



Potenzialflächen der baulichen Entwicklung sowie Nachverdichtung in den Innenbereichen der Gemeinde Senden

Stand: 19.08.2014

Auftraggeber

Der Bürgermeister
Münsterstraße 30
48308 Senden

Begleitung:

Herr Klaus Stephan,
Herr Carsten Busche,
Fachbereich IV Bauen und Planen

Auftragnehmer

Drees & Huesmann Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
05205/3230
www.dhp-sennestadt.de
info@dhp-sennestadt.de

Bearbeitung:

Thomas Fiebig
thomas.fiebig@dhp-sennestadt.de
Alois Lompa
alois.lompa@dhp-sennestadt.de
Merit Baudach
merit.baudach@dhp-sennestadt.de

Inhalt

0. Zielsetzung und Anlass.....	3
1. Rahmensetzung Bund / Städtebaurecht und Landes- und Regionalplanung	3
1.1 Novelle 2013 des Baugesetzbuches (BauGB)	3
1.2 Landes- und Regionalplanung - Entwurf LEP	4
1.3 Fortschreibung Regionalplan Münsterland (wirksam seit dem 27.06.2014).....	5
2. Vorgehen	6
2.1 Erhebung der Möglichkeiten der Innenentwicklung	6
2.2 Ermittlung und Bewertung Potenzialflächen	8
2.2.1 Erfassung Potenzialflächen	8
2.2.2 Gebäudebezogene Betrachtung	9
2.2.3 Bewertung der Potenzialflächen	9
2.2.4 Potenzialflächen der Innenentwicklung für Wohnen und Infrastrukturen	10
2.2.5 Nachverdichtungspotenziale zur Ergänzung des Angebotes an Pflegeeinrichtungen und betreutem Wohnen in den Innenbereichen im Hauptort Senden	24
2.2.6 Entwicklungspotenziale gewerbliche Bauflächen.....	26
3. Konzept zur Innenentwicklung und Siedlungsflächenentwicklung	30
3.1 Rahmensetzungen	30
3.2 Inhaltliche und räumliche Handlungsschwerpunkte	32
3.2.1 Nachverdichtungspotenziale Wohnen.....	32
3.2.2 Nachverdichtungspotenziale für Infrastruktur- und Versorgungsangebote	33
3.3 Nachverdichtungspotenziale konkretisieren und umsetzen – Testentwürfe für Potenzialflächen Pflegeeinrichtung und betreutes Wohnen	33
3.3.1 Fläche 1.2 am Grete-Schött-Ring	34
3.3.2 Fläche 1.4 Sportplatz am Hiegenbusch in Senden	39
3.3.3 Flächen 1.6.1/1.6.2 Schloßvorfeld in Senden	41
3.3.4 Flächen 1.9.1/1.9.2 an der Steverstraße in Senden.....	48
3.3.5 Flächen 1.11 Wermert in Senden	51
3.3.6 Vergleichende Bewertung der Standorte in Senden	52
3.4 Wiedernutzung und „Nachverdichtung“ gewerblicher Bereich.....	54
3.4.1 Senden	54
3.4.2 Bösensell	55
3.4.3 Ottmarsbocholt.....	55
3.5 Zusammenfassung - Fazit.....	56
Anhang	58
Steckbriefe - Beschreibung Nachverdichtungsflächen	

0. Zielsetzung und Anlass

Das Thema der Nachverdichtung in den Siedlungsbereichen oder auch Innenbereichen einer Gemeinde ist in den vergangenen Jahren im zunehmenden Maße in den Fokus der Stadtentwicklung gerückt, wenn auch im stärkeren Maße in größeren Städten. Hierbei lassen sich mehrere Gründe und Ziele identifizieren:

- wirtschaftlicher und sparsamer Umgang mit Boden und Bereitstellung von Baumöglichkeiten unter Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen;
- vor dem Hintergrund des demographischen Wandels (u. a. der Verkleinerung der Haushaltsgrößen) eine bessere Auslastung vorhandener Versorgungsnetze;
- mit der Novelle 2013 des BauGB erhält der Aspekt der Innenentwicklung ein besonderes Gewicht als öffentlicher Belang in der Abwägung bei der Frage, ob Entwicklungsflächen am Siedlungsrand - nach außen - genutzt werden sollen sowie
- veränderte Rahmensetzungen durch die geänderten Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung in NRW und im Münsterland mit dem Ziel des neuen Landesentwicklungsplanes LEP (Entwurf) die tägliche Versiegelung bzw. den Flächenverbrauch von 10 ha auf 5 ha zu senken.

Insbesondere die letzten beiden Punkte sind als vorgegebene Grundsätze und Ziele im Rahmen der Entwicklungs- und Bauleitplanung der (betroffenen) Gemeinden zu beachten.

1. Rahmensetzung Bund / Städtebaurecht und Landes- und Regionalplanung

1.1 Novelle 2013 des Baugesetzbuches (BauGB)

Mit dem am 20.09.2013 (BGBl. I S 1548, Nr. 29 / 2013) in Kraft getretenen „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ (Novelle 2013 des BauGB) wird eine Stärkung der Innenentwicklung verfolgt.

Hierzu formuliert die Änderung des Baugesetzbuches im § 1a (2) als Anfügung:

„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Hieraus ergibt sich, dass für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials gemäß § 2 (3) BauGB bei Planungs- und Baumaßnahmen in den Außenbereich hinein, es zukünftig unerlässlich ist, darzulegen, in welchem Umfang und wie Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen können. Diese Potenziale sind als Alternativen im Gemeindegebiet zu betrachten und in den entsprechenden Planverfahren (**Alternativenprüfung**) zu berücksichtigen.

Im Entwurf zu einer Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bundeskompensationsverordnung - BKompV) (04/2013) wird der Aspekt der Nachverdichtung unter § 2 (3) Satz 3 gefasst:

„Bei der Prüfung zumutbarer Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, soll auch berücksichtigt werden, inwieweit diese dazu beitragen, die Inanspruchnahme von Flächen durch den Eingriff sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu verringern.“

Hierdurch wird die Bedeutung der Alternativenprüfung für eine mögliche Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch das Vorhaben selbst, aber auch die für die erforderliche Kompensation hervorgehoben. Es wird zurzeit diskutiert wie weit "Ort" zu definieren ist. Hier ist die Frage der **Alternativen im Gemeinde- oder Plangebiet** gemeint.

Mit beiden Regelungen wird der Ziffer 2 d) der Anlage 1 zu § 2 (4), §§ 2a und 4c BauGB (Umweltprüfung) zukünftig eine höhere Bedeutung im Rahmen der Abwägung zukommen:

„... Angabe der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.“

Zudem erhält die Umwandlungssperrklausel in § 1a (2) BauGB (Umwandlung von Wald und landwirtschaftlicher Fläche nur im notwendigen Umfang) mehr Gewicht in der Abwägung.

Die Prüfung von Planungsalternativen wird somit bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und dessen Änderung) zwingend notwendig werden.

Inwieweit parallel zur B-Plan-Aufstellung durchgeführte Änderungen des FNP ohne die gemeindeweite (bei Wohngebieten) und sogar interkommunale (bei Gewerbegebieten) Alternativenprüfung regional- und landesplanerisch überhaupt noch genehmigungsfähig sein werden, bleibt abzuwarten.

1.2 Landes- und Regionalplanung - Entwurf LEP

Im Entwurf zum neuen Landesentwicklungsplan (Stand 25. Juni 2013, S. 30ff.) nimmt das Thema Nachverdichtung und Innenentwicklung einen breiten Raum ein. Unter Ziele und Grundsätze für den Siedlungsraum wird unter anderem formuliert:

6.1-1 Ziel Ausrichtung der Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung ist bedarfsgerecht und flächensparend an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturell-landschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten.

6.1-2 Ziel Rücknahme von Siedlungsflächenreserven

Bisher für Siedlungszwecke vorgehaltene Flächen, für die kein Bedarf mehr besteht, sind wieder dem Freiraum zuzuführen, sofern sie noch nicht in verbindliche Bauleitpläne umgesetzt sind.

...

6.1-6 Ziel Vorrang der Innenentwicklung

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.

...

6.1-8 Grundsatz Wiedernutzung von Brachflächen

Durch Flächenrecycling sollen Brachflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Eine Neudarstellung von Siedlungsflächen auf Freiflächen soll nur erfolgen, wenn auf der Grundlage des Siedlungsflächenmonitorings nachgewiesen wird, dass keine geeigneten Brachflächen zur Verfügung stehen. Zu den Nachfolgenutzungen regionalbedeutsamer Brachflächen soll frühzeitig ein regionales Konzept erarbeitet werden. Dabei sollen isoliert im Freiraum liegende Flächen einer Freiraumnutzung zugeführt werden. Im Hinblick auf die Wiedernutzung ggf. belasteter Brachflächen soll der Altlastenverdacht im Planungsprozess frühzeitig geklärt werden.

...

6.1-10 Ziel Flächentausch

Freiraum darf für die regionalplanerische Festlegung neuen Siedlungsraums in Anspruch genommen werden, wenn zugleich an anderer Stelle bereits festgelegter Siedlungsraum im Regionalplan wieder als Freiraum festgelegt oder im Flächennutzungsplan in eine innerstädtische Freifläche umgewandelt wird (Flächentausch). Der Flächentausch hat quantitativ und qualitativ bezüglich der Freiraumfunktionen mindestens gleichwertig zu erfolgen.

6.1-11 Ziel Flächensparende Siedlungsentwicklung

Die flächensparende Siedlungsentwicklung folgt dem Leitbild, in Nordrhein-Westfalen das tägliche Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2020 auf 5 ha und langfristig auf "Netto-Null" zu reduzieren. Im Regionalplan kann der Siedlungsraum zu Lasten des Freiraums nur erweitert werden wenn

- *aufgrund der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung ein Bedarf an zusätzlichen Bauflächen nachgewiesen wird und*
- *andere planerisch gesicherte aber nicht mehr benötigte Siedlungsflächen gemäß Ziel 6.1-2 wieder dem Freiraum zugeführt wurden und*
- *im bisher festgelegten Siedlungsraum keine andere für die Planung geeignete Fläche der Innenentwicklung vorhanden ist und*
- *ein Flächentausch nicht möglich ist.*

Dieses umfangreiche Zielraster auf der Ebene der Landesplanung wird durch die Zielsetzungen im Regionalplan (Entwurf) ergänzt

1.3 Fortschreibung Regionalplan Münsterland (wirksam seit dem 27.06.2014)

Der geltende Regionalplan Münsterland formuliert bezüglich der Innenentwicklung unter Abschnitt III.1 u. a. die folgenden Ziele und Grundsätze, die in der kommunalen Entwicklungsplanung zu beachten sind:

...

9.1 Im Plangebiet soll eine ausreichende Versorgung mit Allgemeinen Siedlungsbereichen gesichert werden, die den qualitativen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht.

...

9.4 In den im Freiraum gelegenen, zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteilen unter 2.000 Einwohner soll sich die siedlungsstrukturelle Entwicklung vor allem am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe ausrichten.

Ziel 2: Allgemeine Siedlungsbereiche bedarfsgerecht in Anspruch nehmen!

...

2.2 Die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche dürfen durch die kommunalen Planungen nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht.

2.3 Die in den Flächennutzungsplänen vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln.

2.4 Eine Inanspruchnahme von Flächen, die über den im Regionalplan dargestellten Bedarf hinausgeht, ist nur dann zulässig, wenn keine Reserven im Regionalplan und im Flächennutzungsplan mehr vorhanden sind, der Bedarf nachvollziehbar begründet wird und die Inanspruchnahme umweltverträglich und freiraumschonend erfolgt. Dabei sind Möglichkeiten des Flächentausches ebenso zu nutzen wie interkommunale bzw. regionale Lösungen. Entsprechende Regionalplanänderungen sind durchzuführen.

2.5 Streu- und Splittersiedlungen dürfen nicht durch die Darstellung zusätzlicher Bauflächen oder Baugebiete in den Flächennutzungsplänen verfestigt oder erweitert werden.

Eine Umsetzung und Beachtung der Ziele und Grundsätze vor Ort ist danach nur im Kontext eines Monitoring der Flächeninanspruchnahme und des -verbrauchs möglich. Hierzu ist die Ermittlung der Nachverdichtungspotenziale ein wichtiger Baustein.

2. Vorgehen

2.1 Erhebung der Möglichkeiten der Innenentwicklung

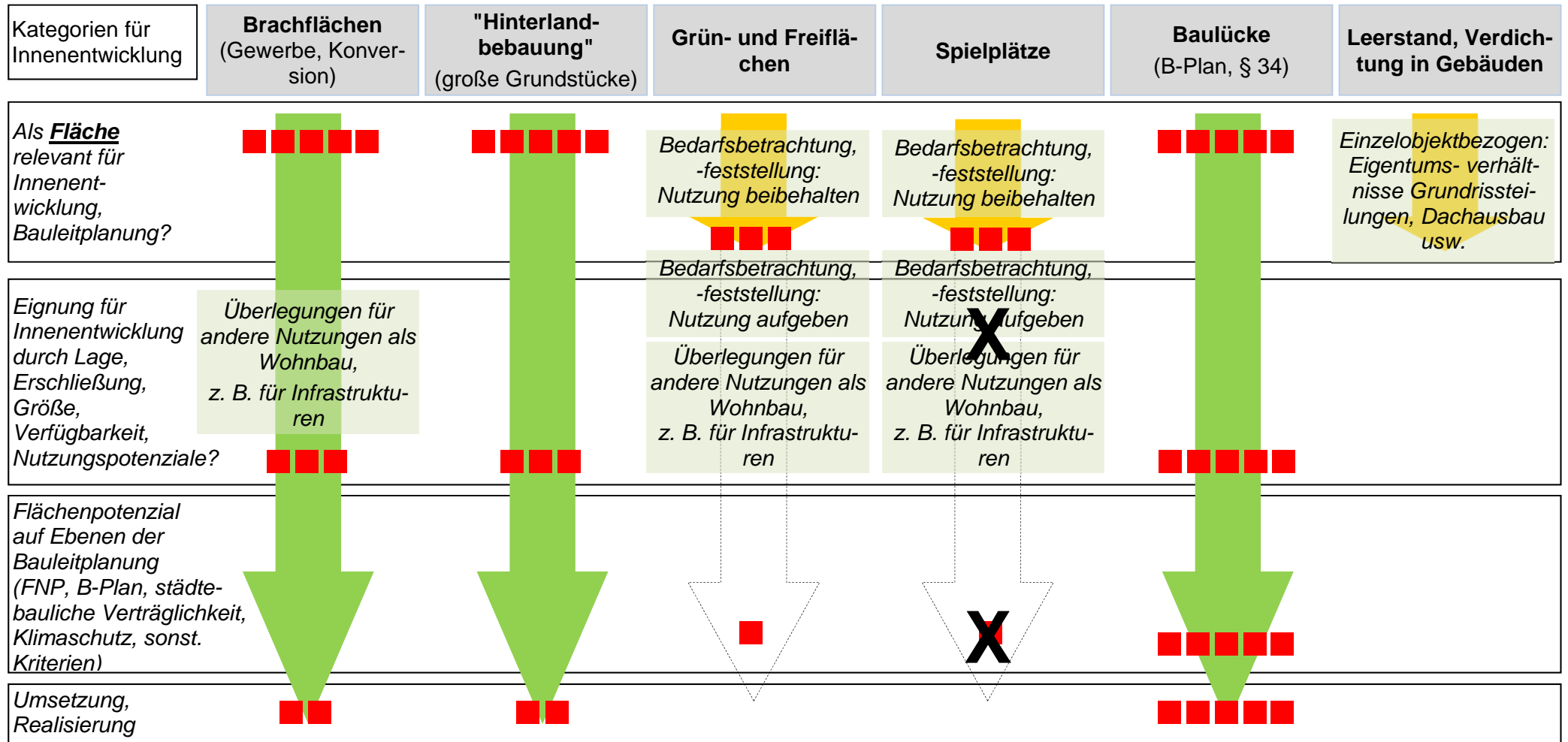
In der Gemeinde Senden wurde die im folgenden beschriebene Vorgehensweise in der Erfassung und Bewertung der Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich gewählt.

Als Typen von Flächen und Standorten für die Innenentwicklung und Nachverdichtung kommen in Betracht:

- klassische Brachen und Konversionsflächen (z. B. der Bahn oder des Militärs),
- mögliche sog. Hinterlandbebauung auf großen Grundstücken,
- Grün- und Freiflächen,
- Spielplätze,
- Baulücken,
- leerstehende Wohngebäude oder mindergenutzte Gebäude mit Verdichtungspotenzial (z. B. durch Aufstockung)

Die nachfolgende Grafik stellt die Vorgehensweise im Überblick dar.

Vorgehensweise Erfassung Potenziale



= „Baumöglichkeiten“

2.2 Ermittlung und Bewertung Potenzialflächen

2.2.1 Erfassung Potenzialflächen

Die erfassten Flächen und Standorte sind wie folgt beschrieben:

- „Klassische“ Brachflächen im Sinne von ungenutzten Flächen in Gewerbestandorten bzw. aufgegebenen militärischen Standorten, Standorte öffentlicher Einrichtungen und Freiflächen von Infrastrukturen;
- Große Grundstücke bzw. Baugrundstücke mit Hinterlandpotenzial für Bebauung (mit einer Prüfflächengröße von 500 m²), die aufgrund der Struktur der benachbarten, bereits auf dem großen Grundstück vorhandenen Bebauung noch sinnvoll erschlossen werden können (Bebauungsstruktur und Gebäudestellung lassen z. B. einzelne Erschließungen auf dem Grundstück realistisch erscheinen);
- Baulücken als freie Parzellen in einem Baugebiet mit einer Größe der unbebauten Flächen < 1.000 m²;
- Grün- und Freiflächen in einem unmittelbaren baulichen Zusammenhang / Innenbereich bzw. zwischen Bauflächen.

Als Besonderheit der dörflichen Siedlungsstruktur im Münsterland, v. a. in den Ortsteilen kommt noch der folgende Flächentyp hinzu:

- Abstands- und Pufferflächen (ehemaliger) Hofstellen im Siedlungszusammenhang

Zusätzlich werden zur **Referenzbetrachtung in der Bewertung** berücksichtigt:

- noch nicht genutzte Bauflächen im Flächennutzungsplan (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen) und
- Außenbereichsflächen und Entwicklungsreserven nach dem Regionalplan Münsterland (Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB und Bereich für gewerblich und industrielle Nutzungen - GIB)

Flächenkategorien, die nicht berücksichtigt werden:

- Sport- und Spielplätze stellen keine Potenzialflächen dar, da sie vorerst grundsätzlich erhalten bleiben sollen. Ausnahme ist hier eine Fläche an der Holtruper Straße, die aufgrund der ortszentrumsnahen Lage und Größe in die Potenzialflächenbewertung für die Innenentwicklung einbezogen wird.
- Größere Stellplätze (z. B. im Zentrum) werden als Flächenpotenzial nicht für eine bauliche Ergänzung im Sinne der „Hinterlandbebauung“ berücksichtigt.
- Wald bzw. Gehölze werden ab einer Größe von rd. 1.000 m² nicht als Potenzialfläche berücksichtigt. Ausnahmen sind hier eine Fläche in Senden am Kanal („Kippe“) und in Bösensell aufgrund deren Lage und Alter des Bewuchses (Espelbusch). Als Naherholungsgrün und -funktion sind sie wie größere, zusammenhängende Parkflächen als Tafelfläche zu sehen, insbesondere im größten Ortsteil Senden, wo die Wege aus dem Siedlungskörper in die umgebende Landschaft über eine größere Entfernung verfügen.

2.2.2 Gebäudebezogene Betrachtung

Eine gebäudebezogene Betrachtung mit der Erfassung des Leerstandes oder von mindergenutzten Gebäuden mit der

- Feststellung leerstehender Gebäude und einer
- Betrachtung / Analyse der (Um-)Nutzungsmöglichkeiten von Gebäuden (Aus- und Anbaupotenziale)

lässt sich nur mit einem, auf das Gemeindegebiet bezogenen, hohen Aufwand durchführen. Sie lassen sich nur durch Erhebung und Abfrage bei den Hauseigentümern sachgerecht ermitteln.

Hier wäre abzuwarten, ob ein solcher Bedarf an baulichen Veränderungen, ggf. auch demografisch bedingt, nicht ohnehin vorgetragen wird, wenn die konkrete Absicht zu Baumaßnahmen besteht. In der Regel ist das Potenzial der Veränderung hier im Vergleich zum gesamten Wohnflächenangebot in der Gemeinde sehr beschränkt und nur mit einem größeren Aufwand durch die Kommune zu aktivieren (z. B. durch gezielte Beratung von Immobilieneigentümern). Das Potenzial, das sich hier ergeben könnte ist nur schwer und mit einem sehr großen Aufwand feststellbar und gesamtgemeindlich von nachgeordneter Bedeutung, sodass es für die Siedlungsentwicklung keine wesentlichen Auswirkungen zeigt.

2.2.3 Bewertung der Potenzialflächen

In der weiteren Betrachtung werden die Flächen einer Bewertung unterzogen und damit eine erste Rangfolge der Eignung vorgenommen. Dies erfolgt vor dem Hintergrund detaillierter Steckbriefe, die verschiedenste Aspekte und Themen der Entwicklungsbedingungen für Flächen aufzeigen und mit einem Wertungspunktesystem versehen (vgl. Einleitung zu den Steckbriefen im Anhang).

