Grundlage des LDS (www.lds.nrw.de)

1.4 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Sowohl die Geburten- als auch die Sterberaten sind seit 1987 relativ konstant geblieben. Die Geburtenrate lag in dieser Zeit immer deutlich über der Sterberate, so dass der hieraus resultierende natürliche Bevölkerungssaldo ebenfalls über den gesamten Zeitraum positiv verlief.

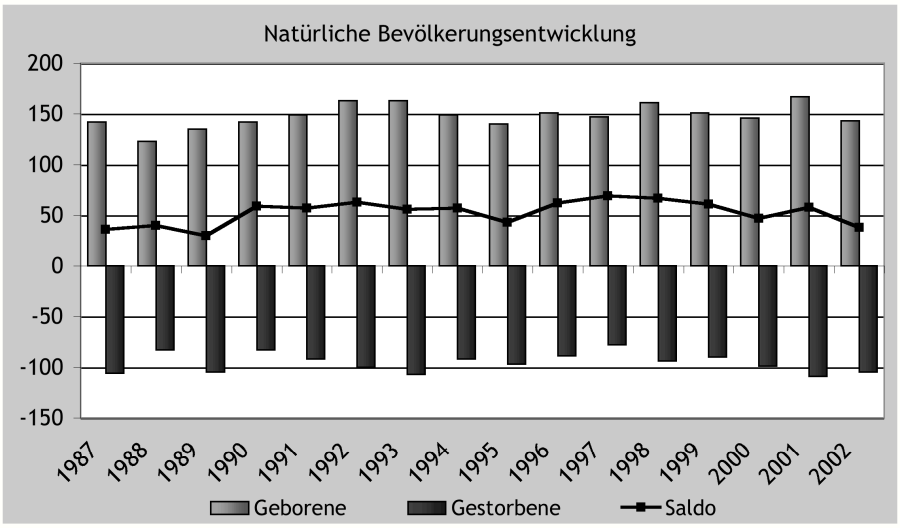


Abb. 7: eigene Darstellung auf Grundlage des LDS (www.lds.nrw.de)

Natürlicher Bevölkerungssaldo:
15 Jahre → 56
5 Jahre → 54

Stabiler Geburtensaldo → Familienwohnstandort

Dies ist jedoch kein Hinweis auf ein geändertes generatives Verhalten, sondern ein „Echo" der geburtenstarken Jahrgänge, die jetzt im gebärfähigen Alter sind. Ab 2001 ist der Bevölkerungssaldo leicht rückläufig. Der durchschnittliche natürliche Bevölkerungssaldo der letzten 15 Jahre lag bei plus 56 Personen im Jahr und ist auf plus 54 Personen im Durchschnitt der letzten 5 Jahre gesunken. Der weitgehend stabile Geburtensaldo unterstreicht die Bedeutung Sendenhorsts als Familienwohnstandort. Da der Anteil der 18 bis 45 Jährigen (Elterngeneration) künftig sinken wird, ist auch von einer Abnahme des Bevölkerungssaldos auszugehen.

1.5 Wanderungsbewegungen

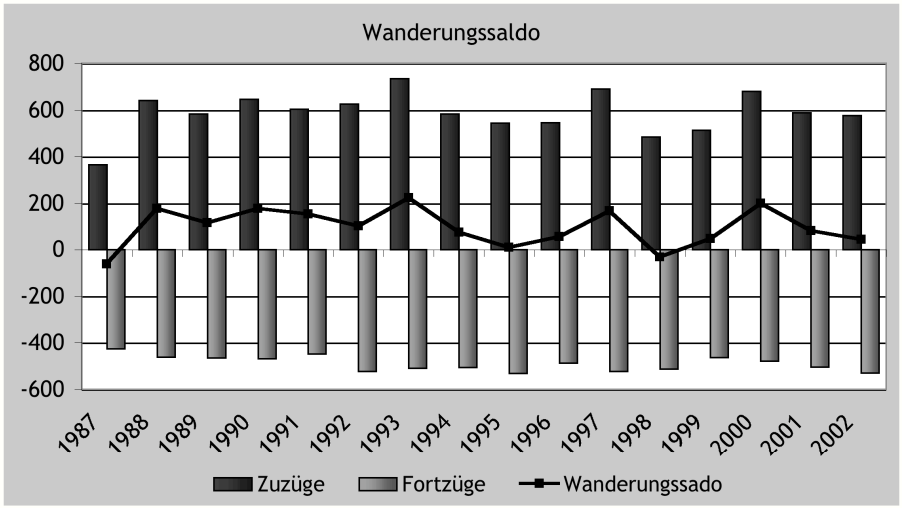


Abb. 8: eigene Darstellung auf Grundlage des LDS (www.lds.nrw.de)

Die Gesamteinwohnerzahl wird maßgeblich vom Wanderungssaldo, d.h. der Zu- und Fortzüge, bestimmt. Der Wanderungssaldo der Stadt Sendenhorst ist stärkeren Schwankungen unterworfen als der Bevölkerungssaldo. Bis 1987 sind sogar Wanderungsverluste zu verzeichnen. Durch die Bevölkerungswanderungen z. B. nach der Wiedervereinigung sowie die Zuzüge aus Osteuropa stiegen die Wanderungsgewinne ab 1989 wieder an und erhielten ihren Höhepunkt im Jahr 1993. Diese Wanderungswellen (Höhepunkte in den Jahren 1989, 1993, 2000) sind auf die Erschließung größerer neuer Baugebiete (wie z.B. Westglindkamp, Echterbrock und Geschermannweg) zurückzuführen.

Wanderungssaldo:
15 Jahre → 107 EW
5 Jahre → 68 EW

Der durchschnittliche Wanderungssaldo der letzten 15 Jahre lag bei plus 107 Personen im Jahr und ist auf plus 68 Personen im Durchschnitt der letzten 5 Jahre gesunken.

Die größten Zuwächse erhielt Sendenhorst aus den Städten Münster und Ahlen. Laut Wanderungsmotivbefragung der Stadt Münster (2000) werden folgende Gründe für den Umzug genannt: zu kleine Wohnungen, kein Angebot für Eigentum, der Wunsch im Grünen, ohne Lärmprobleme zu wohnen. Über die Hälfte der Befragten wäre in Münster geblieben, wenn das Angebot bedarfsgerecht vorhanden gewesen wäre.

Zuwanderungen gerade junger Familien mit Kindern können den Trend zur Überalterung verzögern, jedoch nicht langfristig aufhalten.

Empfehlung:
Wanderungsmotivbefragung und Altersatlas

Sendenhorst selbst verfügt über keine Wanderungsmotivbefragung, so dass genaue Kenntnisse ihrer Gründe und Strukturen für Zu- und Abwanderungen im einzelnen nicht vorliegen und so auch keine entsprechenden Handlungsempfehlungen entwickelt werden können. Ebenso wenig verfügt die Stadt Sendenhorst über einen "Altersstrukturatlas" oder eine räumliche Analyse der Altersstruktur, um auf künftige Veränderungen auf dem Wohnungs- und Gebrauchtimmobilienmarkt reagieren zu können.

2. Künftige Bevölkerungsentwicklung

Künftige Einwohnerentwicklung kann teilweise von der Stadt beeinflusst werden

Die künftige Einwohnerentwicklung kann in einem gewissen Umfang von der Stadt selbst beeinflusst werden, indem z.B. unterschiedliche Typen von Bauflächen bereitgestellt werden, die einerseits zu günstigen Konditionen zu erwerben sind und andererseits den heutigen qualitativen Ansprüchen gerecht werden. Weitere Aufgabe der Stadt ist die Schaffung von Rahmenbedingungen zur Entwicklung von Arbeitsplätzen kombiniert mit den dazugehörigen attraktiven Lebens- und Wohnbedingungen. Diese Grundlagen führen im Allgemeinen zur Erhöhung der Zuwanderungen in einer Stadt bzw. zur Vermeindung von Abwanderungen.

Unterschiedliche Bauflächen:
a) zu günstigen Konditionen
b) qualitativ hochwertig

Andere Einflussfaktoren: Gesellschaftliche Trends, Altersstruktur, regionale Arbeitsbedingungen

Unabhängig vom kommunalen Handeln wirken sich aber auch die allgemeinen gesellschaftlichen Trends und Strukturen, die Alterstruktur sowie die regionalen Arbeitsmarktbedingungen auf die künftige Einwohnerzahl der Stadt aus.

Aufgrund vieler Unwägbarkeiten, welche die Einwohnerzahl beeinflussen, kann für den Prognosehorizont des Handlungskonzeptes (2020) nur ein Spielraum dargestellt werden, in welchem sich die Bevölkerung unter bestimmten Rahmenbedingungen ungefähr entwickeln könnte. Für eine Prognose, die für weniger als eine Grundgesamtheit von 100.000 Personen gemacht wird, lohnt es sich nicht, eine individuelle Sterbetafel zu berechnen und eine eigene Wanderungsmatrix zu erstellen. Es besteht im Fall der Stadt Sendenhorst folglich die Gefahr, dass die Prognose von kurzfristigen Entwicklungen beeinflusst wird.

Grundlage der Bevölkerungsabschätzung: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen

Als Grundlage einer Bevölkerungsabschätzung dienen die oben aufgezeigten Einzelfaktoren „Natürliche Bevölkerungsentwicklung" und „Wanderungsbewegungen". Außerdem werden die bereits für andere Bezugsebenen (Land, Kreis) erstellten Prognosen zu Hilfe genommen.

2.1 LDS-Prognose[2]

Die vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik (LDS) für den Kreis Warendorf errechnete Einwohnerzahl bietet einen Anhaltswert, welche Bevölkerung für die Jahre 2005, 2010, 2015 und 2020 in der Stadt Sendenhorst zu erwarten wäre, wenn die Altersstruktur wie auch die Zuwanderungen in Stadt und Kreis korrespondieren würden.

2 Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW: Vorausberechnung der Bevölkerung in kreisfreien Städten und Kreisen NRW

Verliefe die Entwicklung, die für den Kreis Warendorf erwartet wird, in der Stadt Sendenhorst proportional, so ließe die im (April 2004) erstellte LDS-Prognose eine Einwohnerzahl von 13.328 im Jahr 2005, 13.504 im Jahr 2010, 13.680 im Jahr 2015 und 13.856 bis zum Jahr 2020 erwarten.

LDS-Prognose:
2005 → 13.328 EW
2010 → 13.504 EW
2015 → 13.680 EW
2020 → 13.856 EW

Da allerdings nur eine rein lineare Ableitung erfolgt, besitzt das Ergebnis eine eingeschränkte Aussagekraft, denn es ist zu beachten, dass keine spezifischen Gegebenheiten der Stadt Sendenhorst berücksichtigt sind und damit Unsicherheiten auftreten können. Da die bisherige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Sendenhorst deutlich dynamischer verlief als im Kreis Warendorf (siehe Pkt 2.1), ist zu erwarten, dass der Bevölkerungsanstieg künftig etwas höher liegt, als mit der LDS-Prognose berechnet.

2.2 Prognose des Gebietsentwicklungsplanes (GEP)[3]

GEP: Bevölkerungsorientierungswert 2010 → 13.400 EW

Der für die Stadt Sendenhorst gültige Gebietsentwicklungsplan Münsterland aus dem Jahre 1999 hat einen sogenannten „Bevölkerungsorientierungswert" für das Jahr 2010 von 13.400 errechnet. Aufgrund der veralteten Datengrundlage (Zeitraum 1990 bis 1995) ist ein Vergleich des Bevölkerungsorientierungswertes mit der individuellen Vorausschätzung (Pkt. 1.6.3) nicht möglich. Die Bezirksregierung hat allerdings unabhängig von einer GEP-Neuaufstellung eine fortlaufende Bevölkerungsberechnung bis zum Jahr 2020 gemacht, mit einem Bevölkerungsorientierungswert von rund 14.400 Einwohnern im Jahr 2020.

2.3 Individuelle Vorausschätzung

Im Rahmen des Handlungskonzeptes 2020 ist es sinnvoll, eine eigenständige auf Sendenhorst bezogene Abschätzung der Bevölkerung zu erstellen, um örtlichen Besonderheiten gerecht zu werden. Die zukünftige Entwicklung der Stadt Sendenhorst wird quasi simuliert, wobei vor allem die Besetzung der einzelnen Altersklassen und deren Wanderungs- und Fortpflanzungsverhalten eine wichtige Rolle spielt.

Zu den Einzelfaktoren werden dabei folgende Annahmen getroffen:

3 Bezirksregierung Münster: Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Münsterland, Stand 06.12.1999

Geburtenrate: Die Geburtenrate setzt sich aus dem durchschnittlichen Anteil der Frauen im potentiellen Elternalter (18 bis 45 Jahre) der letzten fünf Jahre und den durchschnittlichen Lebendgeburten der letzten fünf Jahre (1998 bis 2002) zusammen. Das Fortpflanzungsverhalten wird als stabil betrachtet. Die errechnete Geburtenrate wird auf die Frauen im Elternalter für jedes Jahr bis 2020 bezogen und ergibt somit die Lebendgeburten gesondert für jedes Jahr.

Geburtenrate: Durchschnitt der Frauen im potentiellen Elternalter sowie durchschnittliche Lebendgeburten der letzten 5 Jahre

Sterberate: Die Sterberate ergibt sich durch die Anzahl der Sterbefälle je 1.000 Einwohner der letzten fünf Jahre (1998 bis 2002). Diese Sterberate wird bis 2020 um 15 % verringert, da sich die Lebensdauer aufgrund verbesserter medizinischer Versorgung voraussichtlich weiter erhöhen wird.

Sterberate: Sterbefälle je 1.000 Einwohnen der letzten 5 Jahre (bis 2020 kontinuierlich um 15 % verringert)

Wanderungssaldo: Das Wanderungsverhalten der einzelnen Altersklassen wird aufgrund von Durchschnittswerten der letzten 3 und 15 Jahre in der Stadt Sendenhorst ermittelt und jeweils auf die Prognosen angewandt.
Im Folgenden werden zunächst vier Prognosevarianten mit unterschiedlichen Wanderungsbewegungen entworfen und von diesen eine realistisch erscheinende Prognose ausgewählt:

Wanderungssaldo: Durchschnittswerte der letzten 3 bis 15 Jahre

Variante 1:

Variante 1 (Nullvariante): 2020 → 13.951 EW

Der durchschnittliche Wanderungssaldo wird als kontinuierlicher Wanderungssaldo von Null angenommen. Die Zu- und Abwanderungen sind ebenfalls gleich Null, so dass in dieser Variante ausschließlich die natürliche Bevölkerungsentwicklung Beachtung findet. Für das Jahr 2020 ergäbe sich eine Einwohnerzahl von 13.951, was einer Zunahme gegenüber dem Jahr 2002 von 729 Einwohnern entspräche.

Variante 2:

Variante 2: Wanderungssaldo 110 EW 2020 →15.965 EW

In dieser Variante wird der durchschnittlich positive Wanderungssaldo der letzten drei Jahre (2000 bis 2002) von 110 Personen angenommen. Für die Zuwanderungen werden in dieser Variante 610 Personen und für die Abwanderungen ein Wert von 500 angesetzt. Dieser Wanderungs-

saldo wird bis zum Jahr 2020 fortgeführt. Für das Jahr 2020 ergäbe sich folglich eine Einwohnerzahl von 15.965, was einer Zunahme gegenüber dem Jahr 2002 von 2.743 Einwohnern entspräche.
Voraussetzung für das Eintreffen dieser Variante ist die Bereitstellung von günstigem Bauland sowie günstige Rahmenbedingungen zur Schaffung von Arbeitsplätzen, die einen Anreiz schaffen, in die Stadt Sendenhorst zu ziehen, so dass die Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Bauland steigt.
Diese Variante ist regionalplanerisch nicht akzeptabel, da die notwendigen Zuwanderungen ganz wesentlich zu Lasten der Nachbarkommunen gingen.

Variante 3:

Variante 3:
Wanderungssaldo: 1000 EW
2020 → 15.768 EW

In dieser Variante wird der durchschnittlich positive Wanderungssaldo der letzten 15 Jahre (1987 bis 2002) von 100 Personen angenommen. Für die Zuwanderungen werden in dieser Variante 620 Personen und für die Abwanderungen ein Wert von 520 angesetzt. Das Wanderungssaldo von 100 wird bis zum Jahr 2020 fortgeführt. Für das Jahr 2020 ergäbe sich folglich eine Einwohnerzahl von 15.768, was einer Zunahme gegenüber dem Jahr 2002 von 2.546 Einwohnern entspräche.
Diese Variante ist wie die Variante 2 landesplanerisch bedenklich (s. Variante 2).

Variante 4:

Variante 4:
Wanderungssaldo 100 → 0
2020 → 14.864 EW

In dieser Variante wird der durchschnittlich positive Wanderungssaldo der letzten 15 Jahre (2000 bis 2002) von 100 Personen angenommen und bis zum Jahr 2020 kontinuierlich auf Null reduziert. Für die Zuwanderungen werden in dieser Variante 660 Personen (im Jahr 2020 → 535 Personen) und für die Abwanderungen ein Wert von 560 Personen (im Jahr 2020 → 535 Personen) angesetzt. Für das Jahr 2020 ergäbe sich folglich eine Einwohnerzahl von 14.864, was einer Zunahme gegenüber dem Jahr 2002 von 1.642 Einwohnern entspräche.

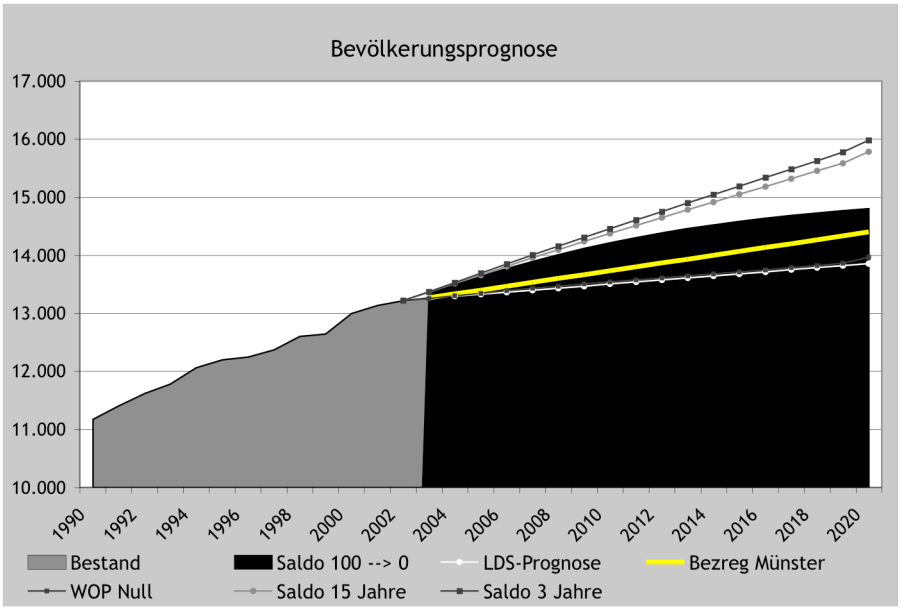


Abb. 9: eigene Darstellung auf Grundlage des LDS (www.lds.nrw.de)

Auswahl einer Prognosevariante:

Realistische Variante: 2020 → 14.864 EW

Da der Flächennutzungsplan ein Zielkonzept für die Stadt Sendenhorst darstellt, muss eine gleichermaßen zielkompatible wie umsetzbare Lösung gefunden werden. Es muss Ziel der Stadt sein, die Einwohnerzahl weitestgehend zu stabilisieren und eine Tragfähigkeit der Infrastruktur zu erreichen. Da das Wanderungssaldo in den letzten Jahren kontinuierlich im positiven Bereich lag, ist auch künftig davon auszugehen, dass Sendenhorst gegen den allgemeinen Trend in den Ballungsrandzonen aufgrund relativ stabiler Verhaltensmuster der Bevölkerung Einwohner auf sich ziehen wird. Die Nullvariante scheidet daher aus.

Die Variante 2 und 3 basieren darauf, dass sich der Durchschnitt der letzten 15 Jahre bis heute halten wird (im Vergleich der letzten 3 Jahren). Da künftig davon auszugehen ist, dass sich die Bevölkerungsstruktur ändern wird (Verschiebung der Altersstruktur durch die Gleichzeitigkeit von Bevölkerungswachstum bei den über 60 Jährigen und eine Bevölkerungsschrumpfung bei den unter 60 Jährigen→ siehe Alterspyramide) und das Geburtendefizit nicht mehr durch Zuwanderungen ausgeglichen werden kann, erscheint die Variante 4 am wahrscheinlichsten. In dieser Variante wird davon ausgegangen, dass das Wanderungssaldo künftig auf Null reduziert wird. Ein Wachstum von 1.642 Personen auf 14.864 Personen im 2020 erscheint realistisch.

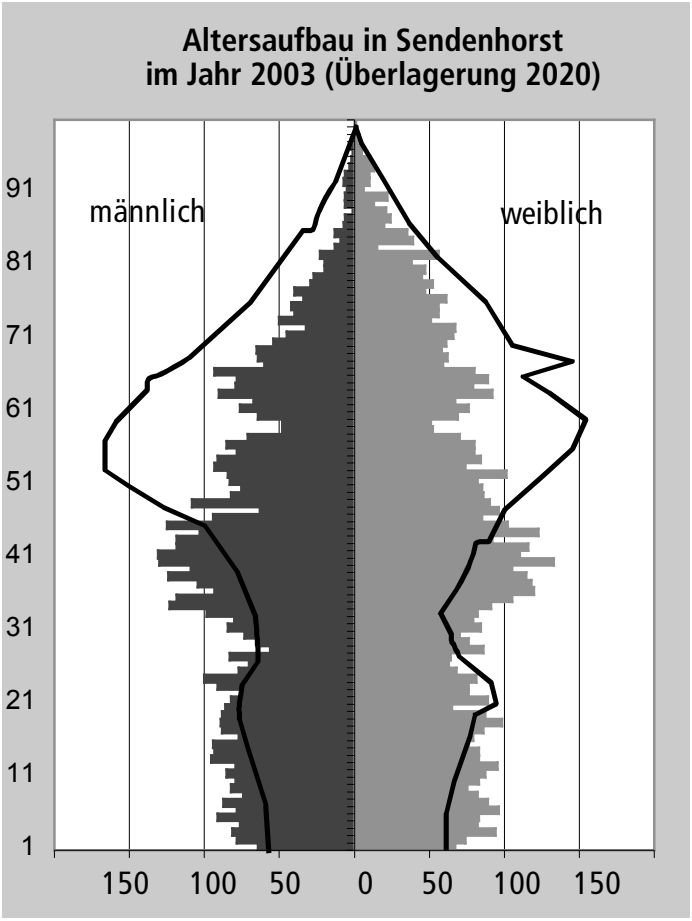


Abb. 10: eigene Darstellung auf Grundlage des LDS

(Schwarz überlagerte Linie zeigt den Altersaufbau 2020)

3. Die Entwicklung des Wohnsiedlungswesens

Die Wohnsiedlungsbereiche stelle eine der wesentlichen Größen für die Entwicklung der Stadt Sendenhorst dar. Zum einen erfordern sie – neben den Gewerbeflächen – entsprechende Flächenbereitstellungen, zum anderen sind sie für die Bürger ein sichtbares Zeichen der bisherigen und künftigen Entwicklung einer Stadt.

