Stadt Sendenhorst
Handlungskonzept 2020

Flächenbewertung / Bedarfsermitllung

WOLTERS PARTNER

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Sendenhorst

Friedrich Wolters
Leonore Wolters-Krebs
Michael Ahn

Projektleitung:
Angelique Schirmer

Daruper Straße 15 · D-48653 Coesfeld

Telefon: 02541-9408-0

Telefax: 02541-6088

e-mail: info@wolterspartner.de

www.WoltersPartner.de

Coesfeld, im April 2005

Inhaltsverzeichnis

1 Stationen der Bearbeitung: 5
2 Rahmenbedingungen des Handlungskonzeptes 2020 6
2.1 Lage und Bedeutung der Stadt Sendenhorst.....6
2.2 Verkehrsanbindung 6
2.3 Flächennutzung.....7
2.4 Planungsrechtliche Vorgaben 8
2.4.1 Landesentwicklungsprogramm 8
2.4.2 Landesentwicklungsplan 8
2.4.3 Regionalplanung 9
2.5 Die demographische „Implosion" und ihre Folgen 10
3 Flächenbedarfe..... 12
3.1 Wohnbauflächenbedarf.....12
3.1.1 Wohnbauflächenreserven 13
3.2 Gewerbeflächenbedarf.....15
3.2.1 Gewerbeflächenreserven 15
4 Untersuchung potentieller Bauflächen..... 17
4.1 Methodik 17
4.1.1 Bestandsanalyse 17
4.1.2 Flächenbewertung 18
4.1.3 Gewichtung 18
5 Flächenanalyse (Fachliche Bewertung) 21
5.1 Ortslage Albersloh.....21
5.1.1 Wohnbauflächen / Gemischte Bauflächen 21
5.1.2 Gewerbliche Bauflächen: 31
5.2 Ortslage Sendenhorst 33
5.2.1 Wohnbauflächen / Gemischte Bauflächen: 33
5.2.2 Gewerbliche Bauflächen: 44
5.3 Übersicht der fachlich bewerteten Flächen.....49
5.3.1 Prioritätenliste (fachliche Bewertung) 50
6 Gesamtvorschlag..... 51
6.1 Wesentliche Veränderungen durch den Abgleich der fachlichen und politischen Bewertung.....53
7 Konsequenzen des Handlungskonzeptes für den Flächennutzungsplan..... 57

Anhang:

1) Bedarfsermittlung
2) Flächenbewertungsbögen
3) Pläne: A) Fachliche Flächenbewertung
B) Gesamtvorschlag
C) Konsequenzen des Handlungskonzeptes für den FNP

Vorbemerkung

Stadtentwicklung unterliegt einem permanenten Veränderungsprozess, so dass die Planungsziele den aktuellen Rahmenbedingungen fortlaufend angepasst werden müssen. Bereits 1997 wurde der neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Stadt Sendenhorst öffentlich ausgelegt. Aufgrund der nach wie vor nicht entschiedenen Linienführung der Umgehungsstraße, sowohl in Sendenhorst als auch in Albersloh, ist der Plan nicht zur Genehmigung durch der Bezirksregierung vorgelegt worden.

Notwendige Entwicklungsschritte in den Ortsteilen werden derzeit über einzelne Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich vorbereitet. Die Wohn- und Gewerbeentwicklung stößt jedoch zunehmend auf Probleme, da keine Informationen über das tatsächliche Flächenangebot (Verfügbarkeit und Qualität der Reserven) vorliegen, als auch über die Nachfrage in den nächsten 10 bis 15 Jahren vorhanden sind. Folglich fehlt auch eine städtebauliche Prioritätensetzung künftiger Flächenentwicklungen.

Da die Offenlage des neu aufgestellten Flächennutzungsplanes bereits im Jahre 1997 stattgefunden hat, sind die hier zugrunde liegenden Ziele und Leitbilder der Stadt Sendenhorst erneut zu überprüfen. Die Bedarfsberechnungen und Prognosen werden den aktuellen städtebaulichen Zielen nicht mehr gerecht. Administrative und politische Entscheidungsträger benötigen einen neuen Überblick über Flächenangebote, Flächennachfragen und Entwicklungsoptionen. Das Handlungskonzept 2020 dient als Abstimmungsgrundlage für künftige Entwicklungen und die Fortführung der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung in der Stadt Sendenhorst.

Da das Handlungskonzept ein informelles Planungsinstrument ist, dessen Erarbeitung nicht gesetzlich geregelt ist, schafft es die Möglichkeit wesentlich umfassender und langfristiger auf die einzelnen Flächen einzugehen. Außerdem werden alle potentiell möglichen Flächen (Suchflächen) diskutiert, auch wenn sie insgesamt weit über den errechneten Flächenbedarf hinausgehen, um Alternativflächen anbieten zu können.

Sendenhorst

Albersloh

1 Stationen der Bearbeitung:

Anfang 2004:	Beauftragung des Planungsbüros Wolters Partner mit der Erarbeitung eines Handlungskonzeptes für die Stadt Sendenhorst
März bis Juni 2004:	Erarbeitung der Planungsgrundlagen durch Wolters Partner und die Verwaltung
12. Juli 2004:	Erstes Abstimmungsgespräch mit der Bezirksregierung Münster
13. Juli 2004:	Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung (Vorstellung der Planungsgrundlagen, wie Bedarfe und Prognosen sowie potentiell zu untersuchende Entwicklungsrichtungen)
Juli bis September 2004:	Fachliche Flächenbewertung
03. Oktober 2004:	Interner Abstimmungstermin mit dem Kreis Warendorf, der Landwirtschaftskammer und dem Staatlichen Umweltamt
27. November 2004:	Klausurtagung mit Politik, Verwaltung und Wolters Partner (Einführung in die Planungsgrundlagen mit anschließender Bereisung der Flächenstandorte)
Dezember 2004 bis Januar 2005:	Politische Flächenbewertung
10. Februar 2005:	Zweites Abstimmungsgespräch mit der Bezirksregierung Münster
05. April 2005:	Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung (Vorstellung des Abgleichs der politischen und fachlichen Flächenbewertung → Handlungskonzept 2020)
April 2005:	Abschließende Dokumentation des Handlungskonzeptes 2020
10. Mai 2005:	Beschluss des Handlungskonzeptes 2020 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung
30. Juni 2005:	Beschluss des Handlungskonzeptes durch den Rat der Stadt Sendenhorst

2 Rahmenbedingungen des Handlungskonzeptes 2020

2.1 Lage und Bedeutung der Stadt Sendenhorst

Sendenhorst besteht aus den Ortschaften Sendenhorst und Albersloh sowie zahlreichen Bauernschaften.

Die Stadt Sendenhorst liegt im Westen des Kreises Warendorf im Regierungsbezirk Münster. Sendenhorst besteht aus den Ortschaften Albersloh und Sendenhorst; der Außenbereich ist aufgeteilt in die Bauerschaften Sandfort, Rinkhöven, Hardt, Jönsthövel, Bracht, Brock, Alst, Ahrenhorst, Storp, Sunger, Rummler, Elmenhorst, West I und II und Berl. Die Ortslage Sendenhorst bildet den Siedlungsschwerpunkt.

Nachbarkommunen: Gemeinde Everswinkel, Stadt Warendorf, Stadt Ennigerloh, Stadt Ahlen, Stadt Drensteinfurt, Stadt Münster

An das Stadtgebiet grenzen im Norden die Gemeinde Everswinkel, im Nordosten die Kreisstadt Warendorf, im Osten die Stadt Ennigerloh, im Südosten die Stadt Ahlen, im Südwesten die Stadt Drensteinfurt und im Nordwesten die Stadt Münster an.

2.2 Verkehrsanbindung

Straßenanbindungen: L 585. L 811, L 586, L 585, L 520

Durch das Stadtgebiet von Sendenhorst verlaufen die Landesstraßen L 585 (Münster – Drensteinfurt), L 811 (Telgte – Ahlen), L 586 (Münster – Beckum), die L 585 (Drensteinfurt – Warendorf) und die L 520 (kommt aus Münster – Sendenhorst). Die L 586 verbindet Sendenhorst mit Albersloh. Anbindungen an Bundesautobahnen bestehen an die A 1, Anschlussstelle Ascheberg, und die A 2, Anschlussstelle Beckum. Die eingleisige Linie Münster – Neubeckum der Westfälischen-Landes-Eisenbahn durchquert das Stadtgebiet. Die Strecke wird nur noch für Güterverkehr genutzt, so dass die Bahnhöfe Sendenhorst und Albersloh für den Personenverkehr stillgelegt sind. Eine Wiederinbetriebnahme für den Personenverkehr wird seit geraumer Zeit diskutiert. Eine Realisierung ist jedoch nicht absehbar. Der nächstgelegene Bahnhof mit Anschluss an das Intercity-Netz befindet sich in Münster. In der Nachbargemeinde Drensteinfurt ist ein Anschluss an die Bahnstrecke Münster – Hamm, in Ahlen an die Strecke Hamm – Bielefeld vorhanden. Außerdem gibt es zahlreiche Busverbindungen, die Sendenhorst mit dem regionalen Umland verbinden.

Autobahnanbindungen: A 1 (Ascheberg) A 2 (Beckum)

Bahnstrecke Münster – Neubeckum stillgelegt, nächster Bahnhof ist Münster

Nächste Flughäfen: Münster – Osnabrück und Dortmund

Über die A 1 sind sowohl der internationale Verkehrsflughafen Münster-Osnabrück (ca. 40 km), als auch der regionale Verkehrsflughafen Dortmund (ca. 50 km) zu erreichen.

2.3 Flächennutzung[1]

landwirtschaftliche Nutzung prägt das Landschaftsbild

Das Stadtgebiet Sendenhorst hat eine Größe von ca. 96,7 km². Lediglich 5 % des Stadtgebietes werden von Siedlungsflächen eingenommen und 8,4 % sind bewaldet. Die landwirtschaftliche Fläche liegt mit 81,2 % deutlich über dem Anteil im Land NRW (50,5 %), im Regierungsbezirk Münster (64,3 %) und im Kreis Warendorf (72,2 %).

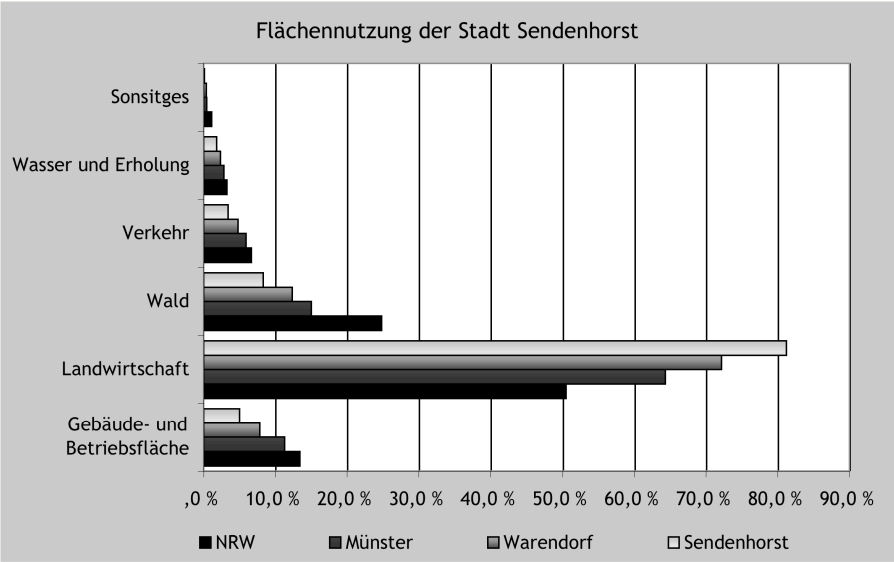


Abb. 1: eigene Darstellung auf Grundlage des LDS (www.lds.nrw.de)

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

2.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Stadtentwicklung der Stadt Sendenhorst erfolgt in Abstimmung mit anderen Planungsträgern, die Bindungen und Vorgaben in die Entwicklungsplanung einer Stadt einbringen. Abgesehen von den Fachplanungsträgern, die zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben Planungen und Maßnahmen auf dem Stadtgebiet von Sendenhorst durchführen müssen, sind zunächst die übergeordneten Planungsziele der Landes- und Regionalplanung zu beachten. Auch wenn es sich beim Handlungskonzept 2020 um eine informelle Planung handelt, wurden die künftigen Ziele der Stadt Sendenhorst bereits zu diesem Zeitpunkt an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst, um mögliche Konfliktpotentiale auszuschließen.

2.4.1 Landesentwicklungsprogramm[2]

LEPRO:
Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur (unter 1.000 EW/qm)

Entsprechend der unterschiedlichen Struktur und Siedlungsdichte wird das Landesgebiet gemäß § 21 Abs. 1 und 2 Landesentwicklungsprogramm in vier Gebietskategorien aufgeteilt. Sendenhorst gehört zu den Gebieten mit überwiegend ländlicher Raumstruktur (unter 1.000 Einwohner/qkm).

2.4.2 Landesentwicklungsplan[3]

LEP:
Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums

Der Landesentwicklungsplan (LEP, Teil A) weist der Stadt Sendenhorst die Funktion eines Grundzentrums im ländlichen Raum zu. Aufgrund der in Sendenhorst angesiedelten öffentlichen und privaten Einrichtungen mit überörtlichem Einzugsgebiet (z.B. Realschule, St. Josef-Stift → Nordwestdeutsches Rheumazentrum), aber auch aufgrund der großen Gewerbebetriebe mit hoher Einpendlerquote erfüllt Sendenhorst Teilfunktionen eines Mittelzentrums.

Lage an überregionalen Entwicklungsachsen:
Münster – Hamm,
Münster – Warendorf – Beckum,
Ascheberg – Ahlen – Beckum

Sendenhorst liegt an den überregionalen Entwicklungsachsen Münster – Hamm, Münster – Warendorf – Beckum, Ascheberg – Ahlen – Beckum und an einer großräumigen Entwicklungsachse im Norden, welche die Oberzentren Münster – Paderborn verbindet. Die beiden zuerst genannten Achsen werden sowohl durch Straßen als auch durch Schienen gebildet.

Der Landesentwicklungsplan (LEP, Teil B) sieht für den Großteil des Stadtgebietes außerhalb der Siedlungsbereiche Freiraumfunktionen vor, also Agrargebiete, Wald und Gewässer. Darüber hinaus ist die Werseaue

2 Landesentwicklungsprogramm vom 5.10.1989, (LEPro GVBI. NW. vom 18.10.1989, S. 485ff)
3 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, 1995 (LEP NRW, Teil A und Teil B)

als Gebiet für den Schutz der Natur gesichert. Südlich der Ortslage Sendenhorst sowie weiter Richtung Westen, entlang der Uppenberger Geestrücken, gibt es zahlreiche Grundwasservorkommen.

2.4.3 Regionalplanung[4]

GEP: Siedlungsschwerpunkt Sendenhorst Wohnentwicklungsflächen Sendenhorst: Nördlich der Bahn und im Süden Albersloh: Südosten und westlich der Werse

Die Regionalplanung vertieft die Ziele der Landesplanung in den Gebietsentwicklungsplänen. Der für die Stadt Sendenhorst gültige Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Münsterland aus dem Jahre 1999 hat den Siedlungsschwerpunkt für die Ortslage Sendenhorst vorgesehen. Die Wohnentwicklungsflächen konzentrieren sich auf den Bereich nördlich der Bahnlinie sowie südlich der Ortslage. In Albersloh stellt der GEP Entwicklungsflächen für den Wohnsiedlungsbereich im Südosten sowie westlich der Werse dar.

Gewerbeentwicklungsfläche jeweils im Anschluss an die vorhandenen Gewerbegebiete

Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche mit Entwicklung konzentrieren sich in Sendenhorst auf den Norden und Osten im Anschluss an die vorhandenen Gewerbegebiete. In Albersloh ist eine Erweiterung der bestehenden Gewerbegebiete nach Norden bzw. Süden vorgesehen.

Darüber hinaus sind die Werseaue als Bereich zum Schutz der Natur sowie mehrere Bereiche zum Schutz der Gewässer im Stadtgebiet dargestellt. Beide Orte sind mit einer Umgehungsstraße als Bedarfsplan – Maßnahme ohne räumliche und zeitliche Zuordnung versehen.