In einem späteren Schritt können dann für favorisierte Flächen und Standorte (mit der höchsten Bewertung zur Nutzung) Vorschläge mit Konzepten und Lösungen entwickelt werden.

Hierbei stehen derzeit im Ortsteil Senden und Ottmarsbocholt potenzielle Flächen für infrastrukturelle Ergänzungen des Ortskerns mit Service- und Pflege-Wohnen im Focus.

In den Konzepten werden

- flächenhafte konzeptionelle Betrachtungen,
- eine Ermittlung des Nutzungspotenzials (Geschosse, Kubatur etc.) i. S. von Machbarkeitsstudien,
- ggf. eine Feststellung der Nutzbarkeit von Baulücken (Maß der Nutzung ist dabei im Sinne der Eigenart der näheren Umgebung vorgeprägt) sowie
- ggf. ein Aufzeigen des theoretischen Potenzials einer Hinterlandbebauung (Erschließung möglich, bauordnungsrechtlich nutzbar)

aufgearbeitet.

In der nachfolgenden Tabelle wird die Kategorie „klassische Brachen“ wie Militärstandorte, Bahnbrachen nicht aufgeführt, da die Erfassung gezeigt hat, dass sie derzeit in Senden nicht vorkommen. Die Kategorie „gewerbliche Brachen“ wird einzelflächenbezogen im Kapitel 2.2.6 behandelt.

2.2.4 Potenzialflächen der Innenentwicklung für Wohnen und Infrastrukturen

Übersicht Potenzialflächen und Standorte Nachverdichtung für Wohnen und Infrastrukturen in der Gemeinde Senden nach Typen, Stand: 03.03.2014

Ortsteil	Nr.	Lage der Fläche Straße / Grundstückslage	Typen von Flächen [Größe gerundet in m ²]							
			Flächen, die als Entwicklungsreserve im ASB dargestellt sind [rd., in m ²]	noch nicht genutzte Bauflächen im FNP (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen) [rd., in m ²]	Grün- und Freiflächen, landwirtschaftliche Nutzung [rd., in m ²]	Abstandsflächen landwirtschaftliche Betriebe bzw. ehem. Hofstellen [rd., in m ²]	Wertungspunkte von max. 50 Pkt. Bewertung Flächen Spalten I - IV	einzelne Baulücken [Anzahl]	mögliche Hinterland-bebauung auf großen Grundstücken [Anzahl]*	
			I	II	III	IV	V	VI	VII	
Senden	1.1.1	Gettruper Str. (B 235)		33.600				44		
	1.1.2	Gettruper Str. (B 235)		6.300				44		
	1.2	Grete-Schött-Ring / Münsterstr. / Wilhelm-Haverkamp-Str.		3.850				48		
	1.3.1	Siemensstr. / Kanalstr.		17.600				32		
	1.3.2	Siemensstr. / Industriestr.		2.200				34		
	1.4	Hiegenbusch / Holtruper Straße			12.200			42		
	1.5	Gettruper Str. (B 235) / Siemensstr.			23.200			36		
	1.6.1	Hiddingseler Str. - Schloßvorfeld - W			6.400			36		
	1.6.2	Hiddingseler Str. - Schloßvorfeld - O			7.900			36		
	1.7	Rohrkamp - Am Waldfriedhof Hiegenbusch			2.900			38		
	1.8	Rohrkamp - Grünfläche			2.600			38		
	1.9.1	Steuerstraße - Fläche f. Gemeinbedarf		3.150				46		
	1.9.2	Steuerstraße - Erweiterung Grünbereich			2.800			44		
	1.10	Mönkingheide Erweiterung N	152.000					40		
	1.11	Wermert	93.800					42		
	1.12	Erweiterung Wienkamp	14.600					38		
	1.13	Am Mühlenbach - Spreewaldweg				6.300		44		
	1.14	Grünfläche am Kindergarten am Wortbach				7.300		44		
			Eichendorffstr.						1	
			Wienkamp						3	
		Droste Gärten / Mühlenstraße						5		
		Jessener Straße						1		
		Am Mühlenbach						1		
		Walskamp						5		
		Zentrum / Biete						4		
		Grottenkamp						1		
		Dorffeld						2		
		Erlengrund						1		
		Droste-zu-Senden-Straße / Dornekamp						2		
Zwischen- summe			260.400	66.700	71.600			26	24	

* = die Lage der Flächenpotenziale Hinterlandbebauung ist auf den Plänen ab Seite 13 zu entnehmen

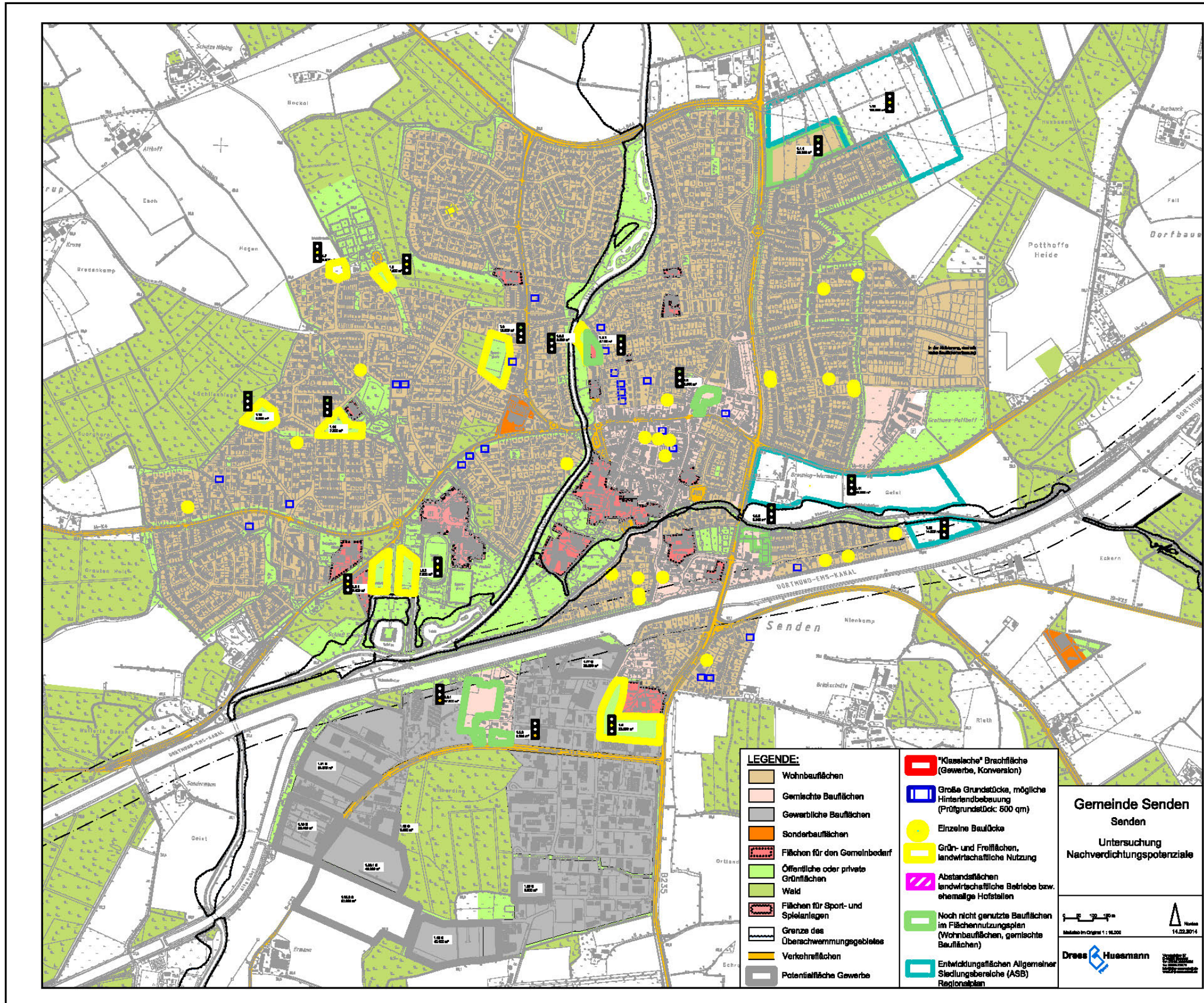
Ortsteil	Nr.	Lage der Fläche Straße / Grundstückslage	Typen von Flächen [Größe gerundet in m ²]						
			Flächen, die als Entwicklungsreserve im ASB dargestellt sind [rd., in m ²]	noch nicht genutzte Bauflächen im FNP (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen) [rd., in m ²]	Grün- und Freiflächen, landwirtschaftliche Nutzung [rd., in m ²]	Abstandsflächen landwirtschaftliche Betriebe bzw. ehem. Hofstellen [rd., in m ²]	Wertungspunkte von max. 50 Pkt. Bewertung Flächen Spalten I - IV	einzelne Baulücken [Anzahl]	mögliche Hinterlandbebauung auf großen Grundstücken [Anzahl]*
			I	II	III	IV	V	VI	VII
Bösensell	2.1	Bosostr. / Laerbrockstr. - Nieländer		18.400			40		
	2.2	Am Helmerbach			1.200		50		
	2.3	Espelstr. / Schützenstr.			14.600		38		
	2.4	Johannisstr.			1.760		47		
	2.5	Vikarsbusch (GE-Fläche)		26.900			42		
	2.6	Vikarsbusch	11.200				44		
	2.7	Nieländer-Süd	32.500				40		
	2.8	Hasenkamp - L 551	41.700				40		
	2.9	Sporksfeld	58.300				40		
	2.10	Schulze-Raestrup			12.900		46		
	2.11	Am Langenbach	14.600				38		
		Nieländer						1	
	Bahnhofstr. / Havixbeckerstr.						1		
	Antoniusstr.						1		
	Vikarsbusch						1		
	Schürbusch						1		
Zwischen-			158.300	45.300	30.460			5	0
summe									

* = die Lage der Flächenpotenziale Hinterlandbebauung ist auf den Plänen ab Seite 13 zu entnehmen

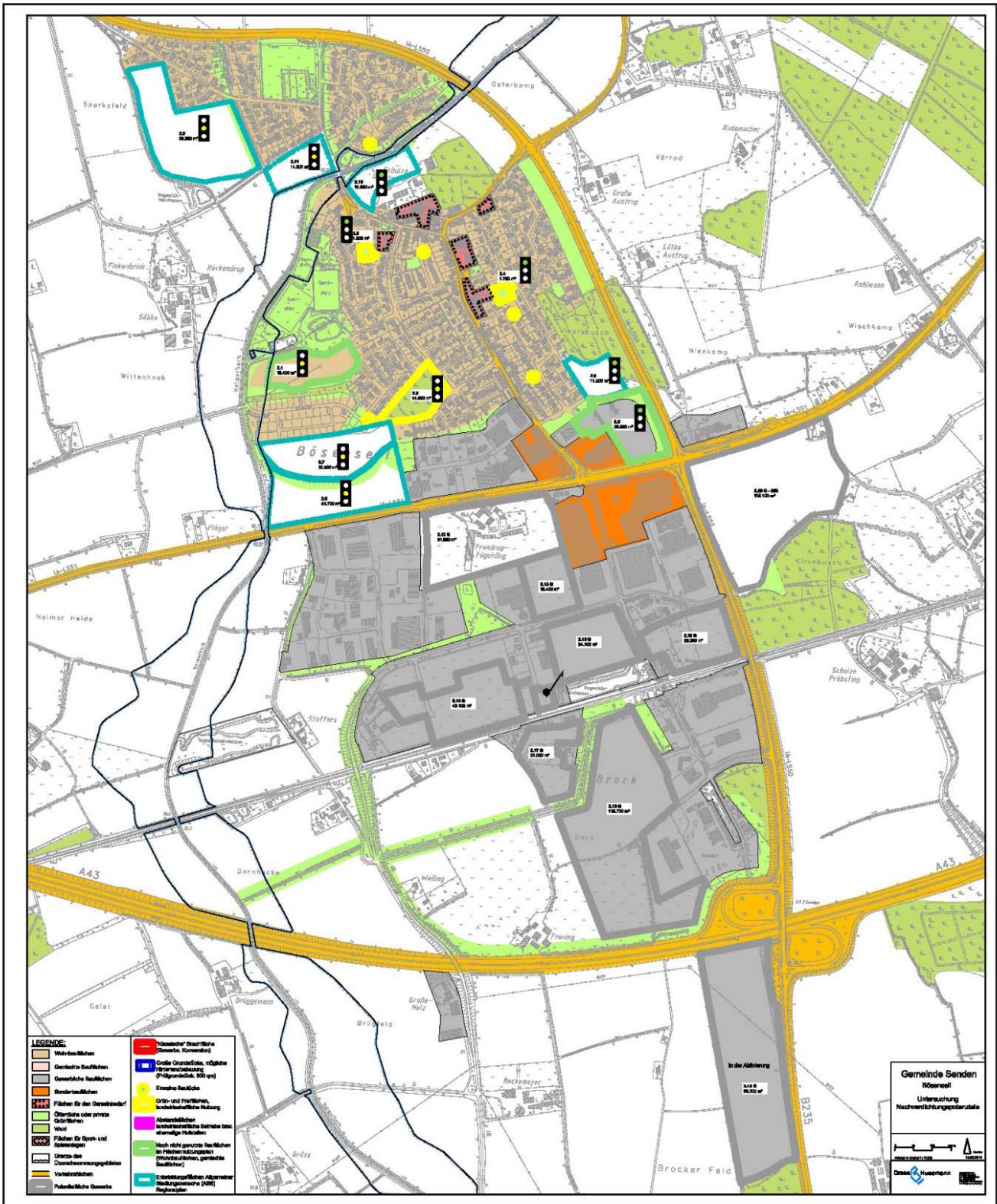
Ortsteil	Nr.	Lage der Fläche Straße / Grundstückslage	Typen von Flächen [Größe gerundet in m ²]							
			Flächen, die als Entwicklungsreserve im ASB dargestellt sind [rd., in m ²]	noch nicht genutzte Bauflächen im FNP (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen) [rd., in m ²]	Grün- und Freiflächen, landwirtschaftliche Nutzung [rd., in m ²]	Abstandsflächen landwirtschaftliche Betriebe bzw. ehem. Hofstellen [rd., in m ²]	Wertungspunkte von max. 50 Pkt. Bewertung Flächen Spalten I - IV	einzelne Baulücken [Anzahl]	mögliche Hinterland-bebauung auf großen Grundstücken [Anzahl]*	
			I	II	III	IV	V	VI	VII	
Ottmarsbocholt	3.1	Feldmark		33.900				42		
	3.2	Davertweg, Kolpingstr.		1.650				46		
	3.3	Venner Str.		6.600				46		
	3.4	Nordkirchener Str.		45.600				42		
	3.5	Kirchfeld (am Friedhof)				5.400		44		
	3.6	Brakelstr. - Abstandsfläche zum Gewerbe				4.900		30		
	3.7	Auf dem Felde					3.800	46		
	3.8	Dorfstr.					1.400	38		
	3.9	Dillenbaum / Holterode				1.500		38		
	3.10	Ascheberger Straße / Ortseingang			1.700			46		
	3.11	Dorfstraße / Ortszentrum				1.200		42		
	3.12	Nordwestlicher Ortseingang - O	43.100					38		
	3.13	Nordwestlicher Ortseingang - W	21.000					40		
	3.14	Auf der Horst - Grünfläche				7.300		40		
	3.15	Kirchstraße - Davertweg - Urbanstraße			5.300			44		
	3.16	Holterode - Ascheberger Straße			2.600			50		
		Venner Str.						1		
		Dorfstr.						1		
		Wiesengrund						2		
		Urbanstr.						2		
		Dillenbaum / Holterode						1		
		Satzungsbereich Heide						3		
		Roggenkamp						2		
Zwischen-			64.100	97.350	20.300	5.200		11	7	
Gesamt-			482.800	209.350	122.360	5.200		42	31	

* = die Lage der Flächenpotenziale Hinterlandbebauung ist auf den Plänen ab Seite 13 zu entnehmen

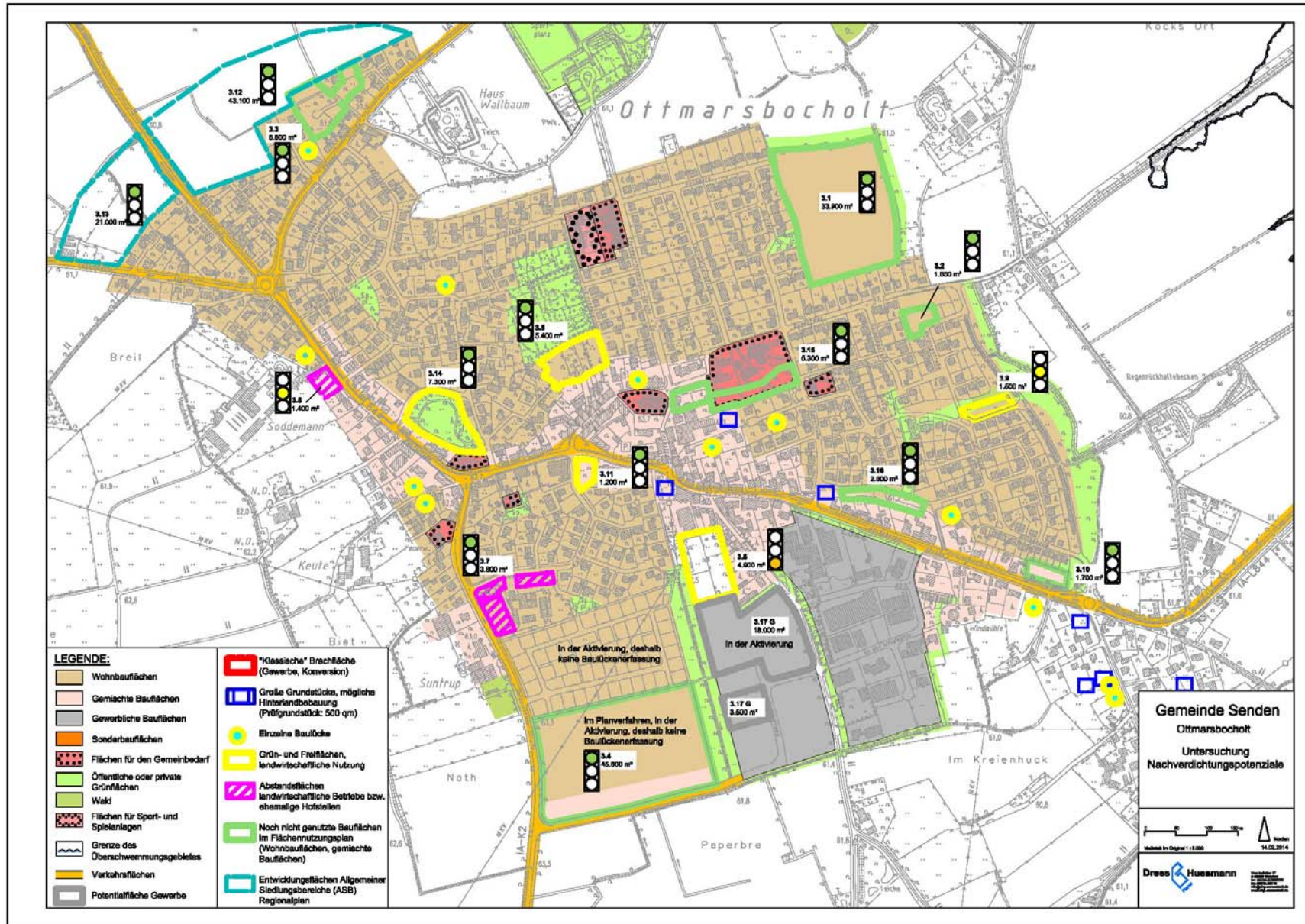
Ortsteil Senden



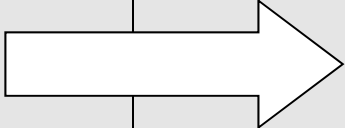
Ortsteil Bösensell

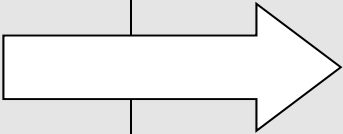


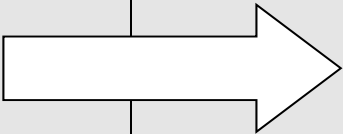
Ortsteil Ottmarsbocholt



Übersicht Bewertung - Flächen

Ortsteil	Außen- entwicklungs- flächen FNP/ASB; [Größe in ha / Punktzahl]	Innen- entwicklungs- flächen für Wohnnutzung Anzahl Flächen	Einstufung nach Wertungspunkten: 28 – 50 Pkt durch 3 Klassen = rd. 7 Pkt pro Stufe [Größe in ha]			Prüfung geeignet für Pflegeein- richtung / -Service-Wohnen - nur Flächen in Senden [mit Größe in ha]
			Kaum geeignet 28 – 34 Pkt.	Mit Abstrichen geeignet 35 - 41 Pkt.	Geeignet 42 - 50 Pkt.	
						