Für den künftigen Wohnungsbedarf sind die Wohnungs- und vor allem die Haushaltsgrößen entscheidend. Die Einwohnerzahl wirkt sich hingegen deutlich weniger auf die Flächennachfrage aus.

3.1 Wohnungsbestand und Gebäudestruktur

Wohnungsanstieg:
1987 → 3.645 WE
2003 → 5.140 WE

Am 31.12.2003 weist die Stadt Sendenhorst einen Bestand an insgesamt 5.140 Wohnungen auf[4]. In diese Werte sind alle Wohnungen – bis auf Wohnheime – einbezogen. Die Anzahl der Wohnungen ist von 1987 bis 2003 von 3.645 auf 5.140 angestiegen. Dies bedeutet einen Zuwachs von jährlich 100 Wohnungen. Dieser Wert ist beeinflusst durch die kontinuierlich steigenden Bevölkerungszuwächse bis zum Jahr 2003. Dennoch wird der Wohnungsanstieg auch von anderen gesellschaftlichen Trends, wie die Abnahme der Haushaltsgröße und Zunahme des Wohlstandfaktors, bestimmt. Bereits an diesem Anstieg sieht man, dass der Wohnungsbestand nicht nur aufgrund neuer Einwohner wächst, sondern durch Umstrukturierungen in den Familienstrukturen (135 EW pro Jahr Zuwachs. Die neuen Wohnungen werden aber in der Regel mit mehr als 1,3 Personen belegt.).

Anstieg der Wohnungen nicht nur aufgrund Einwohnerzuwachs, sondern aufgrund von Umstrukturierungen in den Familien

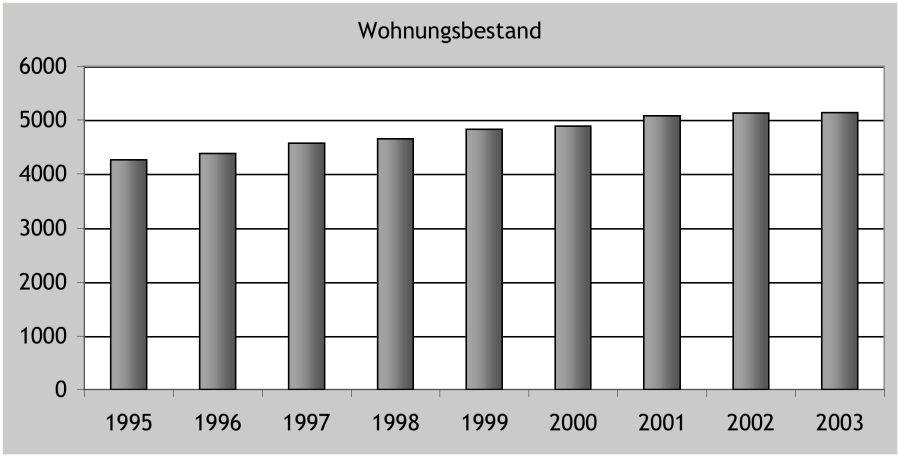


Abb. 11: eigene Darstellung auf Grundlage des LDS (www.lds.nrw.de)

4 Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, Düsseldorf 2003 (www.lds.nrw.de)

3.2 Gebäudestruktur

Ein- und Zweifamilienhäuser sind häufigste Wohnform

Die Aufschlüsselung nach Wohnungsanzahl für das Jahr 2003 zeigt, dass sich in Sendenhorst rund 66,7 % aller Gebäude mit einer Wohnung sowie rund 22,6 % in einem Gebäude mit zwei Wohnungen befinden. Der Anteil der Gebäude mit drei und mehr Wohnungen ist mit 10,7 % am geringsten. Damit sind das Ein- und Zweifamilienhaus die häufigste Wohnform. Für diese typische Bauform hat sich in Sendenhorst eine durchschnittliche Belegung von 1,7 Wohnungen je Gebäude für das Jahr 2003 herauskristallisiert.

Ein zeitlicher Vergleich zeigt, dass der Anteil der Gebäude mit einer Wohnung zugunsten der Gebäude mit zwei, drei und mehr Wohnungen gefallen ist.

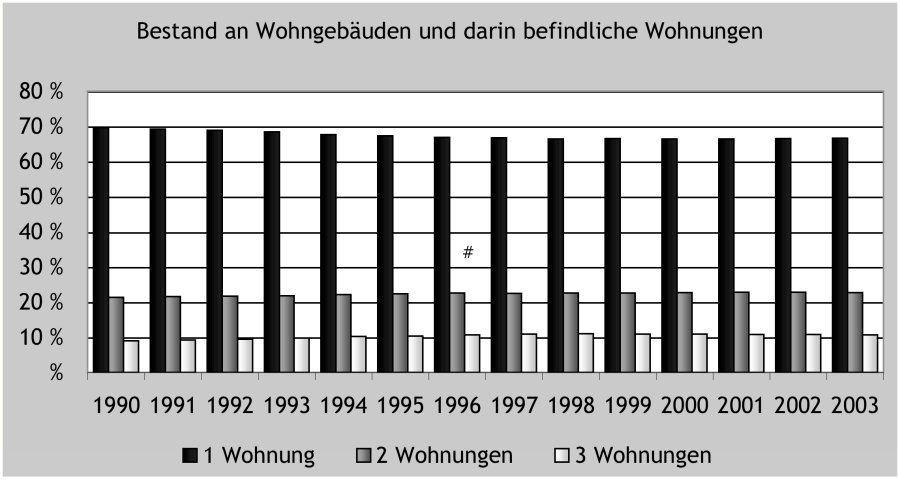


Abb. 12: eigene Darstellung auf Grundlage des LDS (www.lds.nrw.de)

3.3 Abschätzung des künftigen Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfs

Für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs ist es zunächst erforderlich, den Wohnungsbedarf für das Prognosejahr 2020 zu ermitteln.

3.3.1 Wohnungsbedarf

Annahme Bevölkerungsentwicklung:

Einwohner 2020: 14.864

Eine wichtige Grundlage zur Berechnung des Wohnungsbedarfs ist das Ergebnis der Bevölkerungsprognose für das Jahr 2020 für die Stadt Sendenhorst. Als Annahme wurde hier eine künftige Einwohnerzahl von 14.864 zugrunde gelegt. Dennoch wird auch die Wohnbauflächenberechnung mit den unterschiedlichen Varianten gemacht, um mögliche Entwicklungen aufzuzeigen, die bei unterschiedlichen Rahmenbedingungen (hier: unterschiedliche Einwohnerzahlen) auftreten können.

Annahme Haushaltsgröße:

Wesentlich bedeutender als die Einwohner sind allerdings die Träger der Wohnungsnachfrage, d.h. die in einem Haushalt lebenden Personen. Dies hängt einerseits mit einem veränderten Haushaltsbildungsverhalten und andererseits mit veränderten gesellschaftlichen Strukturen, die – bei gleicher oder sogar abnehmender Bevölkerung – zu einer steigenden Zahl an Haushalten führen, zusammen. Nicht jeder Haushalt tritt allerdings gleichermaßen aktiv auf dem Wohnungsmarkt auf. Allein die steigende Lebenserwartung der älteren Menschen führt zu deutlich wachsenden Anteilen an kleinen Haushalten („Witwenhaushalte"), ohne das diese Entwicklung am Wohnungsmarkt als unmittelbarer Wohnungssuchvorgang bemerkbar ist. Single- und Scheidungshaushalte sind dagegen am Wohnungsmarkt unmittelbar spürbar, da sie kleine Wohnungen nachfragen. Auf der Gemeindeebene sind empirische Daten zur Anzahl und Größe der Haushalte zuletzt im Zuge der Volkszählung 1987 ermittelt worden. In Sendenhorst lebten zur Zeit der Volkszählung 1987 11.001 Personen in 3.678 Privathaushalten. Daraus ergibt sich für 1987 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 3,0 Personen pro Haushalt. Sie liegt weit über dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt der Gemeinden in der Größenklasse 10.000 bis 20.000 Einwohner (2,64 Pers./HH). Seit der Volkszählung 1987 werden Haushaltsgrößen auf der

Witwenhaushalte machen sich nicht unmittelbar am Wohnungsmarkt bemerkbar. Single- und Scheidungshaushalte sind dagegen spürbar, da sie kleine Wohnungen nachfragen.

Abnahme der Haushaltsgröße von 3,0 auf 2,4 Pers. / HH

Basis des Mikrozensus – eine jährliche Befragung von einem Prozent aller Haushalte – ermittelt. Die Ergebnisse werden angesichts der geringen Fallzahlen in Nordrhein Westfalen nicht auf Gemeindeebene, sondern in der Regel auf Kreisebene als kleinster räumlicher Einheit veröffentlicht. Die Haushaltsgrößen haben sich in der Vergangenheit nahezu durchgängig rückläufig entwickelt.

Sendenhorst gehört zur Raumordnungsregion Münster

Die Fortschreibung der durchschnittlichen Haushaltsgröße der Stadt Sendenhorst wird auf Basis der Prognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumforschung (1999) vorgenommen. Dieses befasst sich auf regionaler Ebene mit der Haushaltsentwicklung. Bundesweit wurde eine regionsbezogene Haushaltsprognose bis zum Jahr 2015 erstellt und veröffentlicht. Die Gemeinden und Städte werden hier bestimmten Raumordnungsregionen zugeordnet. Aufgrund der Nähe zur Raumordnungsregion Münster kann davon ausgegangen werden, dass die Entwicklung von Haushalten und Haushaltsgrößen in der Stadt Sendenhorst analog zu der Entwicklung in der Raumordnungsregion Münster verläuft.

Für das Jahr 2015 wird für die Raumordnungsregion Münster eine Haushaltsgröße von 2,3 Personen pro Haushalt prognostiziert. Im Landesdurchschnitt wird für das Jahr 2015 eine Haushaltsgröße von 2,12 Personen pro Haushalt erwartet. Da es keine Haushaltsgrößenabschätzungen bis zum Jahr 2020 für die Raumordnungsregionen gibt, wird davon ausgegangen, dass die Haushaltsgröße in Sendenhorst bis zum Jahr 2020 ähnlich wie in der Vergangenheit größer als im Landesdurchschnitt sein wird und sich aufgrund des hohen Familienanteils langsam nach unten entwickeln wird. Da Sendenhorst in der Vergangenheit jedoch eine hohe Zahl an Haushalten mit vier und mehr Personen hatte, wird eine gleichbleibende Haushaltsgröße (2015 → 2020) von 2,4 Personen pro Haushalt angenommen.

Annahme Wohnungen:

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass für jeden Haushalt eine Wohnung nachgefragt wird. Die Anzahl der erforderlichen Wohnungen gibt sich folglich aus der erwarteten Einwohnerzahl geteilt durch die Personen pro Haushalt im Jahr 2020.

Durch Wohnungsabrisse, Zusammenlegungen sowie Umwidmungen entstehen im Planungszeitraum bis 2020 Wohnungsabgänge, die zum Bedarf hinzugerechnet werden müssen[5].

5 Eduard Pestel/ Institut für Systemforschung e.V.: Der Wohnungsmarkt in NRW 2015, Münster 2003.

	bis 1948	Abgänge in %	1949 bis 1968	Abgänge in %	1969 und später	Abgänge in %
2002	2,47	0,40	3,68	0,50	1,00	0,10
2003	2,53	0,41	3,96	0,54	1,10	0,11
2004	2,59	0,42	4,24	0,58	1,20	0,12
2005	2,66	0,43	4,52	0,62	1,29	0,13
2006	2,72	0,44	4,81	0,65	1,39	0,14
2007	2,78	0,45	5,09	0,69	1,49	0,15
2008	2,84	0,46	5,37	0,73	1,59	0,16
2009	2,90	0,47	5,66	0,77	1,69	0,17
2010	2,97	0,48	5,94	0,81	1,79	0,18
2011	3,03	0,49	6,22	0,85	1,89	0,19
2012	3,09	0,50	6,50	0,88	1,99	0,20
2013	3,15	0,51	6,79	0,92	2,09	0,21
2014	3,21	0,52	7,07	0,96	2,19	0,22
2015	3,27	0,53	7,35	1,00	2,29	0,23
2016	3,34	0,54	7,65	1,04	2,39	0,24
2017	3,40	0,55	7,94	1,08	2,49	0,25
2018	3,46	0,56	8,23	1,12	2,59	0,26
2019	3,52	0,57	8,53	1,16	2,69	0,27
2020	3,58	0,58	8,82	1,20	2,79	0,28
insgesamt	57,52		118,37		35,95	

Abb. 13: Wohnungsabgänge bis 2020 auf Grundlage Pestel-Studie

211 Wohnungsabgänge bis zum Jahr 2020

In der Stadt Sendenhorst sind bis zum Jahr 2020 rund 211 Wohnungsabgänge zu erwarten, die einen Wohnungsmehrbedarf erzeugen. Dies bedeutet nicht automatisch einen Mehrbedarf an Wohnbauflächen, da in der Stadt Sendenhorst die Flächen, auf denen Abrisse stattgefunden haben, weitestgehend neu bebaut werden. Um jedoch langfristig auf alle denkbaren Entwicklungen vorbereitet zu sein, werden die Wohnungsabgänge bei der Wohnbauflächenbedarfsberechnung mit einbezogen.

Mobilitätsreserve von 2 %

Darüber hinaus wird eine Mobilitätsreserve von 2 % bis 2020 angesetzt. Diese Reserve gehört zum Wohnungsbestand und wird genutzt, bevor Neubauten getätigt werden. In diesem Fall hat z.B. ein Haushalt bis zur Fertigstellung des Neubaus zwei Wohnungen. Aber nicht nur bei Neubauten, sondern auch bei Wohnungswechsel sind Leerstandsreserven notwendig, da sonst schlichtweg keine reibungslosen Umzüge möglich wären.

Der gesamte Wohnungsbedarf ergibt sich folglich aufgrund der Haushaltsentwicklung, der Anpassung der Leerstandsreserve und der Wohnungsabgänge.

3.3.2 Wohnbauflächenbedarf

Annahme der Wohnungsgröße:

Durchschnittliche Wohnungsgröße von 105 qm (40,7 qm / Person)

Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Jahr 2003 betrug in Sendenhorst 105 qm (40,7 qm / Person). Trotz regelmäßiger Anstiege in der Vergangenheit wird dieser Wert für den künftigen Standard herangezogen. Weitere wesentliche Anstiege sind aufgrund von Sättigungstendenzen und steigender Unterhaltskosten nicht zu erwarten. Der Trend ist eher wieder rückläufig.

Der Wohnbauflächenbedarf ergibt sich ausgehend von der durchschnittlichen Wohnungsgröße, durch die Aufsummierung folgender Faktoren:

- Zuschlag von 30 % für Mauern, Treppenhäuser etc.
- Zuschlag von 30 % für interne Erschließung der Baugebiete sowie deren Ausstattung mit Grünflächen, Kinderspielplätzen etc.
- Zuschlag von 15 % für einen Planungsspielraum zur Berücksichtigung unerwarteter Abweichungen der Ausgangsparameter zur Sicherstellung der Bodenflexibilität.

Weiter wird für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs eine Grundflächenzahl von 0,4 angenommen. Bei einer 1,5 geschossigen Bauweise wird von einer sogenannten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 ausgegangen.

Im Folgenden werden insgesamt drei Varianten des Wohnbauflächenbedarfs berechnet:

Variante 1:

Die erste Variante geht davon aus, dass die Stadt Sendenhorst künftig weder Zuwanderungsgewinne noch –verluste verzeichnen wird und die Haushaltsgröße sich wie in der Raumordnungsregion Münster entwickeln wird. Dies hätte einen Wohnungsbedarf von 1.547 (WE) bis zum Jahr 2020 zur Folge. Hier wird deutlich, dass Sendenhorst trotz einer geringen Bevölkerungszunahme (ohne Wanderungen), künftig zahlreiche neue Wohnungen benötigt. Dies ist auf die extreme Reduzierung der Haushaltsgröße zurückzuführen.

Aus der Verknüpfung der o.g. Faktoren ergibt dies einen Wohnbauflächenbedarf von 34 ha.

Variante 1: Wohnbauflächenbedarf von rund 34 ha

Wohnbauflächenbedarfsabschätzung der Stadt Sendenhorst			
Variante 1			
Wohnungsbedarf			
Einwohner zum Ausgangsdatum	2002	13.222	
Einwohner im Zielzeitraum	2020	13.951	
Haushaltsgröße			
Personen pro Haushalt 1987		3,0	
Personen pro Haushalt im Zielzeitraum (2020)		2,4	
Wohnungen zum Ausgangsdatum		5.132	
abzüglich Wohnungsabgänge bis 1987	211	4.921	
Wohnungen im Zielzeitraum (ein Haushalt eine Wohnung)		5.813	
zzgl. Mobilitätsreserve	2%	5.929	
Bedarf an Wohnungen (Wohnungen im Zielzeitraum mit Mobilitätsreserve minus Wohnungen zum Ausgangsdatum)			1.008 WE
Wohnbauflächenbedarf			
Wohnungsgröße im Zielzeitraum		105 qm	
Nettogeschossfläche			10,59 ha
Zuschlagfaktor für Mauerwerk. Treppenhäuser etc.		30 %	
Bruttogeschossfläche			13,76 ha
realisierte Geschlossflächenzahl im Zielzeitraum		0,60	
Nettowohnbauland			22,94 ha
Zuschlag für Erschließung, Grünanlagen etc.		30 %	
Bruttowohnbauland			29,82 ha
Planungsspielraum	15 %	4,47 ha	
Wohnbauflächenbedarf insgesamt			34,29 ha

Variante 2:

Ausgangspunkt ist die als realistisch betrachtete Einwohnerzahl von 14.864 im Jahr 2020, mit einer Haushaltsgröße von 2,4 Personen pro Haushalt. Es wird angenommen, das der Anteil der Mehrgenerationenhaushalte im regionalen Vergleich weiterhin sehr hoch bleiben wird.
Aus der Verknüpfung der o.g. Faktoren ergibt dies einen Wohnbauflächenbedarf von 47 ha.

Variante 2: Wohnbauflächenbedarf von rund 47 ha

Wohnbauflächenbedarfsabschätzung der Stadt Sendenhorst			
Variante 2			
Wohnungsbedarf			
Einwohner zum Ausgangsdatum	2002	13.222	
Einwohner im Zielzeitraum	2020	14.864	
Haushaltsgröße			
Personen pro Haushalt 1987		3,0	
Personen pro Haushalt im Zielzeitraum (2020)		2,4	
Wohnungen zum Ausgangsdatum		5.132	
abzüglich Wohnungsabgangsraten bis 1987	211	4.921	
Wohnungen im Zielzeitraum		6.193	
(ein Haushalt eine Wohnung)			
zzgl. Mobilitätsreserve	2%	6.317	
Bedarf an Wohnungen (Wohnungen im Zielzeitraum mit Mobilitätsreserve - minus Wohnungen zum Ausgangsdatum)			1.396 WE
Wohnbauflächenbedarf			
Wohnungsgröße im Zielzeitraum		105 qm	
Nettogeschossfläche			14,66 ha
Zuschlagfaktor für Mauerwerk. Treppenhäuser etc.		30 %	
Bruttogeschossfläche			19,06 ha
realisierte Geschlossflächenzahl im Zielzeitraum		0,60	
Nettowohnbauland			31,76 ha
Zuschlag für Erschließung, Grünanlagen etc.		30 %	
Bruttowohnbauland			41,29 ha
Planungsspielraum	15 %	6,19 ha	
Wohnbauflächenbedarf insgesamt			47,49 ha

Variante 3:

Eine weitere Variante der künftigen Wohnbauflächenentwicklung wurde unter Vorsorgegesichtspunkten errechnet, da die Stadt Sendenhorst angesichts des langen Planungszeitraumes und der starken Abhängigkeit von gesellschaftlichen Entwicklungen auf unvorhergesehene Trends vorbereitet sein muss. Bei einem noch stärkeren Trend zu Einpersonenhaushalten aufgrund der absehbaren Überalterung der Bevölkerung („Witwenhaushalte") würde die Haushaltsgröße stärker abnehmen (2,3 Personen pro Haushalt). Lediglich um diesen Faktor ist diese Variante gegenüber der Variante 2 geändert worden. In Verbindung mit der Einwohnerzahl von 14.864 für das Jahr 2020 ergibt sich – bei der reduzierten Belegung von 2,3 Personen/ HH – ein Bedarf von ca. 1.542 Wohnungen. Der zusätzliche Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahr 2020 beträgt rund 52 ha.

Variante 3: Wohnbauflächenbedarf von rund 52 ha

Wohnbauflächenbedarfsabschätzung der Stadt Sendenhorst			
Variante 3			
Wohnungsbedarf			
Einwohner zum Ausgangsdatum	2002	13.222	
Einwohner im Zielzeitraum	2020	14.864	
Haushaltsgröße			
Personen pro Haushalt 1987		3,0	
Personen pro Haushalt im Zielzeitraum (2020)		2,3	
Wohnungen zum Ausgangsdatum		5.132	
abzüglich Wohnungsabgänge bis 1987	211	4.921	
Wohnungen im Zielzeitraum		6.463	
(ein Haushalt eine Wohnung)			
zzgl. Mobilitätsreserve	2%	6.592	
Bedarf an Wohnungen (Wohnungen im Zielzeitraum mit Mobilitätsreserve - minus Wohnungen zum Ausgangsdatum)			1.542 WE
Wohnbauflächenbedarf			
Wohnungsgröße im Zielzeitraum		105 qm	
Nettogeschossfläche			16,19 ha
Zuschlagfaktor für Mauerwerk. Treppenhäuser etc.		30 %	
Bruttogeschossfläche			21,04 ha
realisierte Geschlossflächenzahl im Zielzeitraum		0,60	
Nettowohnbauland			35,07 ha
Zuschlag für Erschließung, Grünanlagen etc.		30 %	
Bruttowohnbauland			45,59 ha
Planungsspielraum	15 %	6,84 ha	
Wohnbauflächenbedarf insgesamt			52,43 ha

Damit wird deutlich, dass der künftige Wohnbauflächenbedarf im Wesentlichen von der Variablen „Haushaltsgröße" abhängt, die faktisch von der Stadt nicht beeinflusst werden kann und als gesamtgesellschaftliches „Ereignis" auch kaum zuverlässig zu prognostizieren ist. Um für die nächsten 15 Jahre auf alle denkbaren Entwicklungen ausreichend vorbereitet zu sein, ist es notwendig, auch den in Variante 3 beschriebenen Flächenbedarf zu decken.