Außerdem werden insgesamt zwei Windeignungsbereiche dargestellt.

4 Bezirksregierung Münster: Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Münsterland, Stand 06.12.1999

2.5 Die demographische „Implosion" und ihre Folgen

Die Bevölkerung wird bis zum Jahr 2050 in Deutschland von gegenwärtig rund 82 Millionen auf knapp unter 65 Millionen Einwohner abnehmen[5]. Diese bundesweit im Umbruch befindliche Entwicklung hat auch Konsequenzen für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Sendenhorst.

Einwohner im Jahr 2003: 13.266
28 % in Albersloh
72 % in Sendenhorst

Die derzeitige Einwohnerzahl der Stadt Sendenhorst beträgt 13.266 Einwohner (31.12.2003), die sich auf die Ortsteile Albersloh mit 3.742 (28 %) und Sendenhorst mit 9.524 (72 %) Einwohner verteilen. In den letzten 30 Jahren ist die Einwohnerzahl kontinuierlich angestiegen und wesentlich dynamischer verlaufen als auf Kreis- oder Landesebene.

hoher Anteil an Kindern und Jugendlichen aufgrund junger Elterngeneration

Momentan hat die Stadt Sendenhorst einen sehr hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen, bedingt durch ein gut besetztes Elternalter (18 bis 45 Jährige) der vorherigen Generation. Obwohl die Seniorenjahrgänge ebenfalls noch sehr gering besetzt sind, ist zu erwarten, dass der hohe Anteil der heute 20 bis 45 Jährigen in 20 bis 30 Jahren den „Altenquotienten" (Zahl der Menschen im Alter von 60 und mehr Jahren auf 100 Menschen im Alter von 20 bis unter 60 Jahren) steigen lässt und der allgemeine Trend zur „Überalterung" auch in der Stadt Sendenhorst stattfinden wird.

künftig Trend zur Überalterung

Aufgrund der stabilen positiven Bevölkerungs- und Wanderungssalden wird diese Überalterung ein paar Jahre hinausgezögert, ist aber dennoch nicht aufzuhalten. Die Zahl der über 60jährigen wird im 21. Jahrhundert auf über 40 % ansteigen. Die demographische Forschung benutzt für diese Erscheinung bewusst das drastische Bild einer „Implosion", da in den nächsten Jahrzehnten auch bei veränderten Geburtenraten eine schnelle Wende dieses Trends nicht möglich sein wird. Für das Jahr 2020 wird für die Stadt Sendenhorst eine Einwohnerzahl von 14.864 erwartet. Detaillierte Berechnungen können im Anhang nachgelesen werden.

Einwohner im Jahr 2020 14.864

Der demographische Wandel hat sowohl Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensformen als auch auf den Arbeitsmarkt der Bevölkerung.

100 neue Wohnungen pro Jahr

In den letzten Jahren sind rund 100 neue Wohnungen pro Jahr entstanden, obwohl nur 135 Einwohner pro Jahr hinzugekommen sind. Der Wohnungsanstieg ist nicht vorwiegend auf den Einwohnerzuwachs, sondern auf die Umstrukturierungen in den Familien (Zunahme der Ein-

5 Statistisches Bundesamt (www.destatis.de)

personenhaushalte) sowie auf den steigenden Wohlstand (Zunahme der Wohnungsgröße) zurückzuführen. In Zukunft wird der Trend zur Singularisierung, d.h. Personen bestimmter Altersgruppen leben häufiger alleine, anhalten bzw. sich verstärken. Hier handelt es sich vorwiegend um Witwen- und Scheidungshaushalte der Seniorengeneration.

rapide steigender Wohnbauflächenbedarf trotz langsamem Anstieg der Bevölkerung

Die Haushaltsgröße wird weiterhin abnehmen. Diese Veränderung kann von der Stadt Sendenhorst nicht beeinflusst werden. Die Konsequenz ist ein weiterer Anstieg der Wohnungsgröße und folglich, trotz geringem Bevölkerungswachstum, ein steigender Wohnbauflächenbedarf.

Fazit:

Durch die Alterung der Bevölkerung tritt eine passive Wohnbauflächenerweiterung ein, die künftig weiter den Bestandsmarkt bestimmen wird. Die aus der früheren Familienphase bestehenden Wohnungen werden von Seniorenpaaren weiter genutzt. Vor dem Hintergrund der steigenden Nebenkosten sowie Rentenkürzungen ist jedoch allgemein der Trend zu kleineren Wohnungen zu vermuten. Vorraussetzung sind Wohnungsangebote der Stadt Sendenhorst.

Empfehlung: Altersstrukturatlas

Um frühzeitig auf künftige Veränderungen auf dem Wohnungs- und Gebrauchtimmoblilienmarkt reagieren zu können, ist eine räumliche Analyse der Altersstruktur erforderlich. Angesichts der zu erwartenden demographischen Veränderungen sollte das Instrument des „Altersatlas" mittelfristig eingeführt werden. Mit diesem Instrument können über den Wohnungsmarkt hinaus auch Aussagen zur Veränderung der gemeindlichen Infrastruktur getroffen werden.

3 Flächenbedarfe

3.1 Wohnbauflächenbedarf

Auf Grundlage der vorhandenen Ausgangsdaten (Einwohnerzahl, Haushaltsgröße, Wohnungsanzahl und Größe etc.) werden Annahmen zur künftigen Entwicklung des Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfs getroffen (detaillierte Berechnungen im Anhang).

Wohnungsneubedarf von 1.542

Für die im Jahr 2020 erwarteten 14.864 Einwohner werden, bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,4 Personen pro Haushalt und einer Mobilitätsreserve von 2 % und ca. 200 Wohnungsabgängen, insgesamt 6.592 Wohneinheiten benötigt. Der Neubedarf an Wohnungen beträgt folglich 1.542 Wohnungen.

Für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs wird die durchschnittliche Wohnungsgröße der letzten Jahre von 105 qm angesetzt, die um den Faktor 1,3 für Treppenhäuser sowie interne Erschließung multipliziert wird.

Weiterhin wird eine Geschoßflächenzahl von 0,6 angesetzt, da die durchschnittliche Grundflächenzahl der letzten Baugebiete bei 0,4 lag und in der Stadt Sendenhorst eine ein bis zwei (1,5) geschossige Bauweise typisch ist.

Wohnbauflächenneubedarf von 52 ha

Nach Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs anhand der beschriebenen Faktoren ergibt sich für die gesamte Stadt Sendenhorst bis zum Jahr 2020 ein Wohnbauflächenbedarf von 52 ha (alle potentiell eintretenden Entwicklungen betrachtet).

In die Berechnung sind die Wohnungsleerstände, aufgrund fehlender Datengrundlagen, nicht mit eingeflossen. Die ländliche Struktur Sendenhorsts sowie das durchschnittlich junge Baualter der Gebäude lassen vermuten, dass der Anteil an Leerständen derzeit sehr gering ist. Darüber hinaus ist eine 2-3%ige Fluktuationsreserve Grundlage für einen funktionierenden Wohnungsmarkt. Künftig wird mit der Alterung der Haushalte mit hohen Wohneigentumsquoten, wie in Sendenhorst, der Wohnungsmarkt wesentlich stärker mit Bestandsimmobilien aus Erbschaften besetzt sein. Angesichts unserer hochimmobilen Gesellschaft, wohnen die Erben oftmals an einem anderen Wohnstandort, so dass fortan wieder Bestandsimmobilien auf den Markt kommen, die den Flächenfraß vermindern werden.

3.1.1 Wohnbauflächenreserven

Der Wohnungsbedarf kann einerseits durch im Bestand vorhandene leer stehenden Wohnungen gedeckt werden und andererseits durch die vorhandenen Reserven in Form von innerörtlichen Baulücken und noch nicht bebauten Grundstücken in derzeitigen Neubaugebieten. 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	4,10	6,5	5,20	22,80	9,30
Albersloh	2,5	0,60	9,2	7,40	11,70	8,00
Gesamt	**18,8**	**4,70**	**15,7**	**12,56**	**34,50**	**17,26**

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 Planungszeitraum 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).

mobilisierbare Reserven insgesamt von rund 17 ha

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

mobilisierbare Baulücken von rund 13 ha Wohnbauflächenneubedarf von rund 38,8 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.

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. In einem gemeinsamen Termin der Stadt Sendenhorst und der Bezirksregierung sind die oben errechneten Bedarfe von der Bezirksregierung akzeptiert worden.

3.2 Gewerbeflächenbedarf

Gewerbeflächenbedarf von rund 11 ha

Die Stadt Sendenhorst hat bis zum Jahr 2020 einen Gewerbeflächenbedarf von rund 11 ha (Berechnung nach GIFPRO).

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).

Die detaillierte Berechnung kann im Anhang nachvollzogen werden.

3.2.1 Gewerbeflächenreserven

Planungsrechtlich verfügbare Reserven von 5,9 ha

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 dieses Potential allerdings viel zu gering.

Gewerbeflächenneubedarf von rund 5 ha

Nach Abzug der Reserven hat die Stadt Sendenhorst einen Gewerbeflächenneubedarf von rund 5 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**

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

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 angegeben. 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.

4 Untersuchung potentieller Bauflächen

Die Allokation (räumliche Zuordnung) des prognostizierten Wohn- und Gewerbeflächenbedarfs erfordert eine systematische Analyse verschiedener Suchflächen. Diese „Suchflächen" ergaben sich aus den Vorgaben des Gebietsentwicklungsplanes und bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung diskutierten Flächen sowie aufgrund von Einzelanregungen aus dem politischen oder behördlichen Raum. Die unterschiedlichen Qualitäten sind der Ansatzpunkt für die nachfolgend beschriebene Bewertung, mit dem Ziel einer städtebaulich fundierten Flächenauswahl.

4.1 Methodik

Methodik

Die Überprüfung der potentiell vorhandenen Entwicklungsflächen, sowohl Wohn- als auch Gewerbeflächen, der Stadt Sendenhorst setzt sich aus drei verschiedenen Bausteinen zusammen:

– Bestandsanalyse,
– Flächenbewertung,
– Gewichtung.

Die Flächenbewertung dient als Maßstab für die aus städtebaulicher Sicht (Verkehr, Landschaftsbild, Kulturhistorie, Zentralität etc.) prioritär zu entwickelnden Flächen. Es handelt sich lediglich um eine Entscheidungshilfe, da die ökologischen Belange bis zu diesen Zeitpunkt noch nicht vollständig berücksichtigt worden sind. Dies ist jedoch Voraussetzung für einen politischen Abwägungsprozess unter Einbeziehung aller abwägungsrelevanten Belange.

Umweltprüfung

Spätestens zu Beginn der formellen Planungsstufe (Flächennutzungsplan) ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der alle Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

4.1.1 Bestandsanalyse

Bestandsanalyse

Die Bestandsanalyse der einzelnen Flächen konzentriert sich einerseits auf die realen Gegebenheiten und anderseits auf planungsrechtliche Vorgaben, wie z.B. die Bauleitplanung, Regionalplanung sowie andere raumrelevante Fachplanungen. Insgesamt werden 14 Themenschwer-

punkte analysiert, die im Flächenbewertungsbogen (im Anhang) nachgelesen werden können.

4.1.2 Flächenbewertung

Flächenbewertung

Die Flächenbewertung erfolgt, da es keine bestimmten Grenzwerte und Maßstäbe zur Flächenbewertung aus städtebaulicher Sicht gibt, als eine verbal-argumentative Bewertung, die anhand eines einfachen Punkteschemas in eine ordinale Reihenfolge gebracht wird. Den o.g. Themenbereichen werden unterschiedliche Wertkriterien zugeordnet, die auf einer Werteskala (Rangfolge) von eins bis fünf angeordnet werden.

Städtebaulicher Wert	Nutzungskonflikte / städtebauliche Eignung
1 Punkt →	sehr hohes Konfliktpotential / städtebaulich keine Eignung
2 Punkte →	hohes Konfliktpotential / städtebaulich geringe Eignung
3 Punkte →	mittleres Konfliktpotential / städtebaulich mittlere Eignung
4 Punkte →	geringes Konfliktpotential / städtebaulich hohe Eignung
5 Punkte →	kein Konfliktpotential / städtebaulich sehr hohe Eignung

4.1.3 Gewichtung

Gewichtung der Themenschwerpunkte

Um eine realistische Bewertung der Flächen zu erreichen, wird jeder Themenschwerpunkt unterschiedlich gewichtet:

Gewichtung	Bedeutung
1,00	geringe Bedeutung
1,33	mittlere Bedeutung
1,66	hohe Bedeutung
2,00	sehr hohe Bedeutung

Je nach Art der potentiellen Baufläche (Wohnen oder Gewerbe) wird wiederum eine unterschiedliche Gewichtung angenommen. Der Themenbereich Immissionsbelastung ist bei Wohnbauflächen von sehr

bereich Immissionsbelastung ist bei Wohnbauflächen von sehr hoher, bei Gewerblichen Bauflächen allerdings von geringer Bedeutung. Also ist die Gewichtung bei den Wohnbauflächen auch doppelt so hoch. Umgekehrt ist dies beispielsweise bei den natürlichen Gegebenheiten einer Fläche. Dieser Themenschwerpunkt hat für die Gewerblichen Bauflächen eine wesentlich höhere Bedeutung als für Wohnbauflächen.

Klausurtagung mit politischen Vertretern

Die vorgenommene Gewichtung der Wertfaktoren ist während einer geplanten Klausurtagung mit den politischen Vertretern im November 2004 abschließend diskutiert worden.

Die in der Werteskala vergebene Punktzahl wird mit der jeweiligen Gewichtung multipliziert, so dass als Ergebnis jede Fläche eine ungewichtete und eine gewichtete Punktzahl erhält. Für die Bewertung entscheidend ist die gewichtete Punktzahl. Abschließend werden die Ergebnisse addiert, so dass sich eine Rangfolge der potentiellen Entwicklungsflächen ergibt.

Maximal zu erreichende Punkte

Maximal zu erreichende Punkte (bei 14 Themenschwerpunkten):

Ungewichtete Punktzahl

Ungewichtete Punktzahl:

Für den Bereich **Wohnen** gibt es 13 relevante Themenschwerpunkte, so dass aufgrund einer max. Zahl von 5 Punkten je Themenschwerpunkt insgesamt eine **Punktzahl von 65,00** erreicht werden kann.
Für den Bereich **Gewerbe** gibt es 12 relevante Themenschwerpunkte, so dass aufgrund einer max. Zahl von 5 Punkten je Themenschwerpunkt insgesamt eine **Punktzahl von 60,00** erreicht werden kann.

Gewichtete Punktzahl

Gewichtete Punktzahl: Wohnen → 94,40 / Gewerbe → 98,25

Die Ergebnisse werden bestimmten Punktegruppen (gewichtet) zugeordnet, mit denen ermittelt wird, ob eine Fläche geeignet und wann eine zeitliche Realisierung möglich ist.

Soweit alle Themenschwerpunkte eingeflossen sind, kann folgende Gruppenbildung erfolgen. Die Wertegruppen werden anhand der in Sendenhorst und Albersloh tatsächlich erreichten Punkte gebildet. Es erfolgt keine gleichmäßige Gruppenbildung, sondern eine an der Deutlichkeit der Bewertungsunterschiede orientierte Gruppenbildung. Bewertungsergebnisse, die eng aneinander liegen, werden einer Bewertungsgruppe zugeordnet.

Bewertungsgruppe Wohnen

Bewertungsgruppe Wohnen

Punkte (gewichtet)	Ergebnis
82 bis 100	gut geeignet
73 bis 81,99	bedingt geeignet
bis 72,99	wenig geeignet

Fünf Flächen setzen sich mit einem Wert von 2,3 deutlich von den anderen Flächen ab, so dass bei 82 und größer die erste Grenze gesetzt wird. Die mittlere Gruppe reicht von 73 bis 81,99 Punkten, da die Bewertungsunterschiede hier einen Wert von 3,0 haben. Diese Gruppe umfasst insgesamt neun Flächen. Die restlichen Flächen werden der Gruppe drei (wenig geeignet; bis 72,99 Punkte) zugeordnet.