Senden		13	1.3.1: 1,8 1.3.2: 0,2	1.5: 2,3 1.6.1: 0,6 1.6.2: 0,8 1.7: 0,3 1.8: 0,3	1.2 Grete-Schött-Ring: 0,4 1.4 Hiegenbusch / Holtruper Straße: 1,2 1.9.1 Steverstraße: 0,3 1.9.2 Steverstraße: 0,3 1.13 Mühlenbach - Spree- waldweg: 0,6 1.14 Am Kindergarten am Wortbach: 0,7	1.2 Grete-Schött-Ring: 0,4 1.4 Hiegenbusch / Holtruper Straße: 1,2 1.6.1 Schlossvorfeld West:0,6 1.6.2 Schlossvorfeld Ost: 0,8 1.9.1 Steverstraße: 0,3 1.9.2 Steverstraße: 0,3 1.11 Wermert (Teilfläche)
<i>Zwischensumme</i>		13	2,0	4,3	3,5	
Außen- entwicklungs- flächen	1.1.1: 3,4 1.1.2: 0,6 1.10: 15,2 1.11: 9,4 1.12: 1,5		-	1.10: 15,2 1.12: 1,5	1.1.1: 3,4 1.1.2: 0,6 1.11: 9,4	
<i>Zwischensumme</i>	30,1			16,7	13,4	
Gesamtsumme [insgesamt, in ha]			2,0	21,0	16,9	

Ortsteil	Außen- entwicklungs- flächen FNP/ASB ; [Größe in ha / Punktzahl]	Innen- entwicklungs- flächen für Wohnnutzung Anzahl Flächen	Einstufung nach Wertungspunkten: <i>28 – 50 Pkt durch 3 Klassen = rd. 7 Pkt pro Stufe</i> <i>[Größe in ha]</i>			Weitere Prüfung der Ausnutzbarkeit und Bebauungsmöglichkeit durch Einzelflächenbetrach- tung und Testentwurf
			Kaum geeignet 28 – 34 Pkt.	Mit Abstrichen geeignet 35 - 41 Pkt.	Geeignet 42 - 50 Pkt.	
						
Bösensell			-	2.1: 1,8 2.3: 1,5	2.2 Am Helmerbach: 0,1 2.4 Johannstraße: 0,2 2.5 Vikarsbusch, GE-Fläche: 2,7	
<i>Zwischensumme</i>		5		3,3	3,0	
Außen- entwicklungs- flächen	2.6: 1,1 2.7: 3,3 2.8: 4,2 2.9: 5,8 2.10: 1,3 2.11: 1,5			2.7: 3,3 2.8: 4,2 2.9: 5,8 2.11: 1,5	2.6: 1,1 2.10: 1,3	
<i>Zwischensumme</i>	17,2			14,8	2,4	
Gesamtsumme [insgesamt, in ha]			-	18,1	5,4	

Ortsteil	Außen- entwicklungs- flächen FNP/ASB; [Größe in ha / Punktzahl]	Innen- entwicklungs- flächen für Wohnnutzung Anzahl Flächen	Einstufung nach Wertungspunkten: 28 – 50 Pkt durch 3 Klassen = rd. 7 Pkt pro Stufe [Größe in ha]			Weitere Prüfung der Ausnutzbarkeit und Bebauungsmöglichkeit durch Einzelflächenbetrach- tung und Testentwurf
			Kaum geeignet 28 – 34 Pkt.	Mit Abstrichen geeignet 35 - 41 Pkt.	Geeignet 42 - 50 Pkt.	
						
Ottmars- boholt		12	3.6: 0,5	3.8: 0,1 3.9: 0,2 3.14: 0,7	3.2 Davertweg: 0,2 3.3 Venner Straße: 0,7 3.5 Kirchfeld, (Friedhof): 0,5 3.7 Auf dem Felde (Abstands- fläche Hof): 0,4 3.10 Ascheberger Straße - Ortseingang 0,2 3.11 Dorfstraße, Ortszentrum: 0,1 3.15 Kirchstraße – Davert- weg- Urbanstraße: 0,5 3.16 Holterode: 0,3	
Zwischensumme		12	0,5	1,0	2,9	
Außen- entwicklungs- flächen	3.1: 3,4 3.4: 4,6 3.12: 4,3 3.13: 2,1		-	3.12: 4,3 3.13: 2,1	3.1: 3,4 3.4: 4,6	
Zwischensumme	14,4		-	6,4	8,0	
Gesamtsumme [insgesamt, in ha]			0,5	7,4	10,9	

Danach ergibt sich das rechnerische Flächenpotenzial für die Nachverdichtung. In der Übersicht werden alle Flächen berücksichtigt, ohne Bewertung der Verfügbarkeit, Aktivierungsmotivation durch die Eigentümer oder besondere siedlungsstrukturelle und -funktionale Überlegungen.

Damit ergibt sich das folgende Bild über das gesamte Potenzial. Hierbei wird neben dem Innenentwicklungspotenzial das Außenentwicklungspotenzial differenziert (in die bereits im FNP dargestellte Flächen am Siedlungsrand und die Außenentwicklungsfläche, die noch im Allgemeinen Siedlungsbereich der Regionalplanung (ASB) vorhanden sind).

Überblick über das gesamte Potenzial mit Innen- und Außen- / Siedlungsrandentwicklungsflächen und ASB-Flächen

Ortsteil	Innenentwicklung [in ha]	Außenentwicklung im FNP am Siedlungsrand [in ha]	Außenentwicklung im ASB [in ha]
Senden	9,8	4,0	26,1
Bösensell	6,3	-	17,2
Ottmarsbocholt	4,4	8,0	6,4
Gesamt:	20,5	12,0	49,7
Anteil in %	63 %	37 %	

Für den Bereich der Innenentwicklung ist ein Abschlag der Nicht-Aktivierbarkeit zu berücksichtigen, da mit einer geringeren Motivation zur Aktivierung durch die Eigentümer der Flächen gerechnet werden muss. Insbesondere bei den Baulücken und der Hinterlandbebauung ist eine geringe Aktivierungschance zu sehen. Vor allem können „erste“ Eigentümer eine größere Veränderung herauszögern. Hier könnte durch generationellen Wechsel / Eigentümerwechsel jedoch eine gewisse Dynamik gerade in „älteren“ Baugebieten entstehen.

In einschlägigen Studien (z. B. PFIF, 2010) wird davon ausgegangen, dass rd. 1,8 % der Flächen/Baulücken im ländlichen Raum und rd. 2,3 % im Verdichtungsraum bzw. Randzonen von Verdichtungsräumen in einem Jahr aktiviert werden können.

Für Senden wird vor diesem Hintergrund ein mittlerer Wert von 2 % angesetzt. Dies würde bedeuten, dass rd. 25 % der Flächen/Baulücken in zehn Jahren aktiviert werden bzw. bebaut sind. Hierbei bleiben „Sprungbetrachtungen“ durch einzelne größere Flächen außen vor.

Bezüglich der *Hinterlandbebauung* kann jedoch von einem geringeren Aktivierungspotenzial ausgegangen werden (1 % pro Jahr). Da dieses sehr schwer einzuschätzen ist, wird vorsichtig von einer Rate von 10 % der Baumöglichkeiten ausgegangen, die in zehn Jahren bebaut sein könnten.

Zusammengefasst ergibt sich das folgenden Bild für die Innenentwicklungs-/ Nachverdichtungsflächen:

Nachverdichtungspotenziale zur Wohnnutzung in den Innenbereichen (ohne Außenentwicklungsflächen)

Ortsteil	Kaum geeignet 28 – 34 Pkt. [Größe in ha]	Mit Abstrichen geeignet 35 - 41 Pkt. [Größe in ha]	Geeignet 42 - 50 Pkt. [Größe in ha]	Baulücken [Anzahl]	Hinterlandbebauung [Anzahl]
Senden	2,0	4,0	3,5*	26	24
Bösensell	-	3,3	3,0	5	0
Ottmarsbocholt	0,5	1,0	2,9*	11	7
Summe	2,5	8,3	9,4	42	31
Potenzial bei angenom. 25 % Aktivierungsrate in 10 Jahren	-	2,1	2,4	11	3 in 10 Jahren**

* = mit den potenziellen Standorten für Pflege- und Service-Infrastruktur

** = Würde bei der Hinterlandbebauung eine Aktivierungsrate von 1 % angesetzt, käme langfristig ein Potenzial von gut 10 %, d. h. 3 Baumöglichkeiten hinzu. Hier werden die Werte immer auf „volle“ Baumöglichkeiten gerundet, da sonst wenig sinnvoll rein rechnerisch-statistische Werte wie 0,3 Baumöglichkeiten ermittelt würden.

Zwischenfazit

- Damit bleibt ein sehr geringes Innenentwicklungspotenzial mit einer realistischen Chance auf Aktivierung übrig.
- Aufgrund der gut und zeitlich kompakt entwickelten Baugebiete in Senden sind kaum nennenswerte Potenziale bei den Baulücken und der Hinterlandbebauung zu berücksichtigen.

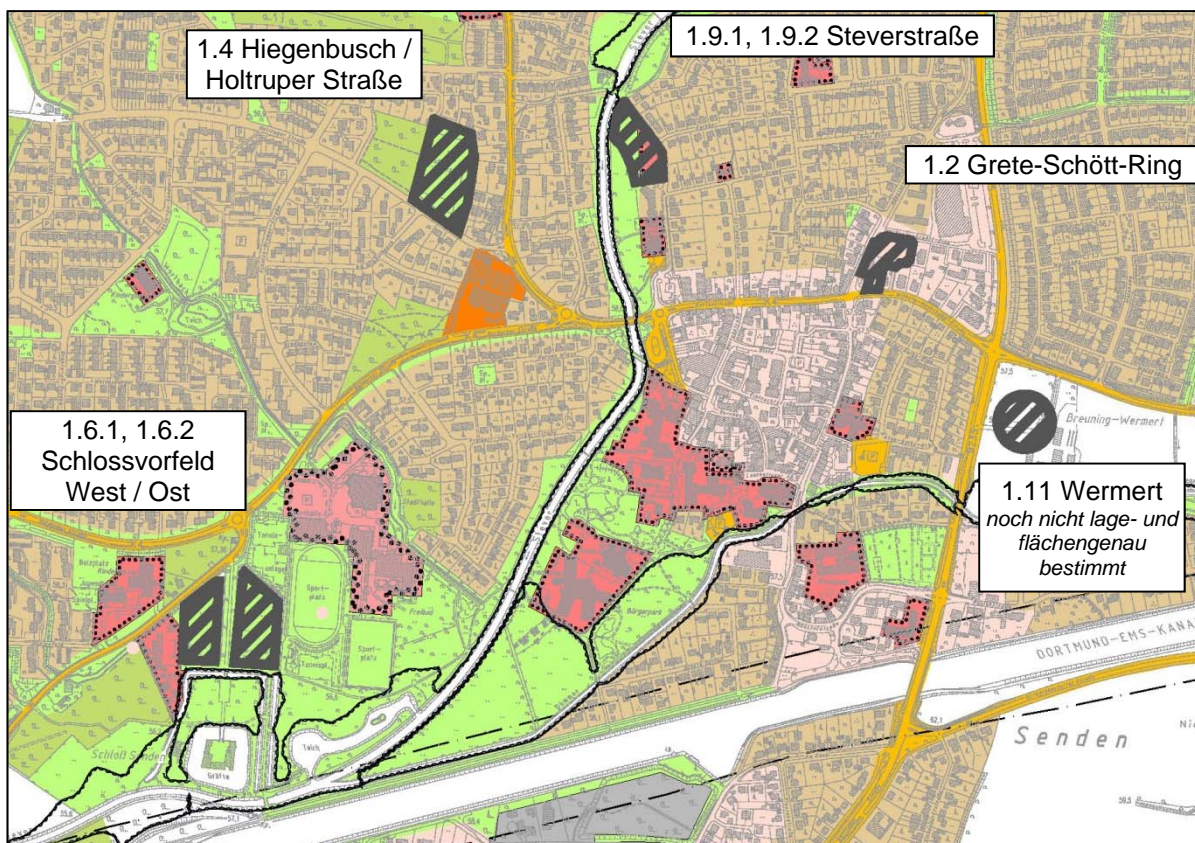
2.2.5 Nachverdichtungspotenziale zur Ergänzung des Angebotes an Pflegeeinrichtungen und betreutem Wohnen in den Innenbereichen im Hauptort Senden

Aufgrund des sich abzeichnenden Bedarfs an speziellen Wohnformen für Pflegeeinrichtungen und Pflege-Wohnen in Senden (vgl. Pflegebedarfsplanung des Kreises Coesfeld 2012) ist es spezielle Aufgabe der Innenentwicklungsbetrachtung in Senden ausgewählte, geeignete Standorte für eine Pflegeeinrichtung bzw. -wohnplätze zu identifizieren.

- Für die potenziellen Standorte ist Voraussetzung, dass nur Flächen in einer räumlichen Nähe zum Ortskern Senden in Frage kommen.
- Darüber hinaus ist als eine weitere Anforderung eine Mindestgröße von > rd. 0,4 ha zu formulieren, die den Bau einer solchen Einrichtung ermöglicht. Dieser Prüfmaßstab orientiert sich an Beispielen einer Anlage mit 25 Pflege-Wohnungen und 10 Demenz-Wohnungen.

Unter diesen beiden Eingangsvoraussetzungen lassen sich für Senden die folgenden fünf einzelnen Flächen beschreiben und für weitere Planungsschritte bewerten (vgl. auch die Steckbriefe zu den jeweiligen Flächen). Dabei ist die Untersuchungsfläche 1.11 Wermert zum Beginn der Prüfung nur als Standort ohne konkrete Festlegung der Flächengrenze berücksichtigt, da sie sich in einer größeren Potenzialfläche der Innenentwicklung befindet.

Karte: Lage der Untersuchungsfläche zur Ergänzung des Angebotes an Pflegeeinrichtungen und betreutes Wohnen im Hauptort Senden



Übersicht: Bewertung der Untersuchungsflächen zur Ergänzung des Angebotes an Pflegeeinrichtungen und betreutem Wohnen im Hauptort Senden

Fläche	Lage Lage zu anderen Infrastrukturen und zum Ortszentrum [Entfernung in m]	Größe ausreichend? [Flächengröße > rd. 0,4 ha?, Größen in ha]	Lage zum ÖPNV [Entfernung in m]	Rahmenbedingungen im Umfeld (Nutzungen, Frei- und Grünraumfunktionen etc.)	Gesamt-Bewertung Weitere Aufgaben, Testentwurf für Fläche erstellen?
1.2 Grete-Schött-Ring	< 500 m	0,4	< 300 m	Gemischte Nutzungen, Versorgungszentrum	<i>Testentwurf</i>
1.4: Hiegenbusch / Holtruper Straße	< 500 m	1,2	< 300 m	Wohnen Wald (Naherholung)	<i>Klärung des Zuschnitts des Standortes, da in einer größeren potenziellen Entwicklungsfläche liegend, Testentwurf</i>
1.6.1: Schlossvorfeld West 1.6.2: Schlossvorfeld Ost	> 1.000 m	0,6 / 0,8	300 - 500 m	Schlossanlage, Gräben-/ Gewässeranlage, Alleen, Schutzzweck Erhalt der Gewässer- und Alleenstruktur	<i>Grundsätzliche Klärung der Baumöglichkeiten auf den Flächen, Testentwurf</i>
1.9.1. / 1.9.2. Steuerstraße	500 - 1.000 m	0,3 + 0,3 = 0,6	< 300 m	Wohnen, Grünfläche (Naherholung), Gewässer (benachbart Hochwasserbereich)	<i>Testentwurf</i>
1.11: Wermert (Teilfläche)	500 - 1.000 m	(9,4) Teilfläche	< 300 m	Wohnen, gemischte Nutzungen, Bundesstraße	<i>Grundsätzliche Klärung der Lage und des Zuschnitts des Standortes, da in einer größeren potenziellen Entwicklungsfläche liegend</i>

Weitere flächenbezogene Aspekte:

- Flächen 1.2 und 1.9.1 sind als Bauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt;
- Fläche 1.9.2 ist als Grünfläche im FNP dargestellt, als Erweiterungspotenzial ist die Fläche 1.9.1 zu nutzen. Für die Ausnutzung der Fläche ist die benachbarte Hochwassersituation an der Stever zu beachten. Die Hochwasser-Gefahrenkarte für die Stever (Stand: Januar 2011) weist für das südlich liegende Kirchengebäude bei den Hochwasserereignisse HQ 100 und extremes Hochwasserereignis (EHQ) auf einen erforderlichen Objektschutz der Kirche hin. Der Wegebereich und die tieferliegenden Flächen (Einflussbereich EHQ) sind freizuhalten. Die baulichen Ergänzungsmöglichkeiten müssen die Hochwasserbereiche

(HQ 100, EHQ) berücksichtigen (vgl. Grundstücksgrenzen der Testentwürfe für diese Flächen, die diese Hochwasserbereiche nicht beanspruchen) und sollen die wegemäßige Durchlässigkeit dieses Grünzuges nicht einschränken;

- Fläche 1.4 relativ groß, könnte mit weiterer Wohnnutzung ergänzt werden; Fläche bietet größere Variationsbreite, wäre aber vom Zentrum weiter entfernt;
- Flächen 1.6.1 / 1.6.2 und 1.11 sind im Vergleich zu den anderen Flächen weiter vom Ortskern entfernt.

2.2.6 Entwicklungspotenziale gewerbliche Bauflächen

Die gewerblichen Bauflächen werden primär einer auf die Nutzung bzw. Reaktivierung abzielenden Bewertung unterzogen. Hierbei sind die Größe, die allgemeinen Nutzungsaspekte in der Fläche, die benachbarten Nutzungen oder auch der Zuschnitt und die Erschließungsqualität zu betrachten. Nach der Begehung und Inaugenscheinnahme der Gewerbegebiete der Gemeinde Senden ergibt sich dabei das folgende Bild:

Nutzung und Reaktivierungspotenziale gewerblicher Bauflächen

Ortsteil / Fläche	Größe [in ha, rd.]	Planungs- recht		Nutzungsaspekte		Bewertung [Größen in ha, rd.]
		im FNP als GE-Fläche dargestellt?	Bebauungs- plan vorhan- den?	in der Fläche	außerhalb der Fläche	
Senden						
1.15 G 5. Erweiterung Gewerbegebiet Senden	4,0	x	x	neu erschlossene GE-Fläche, land- wirtschaftliche Nutzung, voll nutzbar, Teil- fläche für benach- barten Betrieb reserviert	Erweiterung des vorh. Gewerbe- standortes, Wald- flächen	4,0
1.16.1 G Südwestliche Industriestraße – Nord	4,6	x	x	erschlossene GE- Fläche, landwirt- schaftliche Nut- zung, voll nutzbar		4,6
1.16.2 G Südwestliche Industriestraße – Süd	6,4			landwirtschaftliche Nutzung, voll nutzbar	Erschließung In- dustriestraße müss- te ausgebaut wer- den	bisher keine Darstellung im Regionalplan Entwurf 2012 bzw. im FNP 6,4
1.17 G „Kippe“ – Kanalstraße	2,0	x	x	Material-Deponie des Kanalaus- baus: besondere Aufgabe der Gründung und Erschließung mit Geländeerhöhung, Waldbestand	Erschließung vor- handen, benachbart Wohngebäude	Wegen relativ kleiner Fläche und den besonderen Anforderungen in der Fläche und im Umfeld, großer Erschließungs- aufwand 2,0
1.18 G Campingplatz	2,9	x	x	„Fremdgenutzte“ Fläche	Lage an der Alten Fahrt und vorhan- dener Boothafen legen eine Fortset- zung der vorhande- nen Nutzung nahe	Herausnahme aus der GE- Darstellung des FNP um die 3 ha an anderer Stelle für gewerbliche Nutzungen zu gewinnen
1.19 G Reservefläche Park-Hotel	0,6	x	x	Grünfläche	Erschließung vor- handen; Nutzungen in der Nachbar- schaft Sportanlage, Hotel	Relativ kleine Fläche; Eignung für verträgliches Gewerbe 0,6
1.20 G Messingweg – Mitte	0,9	x	x	Nicht genutzte GE- Fläche; Fläche für be- nachbarten Betrieb reserviert	Erschließung vor- handen	0,9
1.21 G Westlich Industriestraße	2,4	x	x	Nicht genutzte GE- Fläche; Fläche für be- nachbarten Betrieb reserviert	Erschließung vor- handen	2,4
<i>Zwischensumme Senden</i>	23,8					20,9