Im weiteren Verlauf wird von einem Wohnbauflächenbedarf von 52 ha ausgegangen.

Es wird von einem Wohnbauflächenbedarf von 52 ha ausgegangen, um auf alle Entwicklungen vorbereitet zu sein.

3.4 Wohnbauflächenreserven

Ein Teil des Flächenbedarfes kann in innerörtlichen Baulücken sowie auf noch nicht bebauten Grundstücken in derzeitigen Neubaugebieten gedeckt werden. Diese Nutzung bereits erschlossener integrierter Standorte hat grundsätzlich Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen im Freiraum.

In der Stadt Sendenhorst sind noch zahlreiche Baulücken vorhanden, die in ihrer Gesamtheit als Wohnbauflächenreserven nicht zur Verfügung stehen. Zudem wird das Bild der Ortslagen durch zahlreiche innerörtliche Freiflächen geprägt, die den örtlichen Charakter unterstreichen und folglich nicht als Baulücken im herkömmlichen Sinne wirken.

Wohnbauflächenreserven nach wirksamem Flächennutzungsplan:

Ortsteile	Reserven gemäß § 34 BauGB		Reserven gemäß § 30 BauGB		Reserven gesamt	verhandelbare Reserven
	in ha	mobilisierbar zu (25 %)	in ha	mobilisierbar zu (80%)		
Sendenhorst	16,3	4,1	6,5	5,2	22,8	9,3
Albersloh	2,5	0,6	9,2	7,4	11,7	8,0
Gesamt	**18,8**	**4,7**	**15,7**	**12,6**	**34,5**	**17,3**

Insgesamt sind im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sendenhorst 34,5 ha Wohnbauflächenreserven (Wohn- und Gemischte Bauflächen) vorhanden. Davon befinden sich 15,7 ha innerhalb eines Bebauungsplan-Geltungsbereiches und 18,8 ha in Bereichen im Zusammenhang bebauter Ortsteile gemäß § 34 BauGB. Aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit von Baulücken in Gebieten gemäß § 34 BauGB erscheint die Annahme einer 25 %igen Inanspruchnahme im Planungs-

zeitraum als realistisch (4,7 ha). Für Reserveflächen innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes wird davon ausgegangen, dass eine 80%ige Bebauung zu realisieren sein wird (12,6 ha).

Insgesamt hat die Stadt Sendenhorst 17,3 ha mobilisierbare Reserveflächen.

mobilisierbare Reserven insgesamt von rund 17,3 ha

Da es sich teilweise bei den im Flächennutzungsplan vorhandenen Reserven allerdings um Flächen handelt, die künftig noch alternativ zu diskutieren sind (insb. Echterbrock, nördlich Hagenholt und östlich Münsterstraße) und evtl. unter die sogenannten Streichflächen (sobald die Flächen in absehbarer Zeit nicht geeignet oder verfügbar sind, sollten sie künftig gestrichen werden) fallen, sollten zunächst nur die unstrittigen Reserven (hier: Baulücken, innerhalb und außerhalb von Bebauungsplänen) von insgesamt 13,2 ha angesetzt werden, so dass von einem maximalen Neubedarf von 38,8 ha ausgegangen werden kann.

mobilisierbare Baulücken von rund 13,2 ha

Wohnbauflächenneubedarf von rund 38,8 ha

Wohnbauflächen nach wirksamen FNP ohne größere Entwicklungsflächen

Ortsteile	Reserven gemäß § 34 BauGB		Reserven gemäß § 30 BauGB		Reserven gesamt	verhandelbare Reserven
	in ha	mobilisierbar zu (25 %)	in ha	mobilisierbar zu (80%)		
Sendenhorst	1,1	0,3	6,5	5,2	7,6	5,5
Albersloh	1,3	0,3	9,2	7,4	10,5	7,7
Gesamt	**2,4**	**0,6**	**15,7**	**12,6**	**18,1**	**13,2**

Gebietsentwicklungsplan

Der GEP Teilabschnitt Münsterland geht davon aus, dass im Planungszeitraum bis 2010 1.100 Personen weiteren Wohnbauflächenbedarf erzeugen werden. Bei einer angenommen Siedlungsdichte von durchschnittlich 45 Einwohner / ha, ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von 24,5 ha im Planungszeitraum bis 2010. Genauere Berechnungen bis 2020 liegen derzeit noch nicht vor.

4. Wirtschaft

Die wirtschaftliche Entwicklung einer Stadt wird heute durch die zunehmende Internationalisierung sowie den Strukturwandel bestimmt. Die Standortansprüche der Unternehmen verändern sich. Nicht die Quantität, sondern zunehmend die Qualität der Standortfaktoren sind entscheidend. Hochwertige Flächenangebote sind Voraussetzung der Städte, um sich am nationalen und internationalen Wettbewerb zu beteiligen. Gewerbeplanung ist daher auch immer Angebotsplanung.

Aber nicht ausschließlich die Ansiedlung neuer Betriebe, sondern vielmehr die Bereitstellung von Arbeitsplätzen für die ortsansässige Bevölkerung und die Sicherstellung der Entwicklungsmöglichkeiten vorhandener Betriebe ist ein wesentliches Ziel der Stadt Sendenhorst.

Die vorhandenen Gewerbegebiete konzentrieren sich in der Ortslage Sendenhorst im Osten sowie Nordosten des Stadtgebietes. In der Ortslage Albersloh liegen kleinere Gewerbeflächen ebenfalls im Osten.

Die Besiedlung dieser Gebiete ist überwiegend abgeschlossen, die bestehenden Restflächen sind vorrangig im Besitz ansässiger Betriebe und stehen damit dem Markt nicht mehr zur Verfügung (s. Gewerbeflächenreserven).

Insgesamt hat die Stadt Sendenhorst 55,5 ha Gewerbliche Baufläche. Das sind 10 % der Siedlungsfläche.

4.1 Beschäftigten- und Wirtschaftsstruktur

Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 2.116 (1980) auf 4.079 (2002)

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in der Stadt Sendenhorst seit 1980 von 2.116 auf 4.079 im Jahr 2002 angestiegen [6].

Der Anstieg verlief bis auf einen minimalen Rückgang 1984 kontinuierlich.

Die Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat nicht in allen Wirtschaftsbereichen gleichermaßen stattgefunden. So weisen die einzelnen Anteile der Erwerbstätigen in der Stadt Sendenhorst folgende Besonderheiten auf:

Hohe Bedeutung des verarbeitenden Gewerbes

Im Jahr 1998 dominiert das verarbeitende Gewerbe mit 46, 3 % gefolgt vom Dienstleistungsbereich mit 24,6 % und dem Baugewerbe mit 10,6%.

6 Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, Düsseldorf 2003 (www.lds.nrw.de)

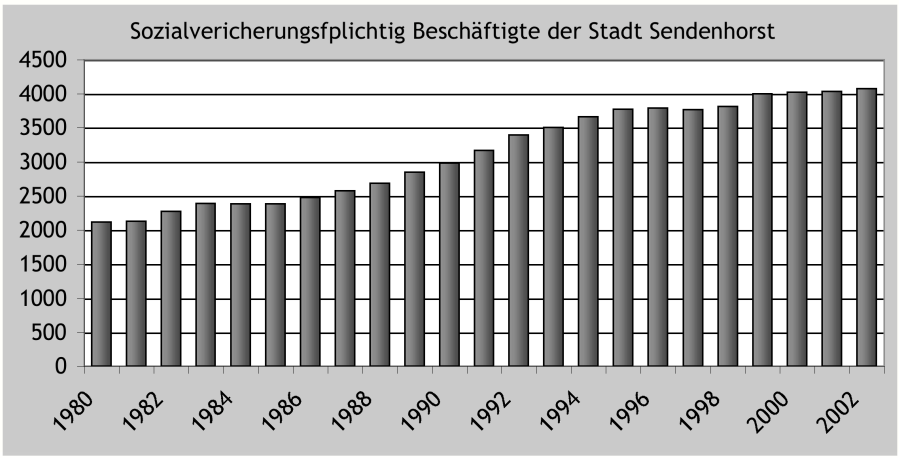


Abb. 14: eigene Darstellung auf Grundlage des LDS (www.lds.nrw.de)

Anstieg der Beschäftigten in allen Wirtschaftsbereichen außer Baugewerbe

Die Veränderung der Erwerbstätigenanteile im Zeitraum 1998 bis 2002 zeigt im Ergebnis zwar eine Zunahme des verarbeitenden Gewerbes. Im Vergleich zu den anderen Bereichen ist jedoch eine Abnahme auf 45,6 % zu verzeichnen. Dennoch hat das verarbeitende Gewerbe einen sehr hohen Stellenwert in Sendenhorst und der allgemeine Trend zur Reduzierung der gewerblichen Arbeitsplätze zugunsten von Arbeitsplätzen im Dienstleistungsbereich hat sich hier noch nicht in dem Maße wie in anderen Regionen gezeigt. Hier ist der größte Arbeitgeber der Stadt Sendenhorst die Firma VEKA AG mit über 800 Beschäftigten hervorzuheben. Bis auf den Bereich Baugewerbe haben alle Wirtschaftsbereiche einen Zuwachs zu verzeichnen.

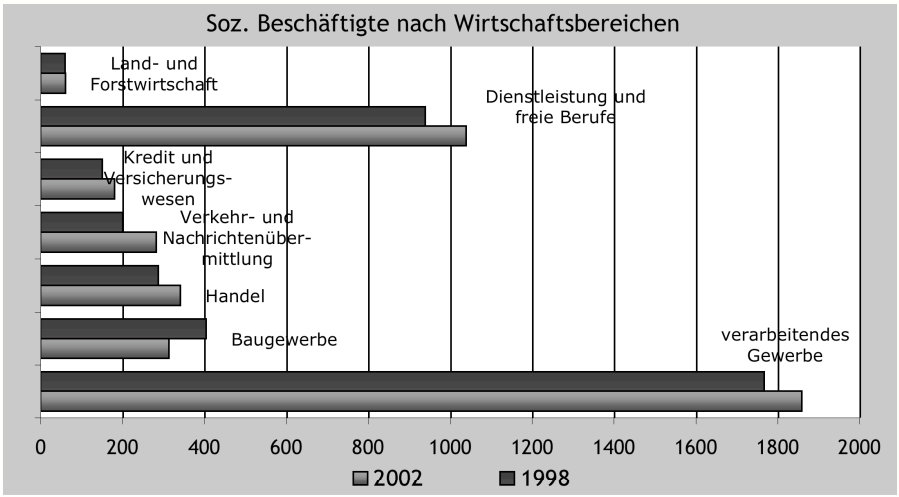


Abb. 15: eigene Darstellung auf Grundlage des LDS (www.lds.nrw.de)

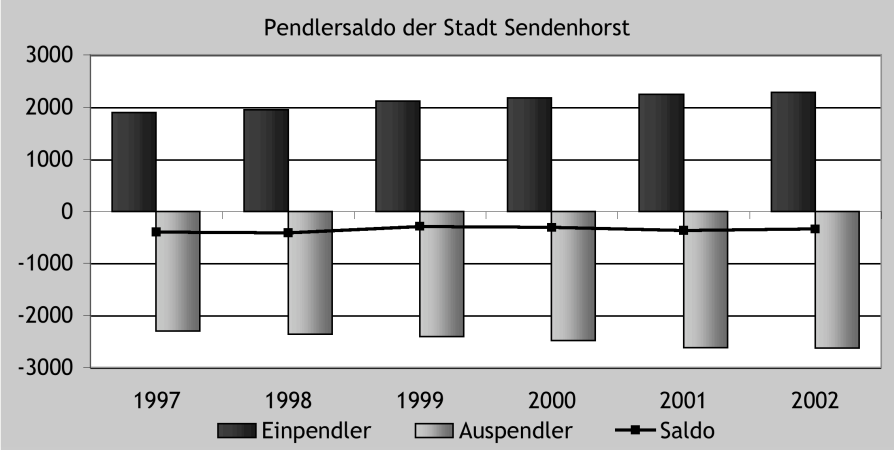
4.2 Pendlerbeziehungen

Hohe Berufspendlerzahl

Die zunehmende Trennung von Wohn- und Arbeitsort – durch die arbeitsteiligen Produktionsprozesse – bedingt eine hohe Berufspendlerzahl:

Im Jahr 2002 hat die Stadt Sendenhorst 4.426 Beschäftigte am Wohnort. Von diesen arbeiten 2.626 Beschäftigte außerhalb der Stadt Sendenhorst. Der Auspendleranteil ist von 1997 bis 2002 um 323 Beschäftigte angestiegen. Der hohe Anteil an Auspendlern kann durch den geringeren Einpendleranteil von 2.279 im Jahr 2002 nicht kompensiert werden. Obwohl der Einpendleranteil angestiegen ist, liegt der Pendlersaldo mit minus 347 weiterhin im negativen Bereich.

Abb. 16: eigene Darstellung auf Grundlage des LDS (www.lds.nrw.de)



Angesichts der regionalwirtschaftlichen Verflechtungen und der geringen Entfernung zum Oberzentrum Münster kann es selbstverständlich kein Planungsziel sein, ein ausgeglichenes Pendlersaldo zu erreichen. Deutlich wird aber, dass die Stadt Sendenhorst ein eigenständiger Wirtschaftsstandort von beachtlichem Gewicht ist.

4.3 Gewerbeflächenbedarfsabschätzung

4.3.1 Methodischer Ansatz

Die vom Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) erstellte Berechnungsmethode des Gewebeflächenbedarfes (GIFPRO) ist einheitlich von den Bezirksplanungsbehörden angewandt worden und stammt aus der Mitte der 80er Jahre [7]. Mittlerweile hat sich allgemein die Erkenntnis durchgesetzt, dass die Berechnungsparameter überholt sind und eine Übertragung auf den ländlichen Bereich – die ILS-Methode wurde für altindustrialisierte Regionen entwickelt – nur bedingt möglich ist. Daher wird für das Handlungskonzept 2020 der Stadt Sendenhorst eine weiterentwickelte Berechnungsmethode angewandt, um auf die spezifischen Gegebenheiten der Stadt einzugehen.

Beschäftigtenentwicklung

Ausgangspunkt des modifizierten Ansatzes ist die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Jahren 1984 bis heute.
Bei der Bedarfsermittlung werden nur die Arbeitsplätze der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in solchen Betrieben berücksichtigt, die üblicherweise in Gewerbegebieten und nicht in anderen Bauflächenkategorien gemäß Baunutzungsverordnung (Sondergebiet, Mischgebiet) unterzubringen sind. Entsprechend nicht berücksichtigt werden bspw. Dienstleistungsbetriebe, die ihren Standort in Mischgebieten in der Innenstadt finden können. Es handelt sich also nur um Arbeitsplätze in Branchen, die schon aufgrund ihrer Immissionen planungs- und bauordnungsrechtlich nur in Gewerbegebieten zulässig sind, also vor allem Arbeitsplätze des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes. Der Anteil an solchen Branchen nimmt in den letzten Jahren ab. Bedingt durch die verwobenen Produktionsprozesse und andere Faktoren ist auch in anderen Branchen, die nicht zwangsläufig auf Gewerbeflächen angewiesen sind (z.B. Handel und Dienstleistung), nach wie vor eine Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen festzustellen.

7 Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW: Flächenbedarfsberechnung für Gewerbe und Industrieansiedlungsbereiche, Dortmund 1981.

Die ILS-Methode wird diesem unterschiedlichen Umfang der Gewerbeflächenbeanspruchung gerecht, indem die Beschäftigten der verschiedenen Wirtschaftszweige mit unterschiedlichen Anteilen in die Berechnung einbezogen werden. Da die ILS-Methode die Beschäftigen im Handel und Dienstleistungsbereich unberücksichtigt lässt, werden diese jedoch im modifizierten Ansatz anteilsmäßig (50%) einbezogen. Denn soweit es sich um betriebsbezogene Dienstleistungen handelt, muss die Ansiedlung auch im Gewerbegebiet akzeptiert werden.

Allgemein sollten Handels- und Dienstleistungsbetriebe jedoch zugunsten der Ortskernfunktionen nicht in Gewerbegebieten untergebracht werden.

Der durchschnittliche jährliche Zuwachs dieser „gewerbeflächenbeanspruchenden" Beschäftigten wird degressiv bis zum Jahr 2020 fortgeschrieben. Es wird angenommen, dass die Nachfrage nach Arbeitsplätzen bis zum Jahr 2020 abnehmen wird. Diese Annahme stützt sich auf die verlangsamte Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2020 und auf den langsam sinkenden Einwohneranteil der Personen im erwerbsfähigen Alter.

Entwicklung der gewerbebeanspruchenden Beschäftigten:

Wirtschaftsabteilung	**Anteil der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten**					
		1998	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**
Verarbeitendes Gewerbe	**zu 100%**	**1767**	**1770**	**1826**	**1818**	**1859**
Baugewerbe	**zu 100%**	**405**	**476**	**344**	**301**	**314**
Handel	**gesamt**	213	292	317	323	297
davon	**50%**	**106,5**	**146**	**158,5**	**161,5**	**148,5**
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	**gesamt**	201	221	244	269	283
davon	**80%**	**160,8**	**176,8**	**195,2**	**215,2**	**226,4**
Dienstleistungen, Organisationen ohne Erwerbszweck	**gesamt**	768	788	819	819	845
davon	**50%**	**384**	**394**	**409,5**	**409,5**	**422,5**
Summe gewerbeflächenbeanspruchend		2.823	2.963	2.933	2.905	2.970
Differenz zum Vorjahr	**im Mittel**	**37**	140	-30	-28	65

Zu erwartende Gewerbebeanspruchende Beschäftigte	**296**

Flächenkennziffer

Mittels einer Befragung der überwiegenden Zahl der Betriebe (Stichprobenerhebung zur Gewerbeflächensituation der Stadt Sendenhorst im Jahr 1994[8]) ist die für Sendenhorst typische Flächenkennziffer „qm pro Beschäftigten" ermittelt worden. Aufgrund der örtlichen Standortbedingungen, Bau- und Branchenstrukturen wurde eine durchschnittliche Flächenkennziffer von 400 qm pro Beschäftigtem festgestellt.

Um künftig einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu forcieren, wird von der Landesregierung für Ländliche Regionen eine FKZ von 250 vorgegeben, mit dem im Folgenden weitergerechnet wird.

Flächenkennziffer 250 qm / Beschäftigen

Erschließung

Die Betriebsflächen müssen um einen Zuschlag für Erschließungsflächen, Grünflächen etc. ergänzt werden. Als Anhaltswert wird hier wie bei den Wohnbauflächen 30 % angesetzt.

Zuschlag für Erschließung 30 %

Planungsspielraum

Auf den so errechneten Gesamtbedarf im Planungszeitraum wird noch ein Planungsspielraum von 15 % für städtebauliche Gestaltungsfreiheit der Bodenwirtschaftspolitik aufgerechnet.

Planungsspielraum von 15 %

4.3.2 Gewerbeflächenbedarf der Stadt Sendenhorst

Schreibt man die Zahl von jährlich 37 zusätzlichen Beschäftigen in Betrieben, die normalerweise Gewerbeflächen nachfragen, bis zum Jahr 2020 linear abnehmend fort, ergibt sich – multipliziert mit der Flächenkennziffer – ein Bedarf von rund 11,05 ha Bruttofläche. Zuzüglich der Erschließung und des Planungsspielraums ergibt sich für die Stadt Sendenhorst ein Gewerbeflächenbedarf von ca. 5,15 ha.

Gewerbeflächenbedarf von 5,15 ha

Gewerbeflächenbedarfsabschätzung der Stadt Sendenhorst
nach den vorgenannten Planungsparametern

Beschäftigtenzuwachs (gewerbeflächenbeanspruchend)		
durchschnittlicher jährlicher Zuwachs (1998 bis 2002)	37	
erwarteter Gesamtzuwachs bis 2020 (degressiv)	**296**	
Gewerbenflächenbedarf		
Flächenkennziffer (qm je Beschäftigten)	250 qm	
Betriebsfläche		7,39 ha
Zuschlagsfaktor für Erschließung	30%	
Gewerbefläche		9,61 ha
Planungsspielraum	15%	
Gewerbeflächenbedarf insgesamt		**11,05 ha**

Diese vereinfachte Abschätzung berücksichtigt noch keine einzelbetrieblichen Standortentwicklungen, z.B. die außergewöhnlichen Expansion eines Betriebes durch neue Produktionsschienen oder Standortkonzentrationen etc.. Für derartige Entwicklungen sind Spielräume vorzuhalten, die nicht unbedingt so fest in den Flächennutzungsplan übernommen werden müssen, aber von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten sind. Bei konkreten Betriebsplanungen sind bereits Reserveflächen bedacht worden (hier: betriebsgebundene Flächen).

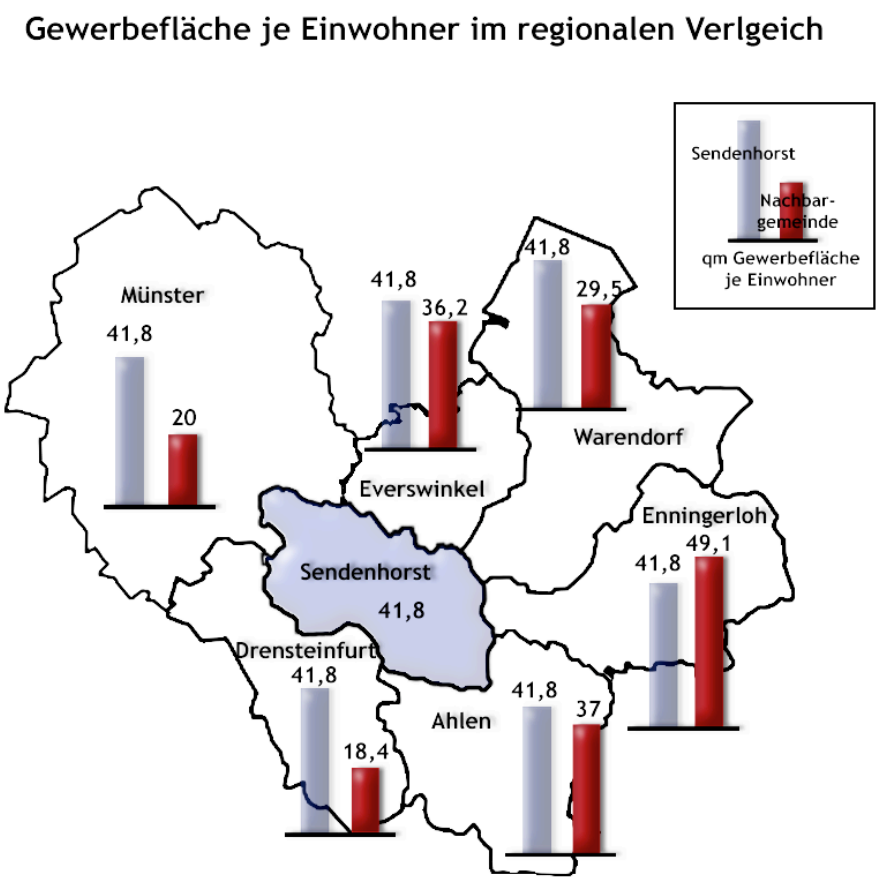


Abb. 17: eigene Darstellung auf Grundlage des LDS (www.lds.nrw.de)

Im Jahr 2003 hat Sendenhorst insgesamt 55,5 ha gewerbliche Baufläche im Stadtgebiet. Das sind 41,8 qm pro Einwohner. Der Vergleich Sendenhorsts mit den Nachbarkommunen zeigt, dass Sendenhorst einen sehr hohen Anteil an Gewerbeflächen hat. Bis auf Enningerloh mit 49,1 qm/ Einwohner liegen alle Kommunen deutlich niedriger als Sendenhorst. Drensteinfurt hat mit 18,4 qm / Einwohner den geringsten Anteil an Gewerblicher Baufläche.