Bewertungsgruppe Gewerbe

Bewertungsgruppe Gewerbe

Punkte (gewichtet)	Ergebnis
87 bis 100	gut geeignet
70 bis 86,99	bedingt geeignet
bis 69,99	wenig geeignet

Die Bewertungsgruppen ergeben sich wie bei den Wohnbauflächen anhand der Deutlichkeit der Bewertungsunterschiede (s. Prioritätenliste, S. 50).

5 Flächenanalyse (Fachliche Bewertung)

Insgesamt sind 17 Wohnbauflächen / Gemischte Bauflächen und 7 Gewerbliche Bauflächen untersucht worden.

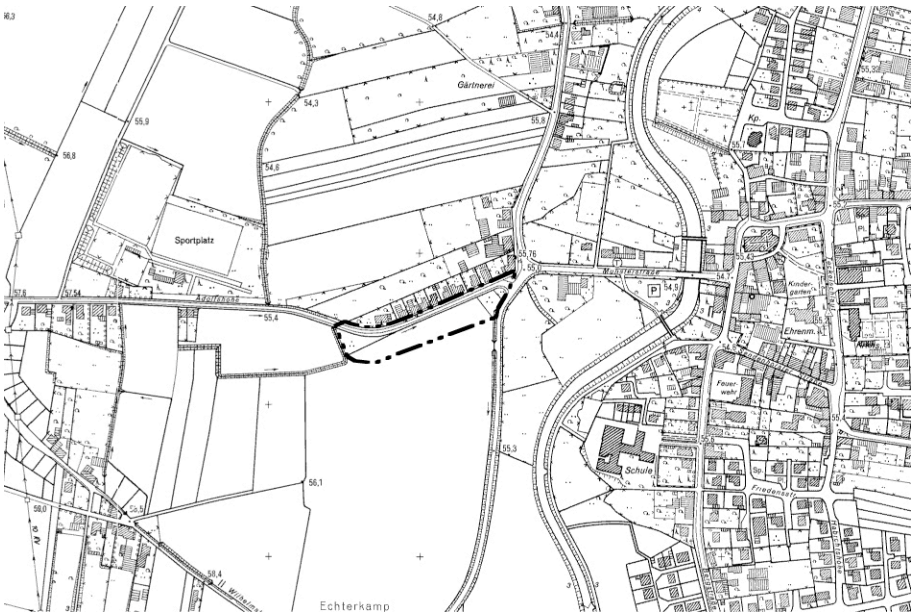
Im Folgenden werden die potentiellen Entwicklungsflächen kurz beschrieben. Detaillierte Aussagen zu den jeweiligen Themenschwerpunkten können den Flächenbewertungsbögen im Anhang entnommen werden. Eine fachliche und politische Abstimmung hat bereits stattgefunden.

5.1 Ortslage Albersloh

5.1.1 Wohnbauflächen / Gemischte Bauflächen

Nr. 1 Adolfshöhe (1,01 ha)

Adolfshöhe



Die Fläche Adolfshöhe liegt am westlichen Ortsein-/ausgang der Ortslage Albersloh, westlich der Werse. Die nördliche Seite ist bereits bebaut. Westlich liegt der Sportplatz Albersloh, gefolgt vom Satzungsbereich „Adolfshöhe/Auf der Bree".

GEP → Agrarbereich

FNP → Fläche für die Landwirtschaft

GOP → Straßenrandbebauung möglich (Ratsbeschluss von 1990)

Bewertung:

Ungewichtete Punktzahl	**54,00**
Gewichtete Punktzahl	**84,44**
Besonderheiten / Bemerkungen	**wird von Bezirksregierung kritisch betrachtet**

Ergebnis:

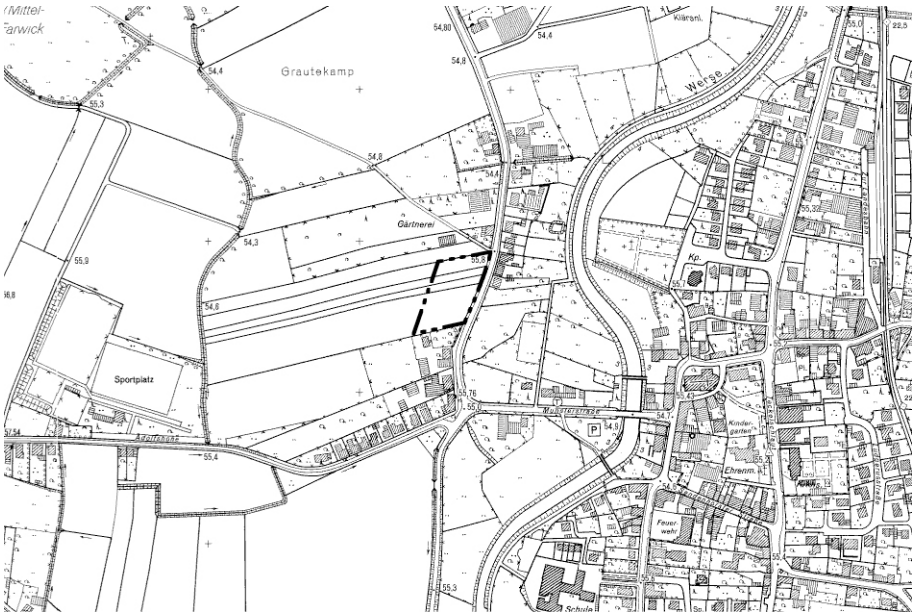
- [x] gut geeignet
- [ ] bedingt geeignet
- [ ] wenig geeignet

Zusatzbemerkung:

- [ ] kurzfristig
- [x] unter bestimmten Voraussetzungen zu entwickeln

→ Zustimmung der Bezirksregierung erforderlich

Nr. 2 Westlich Münsterstraße (0,61 ha)



Die Suchfläche liegt westlich der Werse an der L 586 Richtung Münster im nördlichen Eingangsbereich der Ortslage Albersloh. Sie ist beidseitig umgeben von Wohnbebauung, Landwirtschaft sowie gewerblicher Nutzung.

GEP → Allgemeiner Siedlungsbereich

FNP → Fläche für die Landwirtschaft

GOP → Straßenrandbebauung möglich (Ratsbeschluss von 1990)

Bewertung:

Ungewichtete Punktzahl	**51,00**
Gewichtete Punktzahl	**78,45**
Besonderheiten / Bemerkungen	**wird von Bezirksregierung kritisch betrachtet**

Ergebnis:

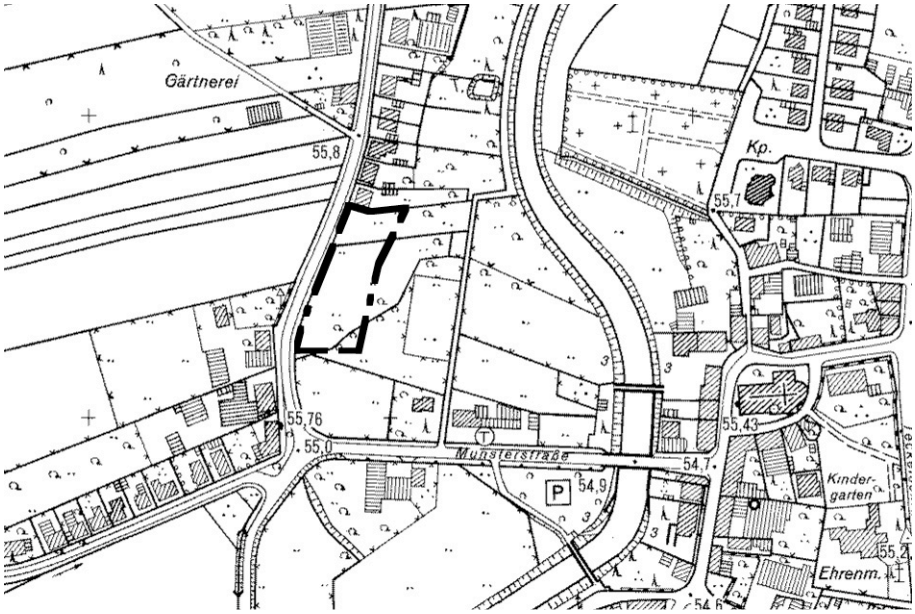
- ☐ gut geeignet
- ☐ bedingt geeignet
- ☒ wenig geeignet

Zusatzbemerkung:

- ☐ kurzfristig
- ☒ unter bestimmten Voraussetzungen zu entwickeln

→ Aufgabe der nördlich gelegenen Gärtnerei

Nr. 3 Östlich Münsterstraße (0,36 ha)



Die Suchfläche liegt östlich der L 586 Richtung Münster im nördlichen Eingangsbereich der Ortslage Albersloh. Im Osten verläuft die Werse, deren Auenbereich bis an die Fläche heranreicht. Sie ist beidseitig umgeben von Wohnbebauung, Landwirtschaft sowie gewerblicher Nutzung (Tankstelle, Gärtnerei).

GEP→ Allgemeiner Siedlungsbereich

FNP→ Gemischte Baufläche

GOP → Straßenrandbebauung möglich (Ratsbeschluss von 1990)

Bewertung:

Ungewichtete Punktzahl	**44,00**
Gewichtete Punktzahl	**67,13**
Besonderheiten / Bemerkungen	**wird von Bezirksregierung kritisch betrachtet**

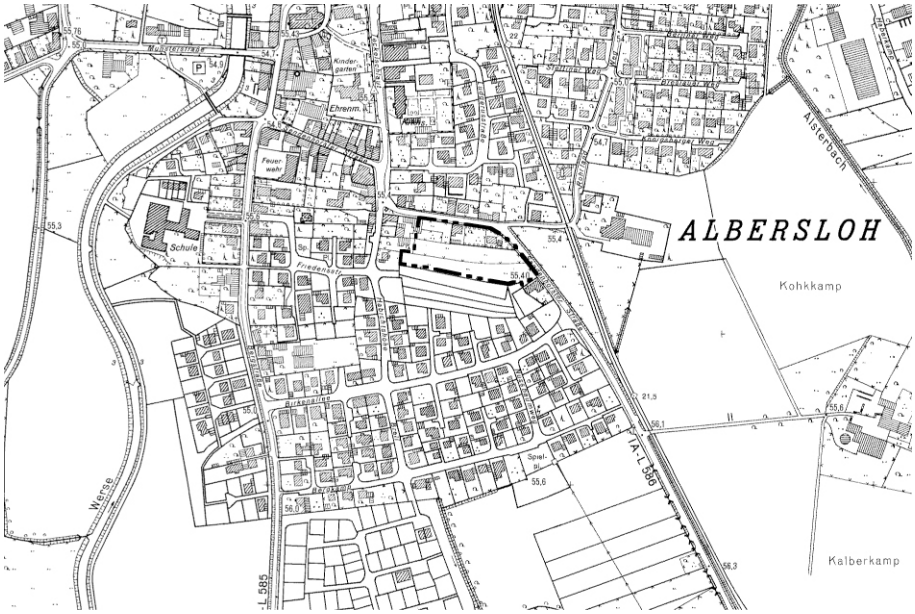
Ergebnis:

- ☐ gut geeignet
- ☐ bedingt geeignet
- ☒ wenig geeignet

Zusatzbemerkung:

- ☐ kurzfristig
- ☐ unter bestimmten Voraussetzungen zu entwickeln

Nr. 4 Dorfmitte (0,97 ha)



Die Fläche liegt inmitten der Ortslage Albersloh an der L 586 mit direkter Verbindung nach Münster sowie Sendenhorst. Derzeit wird die Fläche für die Weidewirtschaft der angrenzenden Hofstelle genutzt. Im südlichen, westlichen und nördlichen Bereich ist die Fläche allseits mit Wohnbebauung umgeben. Im Osten angrenzend ist eine Gemischte Baufläche geplant (vgl. Nr. 5 b).

GEP → Allgemeiner Siedlungsbereich

FNP → Fläche für die Landwirtschaft

GOP→ Grünland im Dorf /

Straßenrandbebauung entlang der Sendenhorster Straße

Bewertung:

Ungewichtete Punktzahl	**52,00**
Gewichtete Punktzahl	**79,11**
Besonderheiten / Bemerkungen	**FNP → Landwirtschaft mitten im Ortskern**

Ergebnis:

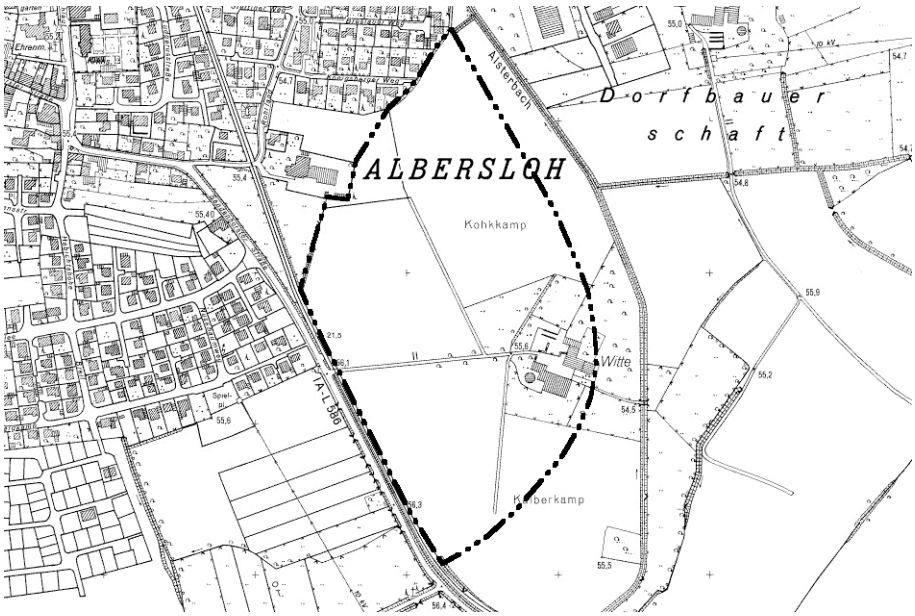
- ☐ gut geeignet
- ☒ bedingt geeignet
- ☐ wenig geeignet

Zusatzbemerkung:

- ☐ kurzfristig
- ☒ unter bestimmten Voraussetzungen zu entwickeln

→ Aufgabe der landwirtschaftlichen Hofstelle

Nr. 5 a Kohkamp „Wohnbaufläche" (14,72 ha)



Die Fläche Kohkamp bildet den südöstlichen Anschluss an die Ortslage Albersloh. Im Osten wird der Suchraum durch den Niederungsbereich des Alsterbaches abgegrenzt. Die westliche Grenze wird durch die Sendenhorster Straße (L 586) und die parallel verlaufende, derzeit für den Personenverkehr nicht genutzte Eisenbahntrasse gebildet. Die umliegende Nutzung ist überwiegend durch die Landwirtschaft mit einer Hofanlage im Südosten (bei Realisierung der Wohnbaufläche → Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung) sowie gewerbliche Nutzung im Osten geprägt.