Ortsteil / Fläche	Größe [in ha, rd.]	Planungs- recht		Nutzungsaspekte		Bewertung [Größen in ha, rd.]
		im FNP als GE-Fläche dargestellt?	Bebauungs- plan vorhan- den?	in der Fläche	außerhalb der Fläche	
Bösensell						
2.12 G Frandrup - Fö- geling	6,2			Landwirtschaftli- ches Gehöft – Aufgabe erforder- lich	Erschließung vorhanden, benachbart GE-Nutzung	Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bindung nachran- gig entwickeln
2.13 G Im Südfeld – Nord	1,9	X	X	Landwirt- schaftliche Nutzung	Erschließung vorhanden, benachbart GE-Nutzung	1,9
2.14 G Im Südfeld – West	4,3	X	X	Landwirt- schaftliche Nutzung	Erschließung vorhanden, benachbart GE-Nutzung	4,3
2.15 G Im Südfeld – Ost	3,4	X	X	Landwirt- schaftliche Nutzung	Erschließung vorhanden, benachbart GE-Nutzung	3,4
2.16 G Bahnhofstraße	2,9	X	X	Landwirt- schaftliche Nutzung	Erschließung vorhanden, benachbart GE-Nutzung	2,9
2.17 G Am Dorn – Brock An der Bahnlinie	2,1	X		Landwirt- schaftliche Nutzung	Keine Erschließung vorhanden, Er- schließungsungunst durch Querung angedachten Grün- streifen/Gliederung Berücksichtigung Wohnnutzungen in der Fläche und im Umfeld	Geringe Flä- chengröße, Zuschnitt der möglichen Flä- chen und be- nachbarte Nut- zungen; Aufwand Er- schließung, erst sinnvoll zu er- schließen wenn mit Standort 2.18 G gemein- sam
2.18 G Am Dorn	11,6	X	(X)	Landwirt- schaftliche Nutzung, kleine Teilfläche mit Bebauungs- plan	Erschließung vorhanden, aber zu erweitern, benachbart GE-Nutzung	11,6
2.19 G Brocker Feld	9,9	X	X	Landwirt- schaftliche Nutzung, Fläche wird zur Zeit er- schlossen	Fläche wird zur Zeit erschlossen	9,9
2.20 G GIB-Fläche	10,5			Landwirt- schaftliche Nutzung	Keine Erschließung vorhanden, muss neu erstellt werden	10,5
<i>Zwischensumme Bösensell</i>	52,8					34,0 im FNP, 44,5 mit GIB-Fläche

Ortsteil / Fläche	Größe [in ha, rd.]	Planungsrecht		Nutzungsaspekte		Bewertung [Größen in ha, rd.]
		im FNP als GE-Fläche dargestellt?	Bebauungs- plan vorhan- den?	in der Fläche	außerhalb der Fläche	
Ottmarsbocholt						
3.6 Pufferfläche zum Gewerbstandort	0,5			Grünfläche als Abstand zwischen Ortskern und GE- Standorte	Rücksichtnahme auf Wohnnutzung in der Nachbarschaft	Nutzung durch emissionsbe- schränktes Ge- werbe / Wohnen
3.17 G Ketternkamp	2,2	x	x			2,2
<i>Zwischensumme Ottmarsbocholt</i>	2,7					2,2
Gesamtsumme	79,3					48,7 im FNP, 59,2 ha mit GIB-Fläche

Zwischenfazit

- Senden: Hier ergeben sich durch die kleinteiligere Struktur der Potenziale sowie bestehender Nutzungen in der Fläche oder benachbarten Nutzungen ungünstige Rahmenseetzungen und Bindungen für einen Teil der Flächen. Am Standort Industriestraße ist jedoch durch die vorhandenen, erschlossenen Gewerbeflächen weiterhin ein deutliches Potenziale von rd. 12,5 ha festzustellen (bzw. 20,9 ha, wenn noch nicht im Flächen-nutzungsplan dargestellte oder mit hohem Erschließungsaufwand versehene Potenzi-ale mit einbezogen werden).
- Bösensell: Auch unter Berücksichtigung der noch nicht entwickelten größeren Flächen „Am Dorn“ sowie der noch nicht beplanten GIB-Fläche bleibt Bösensell der eindeutige gewerbliche Schwerpunktstandort mit dem primären gewerblichen Entwicklungspoten-zial in der Gemeinde Senden. Nur einzelne Flächenpotenziale sind für eine gewerbli-che Entwicklung nachgeordnet zu bewerten (rd. 8,3 ha, „gelbe“ Flächen). Hierbei muss jedoch auch beachtet werden, dass im Zusammenhang mit der Ausweisung des Stand-ortes Brocker Feld bereits nicht verfügbare Flächen im Umfang von rd. 9 ha vom Be-reich des Autohofes zum Standort 2.19 G „Brocker Feld“ südlich der Anschlussstelle „verlagert“ wurden.
- Ottmarsbocholt: Neben den noch freien Flächen im Standort Ketternkamp befindet sich im Übergang vom Ortskern zu dem Gewerbestandort eine bisher überwiegend als Grünland genutzte „Abstandsfläche“ als Potenzialfläche (rd. 0,5 ha). Diese kann unter Beachtung der Immissionsgrenzen der benachbarten Nutzungen aktiviert werden.

3. Konzept zur Innenentwicklung und Siedlungsflächenentwicklung

3.1 Rahmensetzungen

Das Konzept soll bezogen auf die Potenzialflächen und ggf. Baulücken zur Innenentwicklung und Nachverdichtung berücksichtigen bzw. aufzeigen:

- Das theoretische, rechnerische Flächenpotenzial;
- für favorisierte Flächen mit einer guten, hohen Bewertung für Wohnnutzung bzw. Infrastrukturergänzung eine Weiterentwicklung anhand von Testentwürfen als Darlegung der grundsätzlichen Nutzungsmöglichkeit;
- Bestimmung des Umfangs einer Innenentwicklung (Einfamilienhaus, Geschosswohnungsbau, Wohneinheiten etc.) - wird nach Eingrenzung der Verfügbarkeit der Potenzialflächen vorgenommen, da die Ausnutzbarkeit z. B. lageabhängig ist.

In der Umsetzung des Konzeptes und der späteren Aktivierungen von potenziellen Flächen sind neben der Verfügbarkeit mehrere Rahmenbedingungen und Belange der Planung, des Städtebaus und des Klimaschutzes zu beachten.

Planerische Belange

Bei den potenziellen Entwicklungsflächen in der Gemeinde Senden handelt es sich bei den außen, am Siedlungsrand liegenden Bereichen um überwiegend großflächige, bei den innenliegenden um kleinteilige und kleinstrukturierte Flächen. Letztere haben meistens eine Größe von unter 1 ha. Aufgrund dieser geringen Größe der Einzelflächen im Innenbereich sollten bei einer ausbleibenden Aktivierung keine Herausnahmen aus den Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes (z. B. als Grünfläche) vorgesehen werden.

Für die folgenden Flächen ist ein geänderter Zuschnitt von Flächen und Ausnutzbarkeit bzw. eine Veränderung der Flächendarstellung des FNP zu prüfen:

- Senden: Flächen 1.3.1 / 1.3.2 aufgrund des gewerblichen Umfeldes kaum für eine Nutzung durch Wohnen geeignet (vgl. Bewertung);

In der Frage der kritischen Überprüfung der Verfügbarkeit und ggf. Rücknahme sollten auch Außenentwicklungsflächen in Betracht gezogen werden, die schon als Baufläche dargestellt sind, sich aber in einem absehbaren Zeitraum nicht aktivieren lassen.

Städtebauliche Belange

Eine Nutzung von Grünflächen zur potenziellen Innenentwicklung ist aus siedlungsstrukturellen und -funktionalen Gründen an den folgenden Stellen kritisch zu sehen und zu überprüfen (Vorschläge):

- Grünflächen mit einer wichtigen Naherholungs- und Abstandsfunktion im Umfeld von verdichtetem Wohnungsbau / Geschosswohnungsbau: Fläche 1.14 in Senden (diese Bewertung erfolgt im Hinblick auf eine vollständige Beanspruchung der Fläche für die Innenentwicklung zu Wohnbauzwecken; die Nutzung für einen Neubau bzw. Ergänzung des benachbarten Kindergartens dagegen ist denkbar);
- Grün- und Freiflächen als Optionsfläche für benachbarte Nutzungen wie dem Waldfriedhof in Senden: Fläche 1.7;
- Grünflächen mit wichtiger ortsbezogener Funktion als Fest- und Spielplatz: Fläche 3.14/3.9 in Ottmarsbocholt;
- Grünflächen mit einer wichtigen Aufenthalts- und Verbindungsfunktion: Flächen 1.8 in Senden und 3.9 in Ottmarsbocholt.

Belange des Klimaschutzes

Die Innenentwicklung und Nachverdichtung in Senden muss den allgemeinen und kommunalen Zielen des Klimaschutzes und der Nutzung regenerativer Energien entsprechen. Hierbei sind Aspekte der Vermeidung von Verschattung und der nicht zu kleinen Abstände zwischen Gebäuden als Gestaltungsprinzipien einer klimaorientierten Stadtplanung zu beachten. Auch gilt es, eine Durchgrünung des Siedlungskörpers und die Freihaltung von Luftaustauschbereichen zwischen umgebener Landschaft und dem Siedlungsraum zu erhalten.

Dies bedeutet u. a. für die Prüfung der möglichen Hinterlandbebauung die Wahl einer nicht zu kleinen Prüffläche zu baulichen Ergänzung. Hier wird die Größe von rd. 500 m² gewählt.

Für die Gemeinde Senden ist festzuhalten, dass das sich am „ländlichen“ Wohnen orientierende Siedlungsleitbild mit größeren Gärten und Begleitgrün im öffentlichen Raum ganz allgemein einen hohen Anteil von Grün im Siedlungsraum bedeutet. Hier ist kein Vergleich mit (groß)städtischen baulichen Verdichtungswerten und -wirkungen auf das Mikroklima sinnvoll.

Eine klimarelevante Bewertung der einzelnen untersuchten Innenentwicklungspotenziale wird nur qualitativ in der Beschreibung der Flächen vorgenommen (vgl. Steckbriefe). Für eine abschließende Bewertung müssten dazu genaue, kleinräumige Erkenntnisse über das Mikroklima im Bereich der jeweiligen Flächen vorliegen, was jedoch einen unverhältnismäßig großen Aufwand für die Grundlagenermittlung bedeuten würde.

3.2 Inhaltliche und räumliche Handlungsschwerpunkte

3.2.1 Nachverdichtungspotenziale Wohnen

Flächenhaftes Potenzial

Damit ergeben sich für die Nachverdichtung und Innenentwicklung ein Potenzial von rd. 20 ha, die jedoch vor dem Hintergrund der Aktivierungsmöglichkeit zu relativieren sind. Unter Berücksichtigung eines Abschlages für die ausbleibende Aktivierung (Rate von 25 % in zehn Jahren) verblieben rd. 4 ha als realistischerweise umzusetzendes Potenzial.

Hinterlandbebauung / Bebauung auf großen Grundstücken

Von den Baumöglichkeiten auf großen Grundstücken v. a. in den älteren Wohngebieten z. B. am Kanal (Droste Gärten, südlich des Kanals) und unter Berücksichtigung der

- Frage der Motivation der Eigentümer zur Aktivierung;
- einer sehr hohen, kritisch zu sehenden Dichte, die durch eine bauliche Ergänzung entstehen würde (z. B. zum rückwärtigen Bereich der Bakenstraße, Verlust von Abstandsgrün zu Nachbarn) oder auch
- der Anbaufreiheit des Kanals

bleiben von dem Gesamtpotenzial von 30 ermittelten Bebauungsmöglichkeiten voraussichtlich drei als realistisches Potenzial in einem Zeitraum von zehn Jahren übrig. Als besonderer Fall der Bebauung auf großen Grundstücken ist der Umgang mit Abstandsgrün zur Mehrfamilienhaus-Zeilenbebauung (MFH) in Senden West zu betrachten. In der Möglichkeit der ergänzenden Bebauung sind zu beachten: Zum Einen muss die Ergänzungsbebauung Rücksicht auf die Struktur der vorhandenen Bebauung, benachbarte Emissionsquellen wie Durchgangsstraßen sowie freizuhaltendes Abstandsgrün nehmen. Zum Anderen sind die als Abstandsflächen genutzten Freiflächen oft nicht optimal für eine bauliche Ergänzung zugeschnitten.

Baulücken

Bei den Baulücken ist dagegen von einer höheren Motivation zur Aktivierung auszugehen. Es wird der gleiche Prozentsatz wie bei dem flächenhaften Potenzial angenommen. Dies bedeutet, dass von den 42 Baulücken gut 11 als Potenzial für die nächsten zehn Jahre an-zusetzen sind.

Angesichts des geringen Baulückenpotenzials und der überwiegend sehr gut gefüllten Baugebiete in Senden ist eine Maßnahme im Sinne eines Marketing für die Aktivierung von Baulücken und ein allgemeines Beratungsangebot nicht erforderlich. Eine gezielte Ansprache von Eigentümern – wie bisher schon praktiziert - dagegen ist sinnvoll.

Flächen ehemaliger Hofstellen

Als besondere Fragestellung in ländlichen Ortsteilen besteht an verschiedenen Stellen ein Potenzial zur Nachverdichtung im Umfeld von aktuell noch betriebenen oder ehemaligen Hofstellen im Siedlungszusammenhang. Auch hier ist ein Abschlag der Aktivierungsmöglichkeiten anzusetzen. Es wird von einer vergleichbaren Motivation der Eigentümer zur Nachverdichtung auf diesen Flächen ausgegangen wie beim flächenhaften Potenzial (Rate von 25 % in gut 10 Jahren). In den Fällen der Hofstellen ist zu berücksichtigen, dass hier noch nicht aufgegebene Wirtschafts- und Nebengebäude die Nutzung der Frei- und Abstandsflächen einschränken.

3.2.2 Nachverdichtungspotenziale für Infrastruktur- und Versorgungsangebote

Flächen für Angebote an Pflegeeinrichtungen und betreutes Wohnen

Für diese Fragestellung wurden mehrere Flächen im vorstehenden Kapitel genauer untersucht und mit einem Testentwurf auf die Eignung für einen Standort Pflege-Service-Wohnen genauer geprüft. Hierbei zeigt sich, dass gerade die Standorte in einer räumlichen Nähe zum Ortszentrum über die günstigsten Voraussetzungen für solche Nutzungen verfügen:

1. Fläche 1.2 am Grete-Schött-Ring in Senden - Testentwurf;
2. Fläche 1.4 am Sportplatz am Hiegenbusch in Senden - Testentwurf;
3. Flächen 1.6.1/1.6.2 Schloßvorfeld in Senden - Grundsätzliche Klärung der Baumöglichkeiten, Testentwurf;
4. Flächen 1.9.1/1.9.2 an der Steverstraße in Senden - Testentwurf;
5. Flächen 1.11 Wermert in Senden - Grundsätzliche Klärung von Lage und Zuschnitt der Fläche bzw. des Standortes in einer größeren Potenzialfläche, Testentwurf;
6. Flächen 3.15 Kirchstraße - Davertweg in Ottmarsbocholt - Grundsätzliche Klärung; Testentwurf für Teilfläche wird weiter bearbeitet und zu gegebener Zeit abgeschlossen.

Baulücken und Standorte im Versorgungszentrum

Im nördlichen Teil des engeren Versorgungsbereiches- / -zentrums an der Biete sind sechs Baulücken und Baumöglichkeiten auf großen Grundstücken festzustellen. Aufgrund der Lage und der Einbindung in das Wegenetz im Zentrum (z. B. Nähe zum Busbahnhof oder Stellplätze) sind an dieser Stelle durch eine bauliche Nutzung funktionale Ergänzungen mit Dienstleistungen u. a. Angebote denkbar.

3.3 Nachverdichtungspotenziale konkretisieren und umsetzen – Testentwürfe für Potenzialflächen Pflegeeinrichtung und betreutes Wohnen

Im Rahmen der Testentwürfe für die fünf verschiedenen Standorte und Flächen in Senden wurde mit Hilfe von Schemagrundrissen ein Normalgeschoss einer solchen Einrichtung zeichnerisch dargestellt. Bei allen Nutzungen und Varianten ist eine baurechtlich dreigeschossige Bauweise vorgesehen.

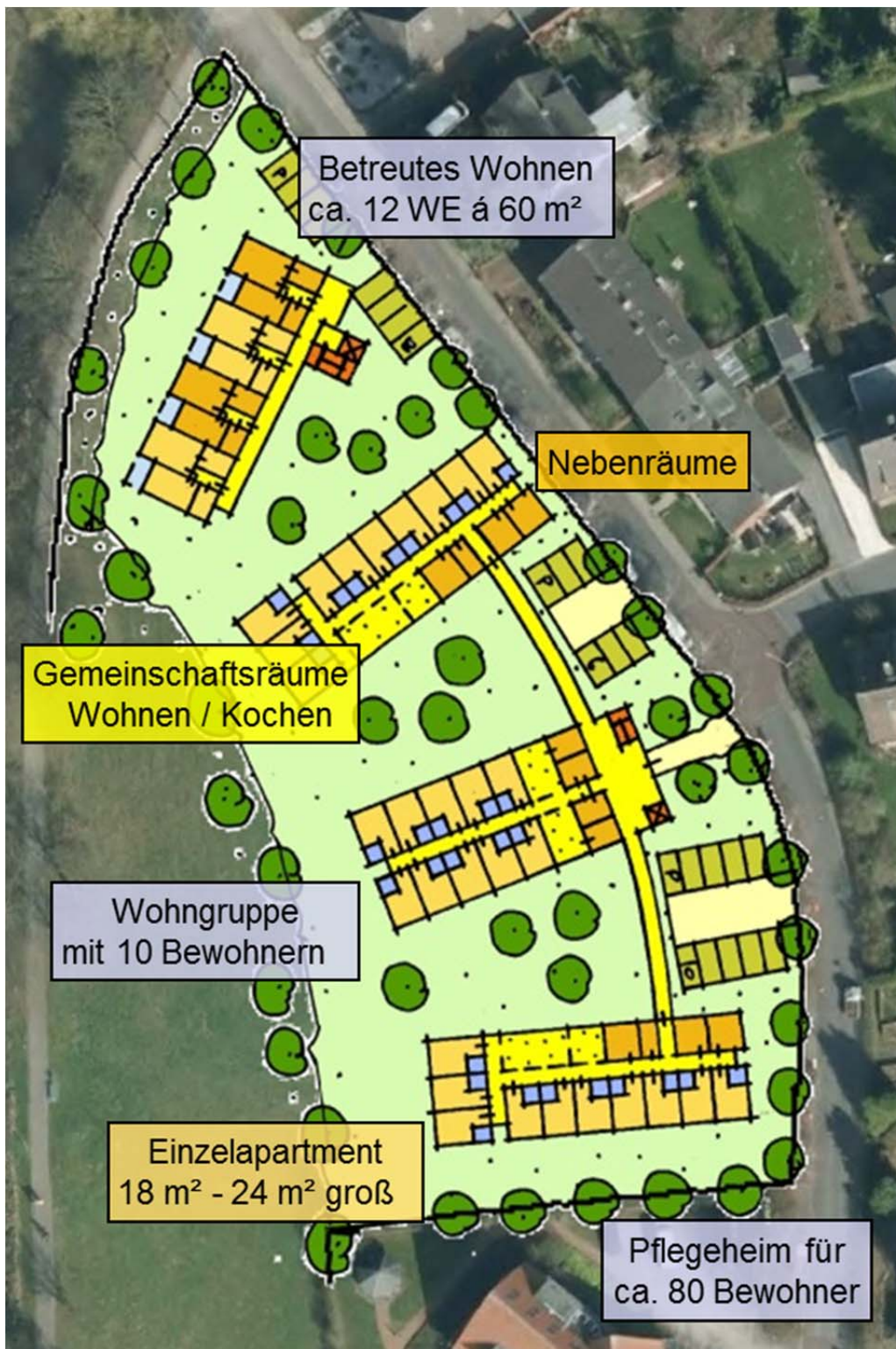
Die Pflegeeinrichtung setzt sich aus einzelnen Wohngruppen à ca. 10 Bewohner und die entsprechende Infrastruktur zusammen. Bei Bedarf kann das jeweilige Raumprogramm auch eine Tagespflege oder Bereiche für Demenzkranke aufnehmen.

Je nach Grundstücksgröße werden in den einzelnen Varianten zusätzliche Angebote für betreutes / Service-Wohnen dargestellt.

Die abschließende Bewertungstabelle soll die Grundstückseignung für die vorgesehene Nutzung bestimmen.

Die Grafik auf der nachfolgenden Seite stellt eine Lesehilfe für die nachfolgenden Testentwürfe zu den einzelnen geprüften Standorten und Flächen dar. Durch eine farbige Zuordnung sind die wichtigsten Nutzungen und ihre Anteile bzw. Verleitung in den Grundrissen erkennbar.