Da Sendenhorst in der Region bereits einen hohen Anteil an gewerblichen Bauflächen aufweist, ist die künftige Erweiterung der bestehenden Gebiete in einem maßvollen Wachstum zu vollziehen und mit den Nachbarkommunen abzustimmen.

4.4 Gewerbeflächenreserven

In der Stadt Sendenhorst gibt es im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan insgesamt rund 23,6 ha Reserveflächen. Davon befinden sich 17,8 ha im Eigentum angrenzender Betriebe (betriebsgebundene Flächen) und sind somit nicht als Planungsreserven verfügbar. Die restlichen 5,9 ha sind planungsrechtlich verfügbar. Für ansiedlungswillige Betriebe ist diese Potential allerdings viel zu gering.

Planungsrechtlich verfügbare Reserveflächen von 5,9 ha

Ortsteile	betriebsgebundene Fläche	planerisch verfügbare Fläche	Reserven insgesamt
	in ha	in ha	in ha
Sendenhorst	16,1	5,9	22,00
Albersloh	1,7	0	1,70
Gesamt	**17,8**	**5,9**	**23,70**

Nach Abzug der Reserven hat die Stadt Sendenhorst einen Gewerbeflächenneubedarf von rund 5,15 ha (11,05 ha minus 5,9 ha).

Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) – mit Datenbasis bis 1995 – ermittelt einen Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen von 10 ha (inkl. eines Planungszuschlages von 20 %) für die Stadt Sendenhorst. Gleichzeitig werden 35 ha als FNP-Reserven angeben. Da im GEP 45 ha Gewerbeflächenreserven dargestellt sind, ist die Bilanz für Sendenhorst ausgeglichen, also aus regionalplanerischer Sicht kein weiterer Bedarf vorhanden.

Von den FNP-Reserven die im GEP angeben sind, existieren noch 23,6 ha, so dass im Laufe der Zeit bereits 11,5 ha verbraucht wurden und folglich von einer negativen Bilanz, also einem Neubedarf auszugehen ist.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Sendenhorst
Coesfeld, im April 2005

WOLTERS PARTNER
Architekten DBA • Stadtplaner
Daruper Straße 15, 48653 Coesfeld

Flächenname / Lagebeschreibung:	Adolfshöhe
Flächengröße:	1,01 ha
Flächennummer:	1

Thema / Wertkriterien:		Ausprägung / Kommentar	Punkte (min. 1 / max. 5)	Gewichtung (1 /1,33 /1,66 /2) Wohnen / Gewerbe		Bewertung
1.) derzeitige Nutzung / ökologische Merkmale		Ackernutzung	5	2		10,00
hohe ökologische Bedeutung wahrscheinlich (Wald, Gewässeraue)	1 Punkt					
⇩	...					
kein besonderer ökologischer Wert erkennbar (z.B. Ackernutzung)	5 Punkte					
2.) Planungsvorgaben		GEP --> Agrarbereich FNP --> Fläche für die Landwirtschaft GOP --> Straßenrandbebauung möglich (nach Ratsbeschluss 1990) Bemerkung: BezReg steht heute der Fläche kritisch gegenüber	2	1		2,00
entgegenstehende Planungen (Bauleitplanung, Regionalplanung, Fachplanung)	1 Punkt					
⇩	...					
keine entgegenstehende Planung (bzw. bereits existierende Planungen)	5 Punkte					
3.) Zentralität im Stadtgebiet		Randlage Albersloh	1	1,66		1,66
Randlage Albersloh	1 Punkt					
⇩	...					
der Ortsmitte Sendenhorst unmittelbar zugeordnet	5 Punkte					
4.) Lage zu Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Grundschule)		Kindergarten und Grundschule sind < 500 m entfernt sichere Wegeführung nur mit Lotsen möglich	4	1,66		6,64
Entfernung größer 2 km	1 Punkt					
⇩	...					
höchstens 500 m Entfernung	5 Punkte					
5.) Lage im Verkehrsnetz / Erschließungsmöglichkeiten		Lage direkt an L 850/ L 586, gute Erreichbarkeit des Zentrums in Albersloh	5	1,66		8,30
umwegig oder nur durch vorh. Quartiere an das überörtl. Netz anzuschließen	1 Punkt					
⇩	...					
direkt an überörtliches Netz anzuschließen	5 Punkte					
6.) Natürliche Gegenbenheiten (Topographie, Baugrund, Versickerung)		flaches Gelände, Baugrundeigenschaften offenkundig problemlos	5	1,33		6,65
steile oder feuchte Fläche	1 Punkt					
⇩	...					
flach mit guten Baugrund-eigenschaften	5 Punkte					
7.) Energetische Ausrichtung einer Fläche		keine Verschattung, energetische Ausrichtung der Grundstücke problemlos möglich	5	1,33		6,65
nach Norden exponierte verschattete Fläche	1 Punkt					
⇩	...					
nach Süden exponierte nicht verschattete Fläche	5 Punkte					
8.) Immissionsbelastung		L 850 / L 586 angrenzend, Sportplatz vermutlich kein Problem	3	2		6,00
im Einflußbereich von Lärm- und Geruchsquellen (z.B. Hof)	1 Punkt					
⇩	...					
keine Immissionsquellen im Umkreis von 500 m	5 Punkte					
9.) Emissionsmöglichkeiten		-----		–		
schutzbedürftige Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft	1 Punkt					
⇩	...					
keine schutzbedürftige Nachbarschaft im Umkreis von 500 m	5 Punkte					
10.) Konflikte mit angrenzenden Nutzungen		frei von Nutzungskonflikten	5	1,66		8,30
Abstandserfordernis durch Wald, Schutzbereich Militär, Elektrosmog, Bergbau	1 Punkt					
⇩	...					
frei von Nutzungskonflikten	5 Punkte					
11.) Entsorgung		teilweise Hausanschlüsse vorhanden	5	1,66		8,30
erhebliche Investitionen zur Schmutz-wasserbeseitigung erforderlich	1 Punkt					
⇩	...					
Fläche im ABK und kostengünstig an Kanal angeschlossen	5 Punkte					
12.) Kulturhistorische Belange		keine	5	1,33		6,65
siedlungskulturelle Güter zu beachten (z.B. Denkmäler, hist. Wegeachsen, Kreuzwege)	1 Punkt					
⇩	...					
keine siedlungskulturellen Güter zu beachten	5 Punkte					
13.) Einbettung in das Landschaftsbild		fehlende Vielfalt und Naturnähe, direkter Übergang von bebauter Ortslage zu landwirtschaftlicher Nutzung	5	1,33		6,65
intakte Landschaftsabfolge	1 Punkt					
⇩	...					
klass. Arrondierungsfläche	5 Punkte					
14.) Verfügbarkeit		Verkaufsbereitschaft	4	1,66		6,64
Eigentümer nicht verhandlungsfähig	1 Punkt					
⇩	...					
in kommunalem Besitz	5 Punkte					
Ergebnis			54,00			84,44

Bewertungsbogen Wohnbauflächen / Gewerbeflächen

WoltersPartner
Architekten BDA • Stadtplaner

Flächenname / Lagebeschreibung: Westlich Münsterstraße
Flächengröße: 0,61 ha
Flächennummer: 2

Thema / Wertkriterien:	Ausprägung / Kommentar	Punkte (min. 1 / max. 5)	Gewichtung (1 /1,33 /1,66 /2) Wohnen / Gewerbe		Bewertung
1.) derzeitige Nutzung / ökologische Merkmale hohe ökologische Bedeutung wahrscheinlich (Wald, Gewässeraue) 1 Punkt ⇩ ... kein besonderer ökologischer Wert erkennbar (z.B. Ackernutzung) 5 Punkte	Ackernutzung	5	2		10,00
2.) Planungsvorgaben entgegenstehende Planungen (Bauleitplanung, Regionalplanung, Fachplanung) 1 Punkt ⇩ ... keine entgegenstehende Planung (bzw. bereits existierende Planungen) 5 Punkte	GEP --> Wohnsiedlungsbereich FNP --> Fläche für die Landwirtschaft GOP --> Straßenrandbebauung möglich (nach Ratsbeschluss 1990) Bemerkung: BezReg steht heute der Fläche kritisch gegenüber	3	1		3,00
3.) Zentralität im Stadtgebiet Randlage Albersloh 1 Punkt ⇩ ... der Ortsmitte Sendenhorst unmittelbar zugeordnet 5 Punkte	Randlage Albersloh	1	1,66		1,66
4.) Lage zu Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Grundschule) Entfernung größer 2 km 1 Punkt ⇩ ... höchstens 500 m Entfernung 5 Punkte	Kindergarten und Grundschule sind < 500 m entfernt sichere Wegeführung nur mit Lotsen möglich	4	1,66		6,64
5.) Lage im Verkehrsnetz / Erschließungsmöglichkeiten umwegig oder nur durch vorh. Quartiere an das überörtl. Netz anzuschließen 1 Punkt ⇩ ... direkt an überörtliches Netz anzuschließen 5 Punkte	Lage direkt an L 586 Richtung Münster, gute Erreichbarkeit des Zentrums in Albersloh	5	1,66		8,30
6.) Natürliche Gegenbenheiten (Topographie, Baugrund, Versickerung) steile oder feuchte Fläche 1 Punkt ⇩ ... flach mit guten Baugrund-eigenschaften 5 Punkte	flaches Gelände, Baugrundeigenschaften offenkundig problemlos	5	1,33		6,65
7.) Energetische Ausrichtung einer Fläche nach Norden exponierte verschattete Fläche 1 Punkt ⇩ ... nach Süden exponierte nicht verschattete Fläche 5 Punkte	keine Verschattung, energetische Ausrichtung der Grundstücke problemlos möglich	5	1,33		6,65
8.) Immissionsbelastung im Einflußbereich von Lärm- und Geruchsquellen (z.B. Hof) 1 Punkt ⇩ ... keine Immissionsquellen im Umkreis von 500 m 5 Punkte	L 586 angrenzend, aktive Hofstellen in der Nachbarschaft, Gärtnerei hat gerade investiert und erzeugt über Lieferverkehr Belastungen	1	2		2,00
9.) Emissionsmöglichkeiten schutzbedürftige Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft 1 Punkt ⇩ ... keine schutzbedürftige Nachbarschaft im Umkreis von 500 m 5 Punkte	-----		–		
10.) Konflikte mit angrenzenden Nutzungen Abstandserfordernis durch Wald, Schutzbereich Militär, Elektrosmog, Bergbau 1 Punkt ⇩ ... frei von Nutzungskonflikten 5 Punkte	frei von Nutzungskonflikten	5	1,66		8,30
11.) Entsorgung erhebliche Investitionen zur Schmutz-wasserbeseitigung erforderlich 1 Punkt ⇩ ... Fläche im ABK und kostengünstig an Kanal angeschlossen 5 Punkte		5	1,66		8,30
12.) Kulturhistorische Belange siedlungskulturelle Güter zu beachten (z.B. Denkmäler, hist. Wegeachsen, Kreuzwege) 1 Punkt ⇩ ... keine siedlungskulturellen Güter zu beachten 5 Punkte	Denkmäler auf benachbarten Grundstücken, Kapelle, Bildstock (Umgebungsschutz)	4	1,33		5,32
13.) Einbettung in das Landschaftsbild intakte Landschaftsabfolge 1 Punkt ⇩ ... klass. Arrondierungsfläche 5 Punkte	fehlende Vielfalt und Naturnähe, direkter Übergang von bebauter Ortslage zu landwirtschaftlicher Nutzung, Nachbargrundstücke bereits bebaut	5	1,33		6,65
14.) Verfügbarkeit Eigentümer nicht verhandlungsfähig 1 Punkt ⇩ ... in kommunalem Besitz 5 Punkte		3	1,66		4,98
Ergebnis		51,00			78,45

Bewertungsbogen Wohnbauflächen / Gewerbeflächen

WoltersPartner
Architekten BDA • Stadtplaner

Flächenname / Lagebeschreibung: Östlich Münsterstraße
Flächengröße: 0,36 ha
Flächennummer: 3

Thema / Wertkriterien:	Ausprägung / Kommentar	Punkte (min. 1 / max. 5)	Gewichtung (1 /1,33 /1,66 /2) Wohnen / Gewerbe		Bewertung
1.) derzeitige Nutzung / ökologische Merkmale hohe ökologische Bedeutung wahrscheinlich (Wald, Gewässeraue) 1 Punkt ⇩ ... kein besonderer ökologischer Wert erkennbar (z.B. Ackernutzung) 5 Punkte	intensiv genutzte Weide, Auenbereich der Werse, HQ 100-Gebiet ist zu beachten	2	2		4,00
2.) Planungsvorgaben entgegenstehende Planungen (Bauleitplanung, Regionalplanung, Fachplanung) 1 Punkt ⇩ ... keine entgegenstehende Planung (bzw. bereits existierende Planungen) 5 Punkte	GEP --> Wohnsiedlungsbereich FNP --> Wohnbaufläche GOP --> Straßenrandbebauung möglich (nach Ratsbeschluss 1990) Bemerkung: BezReg steht heute der Fläche kritisch gegenüber	3	1		3,00
3.) Zentralität im Stadtgebiet Randlage Albersloh 1 Punkt ⇩ ... der Ortsmitte Sendenhorst unmittelbar zugeordnet 5 Punkte	Randlage Albersloh	1	1,66		1,66
4.) Lage zu Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Grundschule) Entfernung größer 2 km 1 Punkt ⇩ ... höchstens 500 m Entfernung 5 Punkte	Kindergarten und Grundschule sind < 500 m sichere Wegeführung nur mit Lotsen möglich	4	1,66		6,64
5.) Lage im Verkehrsnetz / Erschließungsmöglichkeiten umwegig oder nur durch vorh. Quartiere an das überörtl. Netz anzuschließen 1 Punkt ⇩ ... direkt an überörtliches Netz anzuschließen 5 Punkte	Lage direkt an L 586 Richtung Münster, gute Erreichbarkeit des Zentrums Albersloh	5	1,66		8,30
6.) Natürliche Gegenbenheiten (Topographie, Baugrund, Versickerung) steile oder feuchte Fläche 1 Punkt ⇩ ... flach mit guten Baugrund-eigenschaften 5 Punkte	flaches Gelände, wasserstauender Boden aufgrund Auenbereich	4	1,33		5,32
7.) Energetische Ausrichtung einer Fläche nach Norden exponierte verschattete Fläche 1 Punkt ⇩ ... nach Süden exponierte nicht verschattete Fläche 5 Punkte	keine Verschattung, Ausrichtung der Grundstücke nur noch Osten möglich	4	1,33		5,32
8.) Immissionsbelastung im Einflußbereich von Lärm- und Geruchsquellen (z.B. Hof) 1 Punkt ⇩ ... keine Immissionsquellen im Umkreis von 500 m 5 Punkte	L 586 angrenzend,aktive Hofstellen in der Nachbarschaft	1	2		2,00
9.) Emissionsmöglichkeiten schutzbedürftige Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft 1 Punkt ⇩ ... keine schutzbedürftige Nachbarschaft im Umkreis von 500 m 5 Punkte	-----		–		
10.) Konflikte mit angrenzenden Nutzungen Abstandserfordernis durch Wald, Schutzbereich Militär, Elektrosmog, Bergbau 1 Punkt ⇩ ... frei von Nutzungskonflikten 5 Punkte	Nutzungskonflikte denkbar	4	1,66		6,64
11.) Entsorgung erhebliche Investitionen zur Schmutz-wasserbeseitigung erforderlich 1 Punkt ⇩ ... Fläche im ABK und kostengünstig an Kanal angeschlossen 5 Punkte		5	1,66		8,30
12.) Kulturhistorische Belange siedlungskulturelle Güter zu beachten (z.B. Denkmäler, hist. Wegeachsen, Kreuzwege) 1 Punkt ⇩ ... keine siedlungskulturellen Güter zu beachten 5 Punkte	Typische Landnutzungsabfolge /Denkmäler auf benachbarten Grundstücken Kapelle, Bildstock (Umgebungsschutz)	4	1,33		5,32
13.) Einbettung in das Landschaftsbild intakte Landschaftsabfolge 1 Punkt ⇩ ... klass. Arrondierungsfläche 5 Punkte	prägende Blicksituation auf Albersloh geht verloren	3	1,33		3,99
14.) Verfügbarkeit Eigentümer nicht verhandlungsfähig 1 Punkt ⇩ ... in kommunalem Besitz 5 Punkte		4	1,66		6,64
Ergebnis		44,00			67,13

Bewertungsbogen Wohnbauflächen / Gewerbeflächen

WoltersPartner
Architekten BDA • Stadtplaner

Flächenname / Lagebeschreibung: Dorfmitte
Flächengröße: 0,97 ha
Flächennummer: 4

Thema / Wertkriterien:	Ausprägung / Kommentar	Punkte (min. 1 / max. 5)	Gewichtung (1 /1,33 /1,66 /2) Wohnen / Gewerbe		Bewertung
1.) derzeitige Nutzung / ökologische Merkmale hohe ökologische Bedeutung wahrscheinlich (Wald, Gewässeraue) 1 Punkt ⇩ ... kein besonderer ökologischer Wert erkennbar (z.B. Ackernutzung) 5 Punkte	intensiv genutzte Weide	4	2		8,00
2.) Planungsvorgaben entgegenstehende Planungen (Bauleitplanung, Regionalplanung, Fachplanung) 1 Punkt ⇩ ... keine entgegenstehende Planung (bzw. bereits existierende Planungen) 5 Punkte	GEP --> Wohnsiedlungsbereich FNP --> Fläche für die Landwirtschaft GOP-- > Grünland im Dorf, Straßenrandbebauung entlang der Habichtshöhe	4	1		4,00
3.) Zentralität im Stadtgebiet Randlage Albersloh 1 Punkt ⇩ ... der Ortsmitte Sendenhorst unmittelbar zugeordnet 5 Punkte	Zentrum Albersloh	3	1,66		4,98
4.) Lage zu Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Grundschule) Entfernung größer 2 km 1 Punkt ⇩ ... höchstens 500 m Entfernung 5 Punkte	Kindergarten und Grundschule sind < 500 m entfernt sichere Wegeführung	5	1,66		8,30
5.) Lage im Verkehrsnetz / Erschließungsmöglichkeiten umwegig oder nur durch vorh. Quartiere an das überörtl. Netz anzuschließen 1 Punkt ⇩ ... direkt an überörtliches Netz anzuschließen 5 Punkte	Lage direkt an L 586 Richtung Münster/Sendenhorst, gute Erreichbarkeit des Zentrums in Albersloh	5	1,66		8,30
6.) Natürliche Gegenbenheiten (Topographie, Baugrund, Versickerung) steile oder feuchte Fläche 1 Punkt ⇩ ... flach mit guten Baugrund-eigenschaften 5 Punkte	flaches Gelände, Baugrund offenkundig problemlos	5	1,33		6,65
7.) Energetische Ausrichtung einer Fläche nach Norden exponierte verschattete Fläche 1 Punkt ⇩ ... nach Süden exponierte nicht verschattete Fläche 5 Punkte	keine Verschattung, energetische Ausrichtung der Grundstücke problemlos möglich	5	1,33		6,65
8.) Immissionsbelastung im Einflußbereich von Lärm- und Geruchsquellen (z.B. Hof) 1 Punkt ⇩ ... keine Immissionsquellen im Umkreis von 500 m 5 Punkte	L 586 angrenzend, aktive Hofstelle	1	2		2,00
9.) Emissionsmöglichkeiten schutzbedürftige Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft 1 Punkt ⇩ ... keine schutzbedürftige Nachbarschaft im Umkreis von 500 m 5 Punkte	-----		–		
10.) Konflikte mit angrenzenden Nutzungen Abstandserfordernis durch Wald, Schutzbereich Militär, Elektrosmog, Bergbau 1 Punkt ⇩ ... frei von Nutzungskonflikten 5 Punkte	frei von Nutzungskonflikten	5	1,66		8,30
11.) Entsorgung erhebliche Investitionen zur Schmutz-wasserbeseitigung erforderlich 1 Punkt ⇩ ... Fläche im ABK und kostengünstig an Kanal angeschlossen 5 Punkte	Probleme bei der Entsorgung des Niederschlagswasser, dennoch technische Erschließung sichergestellt	4	1,66		6,64
12.) Kulturhistorische Belange siedlungskulturelle Güter zu beachten (z.B. Denkmäler, hist. Wegeachsen, Kreuzwege) 1 Punkt ⇩ ... keine siedlungskulturellen Güter zu beachten 5 Punkte	dörfliche Weide geht verloren	4	1,33		5,32
13.) Einbettung in das Landschaftsbild intakte Landschaftsabfolge 1 Punkt ⇩ ... klass. Arrondierungsfläche 5 Punkte	klassische Arrondierungsfläche	5	1,33		6,65
14.) Verfügbarkeit Eigentümer nicht verhandlungsfähig 1 Punkt ⇩ ... in kommunalem Besitz 5 Punkte		2	1,66		3,32
Ergebnis		52,00			79,11

Bewertungsbogen Wohnbauflächen / Gewerbeflächen

WoltersPartner
Architekten BDA • Stadtplaner

Flächenname / Lagebeschreibung: Kohkamp „Wohnbaufläche"
Flächengröße: 14,72 ha
Flächennummer: 5a