GEP → teilweise Allgemeiner Siedlungsbereich/ Agrarbereich

FNP → Fläche für die Landwirtschaft

GOP → Wohnen

Bewertung:

Ungewichtete Punktzahl	**48,00**
Gewichtete Punktzahl	**73,13**
Besonderheiten / Bemerkungen	**Die Fläche sollte in zwei Abschnitten (Nord/ Süd) entwickelt werden.**

Ergebnis:

- [ ] gut geeignet
- [x] bedingt geeignet
- [ ] wenig geeignet

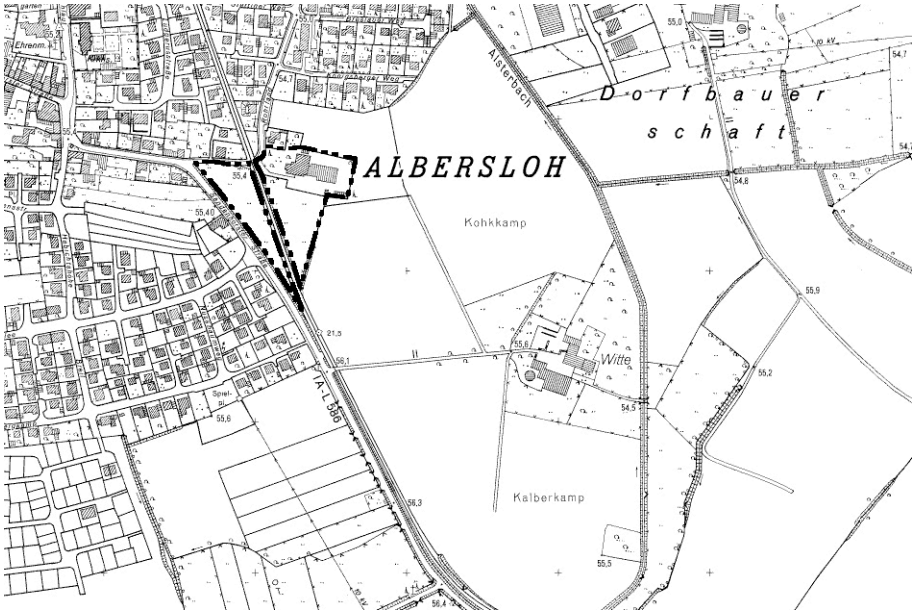
Zusatzbemerkung:

- [ ] kurzfristig
- [x] unter bestimmten Voraussetzungen zu entwickeln

→ abschnittweise Entwicklung / Berücksichtigung der Immissionsquellen L 586 und Gewerbegebiet Haberkamp / Klärung Zukunft WLE

Nr. 5 b Kohkamp „Gemischte Baufläche" (1,74 ha)

Kohkamp „Gemischte Baufläche"



Die Fläche Kohkamp bildet den südöstlichen Anschluss an die Ortslage Albersloh. Im Osten wird der Suchraum durch eine geplante Wohnbaufläche (vgl. Nr. 5 a) eingegrenzt. Die westliche Grenze wird durch die Sendenhorster Straße (L 586) gebildet. Die derzeit für den Personenverkehr nicht genutzte Eisenbahntrasse kreuzt den Suchraum. Die umliegende Nutzung ist überwiegend durch Wohnen und im Norden durch Gewerbliche Nutzung geprägt.

GEP → Allgemeiner Siedlungsbereich

FNP → Fläche für die Landwirtschaft/ Grünfläche / Gewerbliche Baufläche

GOP → Wohnen

Bewertung:

Ungewichtete Punktzahl	**49,00**
Gewichtete Punktzahl	**75,13**
Besonderheiten / Bemerkungen	

Ergebnis:

- ☐ gut geeignet
- ☒ bedingt geeignet
- ☐ wenig geeignet

Zusatzbemerkung:

- ☐ kurzfristig
- ☒ unter bestimmten Voraussetzungen zu entwickeln

→ Klärung Zukunft WLE (Haltepunkt? / P+R?)

Nr. 6 Westlich Sendenhorster Straße (8,61 ha)

Diese Suchfläche liegt westlich der Sendenhorster Straße (L 586) sowie der für den Personenverkehr derzeit nicht genutzten Eisenbahntrasse. Im Westen und Norden grenzt die Fläche an bereits vorhandene Wohnbebauung. Die südlich und östlich angrenzenden Bereiche sind landwirtschaftlich geprägt. Im Osten liegen außerdem die Suchflächen „Kohkamp" (vgl. Nr. 5a/5b).

GEP → Agrarbereich

FNP → Fläche für die Landwirtschaft

GOP → macht für diesen Suchraum keine Aussage

Bewertung:

Ungewichtete Punktzahl	**45,00**
Gewichtete Punktzahl	**70,14**
Besonderheiten / Bemerkungen	**Es liegt bereits ein Konzept vor.**

Ergebnis:

- ☐ gut geeignet
- ☐ bedingt geeignet
- ☒ wenig geeignet

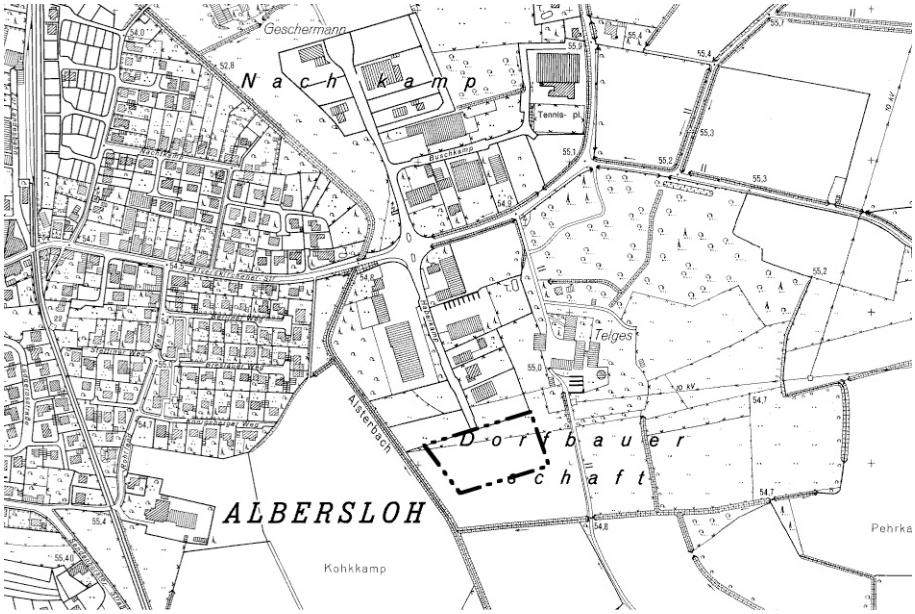
Zusatzbemerkung:

- ☐ kurzfristig
- ☐ unter bestimmten Voraussetzungen zu entwickeln

5.1.2 Gewerbliche Bauflächen:

Nr. 16 Haberkamp (1,02 ha)

Haberkamp



Die Fläche liegt südlich des bereits vorhandenen Gewerbegebietes Haberkamp in der Ortslage Albersloh. Die sonstigen umgebenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt (Acker). Im Westen grenzt die Fläche an den Auenbereich des Alsterbaches.

GEP → Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich

FNP → Fläche für die Landwirtschaft

Bewertung:

Ungewichtete Punktzahl	**43,00**
Gewichtete Punktzahl	**71,60**
Besonderheiten / Bemerkungen	

Ergebnis:

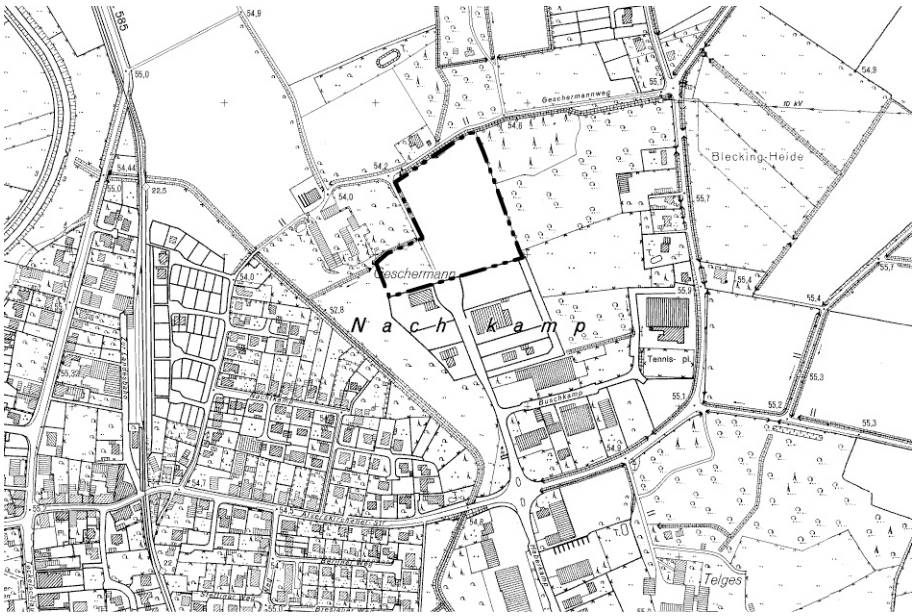
- ☐ gut geeignet
- ☒ bedingt geeignet
- ☐ wenig geeignet

Zusatzbemerkung:

- ☐ kurzfristig
- ☒ unter bestimmten Voraussetzungen zu entwickeln

→ mit Wohnentwicklung Kohkamp hinsichtlich Immissionen abstimmen

Nr. 18 Buschkamp (2,3 ha)



Die Fläche liegt nördlich des bereits vorhandenen Gewerbegebietes Buschkamp in der Ortslage Albersloh. Östlich ist die Fläche von Wald umgeben. Der westliche und nördliche Bereich sind landwirtschaftlich geprägt. Die Hofstelle Geschermann mit Gründland- sowie Ackernutzung grenzt direkt an die Suchfläche.

GEP → Industrie- und Gewerbeansiedlungsbereich

FNP → Fläche für die Landwirtschaft

Bewertung:

Ungewichtete Punktzahl	**38,00**
Gewichtete Punktzahl	**62,27**
Besonderheiten / Bemerkungen	**Für einen Teil der Fläche ist bereits eine befristete Lagerplatznutzung genehmigt.**

Ergebnis:

- ☐ gut geeignet
- ☐ bedingt geeignet
- ☒ wenig geeignet

Zusatzbemerkung:

- ☐ kurzfristig
- ☒ unter bestimmten Voraussetzungen zu entwickeln

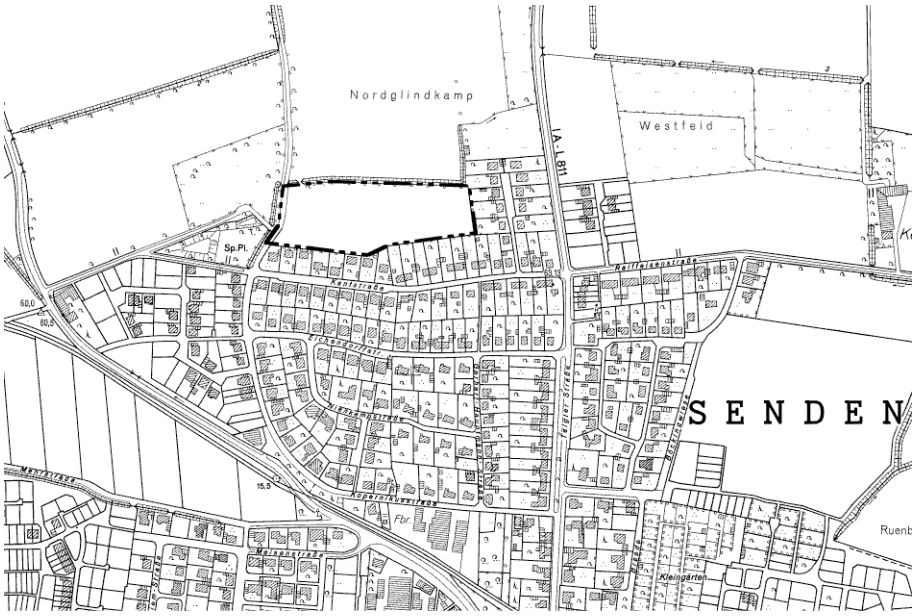
→ eine Bautiefe zum Abschluss des Wendehammers kann als Abrundung akzeptiert werden

5.2 Ortslage Sendenhorst

5.2.1 Wohnbauflächen / Gemischte Bauflächen:

Nr. 7 Nördlich Kantstraße (2,08 ha)

Nördlich Kantstraße



Die Fläche „nördlich Kantstraße" liegt im Norden der Ortslage Sendenhorst. Südlich und östlich ist die Fläche von Wohnbebauung umgeben. Der nördliche Bereich ist landwirtschaftlich geprägt.

GEP →Allgemeiner Siedlungsbereich

FNP → Fläche für die Landwirtschaft

Bewertung:

Ungewichtete Punktzahl	**55,00**
Gewichtete Punktzahl	**85,12**
Besonderheiten / Bemerkungen	

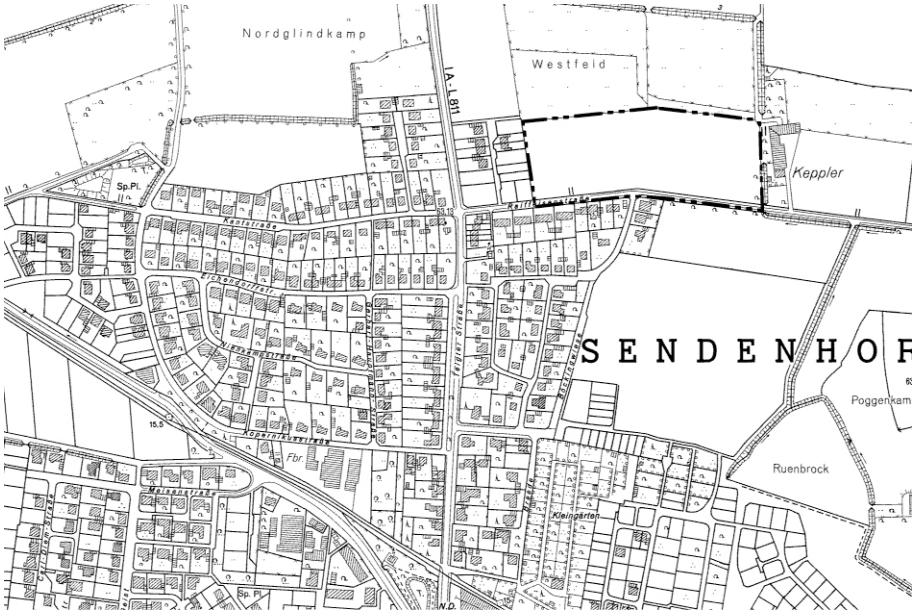
Ergebnis:

- [x] gut geeignet
- [ ] bedingt geeignet
- [ ] wenig geeignet

Zusatzbemerkung:

- [ ] kurzfristig
- [ ] unter bestimmten Voraussetzungen zu entwickeln

Nr. 8 Nördlich Raiffeisenstraße (3,55 ha)



Die Suchfläche bildet den nördlichen Übergang der Ortslage Sendenhorst zur freien Landschaft. Im Westen schließt eine Wohnbebauung an die Fläche an und im Süden ist Wohnbebauung (vgl. Nr. 9) geplant. Im nördlichen und östlichen Bereich überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung mit der derzeit noch aktiven landwirtschaftlichen Hofstelle im Osten.

GEP → Allgemeiner Siedlungsbereich, bis auf östlichen Teil

FNP→ Fläche für die Landwirtschaft

Bewertung:

Ungewichtete Punktzahl	**52,00**
Gewichtete Punktzahl	**79,45**
Besonderheiten / Bemerkungen	

Ergebnis:

- ☐ gut geeignet
- ☒ bedingt geeignet
- ☐ wenig geeignet

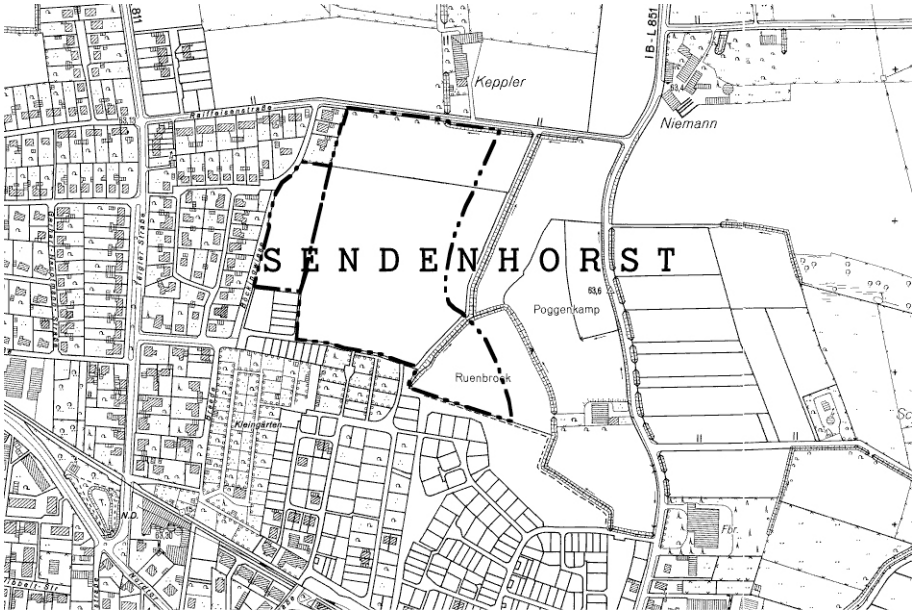
Zusatzbemerkung:

- ☐ kurzfristig
- ☒ unter bestimmten Voraussetzungen zu entwickeln

→ Aufgabe der landwirtschaftlichen Hofstelle im Osten / Immissionsprognose für alle benachbarten Höfe erforderlich / sinnvoll nur in Verbindung mit Entwicklung Echterbrock Nord

Nr. 9 Echterbrock Nord (1,00 ha / 7,06 ha)

Echterbrock Nord



Die Fläche Echterbrock Nord schließt im Norden der Ortslage Sendenhorst an bereits vorhandene Bebauung an. Die im Osten und Norden angrenzenden Flächen sind derzeit durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Auch hier sind künftig potentielle Wohnbauflächen (vgl. Nr. 8 / 10) zu suchen.