Beispiel-/Schemagrundriss - Normalgeschoss



Erläuterung

Pflegeheim für ca. 80 Personen beinhaltet:

- Einzelapartment 18 qm- 24 qm groß
- Wohngruppen mit 10 Bewohnern
- Gemeinschaftsräume Wohnen/ Kochen
- Nebenräume

3.3.1 Fläche 1.2 am Grete-Schött-Ring

Fläche 1.2 am Grete-Schött-Ring – Variante 1 A



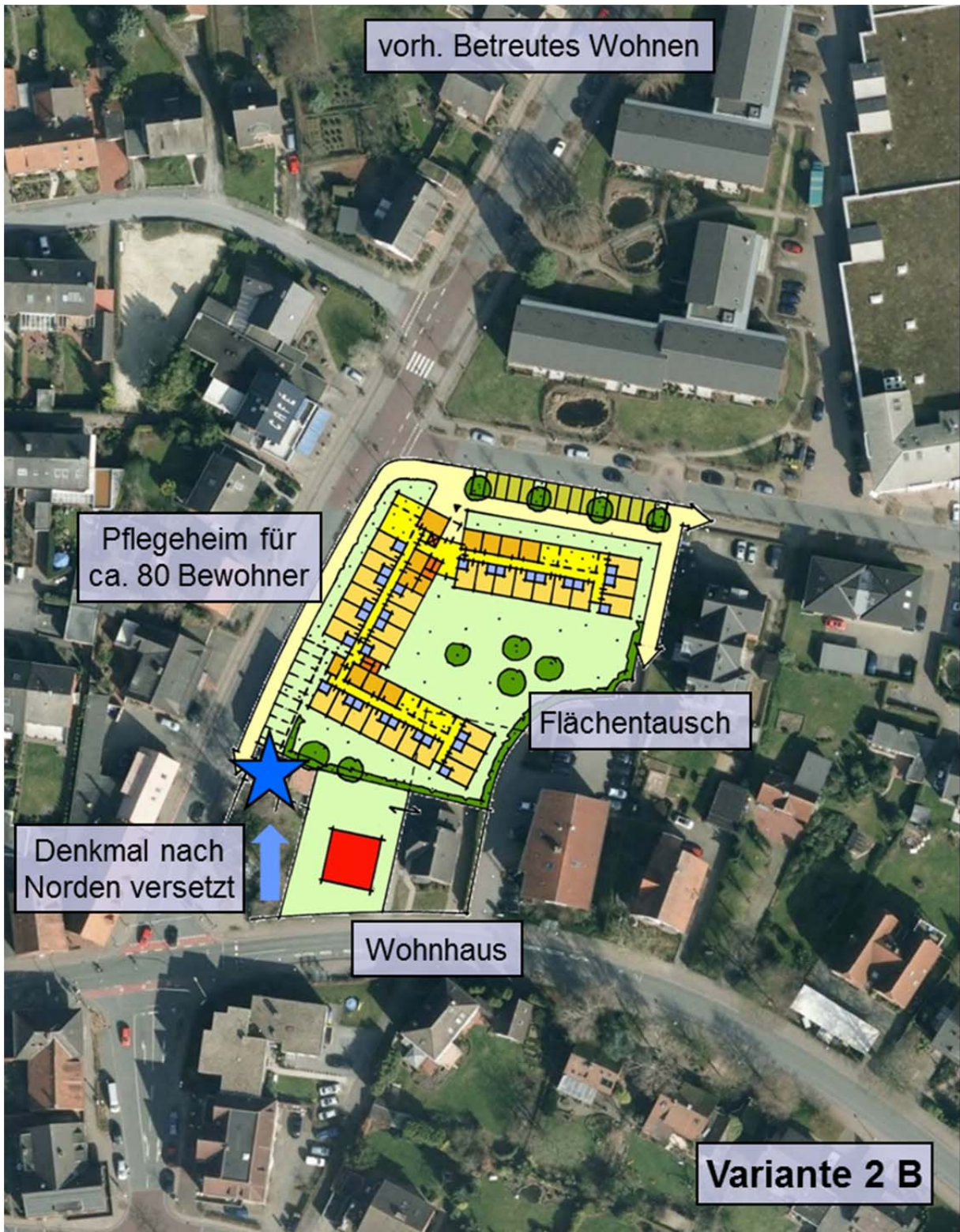
Fläche 1.2 am Grete-Schött-Ring – Variante 1 B