Thema / Wertkriterien:	Ausprägung / Kommentar	Punkte (min. 1 / max. 5)	Gewichtung (1 /1,33 /1,66 /2) Wohnen / Gewerbe		Bewertung
1.) derzeitige Nutzung / ökologische Merkmale hohe ökologische Bedeutung wahrscheinlich (Wald, Gewässeraue) 1 Punkt ⇩ ... kein besonderer ökologischer Wert erkennbar (z.B. Ackernutzung) 5 Punkte	Acker- und Weidenutzung, Nähe zur Alsterbachaue, HQ 100 beachen in Teilbereich!	3	2		6,00
2.) Planungsvorgaben entgegenstehende Planungen (Bauleitplanung, Regionalplanung, Fachplanung) 1 Punkt ⇩ ... keine entgegenstehende Planung (bzw. bereits existierende Planungen) 5 Punkte	GEP --> Agrar- und Wohnsiedlungsbereich FNP --> Fläche für Landwirtschaft / Wohnbaufläche GOP --> Wohnen	4	1		4,00
3.) Zentralität im Stadtgebiet Randlage Albersloh 1 Punkt ⇩ ... der Ortsmitte Sendenhorst unmittelbar zugeordnet 5 Punkte	Randlage Albersloh, aber integrierter als Münsterstraße	2	1,66		3,32
4.) Lage zu Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Grundschule) Entfernung größer 2 km 1 Punkt ⇩ ... höchstens 500 m Entfernung 5 Punkte	Kindergarten < 500 m entfernt Grundschule < 1000 m unsichere Wegeverbindung	3	1,66		4,98
5.) Lage im Verkehrsnetz / Erschließungsmöglichkeiten umwegig oder nur durch vorh. Quartiere an das überörtl. Netz anzuschließen 1 Punkt ⇩ ... direkt an überörtliches Netz anzuschließen 5 Punkte	Lage direkt an L 586 Richtung Münster/Sendenhorst, gute Erreichbarkeit des Zentrums von Albersloh, Erschließung über Bahn ist noch offen	3	1,66		4,98
6.) Natürliche Gegenbenheiten (Topographie, Baugrund, Versickerung) steile oder feuchte Fläche 1 Punkt ⇩ ... flach mit guten Baugrund-eigenschaften 5 Punkte	flaches Gelände, Baugrund offenkundig problemlos	5	1,33		6,65
7.) Energetische Ausrichtung einer Fläche nach Norden exponierte verschattete Fläche 1 Punkt ⇩ ... nach Süden exponierte nicht verschattete Fläche 5 Punkte	keine Verschattung, energetische Ausrichtung der Grundstücke problemlos möglich	5	1,33		6,65
8.) Immissionsbelastung im Einflußbereich von Lärm- und Geruchsquellen (z.B. Hof) 1 Punkt ⇩ ... keine Immissionsquellen im Umkreis von 500 m 5 Punkte	L 586 angrenzend,im Norden Betrieb, im Nordosten Gewerbegebiet Haberkamp, im Westen die Bahn, Bils benötigt vermmutlich 200 m Abstand	2	2		4,00
9.) Emissionsmöglichkeiten schutzbedürftige Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft 1 Punkt ⇩ ... keine schutzbedürftige Nachbarschaft im Umkreis von 500 m 5 Punkte	-----		–		
10.) Konflikte mit angrenzenden Nutzungen Abstandserfordernis durch Wald, Schutzbereich Militär, Elektrosmog, Bergbau 1 Punkt ⇩ ... frei von Nutzungskonflikten 5 Punkte	frei von Nutzungskonflikten	5	1,66		8,30
11.) Entsorgung erhebliche Investitionen zur Schmutz-wasserbeseitigung erforderlich 1 Punkt ⇩ ... Fläche im ABK und kostengünstig an Kanal angeschlossen 5 Punkte	Errichtung eines Pumpwerks und Regenrückbeckens	4	1,66		6,64
12.) Kulturhistorische Belange siedlungskulturelle Güter zu beachten (z.B. Denkmäler, hist. Wegeachsen, Kreuzwege) 1 Punkt ⇩ ... keine siedlungskulturellen Güter zu beachten 5 Punkte	freistehende Hofallee ist zu beachten	4	1,33		5,32
13.) Einbettung in das Landschaftsbild intakte Landschaftsabfolge 1 Punkt ⇩ ... klass. Arrondierungsfläche 5 Punkte	Fläche zur Hälfte (im Norden) nur als großräumige Arrondierung zu sehen und im Süden Freiraum	3	1,33		3,99
14.) Verfügbarkeit Eigentümer nicht verhandlungsfähig 1 Punkt ⇩ ... in kommunalem Besitz 5 Punkte		5	1,66		8,30
Ergebnis		48,00			73,13

Bewertungsbogen Wohnbauflächen / Gewerbeflächen

WoltersPartner
Architekten BDA • Stadtplaner

Flächenname / Lagebeschreibung: Kohkamp „Gemischte Baufläche"
Flächengröße: 1,74 ha
Flächennummer: 5 b

Thema / Wertkriterien:	Ausprägung / Kommentar	Punkte (min. 1 / max. 5)	Gewichtung (1 /1,33 /1,66 /2) Wohnen / Gewerbe		Bewertung
1.) derzeitige Nutzung / ökologische Merkmale hohe ökologische Bedeutung wahrscheinlich (Wald, Gewässeraue) 1 Punkt ⇩ ... kein besonderer ökologischer Wert erkennbar (z.B. Ackernutzung) 5 Punkte	Acker- und Weidenutzung	4	2		8,00
2.) Planungsvorgaben entgegenstehende Planungen (Bauleitplanung, Regionalplanung, Fachplanung) 1 Punkt ⇩ ... keine entgegenstehende Planung (bzw. bereits existierende Planungen) 5 Punkte	GEP --> Agrar- und Wohnsiedlungsbereich FNP --> Fläche für Landwirtschaft / Wohnbaufläche GOP --> Grünland im Dorf	3	1		3,00
3.) Zentralität im Stadtgebiet Randlage Albersloh 1 Punkt ⇩ ... der Ortsmitte Sendenhorst unmittelbar zugeordnet 5 Punkte	Zentrumsnähe zu Albersloh	3	1,66		4,98
4.) Lage zu Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Grundschule) Entfernung größer 2 km 1 Punkt ⇩ ... höchstens 500 m Entfernung 5 Punkte	Kindergarten < 500 m entfernt Grundschule < 1000 m unsichere Wegeverbindung	3	1,66		4,98
5.) Lage im Verkehrsnetz / Erschließungsmöglichkeiten umwegig oder nur durch vorh. Quartiere an das überörtl. Netz anzuschließen 1 Punkt ⇩ ... direkt an überörtliches Netz anzuschließen 5 Punkte	Lage direkt an L 586 Richtung Münster/Sendenhorst, gute Erreichbarkeit des Zentrums Albersloh, Erschließung über Bahn ist noch offen	3	1,66		4,98
6.) Natürliche Gegenbenheiten (Topographie, Baugrund, Versickerung) steile oder feuchte Fläche 1 Punkt ⇩ ... flach mit guten Baugrund-eigenschaften 5 Punkte	flaches Gelände, Baugrund offenkundig problemlos	5	1,33		6,65
7.) Energetische Ausrichtung einer Fläche nach Norden exponierte verschattete Fläche 1 Punkt ⇩ ... nach Süden exponierte nicht verschattete Fläche 5 Punkte	keine Verschattung, energetische Ausrichtung der Grundstücke problemlos möglich	5	1,33		6,65
8.) Immissionsbelastung im Einflußbereich von Lärm- und Geruchsquellen (z.B. Hof) 1 Punkt ⇩ ... keine Immissionsquellen im Umkreis von 500 m 5 Punkte	L 586 angrenzend, im Norden Betrieb, im Westen die Bahn	2	2		4,00
9.) Emissionsmöglichkeiten schutzbedürftige Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft 1 Punkt ⇩ ... keine schutzbedürftige Nachbarschaft im Umkreis von 500 m 5 Punkte	-----		–		
10.) Konflikte mit angrenzenden Nutzungen Abstandserfordernis durch Wald, Schutzbereich Militär, Elektrosmog, Bergbau 1 Punkt ⇩ ... frei von Nutzungskonflikten 5 Punkte	frei von Nutzungskonflikten	5	1,66		8,30
11.) Entsorgung erhebliche Investitionen zur Schmutz-wasserbeseitigung erforderlich 1 Punkt ⇩ ... Fläche im ABK und kostengünstig an Kanal angeschlossen 5 Punkte	Errichtung eines Pumpwerks und Regenrückbeckens	4	1,66		6,64
12.) Kulturhistorische Belange siedlungskulturelle Güter zu beachten (z.B. Denkmäler, hist. Wegeachsen, Kreuzwege) 1 Punkt ⇩ ... keine siedlungskulturellen Güter zu beachten 5 Punkte	freistehende Hofallee ist zu beachten	4	1,33		5,32
13.) Einbettung in das Landschaftsbild intakte Landschaftsabfolge 1 Punkt ⇩ ... klass. Arrondierungsfläche 5 Punkte	Fläche zur Hälfte (im Norden) nur als großräumige Arrondierung zu sehen und im Süden Freiraum	5	1,33		6,65
14.) Verfügbarkeit Eigentümer nicht verhandlungsfähig 1 Punkt ⇩ ... in kommunalem Besitz 5 Punkte		3	1,66		4,98
Ergebnis		49,00			75,13

Bewertungsbogen Wohnbauflächen / Gewerbeflächen

WoltersPartner
Architekten BDA • Stadtplaner

Flächenname / Lagebeschreibung: Westlich Sendenhorster Straße
Flächengröße: 8,61 ha
Flächennummer: 6

Thema / Wertkriterien:	Ausprägung / Kommentar	Punkte (min. 1 / max. 5)	Gewichtung (1 /1,33 /1,66 /2) Wohnen / Gewerbe		Bewertung
1.) derzeitige Nutzung / ökologische Merkmale hohe ökologische Bedeutung wahrscheinlich (Wald, Gewässeraue) 1 Punkt ⇩ ... kein besonderer ökologischer Wert erkennbar (z.B. Ackernutzung) 5 Punkte	intensiv genutzter Acker, Weidenutzung, im südlichen Teilbereich ökologisch reich strukturiert	3	2		6,00
2.) Planungsvorgaben entgegenstehende Planungen (Bauleitplanung, Regionalplanung, Fachplanung) 1 Punkt ⇩ ... keine entgegenstehende Planung (bzw. bereits existierende Planungen) 5 Punkte	GEP --> Agrarbereich FNP --> Fläche für die Landwirtschaft GOP keine Aussage	2	1		2,00
3.) Zentralität im Stadtgebiet Randlage Albersloh 1 Punkt ⇩ ... der Ortsmitte Sendenhorst unmittelbar zugeordnet 5 Punkte	Randlage Albersloh	2	1,66		3,32
4.) Lage zu Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Grundschule) Entfernung größer 2 km 1 Punkt ⇩ ... höchstens 500 m Entfernung 5 Punkte	Kindergarten < 500 m entfernt Grundschule < 1000 m sichere Wegeverbindung	4	1,66		6,64
5.) Lage im Verkehrsnetz / Erschließungsmöglichkeiten umwegig oder nur durch vorh. Quartiere an das überörtl. Netz anzuschließen 1 Punkt ⇩ ... direkt an überörtliches Netz anzuschließen 5 Punkte	Lage direkt an L 586 Richtung Münster/Sendenhorst, gute Erreichbarkeit des Zentrums Albersloh, Erschließung über L 586 möglich und Bispingweg	4	1,66		6,64
6.) Natürliche Gegenbenheiten (Topographie, Baugrund, Versickerung) steile oder feuchte Fläche 1 Punkt ⇩ ... flach mit guten Baugrund-eigenschaften 5 Punkte	flaches Gelände, Baugrund offenkundig problemlos	5	1,33		6,65
7.) Energetische Ausrichtung einer Fläche nach Norden exponierte verschattete Fläche 1 Punkt ⇩ ... nach Süden exponierte nicht verschattete Fläche 5 Punkte	keine Verschattung, energetische Ausrichtung der Grundstücke problemlos möglich	5	1,33		6,65
8.) Immissionsbelastung im Einflußbereich von Lärm- und Geruchsquellen (z.B. Hof) 1 Punkt ⇩ ... keine Immissionsquellen im Umkreis von 500 m 5 Punkte	L 586 angrenzend, aktive Hofstelle 300 m Entfernung	3	2		6,00
9.) Emissionsmöglichkeiten schutzbedürftige Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft 1 Punkt ⇩ ... keine schutzbedürftige Nachbarschaft im Umkreis von 500 m 5 Punkte	-----		–		
10.) Konflikte mit angrenzenden Nutzungen Abstandserfordernis durch Wald, Schutzbereich Militär, Elektrosmog, Bergbau 1 Punkt ⇩ ... Frei von Nutzungskonflikten 5 Punkte	frei von Nutzungskonflikten	5	1,66		8,30
11.) Entsorgung erhebliche Investitionen zur Schmutz-wasserbeseitigung erforderlich 1 Punkt ⇩ ... Fläche im ABK und kostengünstig an Kanal angeschlossen 5 Punkte	Errichtung eines Pumpwerkes	4	1,66		6,64
12.) Kulturhistorische Belange siedlungskulturelle Güter zu beachten (z.B. Denkmäler, hist. Wegeachsen, Kreuzwege) 1 Punkt ⇩ ... keine siedlungskulturellen Güter zu beachten 5 Punkte	zwei Denkmäler auf der Fläche zu beachten: Kapelle, Bildstock (Umgebungsschutz)	4	1,33		5,32
13.) Einbettung in das Landschaftsbild intakte Landschaftsabfolge 1 Punkt ⇩ ... klass. Arrondierungsfläche 5 Punkte	Eingriff in intakte Landschaftsabfolge	2	1,33		2,66
14.) Verfügbarkeit Eigentümer nicht verhandlungsfähig 1 Punkt ⇩ ... in kommunalem Besitz 5 Punkte		2	1,66		3,32
Ergebnis		45,00			70,14

Bewertungsbogen Wohnbauflächen / Gewerbeflächen

WoltersPartner
Architekten BDA • Stadtplaner

Flächenname / Lagebeschreibung: Nördlich Kantstraße
Flächengröße: 2,08 ha
Flächennummer: 7

Thema / Wertkriterien:	Ausprägung / Kommentar	Punkte (min. 1 / max. 5)	Gewichtung (1 /1,33 /1,66 /2) Wohnen / Gewerbe		Bewertung
1.) derzeitige Nutzung / ökologische Merkmale hohe ökologische Bedeutung wahrscheinlich (Wald, Gewässeraue) 1 Punkt ⇩ ... kein besonderer ökologischer Wert erkennbar (z.B. Ackernutzung) 5 Punkte	intensiv genutzter Acker	5	2		10,00
2.) Planungsvorgaben entgegenstehende Planungen (Bauleitplanung, Regionalplanung, Fachplanung) 1 Punkt ⇩ ... keine entgegenstehende Planung (bzw. bereits existierende Planungen) 5 Punkte	GEP --> Allgemeiner Siedlungsbereich FNP --> Fläche für die Landwirtschaft	4	1		4,00
3.) Zentralität im Stadtgebiet Randlage Albersloh 1 Punkt ⇩ ... der Ortsmitte Sendenhorst unmittelbar zugeordnet 5 Punkte	Randlage Sendenhorst	3	1,66		4,98
4.) Lage zu Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Grundschule) Entfernung größer 2 km 1 Punkt ⇩ ... höchstens 500 m Entfernung 5 Punkte	Kindergarten > 500 m Grundschule > 1000 m sichere Wegeverbindung	3	1,66		4,98
5.) Lage im Verkehrsnetz / Erschließungsmöglichkeiten umwegig oder nur durch vorh. Quartiere an das überörtl. Netz anzuschließen 1 Punkt ⇩ ... direkt an überörtliches Netz anzuschließen 5 Punkte	nur durch vorhandene Wohngebiete an überörtlche Netz anzuschließen	1	1,66		1,66
6.) Natürliche Gegenbenheiten (Topographie, Baugrund, Versickerung) steile oder feuchte Fläche 1 Punkt ⇩ ... flach mit guten Baugrund-eigenschaften 5 Punkte	flaches Gelände, Baugrund offenkundig problemlos	5	1,33		6,65
7.) Energetische Ausrichtung einer Fläche nach Norden exponierte verschattete Fläche 1 Punkt ⇩ ... nach Süden exponierte nicht verschattete Fläche 5 Punkte	keine Verschattung, energetische Ausrichtung der Grundstücke problemlos möglich	5	1,33		6,65
8.) Immissionsbelastung im Einflußbereich von Lärm- und Geruchsquellen (z.B. Hof) 1 Punkt ⇩ ... keine Immissionsquellen im Umkreis von 500 m 5 Punkte	Spiel/-Bolzplatz	4	2		8,00
9.) Emissionsmöglichkeiten schutzbedürftige Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft 1 Punkt ⇩ ... keine schutzbedürftige Nachbarschaft im Umkreis von 500 m 5 Punkte	-----		–		
10.) Konflikte mit angrenzenden Nutzungen Abstandserfordernis durch Wald, Schutzbereich Militär, Elektrosmog, Bergbau 1 Punkt ⇩ ... frei von Nutzungskonflikten 5 Punkte	frei von Nutzungskonflikten	5	1,66		8,30
11.) Entsorgung erhebliche Investitionen zur Schmutz-wasserbeseitigung erforderlich 1 Punkt ⇩ ... Fläche im ABK und kostengünstig an Kanal angeschlossen 5 Punkte	Abwasserbeseitigung unproblematisch	5	1,66		8,30
12.) Kulturhistorische Belange siedlungskulturelle Güter zu beachten (z.B. Denkmäler, hist. Wegeachsen, Kreuzwege) 1 Punkt ⇩ ... keine siedlungskulturellen Güter zu beachten 5 Punkte	keine	5	1,33		6,65
13.) Einbettung in das Landschaftsbild intakte Landschaftsabfolge 1 Punkt ⇩ ... klass. Arrondierungsfläche 5 Punkte	klass. Arrondierungsfläche, da von zwei Seiten mit Wohnbebauung umgeben	5	1,33		6,65
14.) Verfügbarkeit Eigentümer nicht verhandlungsfähig 1 Punkt ⇩ ... in kommunalem Besitz 5 Punkte		5	1,66		8,30
Ergebnis		55,00			85,12

Bewertungsbogen Wohnbauflächen / Gewerbeflächen

WoltersPartner
Architekten BDA • Stadtplaner

Flächenname / Lagebeschreibung: Nördlich Raiffeisenstraße
Flächengröße: 3,55 ha
Flächennummer: 8

Thema / Wertkriterien:	Ausprägung / Kommentar	Punkte (min. 1 / max. 5)	Gewichtung (1 /1,33 /1,66 /2) Wohnen / Gewerbe		Bewertung
1.) derzeitige Nutzung / ökologische Merkmale hohe ökologische Bedeutung wahrscheinlich (Wald, Gewässeraue) 1 Punkt ⇩ ... kein besonderer ökologischer Wert erkennbar (z.B. Ackernutzung) 5 Punkte	intensiv genutzter Acker	5	2		10,00
2.) Planungsvorgaben entgegenstehende Planungen (Bauleitplanung, Regionalplanung, Fachplanung) 1 Punkt ⇩ ... keine entgegenstehende Planung (bzw. bereits existierende Planungen) 5 Punkte	GEP --> Allgemeiner Siedlungsbereich ohne östl. Teil FNP --> Fläche für die Landwirtschaft	4	1		4,00
3.) Zentralität im Stadtgebiet Randlage Albersloh 1 Punkt ⇩ ... der Ortsmitte Sendenhorst unmittelbar zugeordnet 5 Punkte	Randlage Sendenhorst	3	1,66		4,98
4.) Lage zu Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Grundschule) Entfernung größer 2 km 1 Punkt ⇩ ... höchstens 500 m Entfernung 5 Punkte	Kindergarten < 500 m Grundschule > 1000 m	4	1,66		6,64
5.) Lage im Verkehrsnetz / Erschließungsmöglichkeiten umwegig oder nur durch vorh. Quartiere an das überörtl. Netz anzuschließen 1 Punkt ⇩ ... direkt an überörtliches Netz anzuschließen 5 Punkte	über Raiffeisenstraße zu erschließen, Anschluß an L 811 und L 851	4	1,66		6,64
6.) Natürliche Gegenbenheiten (Topographie, Baugrund, Versickerung) steile oder feuchte Fläche 1 Punkt ⇩ ... flach mit guten Baugrund-eigenschaften 5 Punkte	flaches Gelände, Baugrund offenkundig problemlos	5	1,33		6,65
7.) Energetische Ausrichtung einer Fläche nach Norden exponierte verschattete Fläche 1 Punkt ⇩ ... nach Süden exponierte nicht verschattete Fläche 5 Punkte	keine Verschattung, energetische Ausrichtung der Grundstücke problemlos möglich	5	1,33		6,65
8.) Immissionsbelastung im Einflußbereich von Lärm- und Geruchsquellen (z.B. Hof) 1 Punkt ⇩ ... keine Immissionsquellen im Umkreis von 500 m 5 Punkte	Hofstelle mit Schweinehaltung in direkter Nachbarschaft	1	2		2,00
9.) Emissionsmöglichkeiten schutzbedürftige Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft 1 Punkt ⇩ ... keine schutzbedürftige Nachbarschaft im Umkreis von 500 m 5 Punkte	-----		–		
10.) Konflikte mit angrenzenden Nutzungen Abstandserfordernis durch Wald, Schutzbereich Militär, Elektrosmog, Bergbau 1 Punkt ⇩ ... frei von Nutzungskonflikten 5 Punkte	frei von Nutzungskonflikten	5	1,66		8,30
11.) Entsorgung erhebliche Investitionen zur Schmutz-wasserbeseitigung erforderlich 1 Punkt ⇩ ... Fläche im ABK und kostengünstig an Kanal angeschlossen 5 Punkte	Abwasserbeseitigung unproblematisch	5	1,66		8,30
12.) Kulturhistorische Belange siedlungskulturelle Güter zu beachten (z.B. Denkmäler, hist. Wegeachsen, Kreuzwege) 1 Punkt ⇩ ... keine siedlungskulturellen Güter zu beachten 5 Punkte	keine	5	1,33		6,65
13.) Einbettung in das Landschaftsbild intakte Landschaftsabfolge 1 Punkt ⇩ ... klass. Arrondierungsfläche 5 Punkte	teilweise Arrondierungsfläche ausgenommen östlicher Bereich	4	1,33		5,32
14.) Verfügbarkeit Eigentümer nicht verhandlungsfähig 1 Punkt ⇩ ... in kommunalem Besitz 5 Punkte		2	1,66		3,32
Ergebnis		52,00			79,45

Bewertungsbogen Wohnbauflächen / Gewerbeflächen

WoltersPartner
Architekten BDA • Stadtplaner

Flächenname / Lagebeschreibung: Echterbrock Nord
Flächengröße: 8,06 ha
Flächennummer: 9