GEP → Allgemeiner Siedlungsbereich

FNP → Wohnbauflächen

Bewertung:

Ungewichtete Punktzahl	**53,00**
Gewichtete Punktzahl	**80,12**
Besonderheiten / Bemerkungen	**im FNP bereits Wohnbaufläche**

Ergebnis:

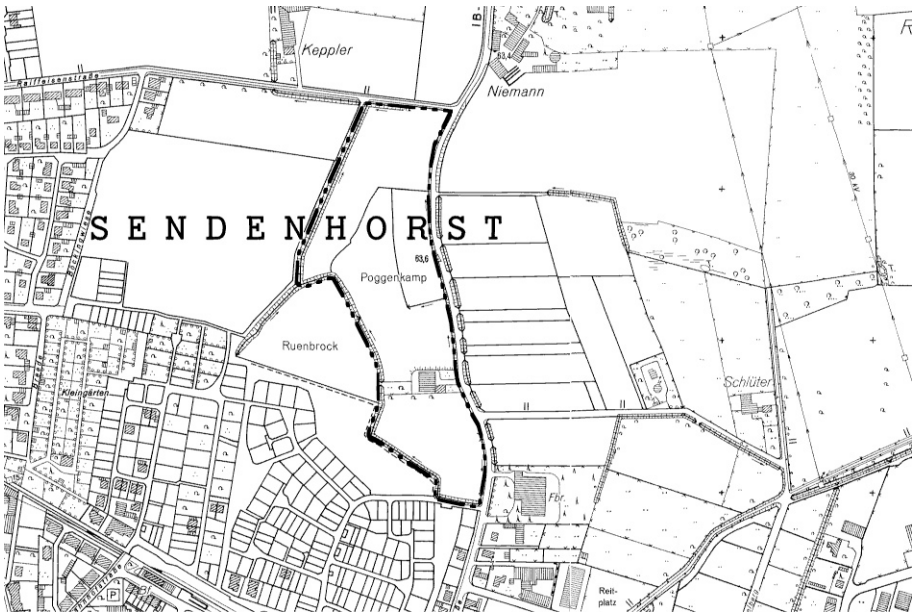
- ☐ gut geeignet
- ☒ bedingt geeignet
- ☐ wenig geeignet

Zusatzbemerkung:

- ☐ kurzfristig
- ☒ unter bestimmten Voraussetzungen zu entwickeln

→ kurzfristige Entwicklung eines Teilabschnittes / Erschließung von der Raiffeisenstraße erforderlich / Immissionsprognose für alle benachbarten Höfe erforderlich

Nr. 10 Nordöstlich Echterbrock (6,64 ha)



Die Suchfläche liegt im Norden der Ortslage Sendenhorst an der L 851 in Richtung Warendorf. Im Westen ist die Fläche durch einen Nord-Süd verlaufenden Graben sowie anschließend daran eine geplante Wohnbaufläche (vgl. Nr. 9) begrenzt. Der südöstlich angrenzende Bereich wird gewerblich genutzt und für den östlich angrenzenden Bereich ist eine gewerbliche Suchfläche (vgl. Nr. 19) zu diskutieren. Der Norden ist ausschließlich landwirtschaftlich geprägt.

GEP → Agrarbereich

FNP → Fläche für die Landwirtschaft

Bewertung:

Ungewichtete Punktzahl	**45,00**
Gewichtete Punktzahl	**69,14**
Besonderheiten / Bemerkungen	

Ergebnis:

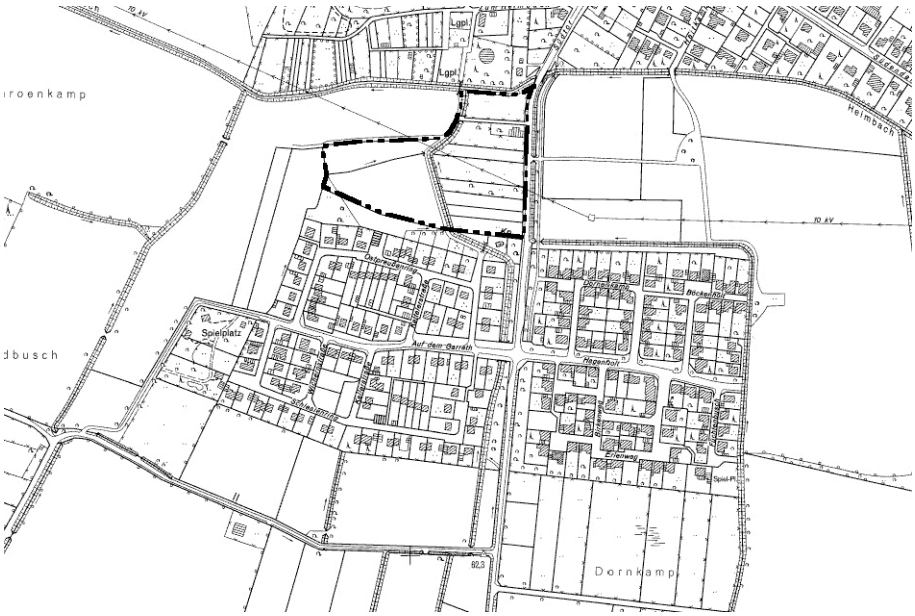
- ☐ gut geeignet
- ☐ bedingt geeignet
- ☒ wenig geeignet

Zusatzbemerkung:

- ☐ kurzfristig
- ☒ unter bestimmten Voraussetzungen zu entwickeln

→ nur zu entwickeln, wenn im Osten kein Gewerbe geplant wird / Aufgabe der Hofstelle innerhalb und im Norden der Fläche / Immissionsprognose für alle benachbarten Höfe erforderlich

Nr. 11 Garrath Nord (3,05 ha)



Die Suchfläche liegt im Süden der Ortslage Sendenhorst an der L 811 Richtung Ahlen zwischen der Siedlung Garrath (im Süden) und dem Ortszentrum (im Norden). Die östlich angrenzende Nutzung ist Landwirtschaft. Im Norden grenzt die Fläche an einen geplanten Retentionsbodenfilter, der innerhalb des Niederungsbereiches des Helmbaches liegt.

GEP → südl. Allgemeiner Siedlungsbereich / nördl. Agrarbereich

FNP → Fläche für die Landwirtschaft

Bewertung:

Ungewichtete Punktzahl	**51,00**
Gewichtete Punktzahl	**79,12**
Besonderheiten / Bemerkungen	**Vorentwurf für B-Plan in Auftrag**

Ergebnis:

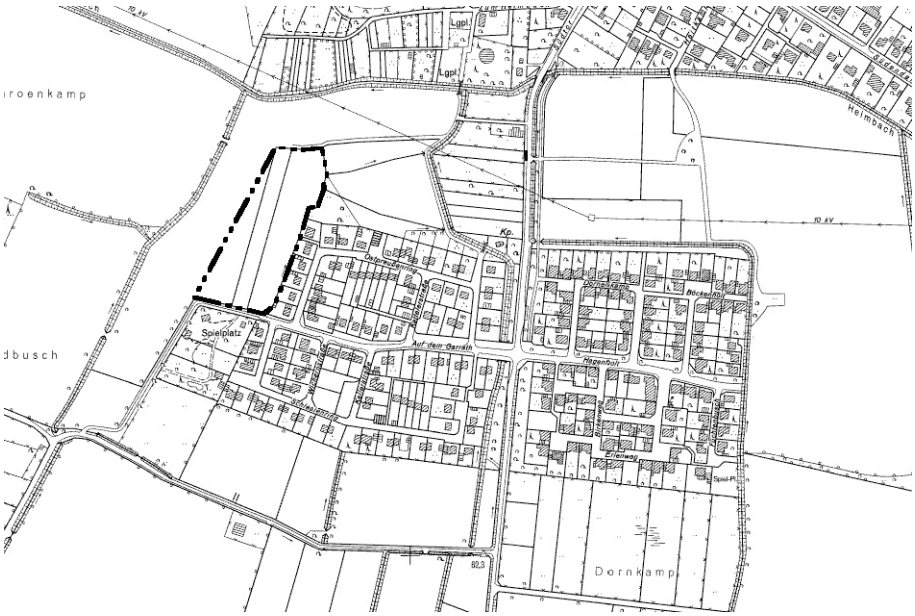
- ☐ gut geeignet
- ☒ bedingt geeignet
- ☐ wenig geeignet

Zusatzbemerkung:

- ☐ kurzfristig
- ☒ unter bestimmten Voraussetzungen zu entwickeln

→ Freihalten der GEP-Grünachse im Norden

Nr. 12 Garrath West (1, 97 ha)



Die Fläche befindet sich südlich der Ortslage Sendenhorst, westlich der Siedlung Garrath. Südlich angrenzend befindet sich das Pfadfindergelände. Die umgebende Nutzung ist landwirtschaftlich geprägt.

GEP → Agrarbereich

FNP → Fläche für die Landwirtschaft

Bewertung:

Ungewichtete Punktzahl	**47,00**
Gewichtete Punktzahl	**73,49**
Besonderheiten / Bemerkungen	**Südlich der Fläche planen die Pfadfinder ein Jugendgästehaus.**

Ergebnis:

- ☐ gut geeignet
- ☒ bedingt geeignet
- ☐ wenig geeignet

Zusatzbemerkung:

- ☐ kurzfristig
- ☒ unter bestimmten Voraussetzungen zu entwickeln

→ Einschränkung Pfadfindernutzung notwendig

Nr. 13 Garrath Süd (4,46 ha)

Die Fläche „Garrath Süd" bildet den Übergang zwischen Siedlungsraum und Freiraum im Süden der Ortslage Sendenhorst. Die Fläche liegt südlich der Siedlung „Garrath" an der L 811. Die umgebende Nutzung ist vorwiegend Landwirtschaft. Im Nordwesten befindet sich ein Pfadfindergelände, welches nach Süden in Richtung des Wirtschaftsweges „Im Himmelreich" erweitert werden soll.

GEP → Agrarbereich

FNP → Fläche für die Landwirtschaft

Bewertung:

Ungewichtete Punktzahl	**44,00**
Gewichtete Punktzahl	**68,83**
Besonderheiten / Bemerkungen	**Westlich der Fläche planen die Pfadfinder ein Jugendgästehaus.**

Ergebnis:

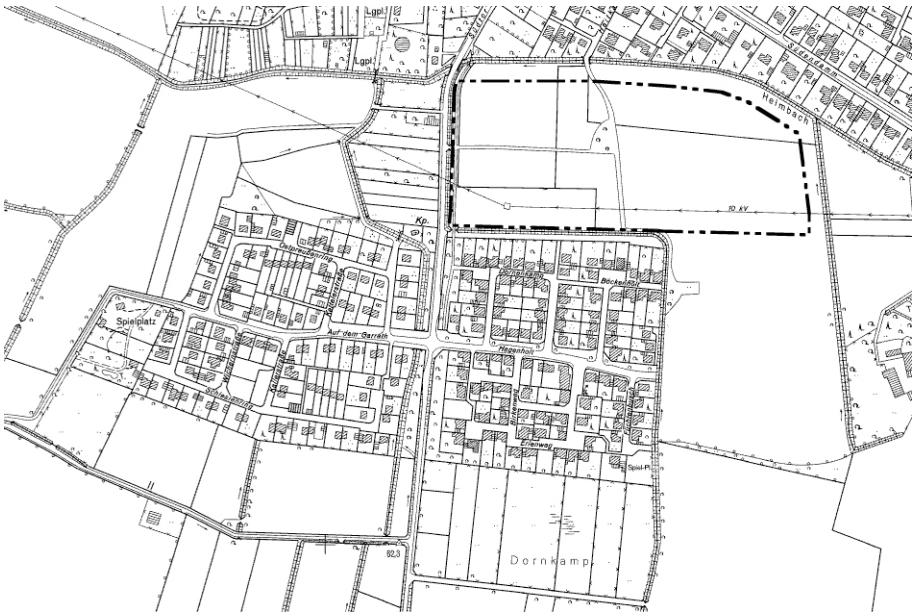
- ☐ gut geeignet
- ☐ bedingt geeignet
- ☒ wenig geeignet

Zusatzbemerkung:

- ☐ kurzfristig
- ☒ unter bestimmten Voraussetzungen zu entwickeln

→ Einschränkung Pfadfindernutzung notwendig

Nr. 14 Hagenholt Nord (8,61 ha)



Im Norden grenzt die Suchfläche an den Auenbereich des Helmbaches mit dahinter liegender Wohnbebauung und im Westen verläuft die L 811 in Richtung Ahlen. Die südliche Grenze bildet die Wohnsiedlung Hagenholt im Süden der Ortslage Sendenhorst. Der südöstliche Bereich ist landwirtschaftlich genutzt.

GEP → Allgemeiner Siedlungsbereich

FNP → Wohnbaufläche

Bewertung:

Ungewichtete Punktzahl	**55,00**
Gewichtete Punktzahl	**84,78**
Besonderheiten / Bemerkungen	**im FNP bereits Wohnbaufläche**

Ergebnis:

- [x] gut geeignet
- [ ] bedingt geeignet
- [ ] wenig geeignet

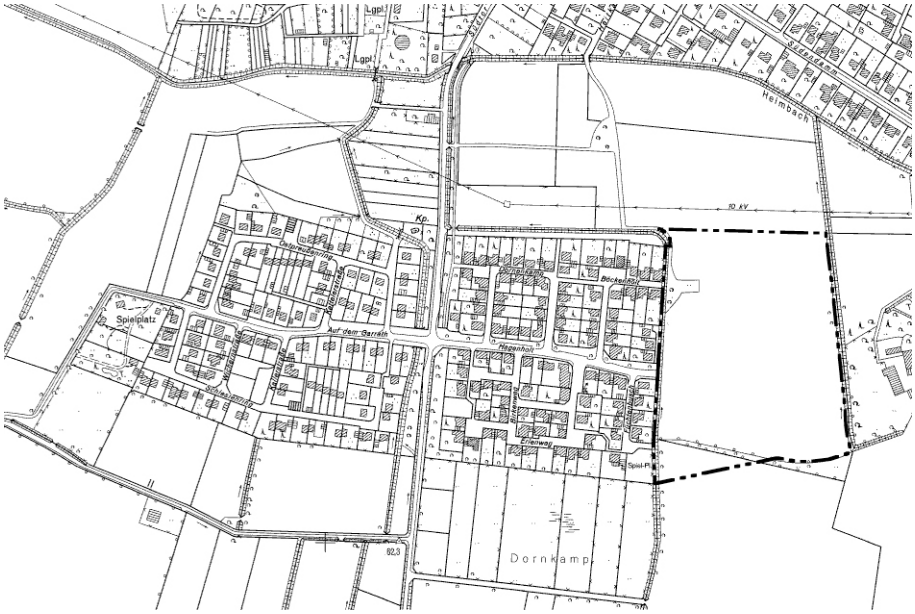
Zusatzbemerkung:

- [x] kurzfristig
- [ ] unter bestimmten Voraussetzungen zu entwickeln

→ Abhängigkeit von der Entwicklung Garrath-Nord und einer gemeinsamen Erschließung der Gebiete von der L 811

Nr. 15 Hagenholt Ost (6,23 ha)

Hagenholt Ost



Die Suchfläche liegt im Süden der Ortslage Sendenhorst. Sie bildet die Erweiterung der bestehenden Siedlung Hagenholt bis zur vorhandenen Hofstelle im Osten. Im Norden liegt die Suchfläche „Hagenholt Nord" (vgl. Nr. 14). Die umgebende Flächennutzung setzt sich vorwiegend aus Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung zusammen.