Fläche 1.2 am Grete-Schött-Ring – Variante 2 A

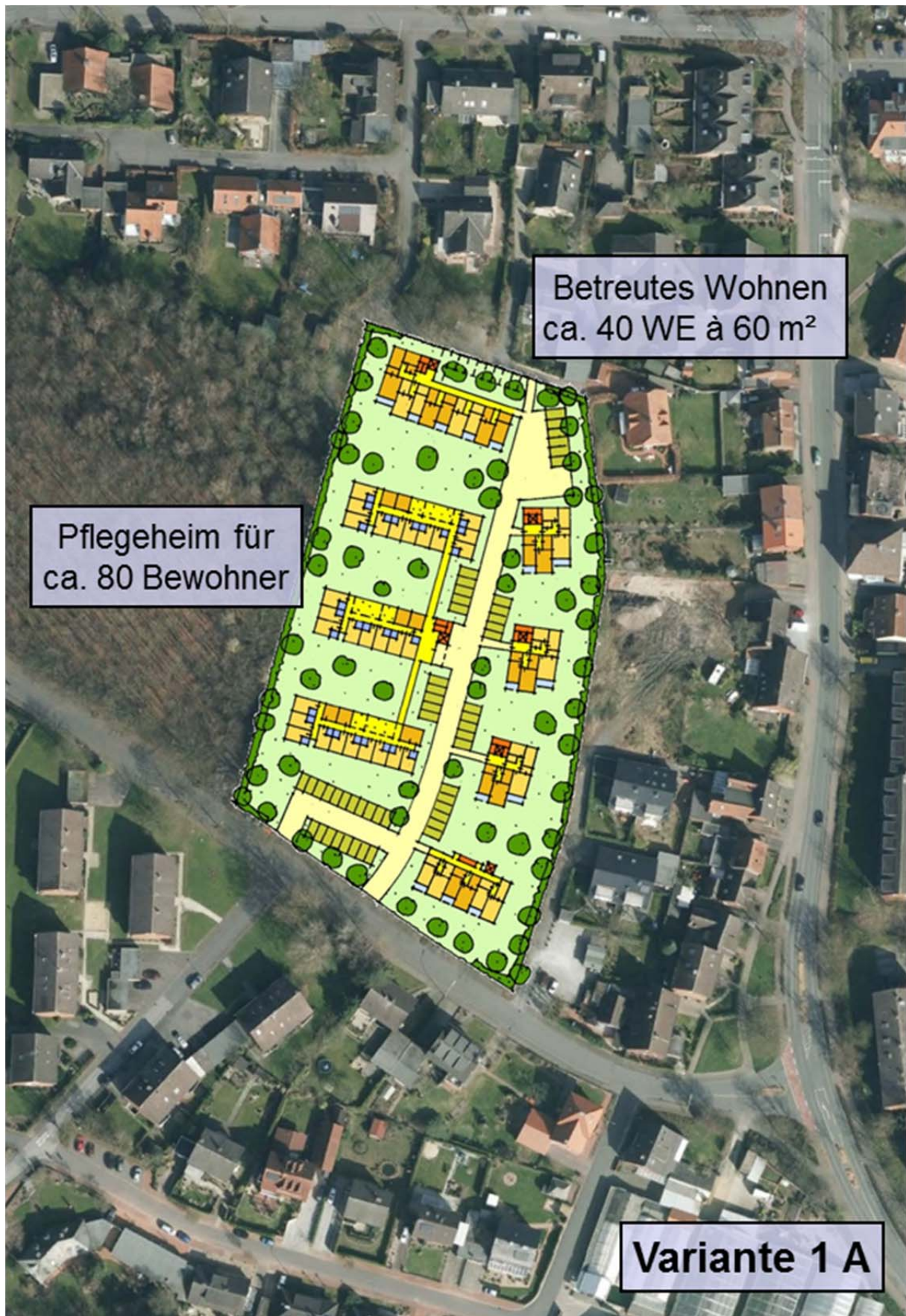


Fläche 1.2 am Grete-Schött-Ring – Variante 2 B

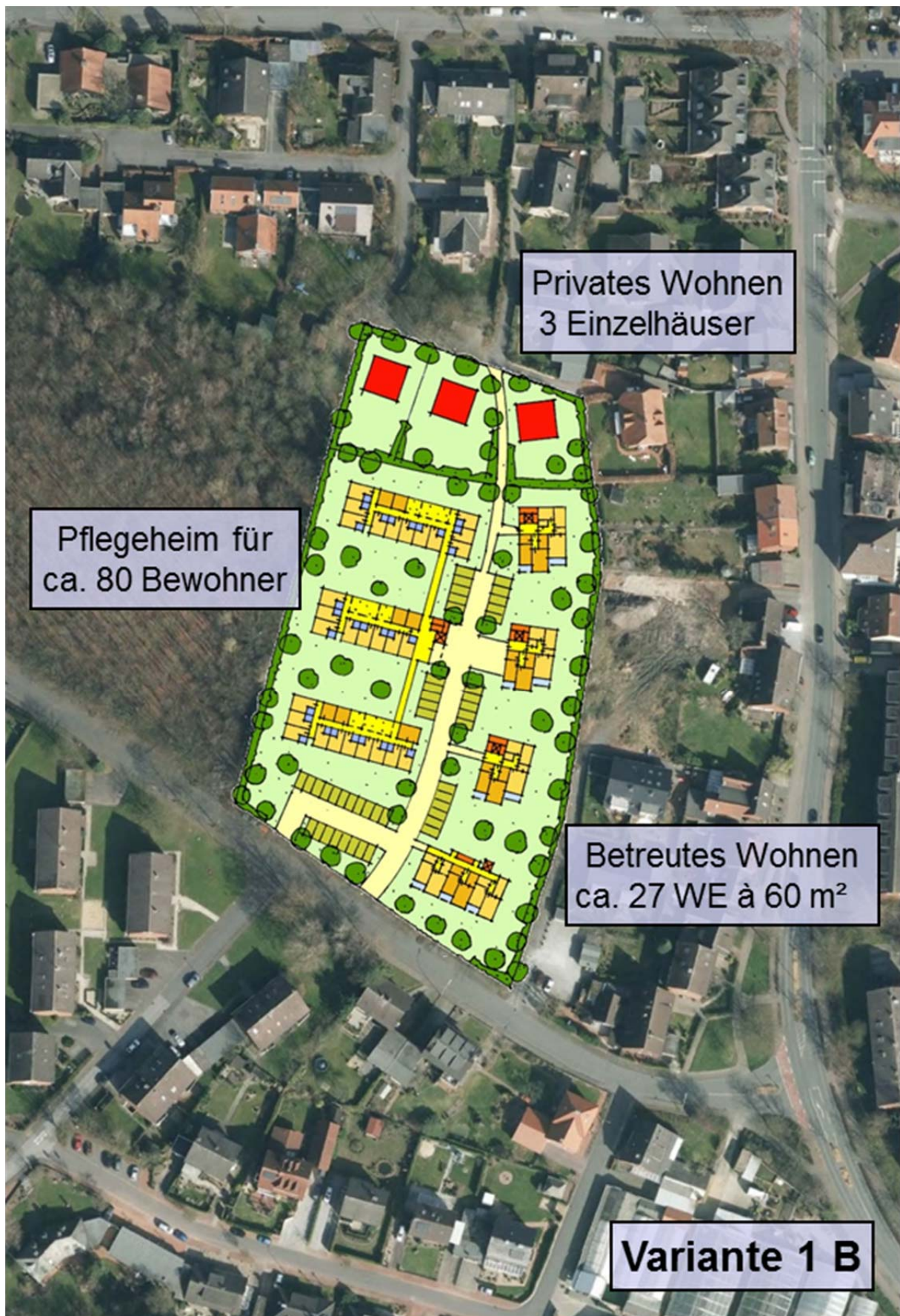


3.3.2 Fläche 1.4 Sportplatz am Hiegenbusch in Senden

Fläche 1.4 Sportplatz am Hiegenbusch – Variante 1 A

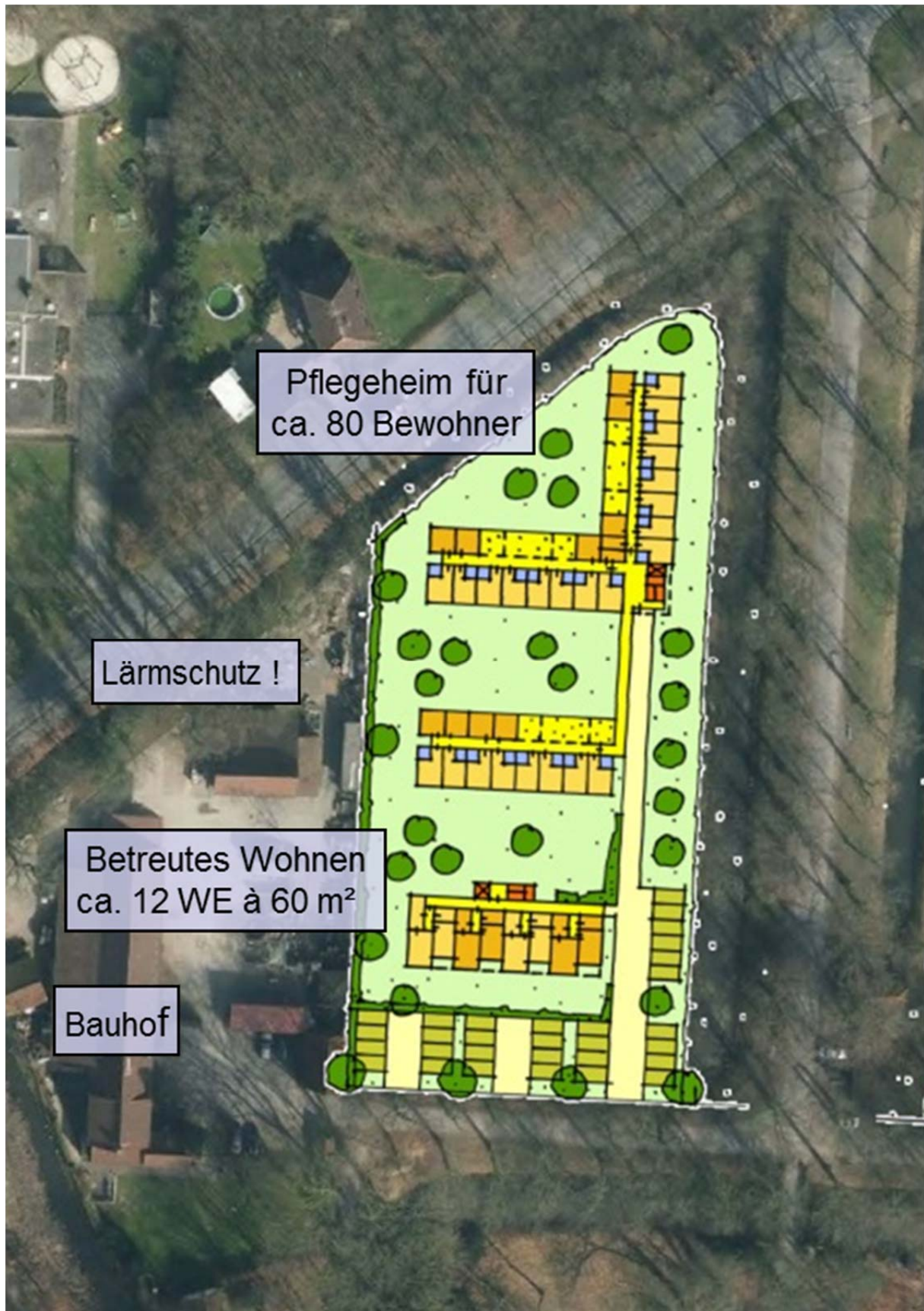


Fläche 1.4 Sportplatz am Hiegenbusch – Variante 1 B

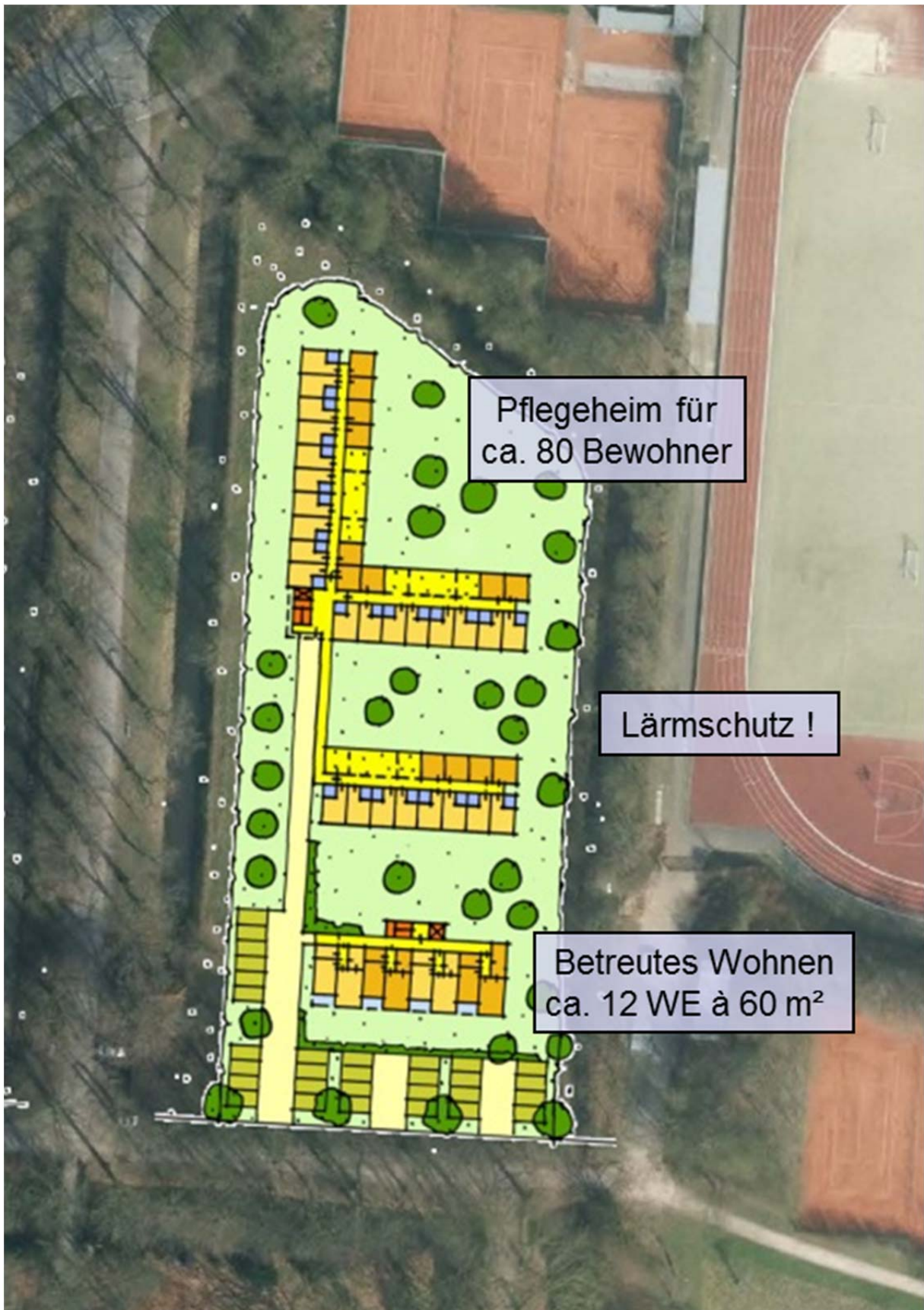


3.3.3 Flächen 1.6.1/1.6.2 Schloßvorfeld in Senden

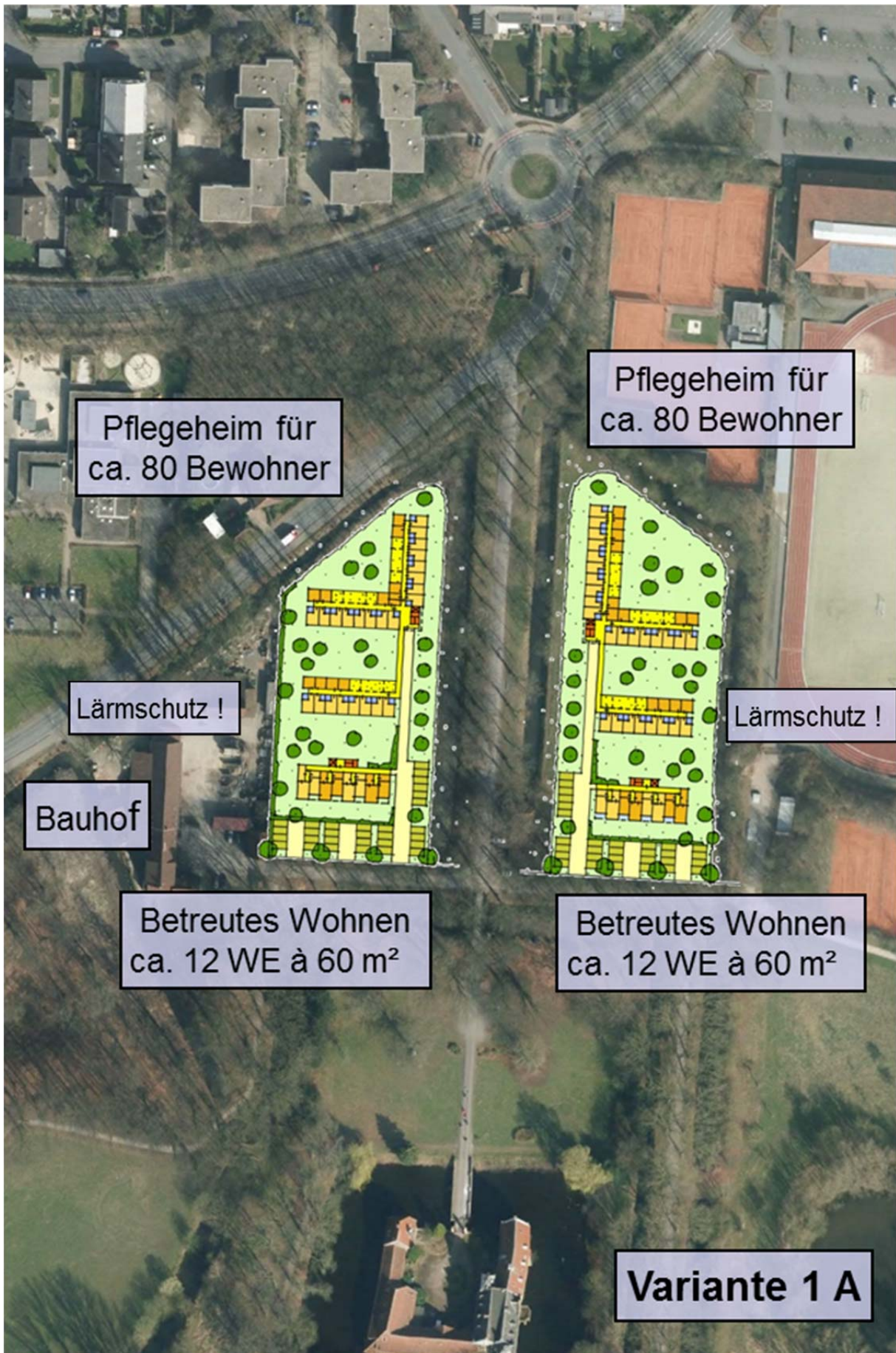
Fläche 1.6.1 Schloßvorfeld West



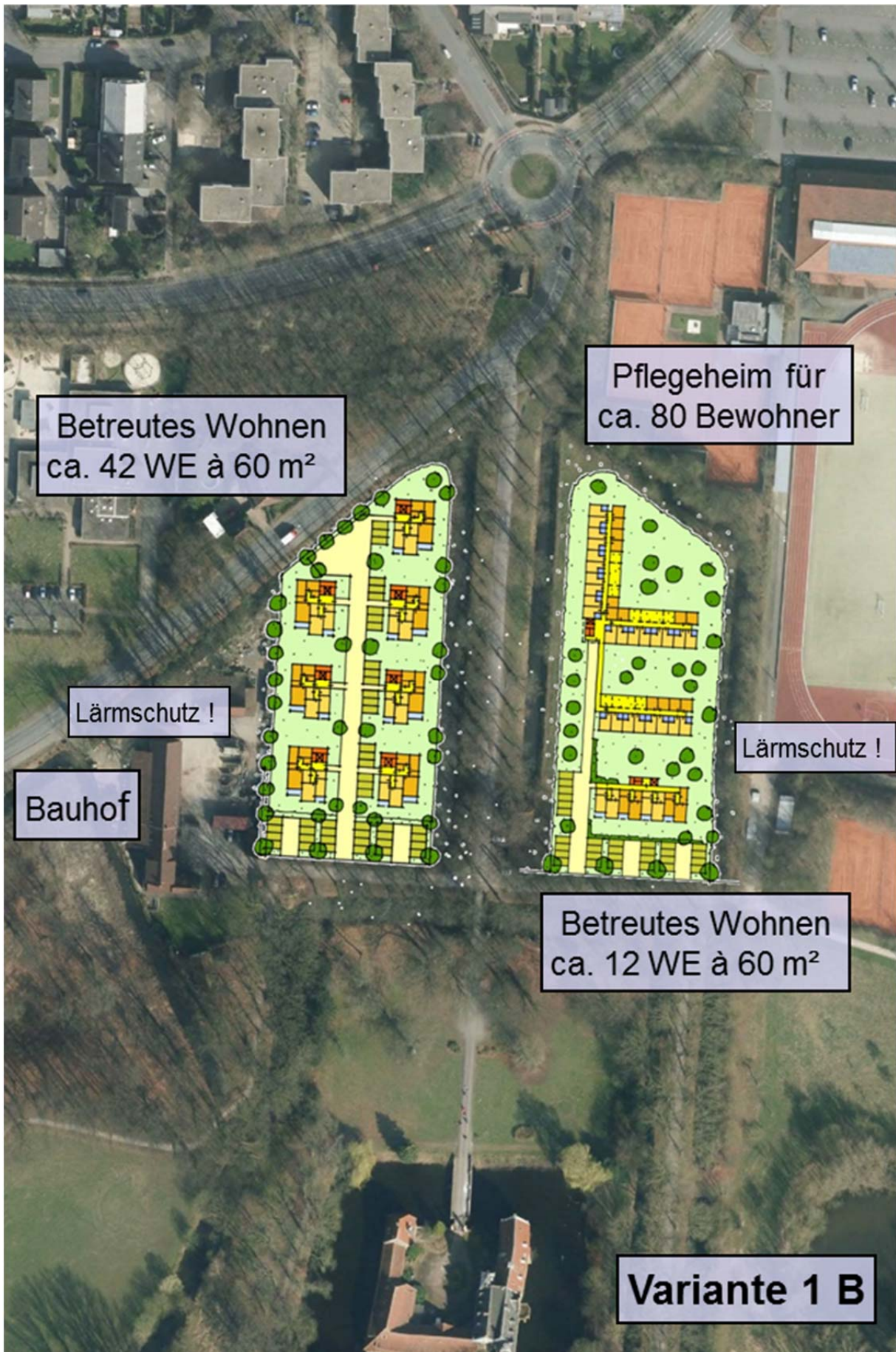
Fläche 1.6.2 Schloßvorfeld Ost



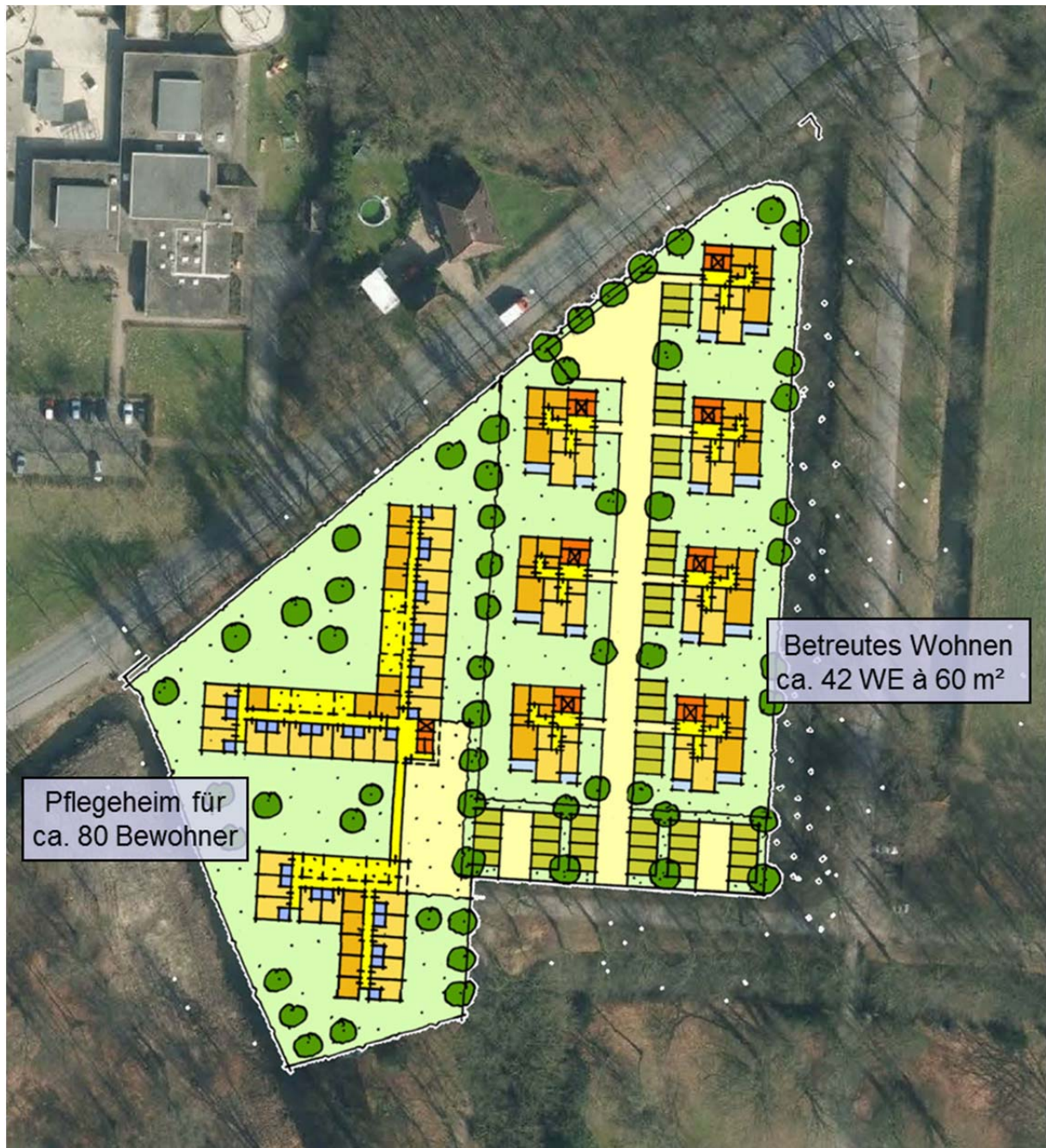
Flächen 1.6.1/1.6.2 Schloßvorfeld Ost und West 1 A



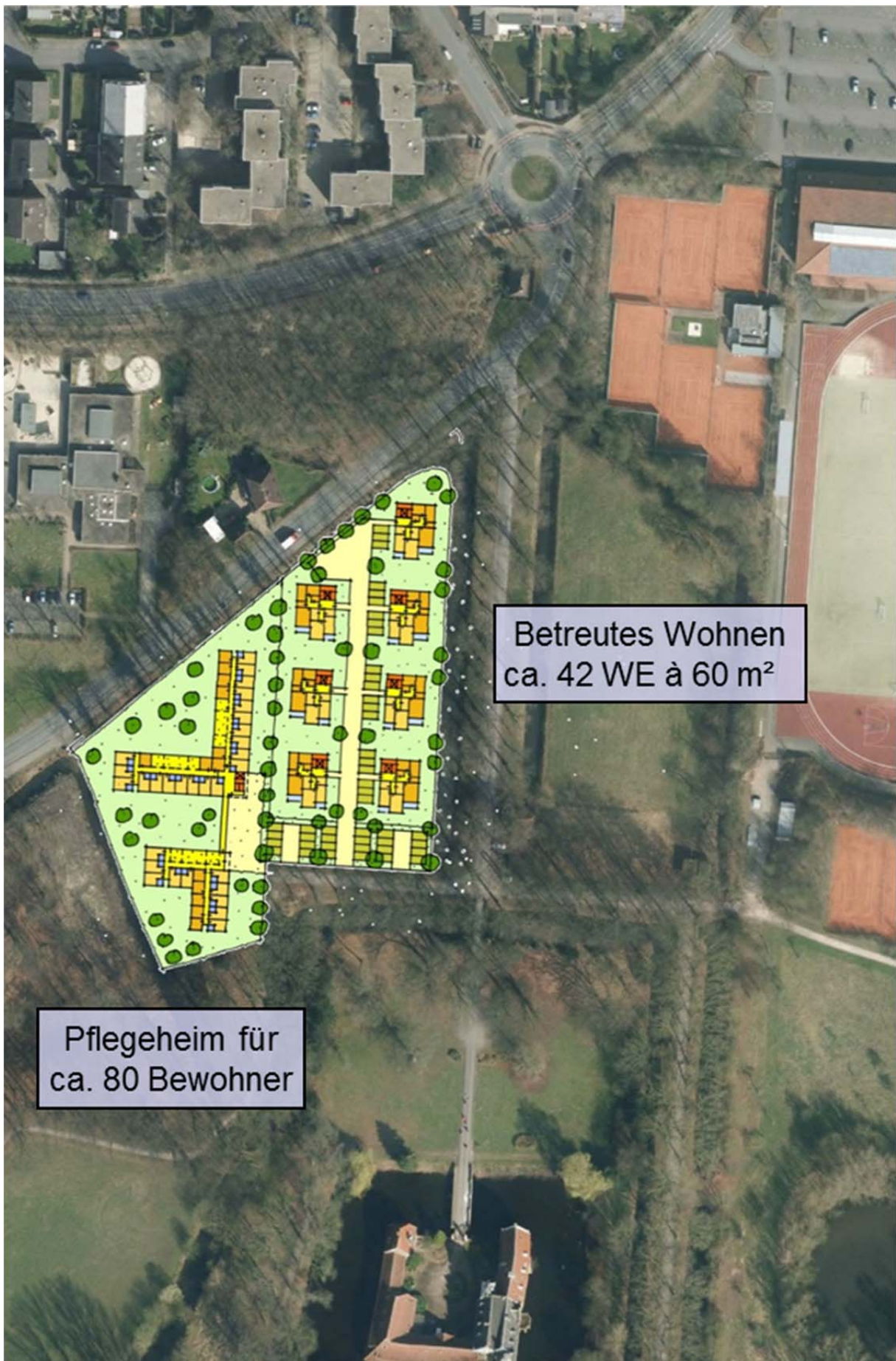
Flächen 1.6.1/1.6.2 Schloßvorfeld Ost und West - Variante 1 B



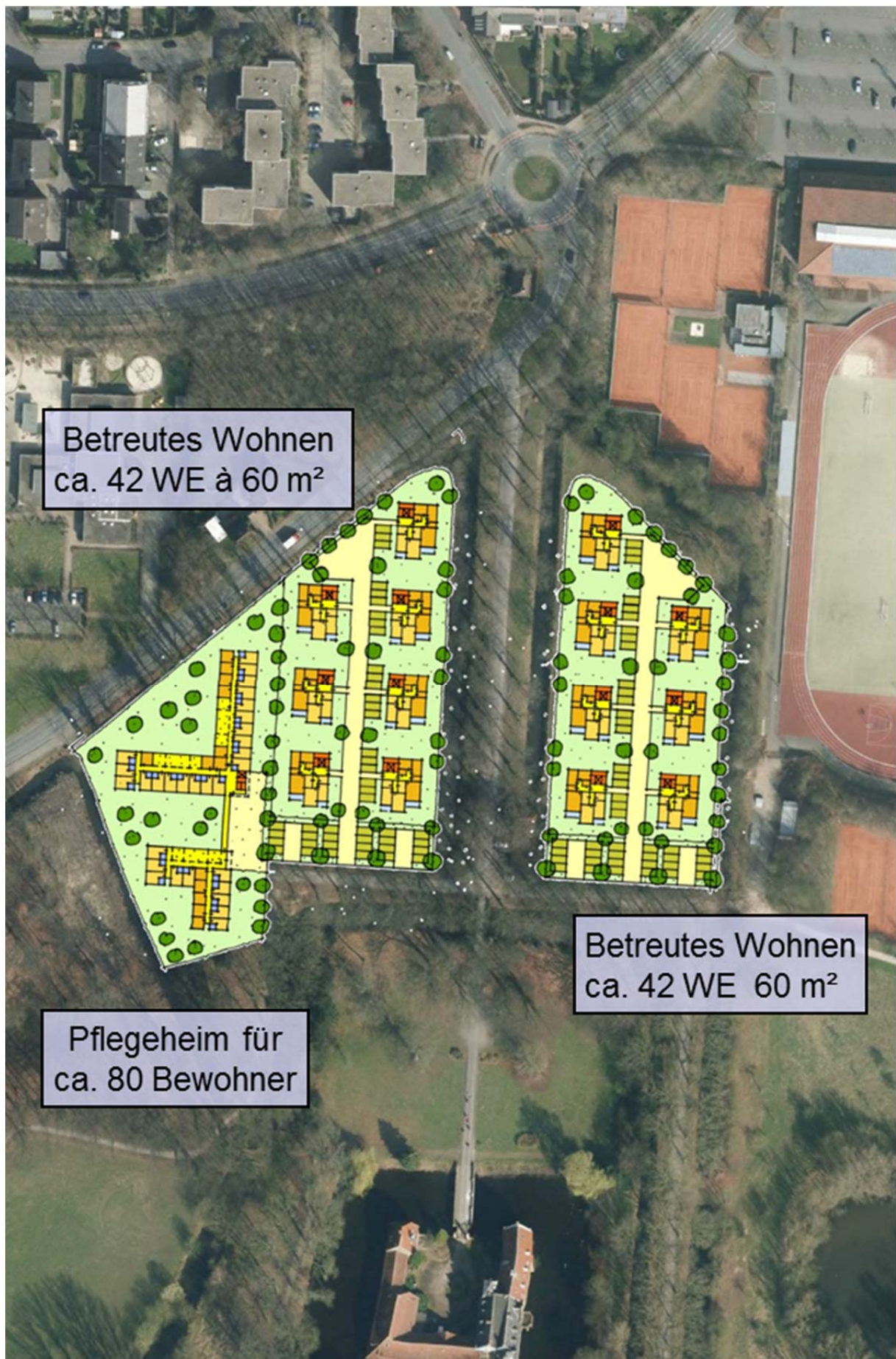
Fläche 1.6.1 Schloßvorfeld Bauhof + Fläche West