Thema / Wertkriterien:	Ausprägung / Kommentar	Punkte (min. 1 / max. 5)	Gewichtung (1 /1,33 /1,66 /2) Wohnen / Gewerbe		Bewertung
1.) derzeitige Nutzung / ökologische Merkmale hohe ökologische Bedeutung wahrscheinlich (Wald, Gewässeraue) 1 Punkt ⇩ ... kein besonderer ökologischer Wert erkennbar (z.B. Ackernutzung) 5 Punkte	intensiv genutzter Acker, Grabenstrukturen	4	2		8,00
2.) Planungsvorgaben entgegenstehende Planungen (Bauleitplanung, Regionalplanung, Fachplanung) 1 Punkt ⇩ ... keine entgegenstehende Planung (bzw. bereits existierende Planungen) 5 Punkte	GEP --> Allgemeiner Siedlungsbereich FNP --> Wohnbaufläche	5	1		5,00
3.) Zentralität im Stadtgebiet Randlage Albersloh 1 Punkt ⇩ ... der Ortsmitte Sendenhorst unmittelbar zugeordnet 5 Punkte	Nähe zum Zentrum Sendenhorst, keine Durchfahrung von Eckterbrock Süd	4	1,66		6,64
4.) Lage zu Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Grundschule) Entfernung größer 2 km 1 Punkt ⇩ ... höchstens 500 m Entfernung 5 Punkte	Kindergarten < 500 m Grundschule > 1000 m	4	1,66		6,64
5.) Lage im Verkehrsnetz / Erschließungsmöglichkeiten umwegig oder nur durch vorh. Quartiere an das überörtl. Netz anzuschließen 1 Punkt ⇩ ... direkt an überörtliches Netz anzuschließen 5 Punkte	Erschließung über vorhandene Wohnquartiere und/oder Erschließung rückläufig über Raiffeisenstraße	3	1,66		4,98
6.) Natürliche Gegenbenheiten (Topographie, Baugrund, Versickerung) steile oder feuchte Fläche 1 Punkt ⇩ ... flach mit guten Baugrund-eigenschaften 5 Punkte	flaches Gelände, Baugrund offenkundig problemlos	5	1,33		6,65
7.) Energetische Ausrichtung einer Fläche nach Norden exponierte verschattete Fläche 1 Punkt ⇩ ... nach Süden exponierte nicht verschattete Fläche 5 Punkte	keine Verschattung, energetische Ausrichtung der Grundstücke problemlos möglich	5	1,33		6,65
8.) Immissionsbelastung im Einflußbereich von Lärm- und Geruchsquellen (z.B. Hof) 1 Punkt ⇩ ... keine Immissionsquellen im Umkreis von 500 m 5 Punkte	Hofstellen mit Schweinehaltung teilweise in Nachbarschaft	2	2		4,00
9.) Emissionsmöglichkeiten schutzbedürftige Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft 1 Punkt ⇩ ... keine schutzbedürftige Nachbarschaft im Umkreis von 500 m 5 Punkte	-----		–		
10.) Konflikte mit angrenzenden Nutzungen Abstandserfordernis durch Wald, Schutzbereich Militär, Elektrosmog, Bergbau 1 Punkt ⇩ ... frei von Nutzungskonflikten 5 Punkte	frei von Nutzungskonflikten	5	1,66		8,30
11.) Entsorgung erhebliche Investitionen zur Schmutz-wasserbeseitigung erforderlich 1 Punkt ⇩ ... Fläche im ABK und kostengünstig an Kanal angeschlossen 5 Punkte	die westlich liegende Fläche ist unproblematischer als der östliche Teil	3	1,66		4,98
12.) Kulturhistorische Belange siedlungskulturelle Güter zu beachten (z.B. Denkmäler, hist. Wegeachsen, Kreuzwege) 1 Punkt ⇩ ... keine siedlungskulturellen Güter zu beachten 5 Punkte	keine	5	1,33		6,65
13.) Einbettung in das Landschaftsbild intakte Landschaftsabfolge 1 Punkt ⇩ ... klass. Arrondierungsfläche 5 Punkte	klass. Arrondierungsfläche	5	1,33		6,65
14.) Verfügbarkeit Eigentümer nicht verhandlungsfähig 1 Punkt ⇩ ... in kommunalem Besitz 5 Punkte		3	1,66		4,98
Ergebnis		53,00			80,12

Bewertungsbogen Wohnbauflächen / Gewerbeflächen

WoltersPartner
Architekten BDA • Stadtplaner

Flächenname / Lagebeschreibung: Nordöstlich Echterbrock
Flächengröße: 6,64 ha
Flächennummer: 10

Thema / Wertkriterien:	Ausprägung / Kommentar	Punkte (min. 1 / max. 5)	Gewichtung (1 /1,33 /1,66 /2) Wohnen / Gewerbe		Bewertung
1.) derzeitige Nutzung / ökologische Merkmale hohe ökologische Bedeutung wahrscheinlich (Wald, Gewässeraue) 1 Punkt ⇩ ... kein besonderer ökologischer Wert erkennbar (z.B. Ackernutzung) 5 Punkte	intensiv genutzter Acker, Grabenstrukturen	4	2		8,00
2.) Planungsvorgaben entgegenstehende Planungen (Bauleitplanung, Regionalplanung, Fachplanung) 1 Punkt ⇩ ... keine entgegenstehende Planung (bzw. bereits existierende Planungen) 5 Punkte	GEP --> Agrarbereich FNP --> Fläche für die Landwirtschaft	2	1		2,00
3.) Zentralität im Stadtgebiet Randlage Albersloh 1 Punkt ⇩ ... der Ortsmitte Sendenhorst unmittelbar zugeordnet 5 Punkte	Nähe zum Zentrum Sendenhorst, aber fußläufige Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen setzt neue Wegeführung voraus	4	1,66		6,64
4.) Lage zu Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Grundschule) Entfernung größer 2 km 1 Punkt ⇩ ... höchstens 500 m Entfernung 5 Punkte	Kindergarten 500 bis 1000 m, da keine Fußverbindung Grundschule >1000 m	3	1,66		4,98
5.) Lage im Verkehrsnetz / Erschließungsmöglichkeiten umwegig oder nur durch vorh. Quartiere an das überörtl. Netz anzuschließen 1 Punkt ⇩ ... direkt an überörtliches Netz anzuschließen 5 Punkte	Erschließung über L851 und Raiffeisenstraße, direkte Anbindung nach Warendorf, gute Zentrumserreichbarkeit	4	1,66		6,64
6.) Natürliche Gegenbenheiten (Topographie, Baugrund, Versickerung) steile oder feuchte Fläche 1 Punkt ⇩ ... flach mit guten Baugrund-eigenschaften 5 Punkte	flaches Gelände, Baugrund offenkundig problemlos	5	1,33		6,65
7.) Energetische Ausrichtung einer Fläche nach Norden exponierte verschattete Fläche 1 Punkt ⇩ ... nach Süden exponierte nicht verschattete Fläche 5 Punkte	keine Verschattung, energetische Ausrichtung der Grundstücke problemlos möglich	5	1,33		6,65
8.) Immissionsbelastung im Einflußbereich von Lärm- und Geruchsquellen (z.B. Hof) 1 Punkt ⇩ ... keine Immissionsquellen im Umkreis von 500 m 5 Punkte	Hofstellen mit Schweinehaltung nördlich und innerhalb der Fläche, geplante gewerbliche Fläche östlich	1	2		2,00
9.) Emissionsmöglichkeiten schutzbedürftige Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft 1 Punkt ⇩ ... keine schutzbedürftige Nachbarschaft im Umkreis von 500 m 5 Punkte	-----		–		
10.) Konflikte mit angrenzenden Nutzungen Abstandserfordernis durch Wald, Schutzbereich Militär, Elektrosmog, Bergbau 1 Punkt ⇩ ... frei von Nutzungskonflikten 5 Punkte	Abstand zum Graben	4	1,66		6,64
11.) Entsorgung erhebliche Investitionen zur Schmutz-wasserbeseitigung erforderlich 1 Punkt ⇩ ... Fläche im ABK und kostengünstig an Kanal angeschlossen 5 Punkte	Bau eines weiteren Pumpwerkes	3	1,66		4,98
12.) Kulturhistorische Belange siedlungskulturelle Güter zu beachten (z.B. Denkmäler, hist. Wegeachsen, Kreuzwege) 1 Punkt ⇩ ... keine siedlungskulturellen Güter zu beachten 5 Punkte	keine	5	1,33		6,65
13.) Einbettung in das Landschaftsbild intakte Landschaftsabfolge 1 Punkt ⇩ ... klass. Arrondierungsfläche 5 Punkte	Siedlungsranderweiterung	3	1,33		3,99
14.) Verfügbarkeit Eigentümer nicht verhandlungsfähig 1 Punkt ⇩ ... in kommunalem Besitz 5 Punkte		2	1,66		3,32
Ergebnis		45,00			69,14

Bewertungsbogen Wohnbauflächen / Gewerbeflächen

WoltersPartner
Architekten BDA • Stadtplaner

Flächenname / Lagebeschreibung:	Garrath Nord
Flächengröße:	3,05 ha
Flächennummer:	11

Thema / Wertkriterien:	Ausprägung / Kommentar	Punkte (min. 1 / max. 5)	Gewichtung (1 /1,33 /1,66 /2) Wohnen / Gewerbe		Bewertung
1.) derzeitige Nutzung / ökologische Merkmale hohe ökologische Bedeutung wahrscheinlich (Wald, Gewässeraue) 1 Punkt ⇩ ... kein besonderer ökologischer Wert erkennbar (z.B. Ackernutzung) 5 Punkte	Grünland und Weidenutzung mit hoher ökologischer Qualität, Grabenstrukturen	3	2		6,00
2.) Planungsvorgaben entgegenstehende Planungen (Bauleitplanung, Regionalplanung, Fachplanung) 1 Punkt ⇩ ... keine entgegenstehende Planung (bzw. bereits existierende Planungen) 5 Punkte	GEP --> Wohnsiedlungsbereich FNP --> Fläche für die Landwirtschaft	3	1		3,00
3.) Zentralität im Stadtgebiet Randlage Albersloh 1 Punkt ⇩ ... der Ortsmitte Sendenhorst unmittelbar zugeordnet 5 Punkte	Nähe zum Zentrum Sendenhorst, mit fußläufiger Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen	4	1,66		6,64
4.) Lage zu Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Grundschule) Entfernung größer 2 km 1 Punkt ⇩ ... höchstens 500 m Entfernung 5 Punkte	Kindergarten < 500m Grundschule < 1000 m beste Wegeführung	5	1,66		8,30
5.) Lage im Verkehrsnetz / Erschließungsmöglichkeiten umwegig oder nur durch vorh. Quartiere an das überörtl. Netz anzuschließen 1 Punkt ⇩ ... direkt an überörtliches Netz anzuschließen 5 Punkte	durch vorhandenes Quartier oder neue Zufahrt zur L 811 zu erschließen	3	1,66		4,98
6.) Natürliche Gegenbenheiten (Topographie, Baugrund, Versickerung) steile oder feuchte Fläche 1 Punkt ⇩ ... flach mit guten Baugrund-eigenschaften 5 Punkte	flaches Gelände, Baugrund offenkundig problemlos	5	1,33		6,65
7.) Energetische Ausrichtung einer Fläche nach Norden exponierte verschattete Fläche 1 Punkt ⇩ ... nach Süden exponierte nicht verschattete Fläche 5 Punkte	keine Verschattung, energetische Ausrichtung der Grundstücke problemlos möglich	5	1,33		6,65
8.) Immissionsbelastung im Einflußbereich von Lärm- und Geruchsquellen (z.B. Hof) 1 Punkt ⇩ ... keine Immissionsquellen im Umkreis von 500 m 5 Punkte	L 811	4	2		8,00
9.) Emissionsmöglichkeiten schutzbedürftige Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft 1 Punkt ⇩ ... keine schutzbedürftige Nachbarschaft im Umkreis von 500 m 5 Punkte	-----		–		
10.) Konflikte mit angrenzenden Nutzungen Abstandserfordernis durch Wald, Schutzbereich Militär, Elektrosmog, Bergbau 1 Punkt ⇩ ... frei von Nutzungskonflikten 5 Punkte	Abstand zum Graben	4	1,66		6,64
11.) Entsorgung erhebliche Investitionen zur Schmutz-wasserbeseitigung erforderlich 1 Punkt ⇩ ... Fläche im ABK und kostengünstig an Kanal angeschlossen 5 Punkte	Bau eines RW-Sammlers und RRB	3	1,66		4,98
12.) Kulturhistorische Belange siedlungskulturelle Güter zu beachten (z.B. Denkmäler, hist. Wegeachsen, Kreuzwege) 1 Punkt ⇩ ... keine siedlungskulturellen Güter zu beachten 5 Punkte	Kapelle im Süden (kein Denkmal)	5	1,33		6,65
13.) Einbettung in das Landschaftsbild intakte Landschaftsabfolge 1 Punkt ⇩ ... klass. Arrondierungsfläche 5 Punkte	Naherholungsbereich	3	1,33		3,99
14.) Verfügbarkeit Eigentümer nicht verhandlungsfähig 1 Punkt ⇩ ... in kommunalem Besitz 5 Punkte		4	1,66		6,64
Ergebnis		51,00			79,12

Bewertungsbogen Wohnbauflächen / Gewerbeflächen

WoltersPartner
Architekten BDA • Stadtplaner

Flächenname / Lagebeschreibung: Garrath West
Flächengröße: 1,97 ha
Flächennummer: 12

Thema / Wertkriterien:	Ausprägung / Kommentar	Punkte (min. 1 / max. 5)	Gewichtung (1 /1,33 /1,66 /2) Wohnen / Gewerbe		Bewertung
1.) derzeitige Nutzung / ökologische Merkmale hohe ökologische Bedeutung wahrscheinlich (Wald, Gewässeraue) 1 Punkt ⇩ ... kein besonderer ökologischer Wert erkennbar (z.B. Ackernutzung) 5 Punkte	Ackernutzung	5	2		10,00
2.) Planungsvorgaben entgegenstehende Planungen (Bauleitplanung, Regionalplanung, Fachplanung) 1 Punkt ⇩ ... keine entgegenstehende Planung (bzw. bereits existierende Planungen) 5 Punkte	GEP --> teilweise Wohnsiedlungs-bereich / teilweise Agrarbereich FNP --> Fläche für die Landwirtschaft / Grünfläche	3	1		3,00
3.) Zentralität im Stadtgebiet Randlage Albersloh 1 Punkt ⇩ ... der Ortsmitte Sendenhorst unmittelbar zugeordnet 5 Punkte	Randlage Sendenhorst	3	1,66		4,98
4.) Lage zu Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Grundschule) Entfernung größer 2 km 1 Punkt ⇩ ... höchstens 500 m Entfernung 5 Punkte	Kindergarten 700 bis 1000 m Grundschule 700 bis 1000 m	3	1,66		4,98
5.) Lage im Verkehrsnetz / Erschließungsmöglichkeiten umwegig oder nur durch vorh. Quartiere an das überörtl. Netz anzuschließen 1 Punkt ⇩ ... direkt an überörtliches Netz anzuschließen 5 Punkte	nur durch vorhandenes Quartier zu erschließen, gute fußläufige Erreichbarkeit öffentlicher Einrichtungen	2	1,66		3,32
6.) Natürliche Gegenbenheiten (Topographie, Baugrund, Versickerung) steile oder feuchte Fläche 1 Punkt ⇩ ... flach mit guten Baugrund-eigenschaften 5 Punkte	flaches Gelände, Baugrund offenkundig problemlos	5	1,33		6,65
7.) Energetische Ausrichtung einer Fläche nach Norden exponierte verschattete Fläche 1 Punkt ⇩ ... nach Süden exponierte nicht verschattete Fläche 5 Punkte	keine Verschattung, energetische Ausrichtung der Grundstücke problemlos möglich	5	1,33		6,65
8.) Immissionsbelastung im Einflußbereich von Lärm- und Geruchsquellen (z.B. Hof) 1 Punkt ⇩ ... keine Immissionsquellen im Umkreis von 500 m 5 Punkte	Pfadfindergelände	4	2		8,00
9.) Emissionsmöglichkeiten schutzbedürftige Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft 1 Punkt ⇩ ... keine schutzbedürftige Nachbarschaft im Umkreis von 500 m 5 Punkte	-----		–		
10.) Konflikte mit angrenzenden Nutzungen Abstandserfordernis durch Wald, Schutzbereich Militär, Elektrosmog, Bergbau 1 Punkt ⇩ ... frei von Nutzungskonflikten 5 Punkte	Waldstrukturen	4	1,66		6,64
11.) Entsorgung erhebliche Investitionen zur Schmutz-wasserbeseitigung erforderlich 1 Punkt ⇩ ... Fläche im ABK und kostengünstig an Kanal angeschlossen 5 Punkte	hohe Kosten für RW-Kanalisation	2	1,66		3,32
12.) Kulturhistorische Belange siedlungskulturelle Güter zu beachten (z.B. Denkmäler, hist. Wegeachsen, Kreuzwege) 1 Punkt ⇩ ... keine siedlungskulturellen Güter zu beachten 5 Punkte		5	1,33		6,65
13.) Einbettung in das Landschaftsbild intakte Landschaftsabfolge 1 Punkt ⇩ ... klass. Arrondierungsfläche 5 Punkte	bereits abgeschlossener Siedlungsrand vorhanden --> keine klass. Arrondierung	2	1,33		2,66
14.) Verfügbarkeit Eigentümer nicht verhandlungsfähig 1 Punkt ⇩ ... in kommunalem Besitz 5 Punkte		4	1,66		6,64
Ergebnis		47,00			73,49

Bewertungsbogen Wohnbauflächen / Gewerbeflächen

WoltersPartner
Architekten BDA • Stadtplaner

Flächenname / Lagebeschreibung: Garrath Süd
Flächengröße: 4,46 ha
Flächennummer: 13

Thema / Wertkriterien:	Ausprägung / Kommentar	Punkte (min. 1 / max. 5)	Gewichtung (1 /1,33 /1,66 /2) Wohnen / Gewerbe		Bewertung
1.) derzeitige Nutzung / ökologische Merkmale hohe ökologische Bedeutung wahrscheinlich (Wald, Gewässeraue) 1 Punkt ⇩ ... kein besonderer ökologischer Wert erkennbar (z.B. Ackernutzung) 5 Punkte	intensiv genutzter Acker	5	2		10,00
2.) Planungsvorgaben entgegenstehende Planungen (Bauleitplanung, Regionalplanung, Fachplanung) 1 Punkt ⇩ ... keine entgegenstehende Planung (bzw. bereits existierende Planungen) 5 Punkte	GEP --> Agrarbereich FNP --> Fläche für die Landwirtschaft	2	1		2,00
3.) Zentralität im Stadtgebiet Randlage Albersloh 1 Punkt ⇩ ... der Ortsmitte Sendenhorst unmittelbar zugeordnet 5 Punkte	Randlage Sendenhorst	2	1,66		3,32
4.) Lage zu Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Grundschule) Entfernung größer 2 km 1 Punkt ⇩ ... höchstens 500 m Entfernung 5 Punkte	Kindergarten 800 bis 1000 m Grundschule 800 bis 1000 m	3	1,66		4,98
5.) Lage im Verkehrsnetz / Erschließungsmöglichkeiten umwegig oder nur durch vorh. Quartiere an das überörtl. Netz anzuschließen 1 Punkt ⇩ ... direkt an überörtliches Netz anzuschließen 5 Punkte	Lage an L 811, Erschließung durch südlichen Wirtschaftsweg „Im Himmelreich"	3	1,66		4,98
6.) Natürliche Gegenbenheiten (Topographie, Baugrund, Versickerung) steile oder feuchte Fläche 1 Punkt ⇩ ... flach mit guten Baugrund-eigenschaften 5 Punkte	flaches Gelände, Baugrund offenkundig problemlos	5	1,33		6,65
7.) Energetische Ausrichtung einer Fläche nach Norden exponierte verschattete Fläche 1 Punkt ⇩ ... nach Süden exponierte nicht verschattete Fläche 5 Punkte	keine Verschattung, energetische Ausrichtung der Grundstücke problemlos möglich	5	1,33		6,65
8.) Immissionsbelastung im Einflußbereich von Lärm- und Geruchsquellen (z.B. Hof) 1 Punkt ⇩ ... keine Immissionsquellen im Umkreis von 500 m 5 Punkte	Pfadfindergelände im Westen (ggf. Jugendgästehaus)	3	2		6,00
9.) Emissionsmöglichkeiten schutzbedürftige Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft 1 Punkt ⇩ ... keine schutzbedürftige Nachbarschaft im Umkreis von 500 m 5 Punkte	-----		–		
10.) Konflikte mit angrenzenden Nutzungen Abstandserfordernis durch Wald, Schutzbereich Militär, Elektrosmog, Bergbau 1 Punkt ⇩ ... frei von Nutzungsskonflikten 5 Punkte	Wald mit Neuaufforstung	3	1,66		4,98
11.) Entsorgung erhebliche Investitionen zur Schmutz-wasserbeseitigung erforderlich 1 Punkt ⇩ ... Fläche im ABK und kostengünstig an Kanal angeschlossen 5 Punkte	Abwasser sehr schwierig und hohe Investitionskosten	1	1,66		1,66
12.) Kulturhistorische Belange siedlungskulturelle Güter zu beachten (z.B. Denkmäler, hist. Wegeachsen, Kreuzwege) 1 Punkt ⇩ ... keine siedlungskulturellen Güter zu beachten 5 Punkte	keine	5	1,33		6,65
13.) Einbettung in das Landschaftsbild intakte Landschaftsabfolge 1 Punkt ⇩ ... klass. Arrondierungsfläche 5 Punkte	Siedlungsranderweiterung	2	1,33		2,66
14.) Verfügbarkeit Eigentümer nicht verhandlungsfähig 1 Punkt ⇩ ... in kommunalem Besitz 5 Punkte		5	1,66		8,30
Ergebnis		44,00			68,83

Bewertungsbogen Wohnbauflächen / Gewerbeflächen

WoltersPartner
Architekten BDA • Stadtplaner

Flächenname / Lagebeschreibung: Hagenholt Nord
Flächengröße: 8,61 ha
Flächennummer: 14