GEP → Allgemeiner Wohnsiedlungsbereich

FNP → Fläche für die Landwirtschaft

Bewertung:

Ungewichtete Punktzahl	**48,00**
Gewichtete Punktzahl	**73,48**
Besonderheiten / Bemerkungen	

Ergebnis:

- ☐ gut geeignet
- ☒ bedingt geeignet
- ☐ wenig geeignet

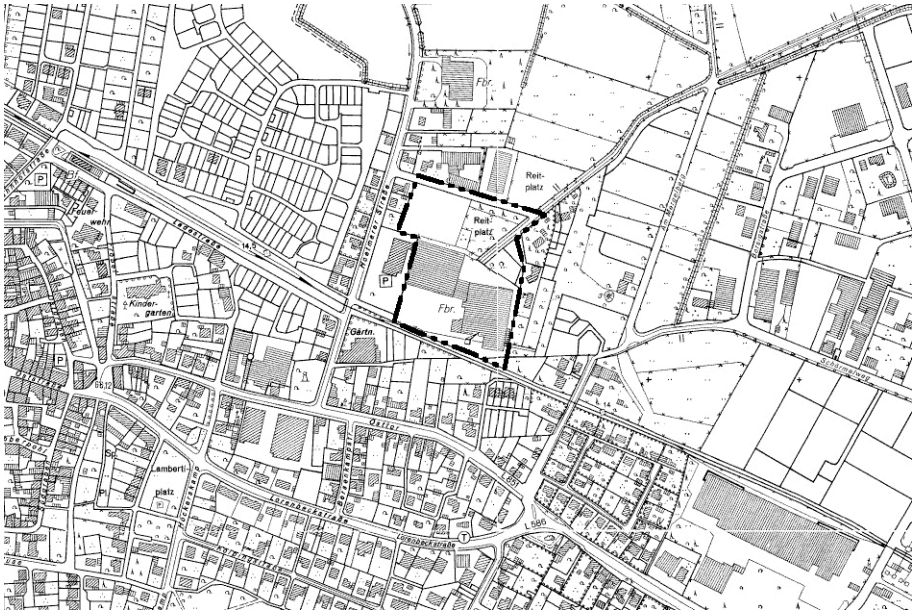
Zusatzbemerkung:

- ☐ kurzfristig
- ☒ unter bestimmten Voraussetzungen zu entwickeln

→ Voraussetzung ist die Entwicklung von Hagenholt-Nord

Nr. 16 Ehem. Bütfering (3,1 ha)

Ehem. Bütfering



Die Suchfläche liegt inmitten der Ortslage Sendenhorst und weist heute noch eine gewerbliche Baustruktur auf. Sie ist im Süden und Osten von Wohnbebauung und im Westen von einer gemischten Nutzungsstruktur umgeben. Im Norden beginnt eine Grünschneise, die von Norden bis an diese Suchfläche angrenzt.

GEP → Allgemeiner Wohnsiedlungsbereich

FNP → Gewerbliche Baufläche

Bewertung:

Ungewichtete Punktzahl	**55,00**
Gewichtete Punktzahl	**85,11**
Besonderheiten / Bemerkungen	**Für die Fläche existiert bereits ein Bebauungsplan.**

Ergebnis:

- [x] gut geeignet
- [ ] bedingt geeignet
- [ ] wenig geeignet

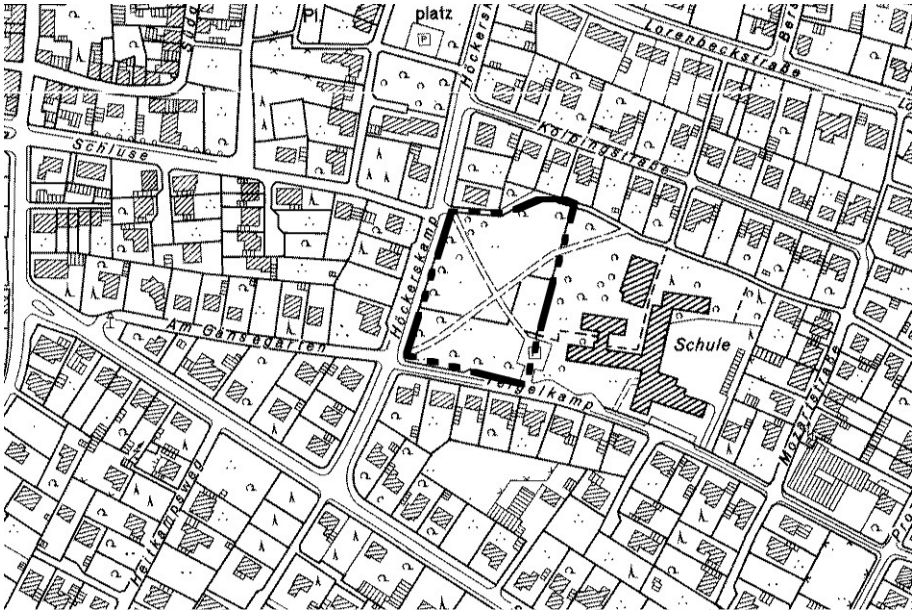
Zusatzbemerkung:

- [ ] kurzfristig
- [x] unter bestimmten Voraussetzungen zu entwickeln

→ Ergebnis der Erkundung der Strontianitschächte ist entscheidend für die künftige Nutzung

Nr. 24 Teigelkampwiese (0,9 ha)

Teigelkampwiese



Die Suchfläche liegt inmitten der Ortslage Sendenhorst und ist bis auf den westlichen Bereich (Hauptschule) von Wohnbebauung umgeben. Derzeit bildet die parkähnliche Fläche einen wichtigen Bestandteil der wenigen zusammenhängenden innerörtlichen Grünflächen.

GEP → Allgemeiner Wohnsiedlungsbereich

FNP → Grünfläche

Sportstättenleitplan (1987)→ ggf. Außensportanlagen für Schule

Bewertung:

Ungewichtete Punktzahl	**56,00**
Gewichtete Punktzahl	**86,74**
Besonderheiten / Bemerkungen	**Nur für standortgerechte Nutzung, z. B. Schulerweiterung, Betreutes Wohnen, gut geeignet**

Ergebnis:

- [x] gut geeignet
- [ ] bedingt geeignet
- [ ] wenig geeignet

Zusatzbemerkung:

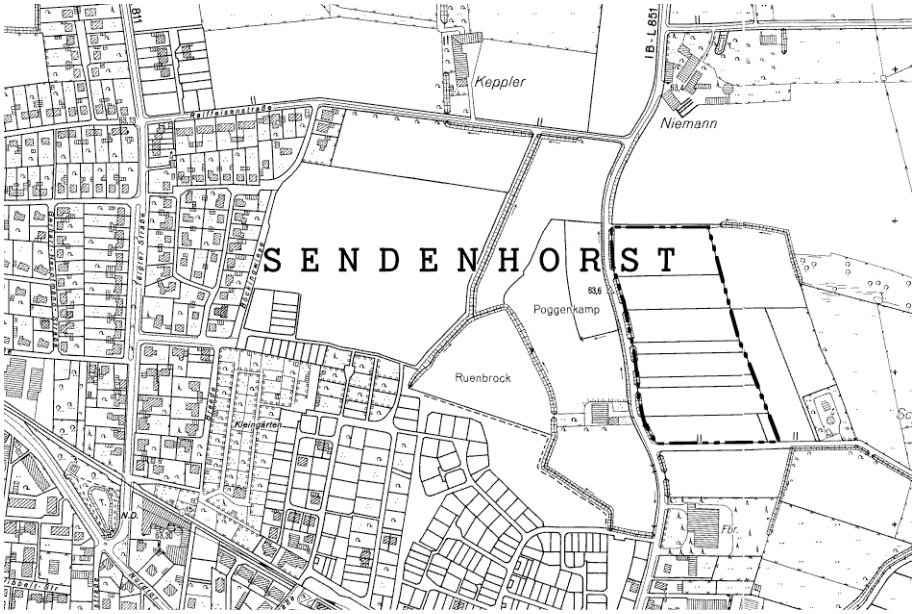
- [ ] kurzfristig
- [x] unter bestimmten Voraussetzungen zu entwickeln

→ Immissionsproblematik Schule klären

5.2.2 Gewerbliche Bauflächen:

Nr. 19 Hoetmarer Straße (4,19 ha)

Hoetmarer Straße



Die Suchfläche bildet den Übergang zwischen der gewerblichen Nutzung im Norden der Ortslage Sendenhorst und der überwiegend landwirtschaftlich genutzten freien Landschaft. Im Westen grenzt die Fläche an die L 851 Richtung Warendorf.

GEP → teilweise Industrie- und Gewerbeansiedlungsbereich

FNP → Fläche für die Landwirtschaft

Bewertung:

Ungewichtete Punktzahl	**47,00**
Gewichtete Punktzahl	**76,27**
Besonderheiten / Bemerkungen	

Ergebnis:

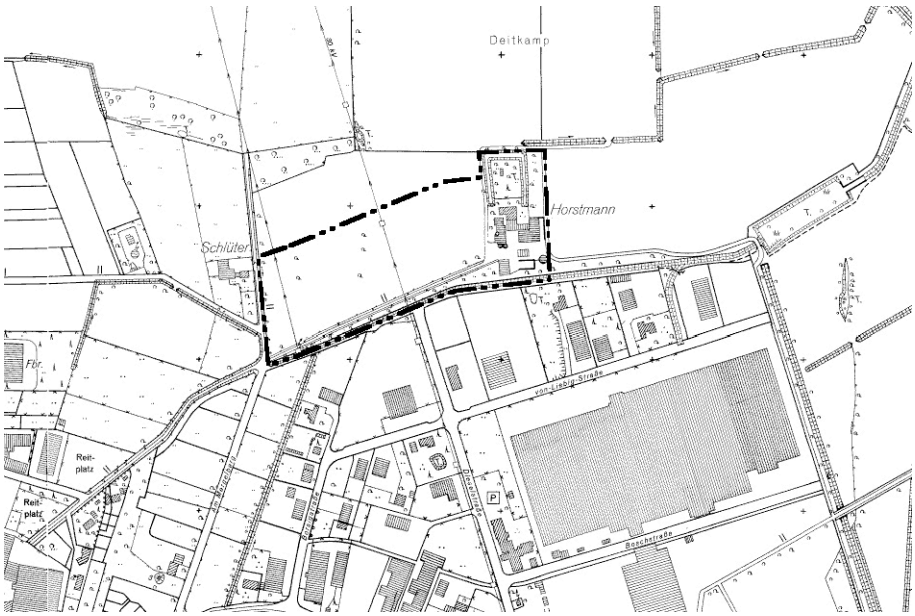
- ☐ gut geeignet
- ☒ bedingt geeignet
- ☐ wenig geeignet

Zusatzbemerkung:

- ☐ kurzfristig
- ☒ unter bestimmten Voraussetzungen zu entwickeln

→ Entwicklung nur, wenn im Westen keine Wohnbaufläche

Nr. 20 Alter Postweg (5,83 ha)



Die gewerbliche Suchfläche liegt im Norden der Ortslage Sendenhorst. Südwestlich und nordöstlich wird die Fläche durch zwei Hofstellen begrenzt und im Süden ist bereits eine gewerbliche Nutzung vorhanden. Nach Norden beginnt der Freiraum, der durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist.

GEP → Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich

FNP → Fläche für die Landwirtschaft

Bewertung:

Ungewichtete Punktzahl	**30,00**
Gewichtete Punktzahl	**49,64**
Besonderheiten / Bemerkungen	**neuer gewerblicher Ansatz**

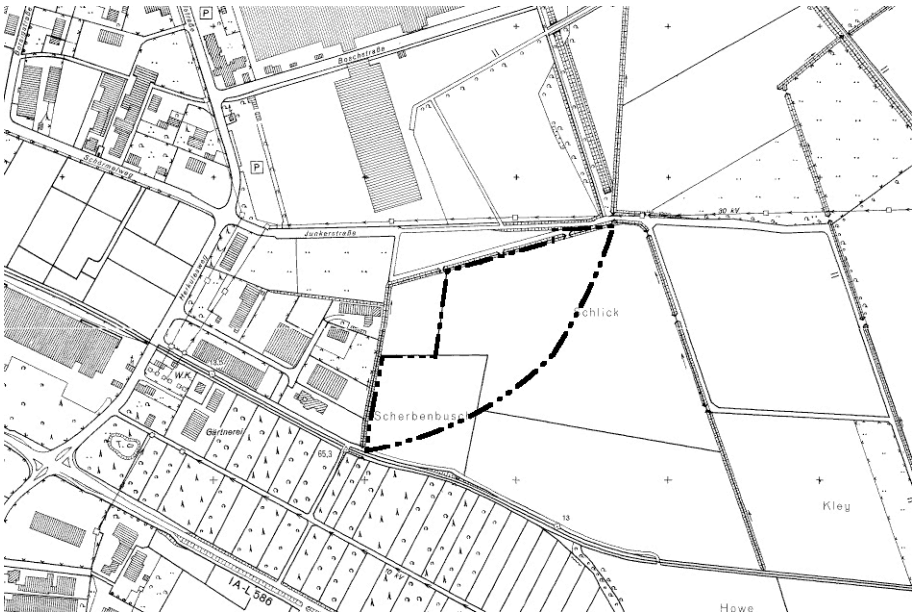
Ergebnis:

- ☐ gut geeignet
- ☐ bedingt geeignet
- ☒ wenig geeignet

Zusatzbemerkung:

- ☐ kurzfristig
- ☐ unter bestimmten Voraussetzungen zu entwickeln

Nr. 21 Junkersstraße (4,5 ha)



Die Suchfläche liegt im Osten der Ortslage Sendenhorst und schließt an das bereits bestehende Gewerbegebiet an.

GEP → Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich

FNP → Fläche für die Landwirtschaft

Bewertung:

Ungewichtete Punktzahl	**44,00**
Gewichtete Punktzahl	**70,61**
Besonderheiten / Bemerkungen	

Ergebnis:

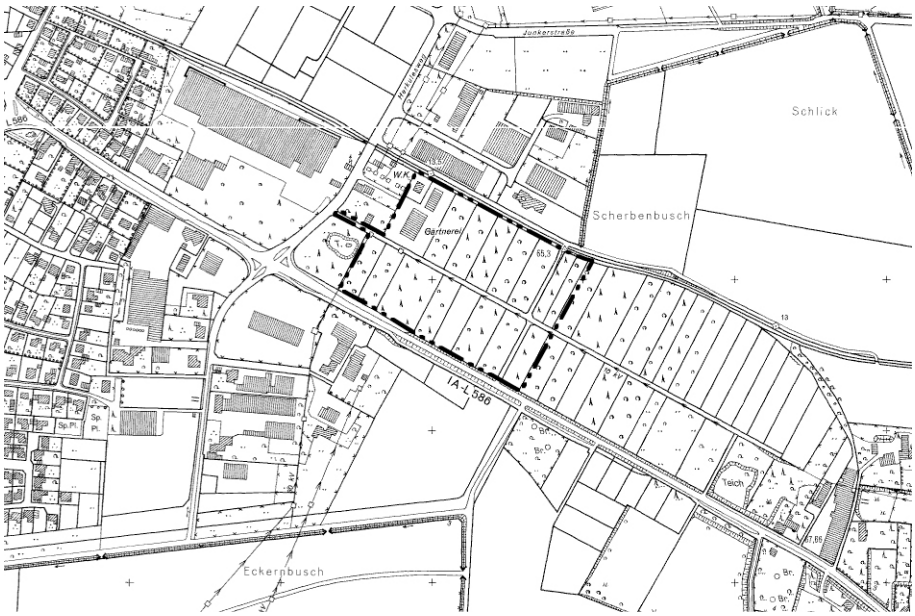
- ☐ gut geeignet
- ☒ bedingt geeignet
- ☐ wenig geeignet

Zusatzbemerkung:

- ☐ kurzfristig
- ☒ unter bestimmten Voraussetzungen zu entwickeln

→ nur zu entwickeln, wenn Erschließung gesichert werden kann

Nr. 22 Ehemalige Gärtnerei (4,82 ha)



Die Suchfläche liegt am östlichen Ortseingang der Ortslage Sendenhorst. Die Fläche wird derzeit noch gärtnerisch nachgenutzt. Nördlich und südlich ist die Fläche bereits von gewerblichen Bauflächen umgeben.