Flächen 1.6.1/1.6.2 Schloßvorfeld West, Ost und Bauhof – Variante 1 A

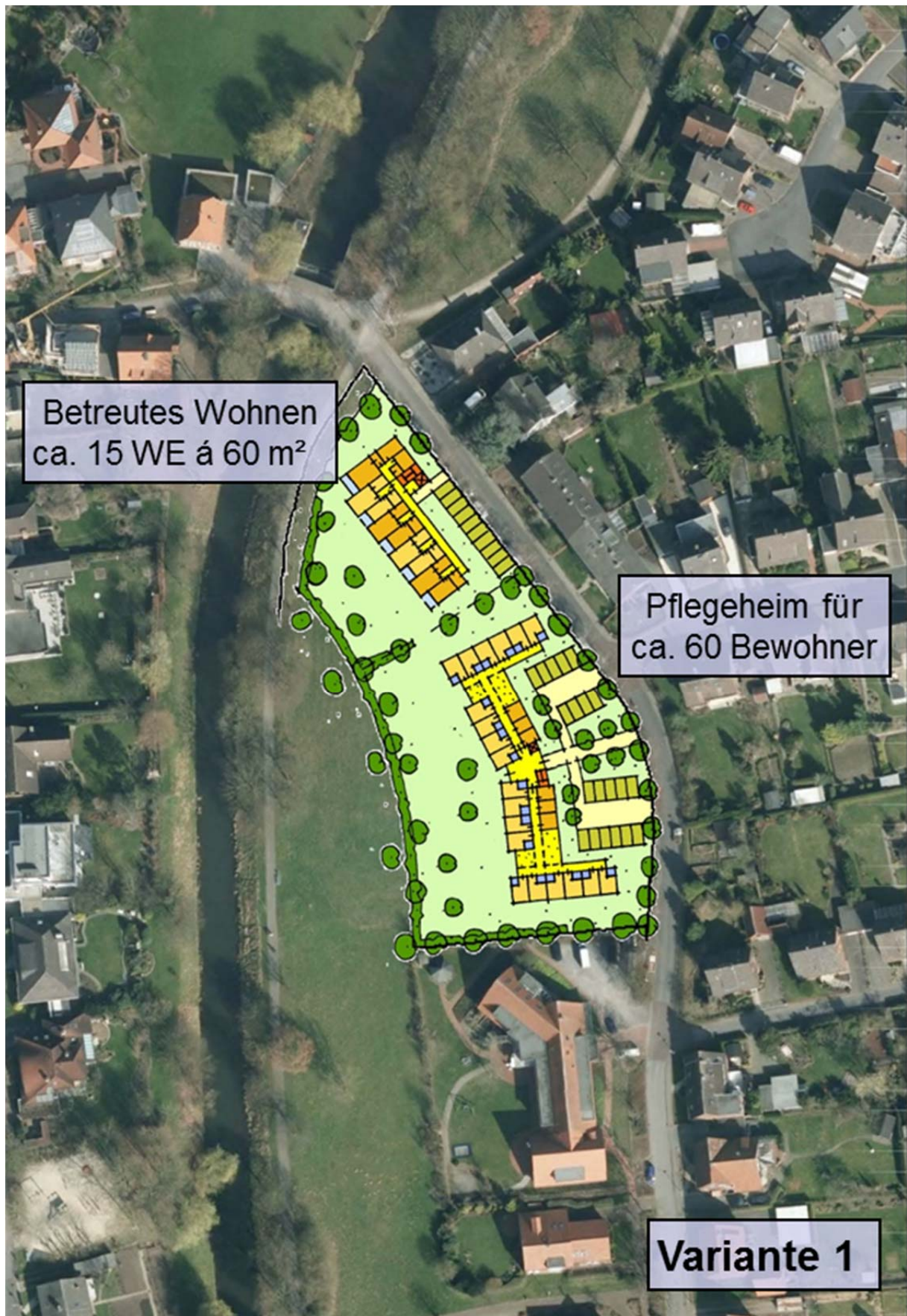


Flächen 1.6.1/1.6.2 Schloßvorfeld West, Ost und Bauhof – Variante 1 B

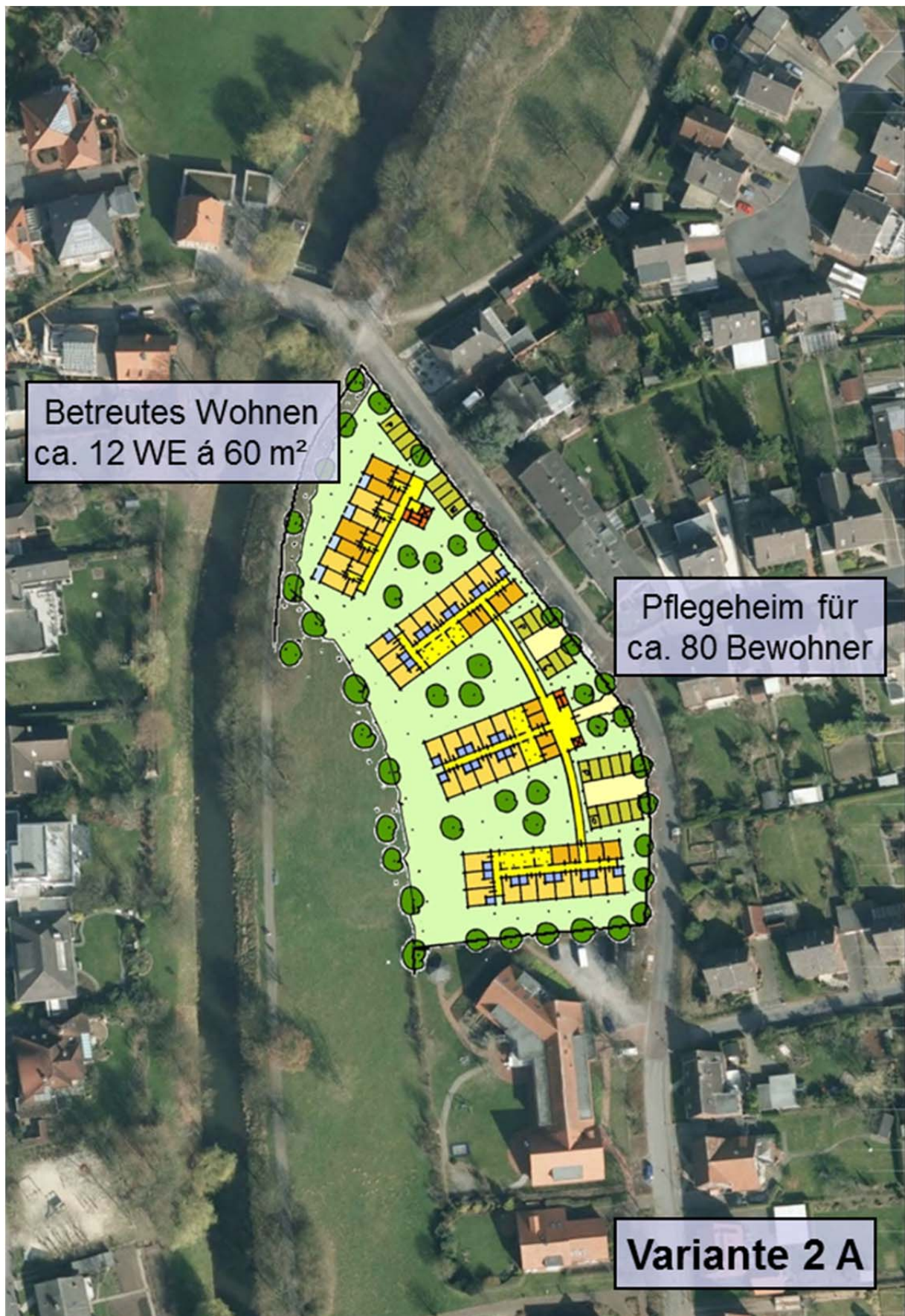


3.3.4 Flächen 1.9.1/1.9.2 an der Steverstraße in Senden

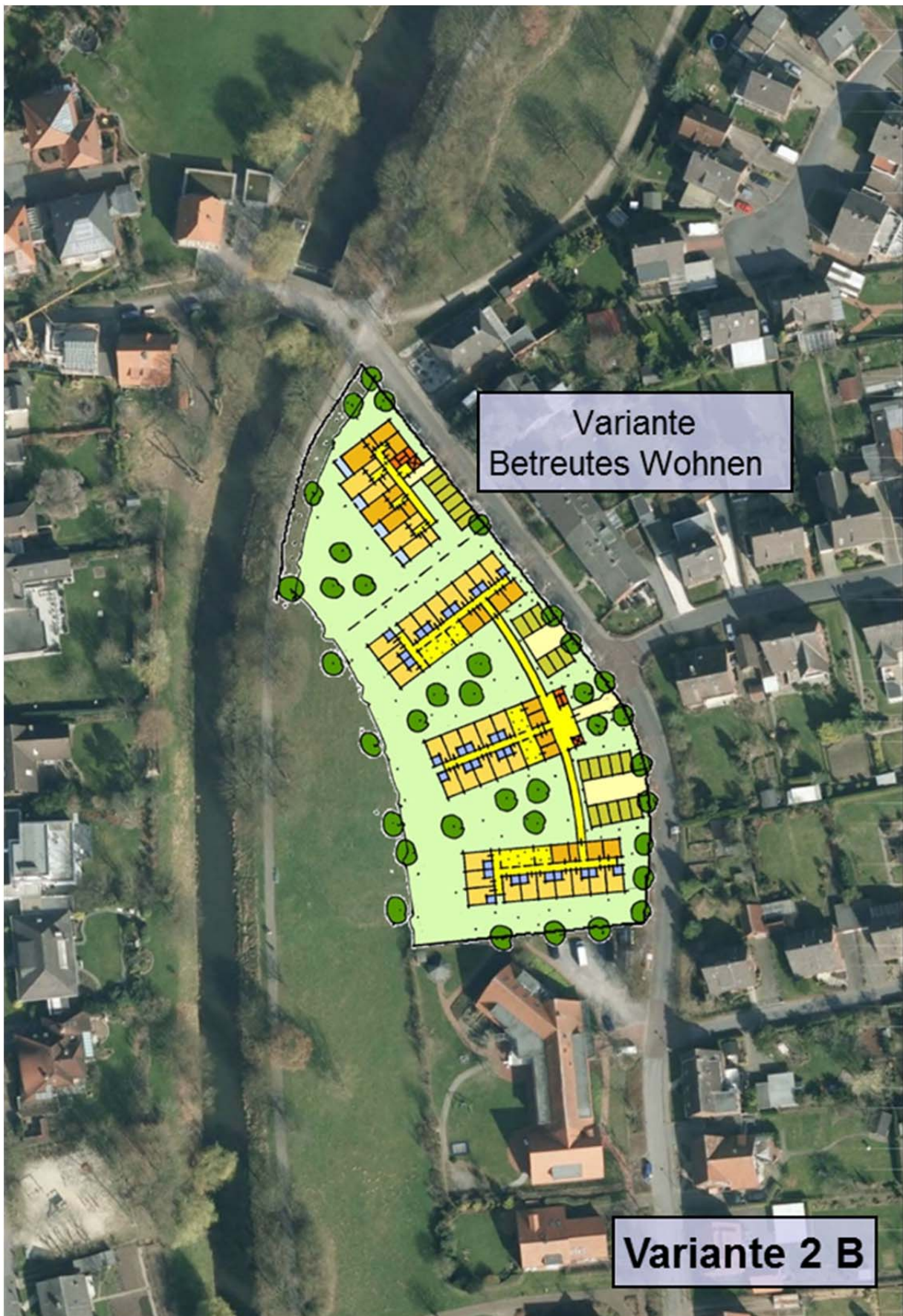
Flächen 1.9.1/1.9.2 an der Steverstraße - Variante 1



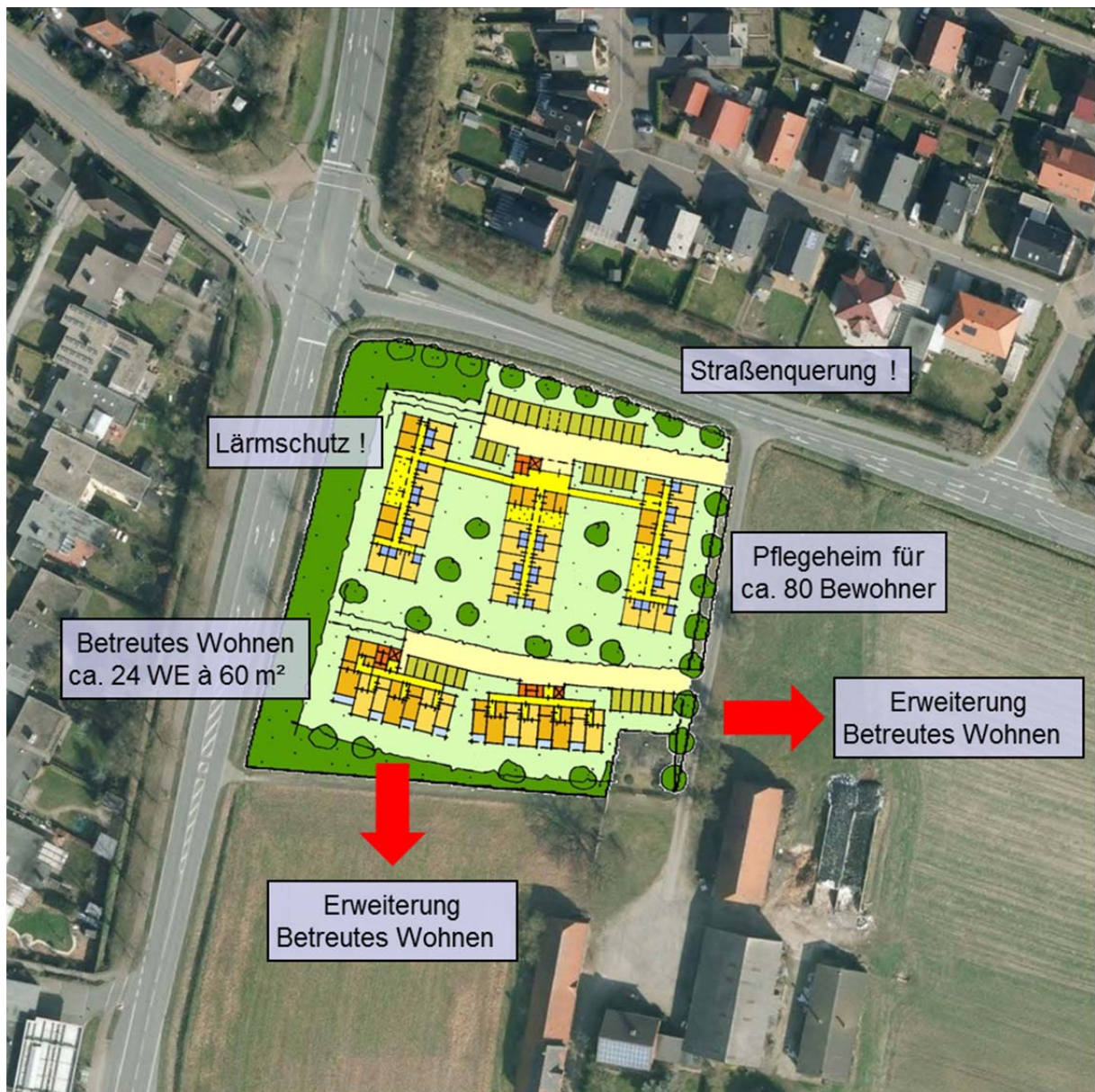
Flächen 1.9.1/1.9.2 an der Steuerstraße in Senden - Variante 2 A



Flächen 1.9.1/1.9.2 an der Steuerstraße in Senden - Variante 2 B



3.3.5 Flächen 1.11 Wermert in Senden



3.3.6 Vergleichende Bewertung der Standorte in Senden

Räumlich-funktionale Kriterien	Grete-Schött-Ring	Hiegenbusch / Holtruper Straße	Schlossvorfeld			Steuerstraße	Wermert (Teilfläche)
			West	Ost	Bauhof		
Realisierung Raumprogramm Pflegeeinrichtung bei dreigeschoss. Bauweise	+	+	+	+	+	+	+
Zusätzliches Angebot betreutes Wohnen	o/-	++	+	+	-	+	++
Nachweis und Zuordnung der notwendigen Stellplätze	o	+	+	+	o	+	+
Entfernung zum Ortskern und Infrastruktur	++	+	-	-	-	o	o
ÖPNV – Anschluss / barrierefreie Anbindung Ortskern	+	+	o	o	o	+	o
Synergien mit benachbarten Nutzungen	++	o	o	o	o	+	o
Berücksichtigung der ökologischen Belange	+	+/o	o	o	o	+	++
Berücksichtigung der Hochwasserbelange	+	+	+	-	+	+	+
Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange	+/o	+	o	-	+	+	o
Berücksichtigung der Denkmalschutzbelange	+/o	+	o	o	o	+	+

Erläuterungen

<i>Restriktionen, besondere Maßnahmen notwendig</i>	-
<i>begrenzt geeignet</i>	o
<i>geeignet, keine Maßnahmen erforderlich</i>	+
<i>gut geeignet</i>	++

Fazit:

Aufgrund der räumlich-funktionalen Kriterien sind alle untersuchten Bereiche für die vorgesehenen Nutzungen grundsätzlich geeignet.

Standort Hiegenbusch/Holtruper Straße

Die großzügige Grundstücksfläche und die städtebauliche Situation ermöglichen ein breites und flexibles Nutzungsangebot wie z. B. Pflegeeinrichtung, Servicewohnen, Einfamilien-Wohnhäuser. Aufgrund der vorgeschlagenen Erschließungsstruktur ist eine direkte Nutzungszuordnung der notwendigen Stellplätze möglich. Bei den weiteren Planungsschritten wird eine detaillierte Auseinandersetzung mit den ökologischen Belangen, wie z. B. den zu erhaltenden Bäumen bzw. den auszugleichenden Baumbestand, notwendig. Eine direkte Erreichbarkeit der benachbarten Infrastruktur sowie die Anbindung an den Ortskern sind ebenfalls sehr gut gegeben.

Das vielfältige Nutzungsangebot erlaubt unterschiedliche Gebäudetypologien und -gestaltungen und somit einen differenzierten Umgang mit der jeweiligen städtebaulichen Situation (z. B. als Übergang zwischen der Pflegeeinrichtung und dem Servicewohnen und der privaten Einzel- und Doppelhausbebauung).

Standort Grete-Schött-Ring

Die geringe Entfernung zum Ortskern und die Nähe zur benachbarten Infrastruktur zeichnen diesen Standort besonders aus. Die im Prinzip fehlende Möglichkeit von ergänzenden Wohnangeboten kann teilweise durch das direkt angrenzende Servicewohnen im Norden kompensiert werden. Hier sind Synergien für die bereits vorhandene wie auch für die zukünftige Einrichtung möglich.

Aufgrund der Grundstücksflächen ist beim Nachweis der notwendigen Stellplätze ein höherer Aufwand (Unterbringung in Tiefgarage oder auf einem separaten Grundstück) zu erwarten. Der Umgang mit dem benachbarten Denkmal und der südlichen Baulücke ist bei den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen.

Standort Steverstraße

Hier tragen die direkt angrenzende öffentliche Grünfläche mit dem vorhandenen Fuß- und Radweg entlang der Stever zur Attraktivität der vorgesehenen Nutzungen wesentlich bei. Das zu erwartende geringe Verkehrsaufkommen wird der verkehrlichen Situation gerecht.

Die Entfernung zum Ortskern und Infrastruktur ist im Vorfeld zu den Standorten Grete-Schött-Ring und Hiegenbusch/Holtruper Straße etwas größer, jedoch mit einem Fuß- und Radweg entlang der Stever gut angebunden. Die vorgeschlagene Nutzung ist eine Ergänzung der bereits vorhandenen Nutzungen wie Evangelische Kirche und Lebenshilfe und bietet somit eine sinnvolle städtebauliche Arrondierung des Bereiches.

Die Grundstücksgröße, die durch die Hochwasserschutzbelange definiert wird, lässt nur ein geringes Angebot für ergänzende Wohnungen zu.

Standorte Schloßvorfeld und Wermert

Die beiden Standorte sind aufgrund ihrer teilweise vorhandenen Restriktionen nicht so gut für die Aufgabe der Ansiedlung der in Rede stehenden Einrichtungen geeignet. Diese nachrangige Qualität der Flächen wird besonders unterstrichen durch den Vergleich mit den drei anderen Standorten, die über eine bessere Eignung verfügen.

Weiteres Vorgehen:

Bei den weiteren Planungsschritten sind einerseits bezogen auf den zukünftigen Bedarf neben der Eignung die Standortanzahl als auch andererseits alternative Nutzungen für bestimmte Standorte, wie z. B. Grete-Schött-Ring, zu prüfen, da er aufgrund der zentralen Lage auch für andere ergänzende Einrichtungen im Ortskern besonders geeignet erscheint. Aufgrund des Ergebnisses der vergleichenden Bewertung bietet der Bereich Hiegenbusch/Holtruper Straße die besten und für jede Alternative die vielfältigsten Entwicklungsmöglichkeiten.

3.4 Wiedernutzung und „Nachverdichtung“ gewerblicher Bereich

Als besondere Fragestellung in der Studie zu den Nachverdichtungspotenzialen in Senden werden die Chancen der Nutzung von mindergenutzten oder freien Flächen in den gewerblichen Bereichen betrachtet.

3.4.1 Senden

Im Bereich der Industriestraße liegen mehrere mindergenutzte oder freie Flächen.

Als erste ist hier die freie Fläche 1.21 G „Westlich Industriestraße“ (ehemalig Muddemann) mit einer Größe von rd. 2,4 ha zu nennen. Sie ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt und besitzt aufgrund der Lage und vorhandenen Erschließung gute Voraussetzungen zur Nutzung. Sie ist aber derzeit für die Erweiterung eines benachbarten Betriebes reserviert.

An dem Gewerbestandort Industriestraße südwestlich angrenzend liegen Flächen (1.16.1 G und 1.16.2 G) mit einer Gesamtgröße von rd. 11,0 ha. Davon ist eine Teilfläche mit gewerblicher Bauflächendarstellung (Größe: rd. 4,6 ha) und eine als Darstellung mit landwirtschaftlicher Fläche (Größe: rd. 6,4 ha) ausgewiesen.

Am Gewerbestandort Industriestraße sind weitere Optimierungsmöglichkeiten vorhanden. Hierbei handelt es sich um kleinere Freiflächen und bisher nicht für Gewerbebetriebe genutzte Standorte am Ende des Messingweges, wie z. B. eine Teilfläche der Hotelanlage. Würde der Campingplatz am alten Kanalarm planungsrechtlich festgesetzt und abgesichert, bestände die Möglichkeit, die bisherige Gewerbegebietsfestsetzung aufzuheben und die ca. 3 ha neu zu verorten.

Bei dem Campingplatz handelt es sich um eine spezielle, zweckgebundene Fläche, deren Darstellung im Flächennutzungsplan (unter Beachtung der bindenden Wirkungen der Nutzung auf die umgebenden Gewerbeflächen) ein rechnerisches Potenzial von rd. 2,9 ha hat. Die anderen freien Flächen sind unterschiedlich gut für eine gewerbliche Nutzung geeignet, wie z. B. die Fläche 1.17 G „Kippe“ an der Straße „Am Kanal“, die nur mit einem größeren Aufwand erschlossen werden könnte und durch die Nähe zu Wohngebäuden eingeschränkt für Gewerbe nutzbar wäre. Eine andere Ausrichtung der Fläche z. B. als gemischte Baufläche oder für Wohnnutzung ist vor dem Hintergrund der südlichen liegenden Gewerbebetriebe kritisch zu sehen, wie bereits bei der gemischten Baufläche zwischen den Straßen „Am Kanal“ und „Klosterstraße“ dokumentiert wird. Die beiden Straßen „Am Kanal“ und „Klosterstraße“ stellen sich in der Örtlichkeit als Wohngebiet dar, ihre planungsrechtliche Darstellung im Flächennutzungsplan ist aber aufgrund des benachbarten Gewerbes und der damit verbundenen Immissionen als gemischte Baufläche erfolgt.

Insgesamt gesehen sind damit rd. 12,5 ha (= 53 %) von 23,8 ha Entwicklungspotenzial am Standort Senden-Industriestraße als gut geeignet für eine Aktivierung zu bewerten („grüne“

Flächen). Zusammen mit rd. 8,4 ha in „gelben“ Standorten wären gut 87 % der Potenziale dort für die Aktivierung geeignet.

3.4.2 Bösensell

Der gewerbliche Schwerpunktstandort in der Gemeinde Senden verfügt über die größten Entwicklungspotenziale von rd. 52,8 ha im Flächennutzungsplan und als potenzielle Fläche im Gewerbe- und Industriebereich (GIB) der Regionalplanung.

Neben den bereits mit Bauflächen überplanten Flächen im Flächennutzungsplan sind an diesem Standort Reserven im GIB (Regionalplanes Münsterland) mit rd. 16,7 ha (Flächen 2.12 G und 2.20 G) vorhanden.

Angesichts der bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen und z. T. erschlossenen rd. 34,0 ha gewerblicher Baufläche ist dieses zusätzliche Potenzial in einem nachgeordneten Planungsschritt auszuweisen. In den vorhandenen Bauflächen ergibt sich vor dem Hintergrund der planerischen Überlegungen und Vorgaben nur eine kleinere Fläche von rd. 2,1 ha (2.17 G), die für eine optimalere Lage bzw. in den Tausch mit einer anderen Fläche eingebracht werden könnte. Die größere, noch nicht genutzte Baufläche 2.18 G „Am Dorn“ sollte aufgrund der teilweise schon vorhandenen Erschließung und der Nähe zur Autobahn weiterhin beibehalten werden. Hierbei ist zu beachten, dass eine zunehmende räumliche Distanz zur Anschlussstelle eine geringere Attraktivität der Flächen für Unternehmen darstellt und damit in der Folge einen höheren Aufwand in der Aktivierung/Vermarktung bedeutet.