Thema / Wertkriterien:	Ausprägung / Kommentar	Punkte (min. 1 / max. 5)	Gewichtung (1 /1,33 /1,66 /2) Wohnen / Gewerbe		Bewertung
1.) derzeitige Nutzung / ökologische Merkmale hohe ökologische Bedeutung wahrscheinlich (Wald, Gewässeraue) 1 Punkt ⇩ ... kein besonderer ökologischer Wert erkennbar (z.B. Ackernutzung) 5 Punkte	intensiv genutzter Acker, Grenze zu Niederungsbereich des Helmbaches	4	2		8,00
2.) Planungsvorgaben entgegenstehende Planungen (Bauleitplanung, Regionalplanung, Fachplanung) 1 Punkt ⇩ ... keine entgegenstehende Planung (bzw. bereits existierende Planungen) 5 Punkte	GEP --> Wohnsiedlungsbereich FNP --> Wohnbaufläche	5	1		5,00
3.) Zentralität im Stadtgebiet Randlage Albersloh 1 Punkt ⇩ ... der Ortsmitte Sendenhorst unmittelbar zugeordnet 5 Punkte	Nähe zur Ortsmitte Sendenhorst	4	1,66		6,64
4.) Lage zu Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Grundschule) Entfernung größer 2 km 1 Punkt ⇩ ... höchstens 500 m Entfernung 5 Punkte	Kindergarten < 500 m Grundschule 800 m	5	1,66		8,30
5.) Lage im Verkehrsnetz / Erschließungsmöglichkeiten umwegig oder nur durch vorh. Quartiere an das überörtl. Netz anzuschließen 1 Punkt ⇩ ... direkt an überörtliches Netz anzuschließen 5 Punkte	Erschließung über L 811	4	1,66		6,64
6.) Natürliche Gegenbenheiten (Topographie, Baugrund, Versickerung) steile oder feuchte Fläche 1 Punkt ⇩ ... flach mit guten Baugrund-eigenschaften 5 Punkte	flaches Gelände, Baugrund offenkundig problemlos	5	1,33		6,65
7.) Energetische Ausrichtung einer Fläche nach Norden exponierte verschattete Fläche 1 Punkt ⇩ ... nach Süden exponierte nicht verschattete Fläche 5 Punkte	keine Verschattung, energetische Ausrichtung der Grundstücke problemlos möglich	5	1,33		6,65
8.) Immissionsbelastung im Einflußbereich von Lärm- und Geruchsquellen (z.B. Hof) 1 Punkt ⇩ ... keine Immissionsquellen im Umkreis von 500 m 5 Punkte	teilweise Nachbarschaft zu einer Hofstelle im Osten	4	2		8,00
9.) Emissionsmöglichkeiten schutzbedürftige Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft 1 Punkt ⇩ ... keine schutzbedürftige Nachbarschaft im Umkreis von 500 m 5 Punkte	-----		–		
10.) Konflikte mit angrenzenden Nutzungen Abstandserfordernis durch Wald, Schutzbereich Militär, Elektrosmog, Bergbau 1 Punkt ⇩ ... frei von Nutzungskonflikten 5 Punkte	Niederungsbereich des Helmbaches	4	1,66		6,64
11.) Entsorgung erhebliche Investitionen zur Schmutz-wasserbeseitigung erforderlich 1 Punkt ⇩ ... Fläche im ABK und kostengünstig an Kanal angeschlossen 5 Punkte	Erschließung problemlos, jedoch hohe Kosten für ein RRB	3	1,66		4,98
12.) Kulturhistorische Belange siedlungskulturelle Güter zu beachten (z.B. Denkmäler, hist. Wegeachsen, Kreuzwege) 1 Punkt ⇩ ... keine siedlungskulturellen Güter zu beachten 5 Punkte	keine	5	1,33		6,65
13.) Einbettung in das Landschaftsbild intakte Landschaftsabfolge 1 Punkt ⇩ ... klass. Arrondierungsfläche 5 Punkte	Ortsteilverbindung kann nur bedingt hergestellt werden	3	1,33		3,99
14.) Verfügbarkeit Eigentümer nicht verhandlungsfähig 1 Punkt ⇩ ... in kommunalem Besitz 5 Punkte		4	1,66		6,64
Ergebnis		55,00			84,78

Bewertungsbogen Wohnbauflächen / Gewerbeflächen

WoltersPartner
Architekten BDA • Stadtplaner

Flächenname / Lagebeschreibung: Hagenholt Ost
Flächengröße: 6,23 ha
Flächennummer: 15

Thema / Wertkriterien:	Ausprägung / Kommentar	Punkte (min. 1 / max. 5)	Gewichtung (1 /1,33 /1,66 /2) Wohnen / Gewerbe		Bewertung
1.) derzeitige Nutzung / ökologische Merkmale hohe ökologische Bedeutung wahrscheinlich (Wald, Gewässeraue) 1 Punkt ⇩ ... kein besonderer ökologischer Wert erkennbar (z.B. Ackernutzung) 5 Punkte	intensiv genutzter Acker, Heckenstrukturen,	4	2		8,00
2.) Planungsvorgaben entgegenstehende Planungen (Bauleitplanung, Regionalplanung, Fachplanung) 1 Punkt ⇩ ... keine entgegenstehende Planung (bzw. bereits existierende Planungen) 5 Punkte	GEP --> Wohnsiedlungsbereich FNP --> Fläche für die Landwirtschaft	4	1		4,00
3.) Zentralität im Stadtgebiet Randlage Albersloh 1 Punkt ⇩ ... der Ortsmitte Sendenhorst unmittelbar zugeordnet 5 Punkte	Randlage Sendenhorst	3	1,66		4,98
4.) Lage zu Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Grundschule) Entfernung größer 2 km 1 Punkt ⇩ ... höchstens 500 m Entfernung 5 Punkte	Kindergarten < 1000 m Grundschule < 1500 m	2	1,66		3,32
5.) Lage im Verkehrsnetz / Erschließungsmöglichkeiten umwegig oder nur durch vorh. Quartiere an das überörtl. Netz anzuschließen 1 Punkt ⇩ ... direkt an überörtliches Netz anzuschließen 5 Punkte	nur durch vorhandenes Quartier zu erschließen	2	1,66		3,32
6.) Natürliche Gegenbenheiten (Topographie, Baugrund, Versickerung) steile oder feuchte Fläche 1 Punkt ⇩ ... flach mit guten Baugrund-eigenschaften 5 Punkte	flaches Gelände, Baugrund offenkundig problemlos	5	1,33		6,65
7.) Energetische Ausrichtung einer Fläche nach Norden exponierte verschattete Fläche 1 Punkt ⇩ ... nach Süden exponierte nicht verschattete Fläche 5 Punkte	keine Verschattung, energetische Ausrichtung der Grundstücke problemlos möglich	5	1,33		6,65
8.) Immissionsbelastung im Einflußbereich von Lärm- und Geruchsquellen (z.B. Hof) 1 Punkt ⇩ ... keine Immissionsquellen im Umkreis von 500 m 5 Punkte	direkte Nachbarschaft zu einer Hofstelle im Osten, macht aber Garten und Landschaftsbau	3	2		6,00
9.) Emissionsmöglichkeiten schutzbedürftige Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft 1 Punkt ⇩ ... keine schutzbedürftige Nachbarschaft im Umkreis von 500 m 5 Punkte	-----		–		
10.) Konflikte mit angrenzenden Nutzungen Abstandserfordernis durch Wald, Schutzbereich Militär, Elektrosmog, Bergbau 1 Punkt ⇩ ... frei von Nutzungskonflikten 5 Punkte	keine Nutzungskonflikte	5	1,66		8,30
11.) Entsorgung erhebliche Investitionen zur Schmutz-wasserbeseitigung erforderlich 1 Punkt ⇩ ... Fläche im ABK und kostengünstig an Kanal angeschlossen 5 Punkte	Erschließung problemlos, jedoch hohe Kosten für ein RRB	3	1,66		4,98
12.) Kulturhistorische Belange siedlungskulturelle Güter zu beachten (z.B. Denkmäler, hist. Wegeachsen, Kreuzwege) 1 Punkt ⇩ ... keine siedlungskulturellen Güter zu beachten 5 Punkte	keine	5	1,33		6,65
13.) Einbettung in das Landschaftsbild intakte Landschaftsabfolge 1 Punkt ⇩ ... klass. Arrondierungsfläche 5 Punkte	Siedlungserweiterung	3	1,33		3,99
14.) Verfügbarkeit Eigentümer nicht verhandlungsfähig 1 Punkt ⇩ ... in kommunalem Besitz 5 Punkte		4	1,66		6,64
Ergebnis		48,00			73,48

Bewertungsbogen Wohnbauflächen / Gewerbeflächen

WoltersPartner
Architekten BDA • Stadtplaner

Flächenname / Lagebeschreibung: Ehem. Bütfering
Flächengröße: 3,1 ha
Flächennummer: 16

Thema / Wertkriterien:	Ausprägung / Kommentar	Punkte (min. 1 / max. 5)	Gewichtung (1 /1,33 /1,66 /2) Wohnen / Gewerbe		Bewertung
1.) derzeitige Nutzung / ökologische Merkmale hohe ökologische Bedeutung wahrscheinlich (Wald, Gewässeraue) 1 Punkt ⇩ ... kein besonderer ökologischer Wert erkennbar (z.B. Ackernutzung) 5 Punkte	bereits bebaut	5	2		10,00
2.) Planungsvorgaben entgegenstehende Planungen (Bauleitplanung, Regionalplanung, Fachplanung) 1 Punkt ⇩ ... keine entgegenstehende Planung (bzw. bereits existierende Planungen) 5 Punkte	GEP --> Allgemeiner Siedlungsbereich FNP --> Gewerbliche Baufläche	5	1		5,00
3.) Zentralität im Stadtgebiet Randlage Albersloh 1 Punkt ⇩ ... der Ortsmitte Sendenhorst unmittelbar zugeordnet 5 Punkte	Nähe zum Zentrum in Sendenhorst	4	1,66		6,64
4.) Lage zu Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Grundschule) Entfernung größer 2 km 1 Punkt ⇩ ... höchstens 500 m Entfernung 5 Punkte	Kindergarten < 500 m Grundschule < 1000m	5	1,66		8,30
5.) Lage im Verkehrsnetz / Erschließungsmöglichkeiten umwegig oder nur durch vorh. Quartiere an das überörtl. Netz anzuschließen 1 Punkt ⇩ ... direkt an überörtliches Netz anzuschließen 5 Punkte	Lage direkt an der Hoetmarer Straße, aufgrund Kreuzungssituation schwierig	4	1,66		6,64
6.) Natürliche Gegenbenheiten (Topographie, Baugrund, Versickerung) steile oder feuchte Fläche 1 Punkt ⇩ ... flach mit guten Baugrund-eigenschaften 5 Punkte	Altlasten	2	1,33		2,66
7.) Energetische Ausrichtung einer Fläche nach Norden exponierte verschattete Fläche 1 Punkt ⇩ ... nach Süden exponierte nicht verschattete Fläche 5 Punkte	keine Verschattung, energetische Ausrichtung der Grundstücke problemlos möglich	5	1,33		6,65
8.) Immissionsbelastung im Einflußbereich von Lärm- und Geruchsquellen (z.B. Hof) 1 Punkt ⇩ ... keine Immissionsquellen im Umkreis von 500 m 5 Punkte		3	2		6,00
9.) Emissionsmöglichkeiten schutzbedürftige Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft 1 Punkt ⇩ ... keine schutzbedürftige Nachbarschaft im Umkreis von 500 m 5 Punkte	-----		–		
10.) Konflikte mit angrenzenden Nutzungen Abstandserfordernis durch Wald, Schutzbereich Militär, Elektrosmog, Bergbau 1 Punkt ⇩ ... frei von Nutzungskonflikten 5 Punkte	Bergbau Strontianit	3	1,66		4,98
11.) Entsorgung erhebliche Investitionen zur Schmutz-wasserbeseitigung erforderlich 1 Punkt ⇩ ... Fläche im ABK und kostengünstig an Kanal angeschlossen 5 Punkte		4	1,66		6,64
12.) Kulturhistorische Belange siedlungskulturelle Güter zu beachten (z.B. Denkmäler, hist. Wegeachsen, Kreuzwege) 1 Punkt ⇩ ... keine siedlungskulturellen Güter zu beachten 5 Punkte	keine	5	1,33		6,65
13.) Einbettung in das Landschaftsbild intakte Landschaftsabfolge 1 Punkt ⇩ ... klass. Arrondierungsfläche 5 Punkte	große Baulücke	5	1,33		6,65
14.) Verfügbarkeit Eigentümer nicht verhandlungsfähig 1 Punkt ⇩ ... verfügbar 5 Punkte		5	1,66		8,30
Ergebnis		55,00			85,11

Bewertungsbogen Wohnbauflächen / Gewerbeflächen

WoltersPartner
Architekten BDA • Stadtplaner

Flächenname / Lagebeschreibung: Haberkamp
Flächengröße: 1,02 ha
Flächennummer: 17

Thema / Wertkriterien:	Ausprägung / Kommentar	Punkte (min. 1 / max. 5)	Gewichtung (1 /1,33 /1,66 /2) Wohnen / Gewerbe		Bewertung
1.) derzeitige Nutzung / ökologische Merkmale hohe ökologische Bedeutung wahrscheinlich (Wald, Gewässeraue) 1 Punkt ⇩ ... kein besonderer ökologischer Wert erkennbar (z.B. Ackernutzung) 5 Punkte	Ackernutzung, Nähe zur Alsterbachaue, teilweise Lage im Überschwemmungsgebiet	3		2	6,00
2.) Planungsvorgaben entgegenstehende Planungen (Bauleitplanung, Regionalplanung, Fachplanung) 1 Punkt ⇩ ... keine entgegenstehende Planung (bzw. bereits existierende Planungen) 5 Punkte	GEP --> Industrie- und Gewerbeansiedlungsbereich FNP --> Fläche für Landwirtschaft Straßenplanungen GOP --> Freihalten der Niederung im Westen, östlich Gewerbe	4		1	4,00
3.) Siedlungskörperzuordnung nicht integriert 1 Punkt ⇩ ... integriert 5 Punkte	dem Siedlungskörper zugeordnet	3		1	3,00
4.) Lage zu Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Grundschule) Entfernung größer 2 km 1 Punkt ⇩ ... höchstens 500 m Entfernung 5 Punkte	-----			–	-
5.) Lage im Verkehrsnetz / Erschließungsmöglichkeiten umwegig oder nur durch vorh. Quartiere an das überörtl. Netz anzuschließen 1 Punkt ⇩ ... direkt an überörtliches Netz anzuschließen 5 Punkte	bisher umwegig angeschlossen, abhängig vom Verlauf der Ortsumgehung	1		2	2,00
6.) Natürliche Gegenbenheiten (Topographie, Baugrund, Versickerung) steile oder feuchte Fläche 1 Punkt ⇩ ... flach mit guten Baugrund-eigenschaften 5 Punkte	flaches Gelände, Baugrund offenkundig problemlos	5		2	10,00
7.) Energetische Ausrichtung einer Fläche nach Norden exponierte verschattete Fläche 1 Punkt ⇩ ... nach Süden exponierte nicht verschattete Fläche 5 Punkte	-----	-		–	-
8.) Immissionsbelastung im Einflußbereich von Lärm- und Geruchsquellen (z.B. Hof) 1 Punkt ⇩ ... keine Immissionsquellen im Umkreis von 500 m 5 Punkte	aktive Hofstelle im Osten	2		1	2,00
9.) Emissionsmöglichkeiten schutzbedürftige Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft 1 Punkt ⇩ ... keine schutzbedürftige Nachbarschaft im Umkreis von 500 m 5 Punkte	Nähe zur Hofstelle im Osten, Wohnbebauung im Südwesten, Betriebswohnen	3		2	6,00
10.) Konflikte mit angrenzenden Nutzungen Abstandserfordernis durch Wald, Schutzbereich Militär, Elektrosmog, Bergbau 1 Punkt ⇩ ... frei von Nutzungskonflikten 5 Punkte	keine	5		2	10,00
11.) Entsorgung erhebliche Investitionen zur Schmutz-wasserbeseitigung erforderlich 1 Punkt ⇩ ... Fläche im ABK und kostengünstig an Kanal angeschlossen 5 Punkte	Abwasserbeseitigung unproblematisch	5		2	10,00
12.) Kulturhistorische Belange siedlungskulturelle Güter zu beachten (z.B. Denkmäler, hist. Wegeachsen, Kreuzwege) 1 Punkt ⇩ ... keine siedlungskulturellen Güter zu beachten 5 Punkte	bäuerliche Siedlungskultur wird gestört	4		1,33	5,32
13.) Einbettung in das Landschaftsbild intakte Landschaftsabfolge 1 Punkt ⇩ ... klass. Arrondierungsfläche 5 Punkte	räumlicher Abschluss der Siedlungsfläche	4		1,66	6,64
14.) Verfügbarkeit Eigentümer nicht verhandlungsfähig 1 Punkt ⇩ ... in kommunalem Besitz 5 Punkte		4		1,66	6,64
Ergebnis		43,00			71,60

Bewertungsbogen Wohnbauflächen / Gewerbeflächen

WoltersPartner
Architekten BDA • Stadtplaner

Flächenname / Lagebeschreibung: Buschkamp
Flächengröße: 2,3 ha
Flächennummer: 18

Thema / Wertkriterien:	Ausprägung / Kommentar	Punkte (min. 1 / max. 5)	Gewichtung (1 /1,33 /1,66 /2) Wohnen / Gewerbe		Bewertung
1.) derzeitige Nutzung / ökologische Merkmale hohe ökologische Bedeutung wahrscheinlich (Wald, Gewässeraue) 1 Punkt ⇩ ... kein besonderer ökologischer Wert erkennbar (z.B. Ackernutzung) 5 Punkte	Acker- und Weidenutzung, Nähe zur Alsterbachaue, prägende Gehölzstrukturen, Waldsaum	2		2	4,00
2.) Planungsvorgaben entgegenstehende Planungen (Bauleitplanung, Regionalplanung, Fachplanung) 1 Punkt ⇩ ... keine entgegenstehende Planung (bzw. bereits existierende Planungen) 5 Punkte	GEP --> Industrie- und Gewerbeansiedlungsbereich FNP --> Fläche für Landwirtschaft Straßenplanungen GOP --> Östlich Gewerbe, westlich Freihalten der Niederung	4		1	4,00
3.) Siedlungskörperzuordnun nicht integriert 1 Punkt ⇩ ... integriert 5 Punkte	dem Siedlungskörper zugeordnet	3		1	3,00
4.) Lage zu Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Grundschule) Entfernung größer 2 km 1 Punkt ⇩ ... höchstens 500 m Entfernung 5 Punkte	-----			–	-
5.) Lage im Verkehrsnetz / Erschließungsmöglichkeiten umwegig oder nur durch vorh. Quartiere an das überörtl. Netz anzuschließen 1 Punkt ⇩ ... direkt an überörtliches Netz anzuschließen 5 Punkte	bisher umwegig angeschlossen, abhängig vom Verlauf der Ortsumgehung	1		2	2,00
6.) Natürliche Gegenbenheiten (Topographie, Baugrund, Versickerung) steile oder feuchte Fläche 1 Punkt ⇩ ... flach mit guten Baugrund-eigenschaften 5 Punkte	flaches Gelände, Baugrund offenkundig problemlos	5		2	10,00
7.) Energetische Ausrichtung einer Fläche nach Norden exponierte verschattete Fläche 1 Punkt ⇩ ... nach Süden exponierte nicht verschattete Fläche 5 Punkte	-----	-		–	-
8.) Immissionsbelastung im Einflußbereich von Lärm- und Geruchsquellen (z.B. Hof) 1 Punkt ⇩ ... keine Immissionsquellen im Umkreis von 500 m 5 Punkte	aktive Hofstelle im Nordwesten	2		1	2,00
9.) Emissionsmöglichkeiten schutzbedürftige Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft 1 Punkt ⇩ ... keine schutzbedürftige Nachbarschaft im Umkreis von 500 m 5 Punkte	Nähe zur Hofstelle im Nordwesten, Wohnbebauung im Südwesten und einzelnes Wohnhaus im Norden, Betriebswohnen	2		2	4,00
10.) Konflikte mit angrenzenden Nutzungen Abstandserfordernis durch Wald, Schutzbereich Militär, Elektrosmog, Bergbau 1 Punkt ⇩ ... Frei von Nutzungskonflikten 5 Punkte	Abstand zur Waldfläche im Osten	3		2	6,00
11.) Entsorgung erhebliche Investitionen zur Schmutz-wasserbeseitigung erforderlich 1 Punkt ⇩ ... Fläche im ABK und kostengünstig an Kanal angeschlossen 5 Punkte	Abwasserbeseitigung unproblematisch	5		2	10,00
12.) Kulturhistorische Belange siedlungskulturelle Güter zu beachten (z.B. Denkmäler, hist. Wegeachsen, Kreuzwege) 1 Punkt ⇩ ... keine siedlungskulturellen Güter zu beachten 5 Punkte	bäuerliche Siedlungskultur wird gestört	3		1,33	3,99
13.) Einbettung in das Landschaftsbild intakte Landschaftsabfolge 1 Punkt ⇩ ... klass. Arrondierungsfläche 5 Punkte	räumlicher Abschluss der Siedlungsfläche	4		1,66	6,64
14.) Verfügbarkeit Eigentümer nicht verhandlungsfähig 1 Punkt ⇩ ... in kommunalem Besitz 5 Punkte		4		1,66	6,64
Ergebnis		38,00			62,27

Bewertungsbogen Wohnbauflächen / Gewerbeflächen

WoltersPartner
Architekten BDA • Stadtplaner

Flächenname / Lagebeschreibung: Hoetmarer Straße
Flächengröße: 4,19 ha
Flächennummer: 19

Thema / Wertkriterien:	Ausprägung / Kommentar	Punkte (min. 1 / max. 5)	Gewichtung (1 /1,33 /1,66 /2) Wohnen / Gewerbe		Bewertung
1.) derzeitige Nutzung / ökologische Merkmale hohe ökologische Bedeutung wahrscheinlich (Wald, Gewässeraue) 1 Punkt ⇩ ... kein besonderer ökologischer Wert erkennbar (z.B. Ackernutzung) 5 Punkte	Acker- und Weidenutzung	4		2	8,00
2.) Planungsvorgaben entgegenstehende Planungen (Bauleitplanung, Regionalplanung, Fachplanung) 1 Punkt ⇩ ... keine entgegenstehende Planung (bzw. bereits existierende Planungen) 5 Punkte	GEP --> Industrie- und Gewerbeansiedlungsbereich FNP --> Fläche für Landwirtschaft	4		1	4,00
3.) Siedlungskörperzuordnung nicht integriert 1 Punkt ⇩ ... integriert 5 Punkte	dem Siedlungskörper nicht direkt zugeordnet	4		1	4,00
4.) Lage zu Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Grundschule) Entfernung größer 2 km 1 Punkt ⇩ ... höchstens 500 m Entfernung 5 Punkte	-----			–	-
5.) Lage im Verkehrsnetz / Erschließungsmöglichkeiten umwegig oder nur durch vorh. Quartiere an das überörtl. Netz anzuschließen 1 Punkt ⇩ ... direkt an überörtliches Netz anzuschließen 5 Punkte	direkt über L 851 in Richtung Warendorf angebunden	4		2	8,00
6.) Natürliche Gegenbenheiten (Topographie, Baugrund, Versickerung) steile oder feuchte Fläche 1 Punkt ⇩ ... flach mit guten Baugrund-eigenschaften 5 Punkte	flaches Gelände, Baugrund offenkundig problemlos	5		2	10,00
7.) Energetische Ausrichtung einer Fläche nach Norden exponierte verschattete Fläche 1 Punkt ⇩ ... nach Süden exponierte nicht verschattete Fläche 5 Punkte	-----	-		–	-
8.) Immissionsbelastung im Einflußbereich von Lärm- und Geruchsquellen (z.B. Hof) 1 Punkt ⇩ ... keine Immissionsquellen im Umkreis von 500 m 5 Punkte	aktive Hofstellen im Westen und Norden	4		1	4,00
9.) Emissionsmöglichkeiten schutzbedürftige Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft 1 Punkt ⇩ ... keine schutzbedürftige Nachbarschaft im Umkreis von 500 m 5 Punkte	potentielle Wohnbaufläche im Westen	2		2	4,00
10.) Konflikte mit angrenzenden Nutzungen Abstandserfordernis durch Wald, Schutzbereich Militär, Elektrosmog, Bergbau 1 Punkt ⇩ ... frei von Nutzungskonflikten 5 Punkte	keine	5		2	10,00
11.) Entsorgung erhebliche Investitionen zur Schmutz-wasserbeseitigung erforderlich 1 Punkt ⇩ ... Fläche im ABK und kostengünstig an Kanal angeschlossen 5 Punkte	evtl. SW-Kanalsammlerverlängerung	3		2	6,00
12.) Kulturhistorische Belange siedlungskulturelle Güter zu beachten (z.B. Denkmäler, hist. Wegeachsen, Kreuzwege) 1 Punkt ⇩ ... keine siedlungskulturellen Güter zu beachten 5 Punkte	keine	5		1,33	6,65
13.) Einbettung in das Landschaftsbild intakte Landschaftsabfolge 1 Punkt ⇩ ... klass. Arrondierungsfläche 5 Punkte	keine klass. Arrondierungsfläche, Ausdehnung in den Freiraum	3		1,66	4,98
14.) Verfügbarkeit Eigentümer nicht verhandlungsfähig 1 Punkt ⇩ ... in kommunalem Besitz 5 Punkte		4		1,66	6,64
Ergebnis		47,00			76,27