GEP → Agrarbereich

FNP → Fläche für die Landwirtschaft

Bewertung:

Ungewichtete Punktzahl	**54,00**
Gewichtete Punktzahl	**88,25**
Besonderheiten / Bemerkungen	**Die Bezirksregierung hat sich positiv gegenüber dieser Fläche geäußert.**

Ergebnis:

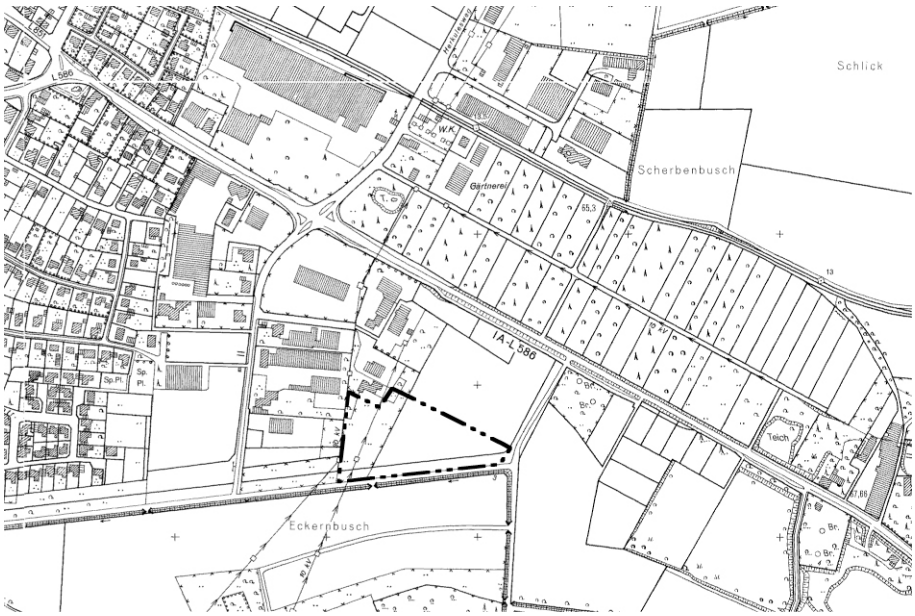
- [x] gut geeignet
- [ ] bedingt geeignet
- [ ] wenig geeignet

Zusatzbemerkung:

- [ ] kurzfristig
- [x] unter bestimmten Voraussetzungen zu entwickeln

→ eine GEP-Änderung ist erforderlich (evtl. durch Tausch mit der im GEP vorgeschlagenen Fläche Alter Postweg)

Nr. 23 Industrieweg (1,4 ha)



Die Suchfläche liegt im Südwesten der Ortslage Sendenhorst. Die umgebende Nutzung im Westen und Norden ist bereits gewerblich geprägt. Der südliche Bereich wird landwirtschaftlich genutzt.

GEP → Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich

FNP → Fläche für die Landwirtschaft

Bewertung:

Ungewichtete Punktzahl	**53,00**
Gewichtete Punktzahl	**87,59**
Besonderheiten / Bemerkungen	

Ergebnis:

- [x] gut geeignet
- [ ] bedingt geeignet
- [ ] wenig geeignet

Zusatzbemerkung:

- [ ] kurzfristig
- [x] unter bestimmten Voraussetzungen zu entwickeln

→ nur sinnvoll bei Erschließung über Landesstraße

5.3 Übersicht der fachlich bewerteten Flächen

Wohnbauflächen / Gemischte Bauflächen

Nr.	Suchfläche	Ungewichtete Punktzahl	Gewichtete Punktzahl
1	Adolfshöhe	54,00	84,44
2	Westlich Münsterstraße	51,00	78,45
3	Östlich Münsterstraße	44,00	67,13
4	Dorfmitte	52,00	79,11
5a	Kohkamp „Wohnbaufläche"	48,00	73,13
5b	Kohkamp „Gemischte Baufläche"	49,00	75,13
6	Westlich Sendenhorster Straße	45,00	70,14
7	Nördlich Kantstraße	55,00	85,12
8	Nördlich Raiffeisenstraße	52,00	79,45
9	Echterbrock Nord	53,00	80,12
10	Nordöstlich Echterbrock	45,00	69,14
11	Garrath Nord	51,00	79,12
12	Garrath West	47,00	73,49
13	Garrath Süd	44,00	68,83
14	Hagenholt Nord	55,00	84,78
15	Hagenholt Ost	48,00	73,48
16	Ehem. Bütfering	55,00	85,11
24	Teigelkampwiese	56,00	86,74

Albersloh
Sendenhorst

Gewerbliche Bauflächen

Nr.	Suchfläche	Ungewichtete Punktzahl	Gewichtete Punktzahl
17	Haberkamp	43,00	71,60
18	Buschkamp	38,00	62,27
19	Hoetmarer Straße	47,00	76,27
20	Alter Postweg	30,00	49,64
21	Junkersstraße	44,00	70,61
22	Ehem. Gärtnerei	54,00	88,25
23	Industrieweg	53,00	87,59

5.3.1 Prioritätenliste (fachliche Bewertung)

Wohnbauflächen / Gemischte Bauflächen

Rang	Nr.	Suchfläche	Gewichtete Punktzahl	Größe in ha	Bewertung	Größe in ha
1	24	Teigelkampwiese	86,74	0,90	gut geeignet	
2	7	Nördlich Kantstraße	85,12	2,08		
3	16	Ehem. Bütfering	85,11	3,10		
4	14	Hagenholt Nord	84,78	8,61		
18	1	Adolfshöhe	84,44	1,01		15,7
5	9	Echterbrock Nord	80,12	8,06	bedingt geeignet	
6	8	Nördlich Raiffeisenstraße	79,45	3,55		
7	11	Garrath Nord	79,12	3,05		
8	4	Dorfmitte	79,11	0,97		
9	2	Westlich Münsterstraße	78,45	0,61		
10	5b	Kohkamp „Gemischte Baufläche"	75,13	1,74		
11	12	Garrath West	73,49	1,97		
12	15	Hageholt Ost	73,48	6,23		
13	5a	Kohkamp „Wohnbaufläche"	73,13	14,72		40,90
14	6	Westlich Sendenhorster Straße	70,14	8,61	wenig geeignet	
15	10	Nordöstlich Echterbrock	69,14	6,64		
16	13	Garrath Süd	68,83	4,46		
17	3	Östlich Münsterstraße	67,13	0,36		20,07
						76,67

Gewerbliche Bauflächen

Rang	Nr.	Suchfläche	Gewichtete Punktzahl	Größe in ha	Bewertung	
1	22	Ehem. Gärtnerei	88,25	4,82	gut geeignet	
2	23	Industrieweg	87,59	1,4		6,22
3	19	Hoetmarer Straße	76,27	4,19	bedingt geeignet	
4	17	Haberkamp	71,60	1,02		
5	21	Junkersstraße	70,61	5,2		10,41
6	18	Buschkamp	62,27	2,3	wenig geeignet	
7	20	Alter Postweg	49,64	5,83		8,13
						24,76

6 Gesamtvorschlag

Die fachliche Bewertung wurde den politischen Vertretern an einer gemeinsamen Klausurtagung im November 2004 vorgestellt. In den nachfolgenden Monaten haben die einzelnen Fraktionen (CDU, SPD, FDP, B.f.A.) die zur Diskussion stehenden Suchräume mit ihrem örtlichen und politischen Wissen bewertet. Anfang des Jahres 2005 wurden die Anregungen der Politiker bearbeitet und ausgewertet.

Ergebnis aus fachlicher und politischer Bewertung

Der Gesamtvorschlag ist das Ergebnis aus fachlicher und politischer Bewertung (s. Plan Gesamtvorschlag).

Die nachfolgende Tabelle zeigt nochmals das Ergebnis der fachlichen Bewertung gegenübergestellt mit dem Gesamtergebnis. Die unterschiedlichen Farbabstufungen der fachlichen Bewertung finden sich in der Spalte Gesamtvorschlag wieder. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass insgesamt eine große Übereinstimmung bei der Bewertung der Flächen

Wohnbauflächen / Gemischte Bauflächen

Rang	Bewertung	Fachl. Bewertung	Nr.	Gesamtvorschlag	Größe in ha	Größe in ha
1	gut geeignet / vorrangig zu entwickeln	Teigelkampwiese Nördlich Kantstraße Ehem. Bütfering Hagenholt Nord Adolfshöhe	11	Garath Nord	3,05	
2			16	ehem. Bütfering	3,10	
3			14	Hagenholt Nord (westlicher Teil)	5,60	
4			9	Echterbrock Nord	8,06	
5			5b	Kohkamp „Gemischte Baufläche"	1,74	
6			5a	Kohkamp „Wohnbaufläche" (nördl. Teil)	7,90	
7			7	Nördlich Kantstraße	2,08	31,53
8	bedingt geeignet / Entwicklungs-potential	Echterbrock Nord Nördl. Raiffeisenstraße Garrath Nord Dorfmitte Westl. Münsterstraße Kohkamp Gem. Baufläche Garrath West Hagenholt Ost Kohkamp Wohnen	4	Dorfmitte	0,97	
9			1	Adolfshöhe	1,01	
10			8	Nördlich Raiffeisenstraße	3,55	
11			15	Hagenholt Ost (plus östl. Teil Hageholt Nord)	9,24	14,77
12	wenig geeignet	Westl. Sendenh. Straße Nordöstl. Echterbrock Garrath Süd Östlich Münsterstraße	5a	Kohkamp „Wohnbaufläche" (südl. Teil)	6,82	
13			6	Westlich Sendenhorster Straße	8,61	
14			12	Garrath West	1,97	
15			10	Nordöstlich Echterbrock	6,64	
16			2	Westlich Münsterstraße	0,61	
17			3	Östlich Münsterstraße	0,36	
18			13	Garrath Süd	4,46	
19			24	Teigelkampwiese	0,90	30,37
					76,67	

besteht.

Gewerbliche Bauflächen

Rang	Bewertung	Fachl. Bewertung	Nr.	Gesamtvorschlag	Größe in ha	Größe in ha
1	gut geeignet / vorrangig zu entwickeln	Ehem. Gärtnerei Industrieweg	22	Ehem. Gärtnerei	4,82	
2			23	Industrieweg	1,40	6,22
3	bedingt geeignet / Entwicklungs-potential	Hoetmarer Straße Haberkamp Junkersstraße	19	Hoetmarer Straße	4,19	
4			17	Haberkamp	1,02	
4			18	Buschkamp	2,30	
5			21	Junkersstraße	5,20	12,71
6	wenig geiegnet	Buschkamp Alter Postweg	20	Alter Postweg	5,83	
					24,76	

6.1 Wesentliche Veränderungen durch den Abgleich der fachlichen und politischen Bewertung

Teigelkampwiese

Teigelkampwiese (Nr. 24)

Die Teigelkampwiese bildet eine der wenigen innerstädtischen öffentlichen, der Naherholung dienenden Grünflächen, die von der Sendenhorster Bevölkerung als Treffpunkt, als sichere und naturnahe Wegeverbindung, als Rundweg zum Ausführen von Hunden und als Spiel- und Verweilfläche genutzt wird. Aufgrund dieser bestehenden und stadtentwicklungspolitisch gewünschten Funktion sollte diese Fläche trotz ihrer fachlich sehr guten Eignung nicht als Wohnbaufläche priorisiert werden. Eine räumlich begrenzte Entwicklung eines Teilbereiches der Teigelkampwiese für eine standortgerechte Nutzung wie beispielsweise eine Schulsportaußenanlage, eine mögliche Schulerweiterung oder eine Wohnanlage für seniorengerechtes/betreutes Wohnen wäre städtebaulich vertretbar.

Garrath West

Garrath West (Nr. 12)

Die Fläche ist insgesamt als nur wenig geeignet einzustufen, da eine bestehende Pfadfindernutzung direkt angrenzt und sich diese Nutzung durch eine vom Stadtentwicklungsausschuss befürwortete Erweiterung verfestigen wird. Um Immissionsprobleme durch eine heranrückende Wohnbebauung zu vermeiden, sollte auf die Realisierung einer Wohnbebauung in diesem Bereich verzichtet werden, was auch der Ansicht der Bezirksregierung entspricht.

Hagenholt Nord (östlicher Teil)

Hagenholt Nord (östlicher Teil, Nr. 14)

Da der Wohnbauflächenbedarf der Stadt Sendenhorst bis zum Jahr 2020 durch die bereits dargestellten Flächen (westlicher Teil) ausgeschöpft ist, sollte der östliche Flächenteil als bedingt geeignet eingestuft werden.

Echterbrock Nord

Echterbrock Nord (Nr. 9)

Die Fläche Echterbrock Nord wird in der Gesamtbewertung als gut geeignet eingestuft, da sie von zwei Seiten mit Bebauung umgeben ist und sich als Arrondierung des nördlichen Siedlungsrandes anbietet.

Westlich Münsterstraße (Nr.2)

Westlich Münsterstraße

Obwohl der Bereich westlich der Werse innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches des GEP liegt, äußerst sich die Bezirksregierung kritisch gegenüber diesen Flächen, da diese sehr weit vom Zentrum entfernt liegen und durch die im Norden liegende Gärtnerei potentielle Konflikte vorprogrammiert sind.
Auch vor dem Hintergrund, dass die östlich der Münsterstraße gelegene Fläche für eine bauliche Entwicklung ausscheidet (grenzt an einen Auenbereich und führt bei Bebauung zum Verlust einer prägenden Blicksituation auf Albersloh), ist die Herabstufung dieser Fläche als nicht geeignet sinnvoll.

Kohkamp „Wohnbaufläche" (Nr. 5a)

Kohkamp „Wohnbaufläche"

Die Entwicklung der gesamten „Kohkamp-Fläche" würde eine enorme Einwohnerentwicklung in Albersloh bedeuten, die in keinem ausgewogenen Verhältnis zur Flächenentwicklung im Ortsteil Sendenhorst stehen würde. Durch die Ausweisung der nördlichen Kohkamp-Fläche als Teilbereich in einer Größe von 7,9 ha wird ein angemessenes Wachstum und die Deckung des Bedarfs an Wohnbaufläche in Albersloh sichergestellt, so dass dieser Teil in der Bewertung hochgestuft wird.
Der südliche Teil der Fläche Kohkamp widerspricht den Zielen der Regionalplanung, da im GEP ein Agrarbereich dargestellt ist. Die Ausdehnung dieser Fläche in den Süden würde eine GEP-Änderung erfordern. Die Bezirksregierung stimmt hier allerdings nicht zu, da der Bedarf für diese Fläche mittelfristig nicht ersichtlich ist. Langfristig gesehen ist eine bauliche Entwicklung des südlichen Teils der Kohkamp-Fläche unter Berücksichtigung des Bedarfs städtebaulich vertretbar.