Bewertungsbogen Wohnbauflächen / Gewerbeflächen

WoltersPartner
Architekten BDA • Stadtplaner

Flächenname / Lagebeschreibung: Alter Postweg
Flächengröße: 5,83 ha
Flächennummer: 20

Thema / Wertkriterien:	Ausprägung / Kommentar	Punkte (min. 1 / max. 5)	Gewichtung (1 /1,33 /1,66 /2) Wohnen / Gewerbe		Bewertung
1.) derzeitige Nutzung / ökologische Merkmale hohe ökologische Bedeutung wahrscheinlich (Wald, Gewässeraue) 1 Punkt ⇩ ... kein besonderer ökologischer Wert erkennbar (z.B. Ackernutzung) 5 Punkte	Acker- und Weidenutzung, Pferdestall/-pension	3		2	6,00
2.) Planungsvorgaben entgegenstehende Planungen (Bauleitplanung, Regionalplanung, Fachplanung) 1 Punkt ⇩ ... keine entgegenstehende Planung (bzw. bereits existierende Planungen) 5 Punkte	GEP --> Industrie- und Gewerbeansiedlungsbereich FNP --> Fläche für Landwirtschaft Planung eines Wohnhauses innerhalb der Fläche	3		1	3,00
3.) Siedlungskörperzuordnung nicht integriert 1 Punkt ⇩ ... integriert 5 Punkte	Integration schwierig	2		1	2,00
4.) Lage zu Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Grundschule) Entfernung größer 2 km 1 Punkt ⇩ ... höchstens 500 m Entfernung 5 Punkte	-----			–	-
5.) Lage im Verkehrsnetz / Erschließungsmöglichkeiten umwegig oder nur durch vorh. Quartiere an das überörtl. Netz anzuschließen 1 Punkt ⇩ ... direkt an überörtliches Netz anzuschließen 5 Punkte	umwegig über vorhandenes Gewerbegebiet zu erschließen,	1		2	2,00
6.) Natürliche Gegenbenheiten (Topographie, Baugrund, Versickerung) steile oder feuchte Fläche 1 Punkt ⇩ ... flach mit guten Baugrund-eigenschaften 5 Punkte	flaches Gelände, Baugrund offenkundig problemlos	5		2	10,00
7.) Energetische Ausrichtung einer Fläche nach Norden exponierte verschattete Fläche 1 Punkt ⇩ ... nach Süden exponierte nicht verschattete Fläche 5 Punkte	-----	-		–	-
8.) Immissionsbelastung im Einflußbereich von Lärm- und Geruchsquellen (z.B. Hof) 1 Punkt ⇩ ... keine Immissionsquellen im Umkreis von 500 m 5 Punkte	Pensionsreithallen und Brennereibetrieb	3		1	3,00
9.) Emissionsmöglichkeiten schutzbedürftige Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft 1 Punkt ⇩ ... keine schutzbedürftige Nachbarschaft im Umkreis von 500 m 5 Punkte	Betriebswohnen,Wohnen auf den umgebenden ehemaligen Höfen	2		2	4,00
10.) Konflikte mit angrenzenden Nutzungen Abstandserfordernis durch Wald, Schutzbereich Militär, Elektrosmog, Bergbau 1 Punkt ⇩ ... frei von Nutzungskonflikten 5 Punkte	Wallhecke, Weidestrukturen	4		2	8,00
11.) Entsorgung erhebliche Investitionen zur Schmutz-wasserbeseitigung erforderlich 1 Punkt ⇩ ... Fläche im ABK und kostengünstig an Kanal angeschlossen 5 Punkte	Errichtung eines Pumpwerkes (sehr aufwendig)	2		2	4,00
12.) Kulturhistorische Belange siedlungskulturelle Güter zu beachten (z.B. Denkmäler, hist. Wegeachsen, Kreuzwege) 1 Punkt ⇩ ... keine siedlungskulturellen Güter zu beachten 5 Punkte	historisches Hofumfeld, klassische Weidelandschaft, Schlösserroute	2		1,33	2,66
13.) Einbettung in das Landschaftsbild intakte Landschaftsabfolge 1 Punkt ⇩ ... klass. Arrondierungsfläche 5 Punkte	Massiver Freiraumeingriff an abgeschlossenem Ortsrand	1		1,66	1,66
14.) Verfügbarkeit Eigentümer nicht verhandlungsfähig 1 Punkt ⇩ ... in kommunalem Besitz 5 Punkte		2		1,66	3,32
Ergebnis		30,00			49,64

Bewertungsbogen Wohnbauflächen / Gewerbeflächen

WoltersPartner
Architekten BDA • Stadtplaner

Flächenname / Lagebeschreibung: Junkersstraße
Flächengröße: 4,5 ha
Flächennummer: 21

Thema / Wertkriterien:	Ausprägung / Kommentar	Punkte (min. 1 / max. 5)	Gewichtung (1 /1,33 /1,66 /2) Wohnen / Gewerbe		Bewertung
1.) derzeitige Nutzung / ökologische Merkmale hohe ökologische Bedeutung wahrscheinlich (Wald, Gewässeraue) 1 Punkt ⇩ ... kein besonderer ökologischer Wert erkennbar (z.B. Ackernutzung) 5 Punkte	Ackernutzung	5		2	10,00
2.) Planungsvorgaben entgegenstehende Planungen (Bauleitplanung, Regionalplanung, Fachplanung) 1 Punkt ⇩ ... keine entgegenstehende Planung (bzw. bereits existierende Planungen) 5 Punkte	GEP --> Industrie- und Gewerbeansiedlungsbereich FNP --> Fläche für Landwirtschaft, teilweise Gewerbefläche	4		1	4,00
3.) Siedlungskörperzuordnung nicht integriert 1 Punkt ⇩ ... integriert 5 Punkte	dem Siedlungskörper zugeordnet	3		1	3,00
4.) Lage zu Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Grundschule) Entfernung größer 2 km 1 Punkt ⇩ ... höchstens 500 m Entfernung 5 Punkte	-----			–	-
5.) Lage im Verkehrsnetz / Erschließungsmöglichkeiten umwegig oder nur durch vorh. Quartiere an das überörtl. Netz anzuschließen 1 Punkt ⇩ ... direkt an überörtliches Netz anzuschließen 5 Punkte	derzeit keine sinnvolle Erschließung möglich (Junkersstraße an VEKA verkauft)	1		2	2,00
6.) Natürliche Gegenbenheiten (Topographie, Baugrund, Versickerung) steile oder feuchte Fläche 1 Punkt ⇩ ... flach mit guten Baugrund-eigenschaften 5 Punkte	flaches Gelände, Baugrund offenkundig problemlos	5		2	10,00
7.) Energetische Ausrichtung einer Fläche nach Norden exponierte verschattete Fläche 1 Punkt ⇩ ... nach Süden exponierte nicht verschattete Fläche 5 Punkte	-----	-		–	-
8.) Immissionsbelastung im Einflußbereich von Lärm- und Geruchsquellen (z.B. Hof) 1 Punkt ⇩ ... keine Immissionsquellen im Umkreis von 500 m 5 Punkte	keine	5		1	5,00
9.) Emissionsmöglichkeiten schutzbedürftige Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft 1 Punkt ⇩ ... keine schutzbedürftige Nachbarschaft im Umkreis von 500 m 5 Punkte	Betriebswohnen	4		2	8,00
10.) Konflikte mit angrenzenden Nutzungen Abstandserfordernis durch Wald, Schutzbereich Militär, Elektrosmog, Bergbau 1 Punkt ⇩ ... frei von Nutzungskonflikten 5 Punkte	keine	5		2	10,00
11.) Entsorgung erhebliche Investitionen zur Schmutz-wasserbeseitigung erforderlich 1 Punkt ⇩ ... Fläche im ABK und kostengünstig an Kanal angeschlossen 5 Punkte	Anschluss für RW und SW nur unter sehr großem Aufwand möglich	1		2	2,00
12.) Kulturhistorische Belange siedlungskulturelle Güter zu beachten (z.B. Denkmäler, hist. Wegeachsen, Kreuzwege) 1 Punkt ⇩ ... keine siedlungskulturellen Güter zu beachten 5 Punkte	keine	5		1,33	6,65
13.) Einbettung in das Landschaftsbild intakte Landschaftsabfolge 1 Punkt ⇩ ... klass. Arrondierungsfläche 5 Punkte	klass. Arrondierungsfläche	5		1,66	8,30
14.) Verfügbarkeit Eigentümer nicht verhandlungsfähig 1 Punkt ⇩ ... in kommunalem Besitz 5 Punkte		1		1,66	1,66
Ergebnis		44,00			70,61

Bewertungsbogen Wohnbauflächen / Gewerbeflächen

WoltersPartner
Architekten BDA • Stadtplaner

Flächenname / Lagebeschreibung: Ehem. Gärtnerei
Flächengröße: 4,82 ha
Flächennummer: 22

Thema / Wertkriterien:	Ausprägung / Kommentar	Punkte (min. 1 / max. 5)	Gewichtung (1 /1,33 /1,66 /2) Wohnen / Gewerbe		Bewertung
1.) derzeitige Nutzung / ökologische Merkmale hohe ökologische Bedeutung wahrscheinlich (Wald, Gewässeraue) 1 Punkt ⇩ ... kein besonderer ökologischer Wert erkennbar (z.B. Ackernutzung) 5 Punkte	Brachfläche	4		2	8,00
2.) Planungsvorgaben entgegenstehende Planungen (Bauleitplanung, Regionalplanung, Fachplanung) 1 Punkt ⇩ ... keine entgegenstehende Planung (bzw. bereits existierende Planungen) 5 Punkte	GEP --> Agrarbereich (Bezirksregierung hat sich jedoch dafür ausgesprochen) FNP --> Fläche für Landwirtschaft	4		1	4,00
3.) Siedlungskörperzuordnung nicht integriert 1 Punkt ⇩ ... integriert 5 Punkte	dem Siedlungskörper nicht direkt zugeordnet	4		1	4,00
4.) Lage zu Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Grundschule) Entfernung größer 2 km 1 Punkt ⇩ ... höchstens 500 m Entfernung 5 Punkte	-----			–	-
5.) Lage im Verkehrsnetz / Erschließungsmöglichkeiten umwegig oder nur durch vorh. Quartiere an das überörtl. Netz anzuschließen 1 Punkt ⇩ ... direkt an überörtliches Netz anzuschließen 5 Punkte	Erschließung über Herkulesweg oder L 586 (überörtliches Netz)	5		2	10,00
6.) Natürliche Gegenbenheiten (Topographie, Baugrund, Versickerung) steile oder feuchte Fläche 1 Punkt ⇩ ... flach mit guten Baugrund-eigenschaften 5 Punkte	flaches Gelände, Baugrund offenkundig problemlos	5		2	10,00
7.) Energetische Ausrichtung einer Fläche nach Norden exponierte verschattete Fläche 1 Punkt ⇩ ... nach Süden exponierte nicht verschattete Fläche 5 Punkte	-----	-		–	-
8.) Immissionsbelastung im Einflußbereich von Lärm- und Geruchsquellen (z.B. Hof) 1 Punkt ⇩ ... keine Immissionsquellen im Umkreis von 500 m 5 Punkte	keine	5		1	5,00
9.) Emissionsmöglichkeiten schutzbedürftige Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft 1 Punkt ⇩ ... keine schutzbedürftige Nachbarschaft im Umkreis von 500 m 5 Punkte	keine schutzbedürftige Nachbarschaft	5		2	10,00
10.) Konflikte mit angrenzenden Nutzungen Abstandserfordernis durch Wald, Schutzbereich Militär, Elektrosmog, Bergbau 1 Punkt ⇩ ... frei von Nutzungskonflikten 5 Punkte	keine Nutzungskonflikte	5		2	10,00
11.) Entsorgung erhebliche Investitionen zur Schmutz-wasserbeseitigung erforderlich 1 Punkt ⇩ ... Fläche im ABK und kostengünstig an Kanal angeschlossen 5 Punkte	Probleme bei der RW-Ableitung	2		2	4,00
12.) Kulturhistorische Belange siedlungskulturelle Güter zu beachten (z.B. Denkmäler, hist. Wegeachsen, Kreuzwege) 1 Punkt ⇩ ... keine siedlungskulturellen Güter zu beachten 5 Punkte	keine	5		1,33	6,65
13.) Einbettung in das Landschaftsbild intakte Landschaftsabfolge 1 Punkt ⇩ ... klass. Arrondierungsfläche 5 Punkte	klass. Arrondierungsfläche	5		1,66	8,30
14.) Verfügbarkeit Eigentümer nicht verhandlungsfähig 1 Punkt ⇩ ... in kommunalem Besitz 5 Punkte		5		1,66	8,30
Ergebnis		54,00			88,25

Bewertungsbogen Wohnbauflächen / Gewerbeflächen

WoltersPartner
Architekten BDA • Stadtplaner

Flächenname / Lagebeschreibung: Industrieweg
Flächengröße: 1,4 ha
Flächennummer: 23

Thema / Wertkriterien:	Ausprägung / Kommentar	Punkte (min. 1 / max. 5)	Gewichtung (1 /1,33 /1,66 /2) Wohnen / Gewerbe		Bewertung
1.) derzeitige Nutzung / ökologische Merkmale hohe ökologische Bedeutung wahrscheinlich (Wald, Gewässeraue) 1 Punkt ⇩ ... kein besonderer ökologischer Wert erkennbar (z.B. Ackernutzung) 5 Punkte	Grünlandnnutzung	4		2	8,00
2.) Planungsvorgaben entgegenstehende Planungen (Bauleitplanung, Regionalplanung, Fachplanung) 1 Punkt ⇩ ... keine entgegenstehende Planung (bzw. bereits existierende Planungen) 5 Punkte	GEP --> Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich FNP --> Fläche für Landwirtschaft	4		1	4,00
3.) Zentralität im Stadtgebiet Randlage Albersloh 1 Punkt ⇩ ... der Ortsmitte Sendenhorst unmittelbar zugeordnet 5 Punkte	Randlage, jedoch gute Erreichbarkeit an das Zentrum von Sendenhorst	3		1	3,00
4.) Lage zu Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Grundschule) Entfernung größer 2 km 1 Punkt ⇩ ... höchstens 500 m Entfernung 5 Punkte	-----			–	-
5.) Lage im Verkehrsnetz / Erschließungsmöglichkeiten umwegig oder nur durch vorh. Quartiere an das überörtl. Netz anzuschließen 1 Punkt ⇩ ... direkt an überörtliches Netz anzuschließen 5 Punkte	Erschließung über Industrieweg oder L 586 (überörtliches Netz)	4		2	8,00
6.) Natürliche Gegenbenheiten (Topographie, Baugrund, Versickerung) steile oder feuchte Fläche 1 Punkt ⇩ ... flach mit guten Baugrund-eigenschaften 5 Punkte	flaches Gelände, Baugrund offenkundig problemlos	5		2	10,00
7.) Energetische Ausrichtung einer Fläche nach Norden exponierte verschattete Fläche 1 Punkt ⇩ ... nach Süden exponierte nicht verschattete Fläche 5 Punkte	-----	-		–	-
8.) Immissionsbelastung im Einflußbereich von Lärm- und Geruchsquellen (z.B. Hof) 1 Punkt ⇩ ... keine Immissionsquellen im Umkreis von 500 m 5 Punkte	keine	5		1	5,00
9.) Emissionsmöglichkeiten schutzbedürftige Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft 1 Punkt ⇩ ... keine schutzbedürftige Nachbarschaft im Umkreis von 500 m 5 Punkte	Betriebswohnen	4		2	8,00
10.) Konflikte mit angrenzenden Nutzungen Abstandserfordernis durch Wald, Schutzbereich Militär, Elektrosmog, Bergbau 1 Punkt ⇩ ... frei von Nutzungskonflikten 5 Punkte	keine	5		2	10,00
11.) Entsorgung erhebliche Investitionen zur Schmutz-wasserbeseitigung erforderlich 1 Punkt ⇩ ... Fläche im ABK und kostengünstig an Kanal angeschlossen 5 Punkte	Abwasserbeseitigung problemlos	5		2	10,00
12.) Kulturhistorische Belange siedlungskulturelle Güter zu beachten (z.B. Denkmäler, hist. Wegeachsen, Kreuzwege) 1 Punkt ⇩ ... keine siedlungskulturellen Güter zu beachten 5 Punkte	keine	5		1,33	6,65
13.) Einbettung in das Landschaftsbild intakte Landschaftsabfolge 1 Punkt ⇩ ... klass. Arrondierungsfläche 5 Punkte	klass. Arrondierungsfläche	5		1,66	8,30
14.) Verfügbarkeit Eigentümer nicht verhandlungsfähig 1 Punkt ⇩ ... in kommunalem Besitz 5 Punkte		4		1,66	6,64
Ergebnis		53,00			87,59

Bewertungsbogen Wohnbauflächen / Gewerbeflächen

WoltersPartner
Architekten BDA • Stadtplaner

Flächenname / Lagebeschreibung: Teigelkampwiese
Flächengröße: 0,8 ha
Flächennummer: 24

Thema / Wertkriterien:	Ausprägung / Kommentar	Punkte (min. 1 / max. 5)	Gewichtung (1 /1,33 /1,66 /2) Wohnen / Gewerbe		Bewertung
1.) derzeitige Nutzung / ökologische Merkmale hohe ökologische Bedeutung wahrscheinlich (Wald, Gewässeraue) 1 Punkt ⇩ ... kein besonderer ökologischer Wert erkennbar (z.B. Ackernutzung) 5 Punkte	als Park genutzte Grünfläche mit altem Baumbestand	2	2		4,00
2.) Planungsvorgaben entgegenstehende Planungen (Bauleitplanung, Regionalplanung, Fachplanung) 1 Punkt ⇩ ... keine entgegenstehende Planung (bzw. bereits existierende Planungen) 5 Punkte	GEP --> Wohnsiedlungsbereich FNP --> Grünfläche, Änderung erforderlich	3	1		3,00
3.) Zentralität im Stadtgebiet Randlage Albersloh 1 Punkt ⇩ ... der Ortsmitte Sendenhorst unmittelbar zugeordnet 5 Punkte	Zentrum Sendenhorst	5	1,66		8,30
4.) Lage zu Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Grundschule) Entfernung größer 2 km 1 Punkt ⇩ ... höchstens 500 m Entfernung 5 Punkte	Kindergarten < 500 m Grundschule < 500 m	5	1,66		8,30
5.) Lage im Verkehrsnetz / Erschließungsmöglichkeiten umwegig oder nur durch vorh. Quartiere an das überörtl. Netz anzuschließen 1 Punkt ⇩ ... direkt an überörtliches Netz anzuschließen 5 Punkte	unproblematisch	5	1,66		8,30
6.) Natürliche Gegenbenheiten (Topographie, Baugrund, Versickerung) steile oder feuchte Fläche 1 Punkt ⇩ ... flach mit guten Baugrund-eigenschaften 5 Punkte	flaches Gelände, Baugrund offenkundig problemlos	5	1,33		6,65
7.) Energetische Ausrichtung einer Fläche nach Norden exponierte verschattete Fläche 1 Punkt ⇩ ... nach Süden exponierte nicht verschattete Fläche 5 Punkte	keine Verschattung, energetische Ausrichtung der Grundstücke problemlos möglich	5	1,33		6,65
8.) Immissionsbelastung im Einflußbereich von Lärm- und Geruchsquellen (z.B. Hof) 1 Punkt ⇩ ... keine Immissionsquellen im Umkreis von 500 m 5 Punkte	direkte Nachbarschaft zur Hauptschule	3	2		6,00
9.) Emissionsmöglichkeiten schutzbedürftige Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft 1 Punkt ⇩ ... keine schutzbedürftige Nachbarschaft im Umkreis von 500 m 5 Punkte	-----		–		
10.) Konflikte mit angrenzenden Nutzungen Abstandserfordernis durch Wald, Schutzbereich Militär, Elektrosmog, Bergbau 1 Punkt ⇩ ... frei von Nutzungskonflikten 5 Punkte	keine Nutzungskonflikte	5	1,66		8,30
11.) Entsorgung erhebliche Investitionen zur Schmutz-wasserbeseitigung erforderlich 1 Punkt ⇩ ... Fläche im ABK und kostengünstig an Kanal angeschlossen 5 Punkte	an Kanal angeschlossen	5	1,66		8,30
12.) Kulturhistorische Belange siedlungskulturelle Güter zu beachten (z.B. Denkmäler, hist. Wegeachsen, Kreuzwege) 1 Punkt ⇩ ... keine siedlungskulturellen Güter zu beachten 5 Punkte	trad. Grünanlage	3	1,33		3,99
13.) Einbettung in das Landschaftsbild intakte Landschaftsabfolge 1 Punkt ⇩ ... klass. Arrondierungsfläche 5 Punkte	klass. Arrondierung	5	1,33		6,65
14.) Verfügbarkeit Eigentümer nicht verhandlungsfähig 1 Punkt ⇩ ... in kommunalem Besitz 5 Punkte	Kirchengrundstück	5	1,66		8,30
Ergebnis		56,00			86,74