Buschkamp (Nr. 18)

Buschkamp

Aus örtlicher Sicht wurde die Gewerbliche Baufläche „Buschkamp" für unverzichtbar gehalten, da in der Ortslage Albersloh derzeit keine gewerblichen Bauflächen planerisch verfügbar sind. Um dem ortgebundenen Kleingewerbe die Möglichkeit zur Neuansiedlung bzw. zur Erweiterung zu geben, sollte die Fläche Buschkamp als ein künftiges Entwicklungspotential betrachtet werden. Der östliche Teil im Bereich der Aalsterbachaue sollte aus ökologischer Sicht weiterhin freigehalten wer-

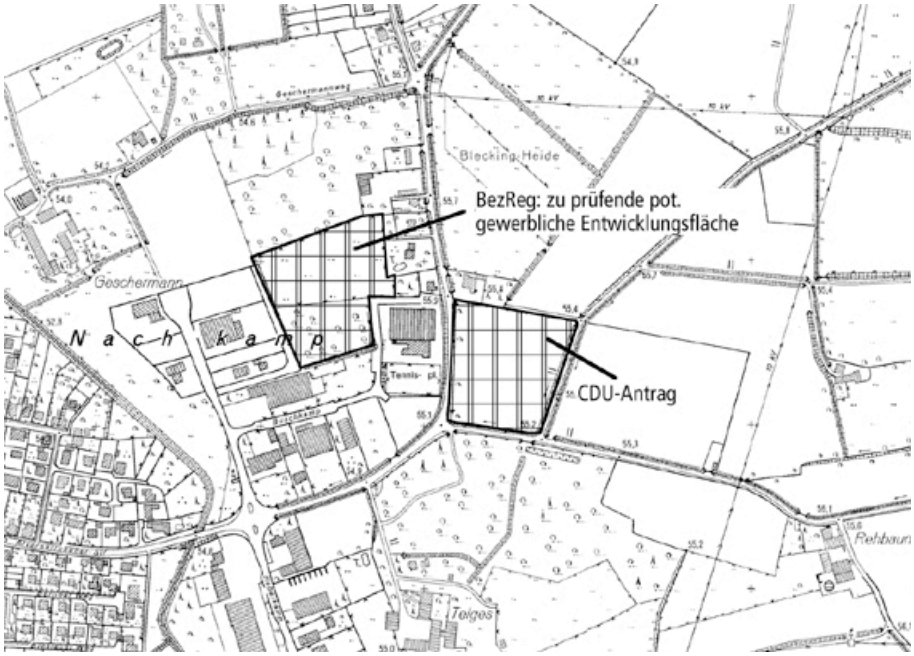
den. Ferner wird die Fläche durch einen einzuhaltenden Waldabstand in ihrer bisherigen Größe reduziert.
Dies deckt sich auch mit den GEP-Zielvorstellungen.

Wie den folgenden Ausführungen zu entnehmen ist, gibt es auch keine sonstigen akzeptablen gewerblichen Alternativflächen in Albersloh:

Weitere Gewerbeflächenvorschläge in Albersloh

Über die bisher dargestellten Flächen hinaus stand eine weitere Gewerbliche Fläche östlich der K 33 (s. Planausschnitt S. 56) in Albersloh zur Diskussion, die durch einen CDU-Vorschlag nachgereicht wurde. Die Fläche liegt außerhalb der GEP-Darstellung und ist aufgrund der Lage nicht in das vorhandene Gewerbegebiet zu integrieren. Darüber hinaus könnte die Fläche nur über eine neue Abbiegespur an der Kreisstraße erschlossen werden. Dieser völlig neue gewerbliche Ansatz sollte in der Ortslage Albersloh vermieden werden, da Albersloh nicht Hauptgewerbestandort der Stadt Sendenhorst ist, sondern ausschließlich dem ortsbezogenen Gewerbe Ansiedlungspotential bieten sollte. Inwieweit die Flächeneignung durch eine östlich von Albersloh verlaufenden Ortsumgehung beeinflusst wird, kann erst bei Verfestigung einer solchen Planung beurteilt werden.
In diesem Kontext hat die Bezirksregierung bei Nachweis des örtlichen Bedarfs eine alternativ zu prüfende Gewerbliche Baufläche (s. Planausschnitt S. 56) angesprochen, die besser in den regionalplanerischen Kontext passen würde:
Aus städtebaulicher Sicht kann der südliche Teil der Fläche als gut geeignet eingestuft werden. Die Fläche ist integriert und bereits von drei Seiten mit Gewerbe umgeben. Aus ökologischer Sicht wird von einer Inanspruchnahme der Fläche jedoch abgeraten, da aufgrund der derzeit vorhandenen Nutzung (Wald, Erstaufforstung) ein hoher ökologischer Ausgleich erforderlich wäre. Ferner ist diese Fläche von einem Gewässerlauf umgeben, so dass auch hier Schutzmaßnahmen erforderlich würden.
Aus ökologischer Sicht erscheint der nördliche Teil der Fläche konfliktärmer. Allerdings ist diese Fläche aufgrund der Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung im Osten nur in Teilen gewerblich in Anspruch zunehmen. Es müsste dann auch der verbleibende Waldbestand

hinsichtlich Abstandsflächen und ökologischen Auswirkungen beachtet werden.



Nach abschließender Bewertung der in Rede stehenden Flächen erscheint die Fläche Buschkamp aus städtebaulicher Sicht geeigneter, als die von der Bezirksregierung sowie der CDU vorgeschlagenen Flächen. Folglich wird die Fläche Buschkamp in reduzierter Form (Abstand zur Alsterbachaue) als künftiges Entwicklungspotential für Albersloh betrachtet.

7 Konsequenzen des Handlungskonzeptes für den Flächennutzungsplan

Grundlage für den FNP

Das Handlungskonzept als informelles Planungsinstrument ist Grundlage für die Stadt Sendenhorst, die künftigen Ziele und Leitbilder in gesetzlich geregelten Planverfahren zu verwirklichen.

Im Plan „Konsequenzen für den Flächennutzungsplan" werden zunächst die als gut bewerteten Flächen sowie teilweise die bedingt geeigneten Flächen (Entwicklungspotential) dargestellt, die aus Sicht der Stadt Sendenhorst sowie auf Grundlage der fachlichen Bewertung als künftiges Entwicklungspotential betrachtet werden sollen.

Ziele

Ziel der Stadt Sendenhorst ist es, sowohl Sendenhorst als auch Albersloh bedarfsorientiert gleichrangig zu entwickeln. Die historisch gewachsenen Strukturen sollen vor dem Hintergrund einer maßvollen Entwicklung beider Ortsteile, unter Beachtung der infrastrukturellen Ausstattung und der ökologischen Gegebenheiten, erhalten bleiben.

Wohnbauflächen / Gemischte Bauflächen

Wohnbauflächen / Gemischte Bauflächen

In Albersloh soll sich die bauliche Entwicklung vorwiegend auf den südlichen Bereich innerhalb der GEP-Grenzen konzentrieren. Eine Weiterentwicklung westlich der Werse sollte künftig vermieden werden. Eine Ausnahme bildet die Fläche Adolfshöhe, die sich aufgrund der wirtschaftlichen Gegebenheiten (bereits einseitige Erschließung vorhanden) kurzfristig entwickeln lässt.

Für die Ortslage Sendenhorst verfolgt die Stadt Sendenhorst das Ziel, sowohl den nördlichen als auch den südlichen Bereich zu arrondieren. Der südliche Bereich (Garrath Nord) wird derzeit bereits durch einen Bebauungsplan verwirklicht. Die Entwicklung des Nordens ist abhängig von der künftigen Entwicklung der landwirtschaftlichen Hofstellen in der Nachbarschaft sowie der potentiellen Nutzung der ehem. Bütferingfläche.

Die derzeit größeren Flächen, wie z. B. Echterbrock und Kohkamp, sollen je nach Bedarf in Abschnitten entwickelt werden.

Gewerbliche Entwicklung

Gewerbliche Entwicklung

Die gewerbliche Entwicklung soll sich schwerpunktmäßig in der Ortslage Sendenhorst konzentrieren. Der Ortseingang Ost sowie die Hoetmarer Straße schaffen hier gute Bedingungen für wirtschaftliche Neuansiedlungen. Dennoch soll auch in der Ortslage Albersloh die Ansiedlung von ortsgebundenem Kleingewerbe möglich sind, so dass die bereits vorhandenen Gewerbegebiete Buschkamp und Haberkamp nach Norden und Süden weiterentwickelt werden sollen.

Künftig nicht weiter zu entwickelnde Flächen

Künftig nicht weiter zu entwickelnde Flächen

Im vorliegenden Gesamtvorschlag des Handlungskonzeptes sind insgesamt 36,77 ha Wohn- und Gemischte Bauflächen und 24,76 ha Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die über den Bedarf hinausgehenden bewerteten Flächen werden nicht mit in den Vorschlag des Handlungskonzeptes für den künftigen Flächennutzungsplan übernommen, sind aber als optionale Flächen zu betrachten. Sollte eine Entwicklung der priorisierten Flächen beispielsweise aufgrund mangelnder Verfügbarkeit ausgeschlossen sein oder die Fläche nach der ökologischen Untersuchung (Umweltbericht zum Flächennutzungsplan) nicht mehr geeignet sein, könnten diese Flächen im Bedarfsfall dargestellt werden.

Flächen, die vorerst nicht weiterentwickelt werden sollen

Nachfolgend werden die nicht weiter darzustellenden Flächen kurz begründet:

Hagenholt Ost / Hagenholt Nord (östl. Teilbereich)

Hagenholt Ost / Hagenholt Nord (östl. Teilbereich) (Nr. 15/14)

Die Fläche Hagenholt Ost ist derzeit nur durch bereits vorhandene Quartiere zu erschließen. Ferner handelt es sich bei dieser Fläche bereits um eine Siedlungserweiterung und nicht mehr nur um eine Arrondierung. Die direkte Nähe zum Zentrum ist ebenfalls nicht gegeben. Sollte der Bedarf für diese Fläche bestehen, erscheint dies nur in Kombination mit Hagenholt Nord sinnvoll, da hier eine gemeinsame Erschließung vorgesehen werden könnte.

Garrath Süd und West

Garrath Süd und West (Nr. 13 / 12)

Wie bereits in Kap. 5 bzw. 6 dargelegt, werden diese Flächen u.a. aufgrund der Nachbarschaft (Immissionskonflikte) zum Pfadfindergelände mit geplanter Erweiterung nicht weiter beachtet.

Nordöstlich Echterbrock

Nordöstlich Echterbrock (Nr. 9)

Die Entwicklung einer Wohnbaufläche an diesem Standort würde die beabsichtigte Ausweisung einer Gewerbefläche (Hoetmarer Straße) östlich der L 811 aufgrund der entstehenden Gemengelage und einzuhaltender immissionsbedingter Abstände deutlich einschränken bzw. sogar verhindern. Aus Sicht der Verwaltung scheidet von daher eine Wohnnutzung aus. Darüber hinaus bildet das bestehende Gewässer mit seinem Grünzug eine städtebaulich wie ökologisch sinnvolle und erhaltenswerte Grünzäsur.

Westlich Sendenhorster Straße

Westlich Sendenhorster Straße (Nr. 6)

Die gesamte Fläche „Westlich Sendenhorster Straße" widerspricht den Zielen der Regional- und Landesplanung, da im GEP ein Agrarbereich dargestellt ist. Die Darstellung dieser Fläche hätte eine GEP-Änderung zur Folge, die nach Abstimmung mit der Bezirksregierung aus regionalplanerischer Sicht nicht mitgetragen würde. Ferner erscheint die Fläche im südlichen Bereich aus ökologischer Sicht problematisch.

Münsterstraße (West und Ost)

Münsterstraße (West und Ost) (Nr. 2/3)

Obwohl der Bereich westlich der Werse innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches des GEP liegt, äußert sich die Bezirksregierung kritisch gegenüber diesen Flächen, da diese sehr weit vom Zentrum entfernt liegen und durch die im Norden liegende Gärtnerei potentielle Konflikte vorprogrammiert sind.

Auch vor dem Hintergrund, dass die östlich der Münsterstraße gelegene Fläche für eine bauliche Entwicklung ausscheidet (grenzt an einen Auenbereich und führt bei Bebauung zum Verlust einer prägenden Blicksituation auf Albersloh), ist die Herabstufung diese Fläche als nicht geeignet sinnvoll.

Kohkamp „Wohnbaufläche" (südlicher Teil)

Kohkamp „Wohnbaufläche" (südlicher Teil) (Nr. 5a)

Der südliche Teil der Fläche Kohkamp widerspricht, wie die benachbarte Fläche (Westlich Sendenhorster Straße), den Zielen der Regional- und Landesplanung, da im GEP ein Agrarbereich dargestellt ist. Die Darstellung dieser Fläche hätte eine GEP-Änderung zur Folge, die nach Abstimmung mit der Bezirksregierung aus regionalplanerischer Sicht nicht mitgetragen würde, da sie den künftig vorhandenen Bedarf der Ortslage Albersloh übersteigt.

Alter Postweg

Alter Postweg (Nr. 20)

Die Fläche am Alten Postweg wurde bei der fachlichen und politischen Bewertung jeweils als sehr wenig geeignet eingestuft. Die Fläche ist nicht in das vorhandene Gewerbegebiet Schörmel zu integrieren, so dass hier nicht mehr von einer Abrundung gesprochen werden kann. Eine Erschließung dieser Fläche wäre sehr aufwendig. Darüber hinaus gibt es kulturhistorische Belange (historisches Umfeld), die gegen eine gewerbliche Entwicklung an diesem Standort sprechen.

Junkersstraße

Junkersstraße (Nr. 21)

Die Gewerbliche Baufläche an der Junkersstraße ist zu Teilen bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Bis heute ist die Fläche nicht bebaut worden. Ferner ist eine Erschließung über die Junkersstraße (Privatstraße VEKA) vom Gewerbegebiet aus nicht mehr möglich. Da es im Stadtgebiet wesentlich geeignetere Standorte für die Ansiedlung neuer Betriebe gibt (z. B. die ehem. Gärtnereifläche), sollte die Fläche aus dem Flächennutzungsplan-Vorentwurf zurückgenommen werden. Mit der Bezirksregierung ist bereits über einen Tausch der Junkerfläche mit der ehem. Gärtnereifläche, die im gültigen Gebietsentwicklungsplan noch nicht als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt ist, gesprochen worden. Die Bezirksregierung stimmt mit dem Tauschvorschlag überein.

Zusammenfassende Übersicht:

Wohnbauflächen / Gemischte Bauflächen

Rang	Bewertung	Fachl. Bewertung	Nr.	Gesamtvorschlag	Größe der bewerteten Flächen (in ha)	Konsequnzen für den FNP (in ha)
1	gut geeignet / vorrangig zu entwickeln	Teigelkampwiese Nördlich Kantstraße Ehem. Bütfering Hagenholt Nord Adolfshöhe	11	Garath Nord	3,05	3,05
2			16	ehem. Bütfering	3,10	3,10
3			14	Hagenholt Nord (westlicher Teil)	5,60	5,60
4			9	Echterbrock Nord	8,06	8,06
5			5b	Kohkamp „Gemischte Baufläche"	1,74	1,74
6			5a	Kohkamp „Wohnbaufläche" (nördl. Teil)	7,90	7,90
7			7	Nördlich Kantstraße	2,08	2,08
8	bedingt geeignet / Entwicklungs-potential	Echterbrock Nord Nördl. Raiffeisenstraße Garrath Nord Dorfmitte Westl. Münsterstraße Kohkamp Gem. Baufläche Garrath West Hagenholt Ost Kohkamp Wohnen	4	Dorfmitte	0,97	0,97
9			1	Adolfshöhe	1,01	1,01
10			8	Nördlich Raiffeisenstraße	3,55	3,55
11			15	Hagenholt Ost (plus östl. Teil Hageholt Nord)	9,24	
12	wenig geeignet	Westl. Sendenh. Straße Nordöstl. Echterbrock Garrath Süd Östlich Münsterstraße	5a	Kohkamp „Wohnbaufläche" (südl. Teil)	6,82	
13			6	Westlich Sendenhorster Straße	8,61	
14			12	Garrath West	1,97	
15			10	Nordöstlich Echterbrock	6,64	
16			2	Westlich Münsterstraße	0,61	
17			3	Östlich Münsterstraße	0,36	
18			13	Garrath Süd	4,46	
19			24	Teigelkampwiese	0,90	
					76,67	37,06

Gewerbliche Bauflächen

Rang	Bewertung	Fachl. Bewertung	Nr.	Gesamtvorschlag	Größe der bewerteten Flächen (in ha)	Konsequnzen für den FNP (in ha)
1	gut geeignet / vorrangig zu entwickeln	Ehem. Gärtnerei Industrieweg	22	Ehem. Gärtnerei	4,82	4,82
2			23	Industrieweg	1,40	1,40
3	bedingt geeignet / Entwicklungs-potential	Hoetmarer Straße Haberkamp Junkersstraße	19	Hoetmarer Straße	4,19	4,19
4			17	Haberkamp	1,02	1,02
4			18	Buschkamp	2,30	1,60
5			21	Junkersstraße	5,20	
6	wenig geiegnet	Buschkamp Alter Postweg	20	Alter Postweg	5,83	
					24,76	13,03