3.4.3 Ottmarsbocholt

In Ottmarsbocholt liegt nördlich des sich in der Aktivierung befindlichen Gewerbestandortes Ketterkamp im Übergangs- bzw. Pufferbereich eine kleinere Fläche von rd. 0,5 ha als Innenentwicklungspotenzial (Fläche 3.6). Aufgrund der Nähe zu den Wohnstandorten an der Straße „Auf dem Felde“ bzw. gemischten Nutzungen entlang der Brakelstraße ist hier eine Aktivierung durch immissionsreduziertes Gewerbe, aber auch zur teilweisen Nutzung für Wohnbau denkbar. Eine ausschließliche Nutzung für Wohnbau lässt aufgrund der Nähe des Gewerbestandortes und den benachbarten gemischten Nutzungen Konflikte erwarten. Aus diesem Grund ist für diesen Standort eine Zonierung in eine südliche Teilfläche mit einem immissionsreduzierten Gewerbe und einer nördlichen mit gemischten Nutzungsmöglichkeiten (auch zur Ergänzung der Versorgungsfunktionen entlang der Dorfstraße) denkbar.

3.5 Zusammenfassung - Fazit

Innenentwicklungs- und Entwicklungspotenziale Wohnen

- Unter den vorgestellten Rahmenbedingungen der Aktivierung ist in Senden insgesamt ein relativ geringes Innenentwicklungspotenzial von rd. 4,3 ha sowie 11 Baulücken zu sehen, das in einem überschaubaren, langfristigen Zeitraum von zehn Jahren voraussichtlich umsetzbar ist. Diese Bewertung erfolgt vor dem Hintergrund einer konservativen, realistischen Annahme einer Aktivierungsrate von einem Viertel der Flächen- / Baulückenzpotenziale.
- Eine größere Dynamik bzw. Umsatz bei den Innenentwicklungspotenzialen durch den generationellen Wechsel bzw. Eigentümerwechsel könnte sich vor allem bei den Baulücken oder der Hinterlandbebauung bemerkbar machen. Bei diesem Potenzial handelt es sich jedoch nur um kleinere Einheiten und Einzelflächen, die auf den Markt kommen und aktiviert werden können.
- Werden die noch nicht genutzten Wohnbau- und gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) am Siedlungsrand / Außen als Entwicklungspotenzial hinzu genommen erhöht sich das Gesamtpotenzial um rd. + 12,0 ha. Davon befinden sich in Ottmarsbocholt gut 4,6 ha. Diese Fläche kann ab Mitte 2015 von privaten Bauherren mit Wohnhäusern bebaut werden. 7,4 ha verbleiben somit als noch nicht genutztes Potenzial.
- Somit bleiben als flächige, freie und noch nicht in der Umsetzung befindliche Potenziale (Innen- wie Außenflächen) insgesamt rd. 11,7 ha (4,3 ha + 7,4 ha) übrig.
- In der ortsteilbezogenen Betrachtung fällt dabei das relativ geringe Entwicklungspotenzial (Innen- wie Außenflächen) des Hauptortes Senden auf, der als planerischer Siedlungsschwerpunkt eigentlich über den größeren Spielraum verfügen müsste.

Innenentwicklungspotenziale für infrastrukturelle Ergänzungen und Angebote

- Es wurden im Rahmen der Identifizierung des Innenentwicklungspotenzials in Senden fünf Flächen für eine Qualifizierung als Standorte für Pflegeeinrichtungen und betreutes Wohnen untersucht. Hierbei haben die ortszentrumsnahen Flächen in der Bewertung am besten abgeschnitten. Auf diesen Standorten sind die beachtlichen Mindestgrößen unter Beachtung der städtebaulichen Verträglichkeit zu verwirklichen.
- Für die am besten bewerteten Flächen wurden Testentwürfe bezüglich der Eignung für die infrastrukturelle Ergänzung und Ausnutzungschancen erstellt. Dabei hat sich nach den Ergebnissen der vergleichenden Bewertung gezeigt, dass der Bereich Hiegenbusch/ Holtruper Straße die besten und für jede Alternative die vielfältigsten Entwicklungsmöglichkeiten bietet.
Danach folgt der Standort am Grete-Schött-Ring, der sich durch die geringe Entfernung zum Ortskern und die Nähe zur benachbarten Infrastruktur auszeichnet. Die im Prinzip fehlende Möglichkeit von ergänzenden Wohnangeboten kann teilweise durch das direkt angrenzende Servicewohnen im Norden kompensiert werden.
- Im Ortsteil Ottmarsbocholt besteht im Rahmen einer Neuordnung von Flächen im Ortskern an der Kirche und in der Nachbarschaft vorhandener Infrastrukturen die Chance ein Angebot für Pflegeeinrichtungen und betreutes Wohnen zu ermöglichen. Hier entwickelt die Gemeinde Senden zusammen mit der Kath. Kirchengemeinde St. Laurentius und dem Sozialwerk St. Georg zurzeit Konzepte, welche den Bedürfnissen von betreuungs- und pflegebedürftigen Menschen entspricht.

Innen- und Außenentwicklungspotenziale Gewerbe

- Im gewerblichen Bereich liegen in Senden mit Flächen an der Industriestraße nicht genutzte oder mindergenutzte Bereiche vor. Sie sind Potenziale der „Nachverdichtung“ im gewerblichen Bereich. Mit diesen Flächen besteht an dieser Stelle ein Potenzial von rd. 14,5 ha für Aktivierungen, Nachnutzungen bzw. Optimierungen durch geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP). Mit einem planerischen Aufwand könnten außerhalb des GIB-Bereiches der Regionalplanung und der Darstellung im FNP zusätzlich rd. 6,4 ha als gewerbliche Baufläche am Hauptort Senden vorgesehen werden. Diese Option ist jedoch aufgrund ihrer Größe, Lage und Auswirkungen auf die Verteilung innerhalb der gesamten Gemeinde zu prüfen.
- In Bösensell, dem gewerblichen Standortschwerpunkt der Gemeinde, sind Potenzialflächen von rd. 34,0 ha in der Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes für die Innenentwicklung zu identifizieren. Hierbei binden die Flächen „Am Dorn“ rd. 34 % dieses Potenzials. Sie sollten jedoch aufgrund der Nähe zur Autobahn nicht zugunsten anderer, ungünstig gelegener Flächen aufgegeben werden. Aufgrund der besonderen Dynamik im Umfeld der Anschlussstelle an die BAB 43 ist darauf zu achten, dass die Chancen der kurzwegigen Anbindung genutzt und nicht schlecht auffindbare, weiter entfernt liegende Standorte ausgebaut werden.
- In Ottmarsbocholt ergibt sich zusätzlich ein nur kleinflächiges Potenzial (rd. 0,5 ha) einer Verdichtung im gewerblichen Bereich (neben den freien Flächen im Ketternkamp).
- Insgesamt gesehen verfügen die Potenziale im Senden an der Industriestraße, aber auch in Bösensell aufgrund der vorhandenen Erschließung über Chancen zur Aktivierung. Hierbei besitzt Bösensell den großräumigeren Lagevorteil durch die Anschlussstelle. Dieser sollte genutzt werden. An den anderen Standorten schränken Bindungen wie Verfügbarkeit, fehlende Erschließung und Nähe zu anderen, sensiblen Nutzungen die Entwicklungschancen ein.

Anhang

Steckbriefe

Beschreibung Nachverdichtungsflächen

Zur Bewertung wird eine dreistufige Skala verwendet, die in Bewertungspunkte umgerechnet wird:

Kriterium, Aspekt, Voraussetzung der Nutzung, Hindernis	Stufe Skala	Bewertungspunkte
Kriterium / Aspekt und Voraussetzung der Nutzung kaum erfüllt, entgegenstehendes Hindernis	-	1
Kriterium / Aspekt und Voraussetzung der Nutzung bedingt erfüllt, entgegenstehendes Hindernis kann (planerisch) bewältigt werden	0	3
Kriterium / Aspekt und Voraussetzung der Nutzung sind erfüllt, entgegenstehendes Hindernis gut zu bewältigen	+	5

Die in der nachfolgend Übersicht gelb unterlegten Felder werden in der Bewertung der Flächen numerisch mit Bewertungspunkten versehen.

Beispiel: Flächen Steckbrief und Bewertung

Nummer		- = 1	0 = 3	+ = 5
Lage	Straße, Ortsteil			
Größe (~)	x.xxx m ²			+
Flächentyp	Abstandsfläche (landwirtschaftliche Betriebe bzw. ehem. Hofstellen),			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Garten, Grünfläche			+
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Grünfläche, vereinzelt Baumbestand			+
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, ehem. landwirtschaftlicher Betrieb			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche			+
Bebauungsplan	---			+
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benachbarte Nutzung	Gemischte Baufläche, Hauptstraße, Landwirtschaft			+
Nähe zu Versorgungsbereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m zu Ortskern/Märkten < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: - - gemessen vom Mittelpunkt der Fläche bis zum Platz Herrenstraße - Biete			+
Klimafunktion	Grünschneise mit Funktion als Luftaustauschkorridor, Erweiterung einer Wärmeinsel u.ä.			
Erschließung öffentlicher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: - - gemessen vom Mittelpunkt der Fläche bis zur nächsten Bushaltestelle bzw. Busbahnhof			+
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung	0	0	50
			50	

Max. 50 Punkte zu erreichen

Senden

Nummer	1.1.1	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Gettruper Straße (B235), Senden (nördlich)			
Größe (~)	33.600 m ²			+
Flächentyp	Außenentwicklungsfläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Wiese, Landwirtschaft			+
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Wiesen-/Brachfläche, landwirtschaftliche Nutzung, teilweise Baumbestand			+
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, Ortsrand			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche			+
Bebauungsplan	---		o	
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Wohnen, Freifläche		o	
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -		o	
Klimafunktion	Landwirtschaftlicher Freiraum am Siedlungsrand			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -			+
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung		9	35
			44	

Nummer	1.1.2	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Wienkamp (Bestand), Gettruper Straße (B 235); Senden			
Größe (~)	6.300 m ²			+
Flächentyp	Außenentwicklungsfläche Brach- und Wiesenfläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Brache, Wiese			+
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Wiesen-/Brachfläche, keine Gehölze			+
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, Freifläche, gewerblicher Betrieb			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Gemischte Baufläche			+
Bebauungsplan	Wienkamp: Mischgebiet		o	
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benachbarte Nutzung	Holzverarbeitender Betrieb, Bundesstraße	-		
Nähe zu Versorgungsbereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -			+
Klimafunktion	Grün- und Freifläche am Übergang zu einer Grünschneise, Gewässerlauf			
Erschließung öffentlicher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -			+
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung	1	3	40
		44		

Nummer	1.2	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Grete-Schött-Ring, Münsterstraße, Wilhelm-Haverkamp-Straße; Senden			
Größe (~)	3.850 m ²			+
Flächentyp	Garten-/Wiesenfläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Garten, Wiese, Leerstand Gebäude			+
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Wiesen-/Gartenfläche, vereinzelt Baumbestand			+
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, Denkmal, Märkte und Ladengebäude			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Gemischte Baufläche			+
Bebauungsplan	Erweiterer Ortskern			+
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Zufahrt Versorgungszentrum		o	
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -			+
Klimafunktion	Grün- und Freifläche im engbebauten Siedlungszusammenhang			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -			+
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung		3	45
			48	

Nummer	1.3.1	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Siemensstraße, Kanalstraße; Senden			
Größe (~)	17.600 m ²			+
Flächentyp	Landwirtschaftliche Fläche			
Nutzungsaspekt				
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft			+
Erschließung	Gegeben, Neuerstellung erforderlich, z. T. „Hinterlanderschließung“		o	
Freiraum / Baumbestand	Wiesen-/Brachfläche, landwirtschaftliche Nutzung			+
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, Dortmund-Ems-Kanal, Gewerbegebiet			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Gemischte Baufläche			+
Bebauungsplan	Gewerbegebiet Senden (1.- 3. Änderung/ Erw.)			+
Darstellung im Regionalplan	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)	-		
Immission / benachbarte Nutzung	Gewerbliche Nutzungen, Wohnen	-		
Nähe zu Versorgungsbereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -	-		
Klimafunktion	Landwirtschaftliche Freifläche im Siedlungszusammenhang			
Erschließung öffentlicher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -	-		
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung	4	3	25
			32	

Nummer	1.3.2	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Siemensstraße, Industriestraße; Senden			
Größe (~)	2.200 m ²			+
Flächentyp	Brach-/Wiesenfläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Wiese, Garten			+
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Wiesen-/Brachfläche, vereinzelt Baumbestand			+
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, Gewerbe			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Gemischte Baufläche			+
Bebauungsplan	Gewerbegebiet Senden (1.- 3. Änderung/ Erw.)			+
Darstellung im Regionalplan	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)	-		
Immission / benach- barte Nutzung	Gewerbliche Nutzungen, Wohnen	-		
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -	-		
Klimafunktion	Kleinflächig, kleinklimatische Funktion als grüne Frei- fläche			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -	-		
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung	4		30
			34	

Nummer	1.4	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Hiegenbusch, Holtruper Straße; Senden			
Größe (~)	12.200 m ²			+
Flächentyp	Grün- und Freifläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Sportanlage		o	
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Sportanlage		o	
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, Wald			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Grünfläche, Zweckbindung Sportanlage		o	
Bebauungsplan	Erweiterung Hiegenbusch		o	
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Wohnen			+
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -			+
Klimafunktion	Größere Freifläche neben Waldflächen im enger be- bauten Siedlungskörper			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -			+
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung		12	30
			42	

Nummer	1.5	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Gettruper Straße (B235), Siemensstraße; Senden (südlich)			
Größe (~)	23.200 m ²			+
Flächentyp	Grün- und Freifläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft			+
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Landwirtschaftliche Nutzung, kein Gehölz		o	
Städtebauliches Umfeld	Gewerbe, Klosteranlage			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Grünfläche		o	
Bebauungsplan	Gewerbegebiet Senden (1.- 3. Änderung/ Erw.), Landwirtschaftliche Fläche		o	
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Gewerbe, Tennishalle	-		
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -	-		
Klimafunktion	Landwirtschaftliche Freifläche zwischen bebauten Gewerbebestandort und Klosteranlage mit Grünstrukturen			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -			+
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung	2	9	25
			36	

Nummer	1.6.1	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Hiddingseler Straße, Schloßvorfeld W, Senden			
Größe (~)	6.400 m ²			+
Flächentyp	Grün- und Freifläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Wiese, teilweise Gartennutzung			+
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Park- und Grünfläche, Fläche ist im Biotop-Kataster NRW: BK 4110-0032, Allee des Alleenkatasters in der Nachbarschaft	-		
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, Sportanlage, Freiflächen, Bauhof, Reit- platz, Denkmal - Schloss, Grünanlage - Allee			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Grünfläche			+
Bebauungsplan	---		o	
Darstellung im Regionalplan	Entwurf 2012: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich			+
Immission / benach- barte Nutzung	Sportanlagen, Bauhof		o	
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -	-		
Klimafunktion	Freifläche im Umfeld von Großgrün, Randbereich der Grünzone Steveraue / Kanal			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -		o	
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung	2	9	25
			36	

Nummer	1.6.2	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Hiddingseler Straße, Schloßvorfeld O, Senden			
Größe (~)	7.900 m ²			+
Flächentyp	Grün- und Freifläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Wiese			+
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Park- und Grünfläche, Fläche ist im Biotop-Kataster NRW: BK 4110-0032, Allee des Alleenkatasters in der Nachbarschaft, Beachtung der Hochwassergefahrenkarte mit Extremhochwasserereignis EHQ	-		
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, Sportanlage, Freiflächen, Bauhof, Reitplatz, Denkmal - Schloss, Grünanlage - Allee			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Grünfläche			+
Bebauungsplan	---		o	
Darstellung im Regionalplan	Entwurf 2012: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich			+
Immission / benach- barte Nutzung	Sportanlagen		o	
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -	-		
Klimafunktion	Freifläche im Umfeld von Großgrün, Randbereich der Grünzone Steveraue / Kanal			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -		o	
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung	2	9	25
			36	

Nummer	1.7	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Rohrkamp, Am Waldfriedhof Hiegenbusch - Senden			
Größe (~)	2.900 m ²			+
Flächentyp	Grün- und Freifläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Grünfläche, Brachfläche			+
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Wiesen-/Brachfläche, teilweise Gehölze			+
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, Friedhof, Grabsteinverkauf - Steinmetz- betrieb			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Landwirtschaftliche Fläche			+
Bebauungsplan	Friedhof Hiegenbusch: Grünfläche	-		
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Wohnen, Grabsteinverkauf - Steinmetzbetrieb		o	
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -	-		
Klimafunktion	Freifläche als Übergang Siedlungsbereich und Land- wirtschaftliche Flächen bzw. Grün des Friedhofs			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -		o	
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung	2	6	30
			38	

Nummer	1.8	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Rohrkamp, Grünfläche - Senden			
Größe (~)	2.600 m ²			+
Flächentyp	Grün- und Parkfläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Grünfläche, Parkfläche		o	
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Grün- und Parkfläche, teilweise Gehölze		o	
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, Friedhof, Wald			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Landwirtschaftliche Fläche			+
Bebauungsplan	---		o	
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Wohnen, Friedhofs-Parkplatz		o	
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -	-		
Klimafunktion	Kleinflächiger Übergang zu dichter, baumbestandener Grünzone bzw. Friedhofsumfeld			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -			+
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung	1	12	25
		38		

Nummer	1.9.1	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Steuerstraße, Senden			
Größe (-)	3.150 m ²			+
Flächentyp	Baufläche im FNP (Fläche für Gemeinbedarf)			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Grünfläche			+
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Grünfläche			+
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, Gebäude, Kirchengemeinde, Service-Wohnen			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Fläche für Gemeinbedarf			+
Bebauungsplan	---		o	
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Wohnbauflächen			+
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -		o	
Klimafunktion	Randbereich Grünschneise des Steverdurchflusses			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -			+
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung	0	6	40
		46		

Nummer	1.9.2	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Steuerstraße, Senden			
Größe (~)	2.800 m ²			+
Flächentyp	Grün- und Freifläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Grünfläche			+
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Grünfläche			+
Städtebauliches Um- feld	Einzelhäuser, Gebäude, Kirchengemeinde, Service- Wohnen			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Grünfläche		o	
Bebauungsplan	---		o	
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Wohnbauflächen			+
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -		o	
Klimafunktion	Randbereich Grünschneise des Steverdurchflusses			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -			+
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung	0	9	35
		44		

Nummer	1.10	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Mönkingheide Erweiterung N, Senden			
Größe (~)	152.000 m ²			+
Flächentyp	Außenentwicklungsfläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft			+
Erschließung	Gegeben, Ausbau erforderlich			+
Freiraum / Baumbestand	Ackerfläche, Wiesen, Gärten			+
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, (ehem.) landwirtschaftliche Betrieb			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Fläche für Landwirtschaft		o	
Bebauungsplan	---		o	
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Hauptstraße, Landwirtschaft		o	
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -	-		
Klimafunktion	Landwirtschaftlicher Freiraum am Siedlungsrand			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -			+
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung	1	9	30
			40	

Nummer	1.11	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Wermert, Senden			
Größe (~)	93.800 m ²			+
Flächentyp	Außenentwicklungsfläche, Freifläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Hofanlage			+
Erschließung	Gegeben, Ausbau erforderlich			+
Freiraum / Baumbestand	Ackerfläche, Garten			+
Städtebauliches Umfeld	landwirtschaftliche Betrieb, Hofensemble in der Fläche			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Fläche für Landwirtschaft		o	
Bebauungsplan	---		o	
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Bundesstraße		o	
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -		o	
Klimafunktion	Landwirtschaftlicher Freiraum am Siedlungsrand, Übergang zu Grünschneise Gewässerlauf			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -			+
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung	0	12	30
			42	

Nummer	1.12	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Erweiterung Wienkamp, Senden			
Größe (~)	14.600 m ²			+
Flächentyp	Außenentwicklungsfläche, Freifläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft			+
Erschließung	Gegeben, Ausbau erforderlich			+
Freiraum / Baumbestand	Ackerfläche			+
Städtebauliches Umfeld	Einzelhauser Wohnen, Landwirtschaft, Kanal			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Fläche für Landwirtschaft		o	
Bebauungsplan	---		o	
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Landwirtschaft		o	
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -		o	
Klimafunktion	Landwirtschaftlicher Freiraum am Siedlungsrand, Übergang zu Grünschneise Gewässerlauf			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -	-		
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung	1	12	25
			38	

Nummer	1.13	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Am Mühlenbach – Spreewaldweg, Senden			
Größe (~)	6.300 m ²			+
Flächentyp	Grün- und Freifläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Grünfläche, Bolzplatz			+
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Grünfläche			+
Städtebauliches Umfeld	Einzelhauser Wohnen, Landwirtschaft, Kanal			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Grünfläche			+
Bebauungsplan	Senden-West, Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Bolzplatz		o	
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Wohngebiet			+
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -	-		
Klimafunktion	Freiraum am Siedlungsrand, Übergang zu Waldflächen			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -			+
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung	1	3	40
			44	

Nummer	1.14	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Grünfläche am Kindergarten am Wortbach, Senden			
Größe (~)	7.300 m ²			+
Flächentyp	Grün- und Freifläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Park, Spielfläche		o	
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Grünfläche mit vereinzelt Bäumen, Randbereiche Gehölze			+
Städtebauliches Umfeld	Einzelhauser Wohnen, Infrastruktureinrichtung			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Grünfläche			+
Bebauungsplan	Senden-West, Zweckbestimmung Schule			+
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Wohngebiet			+
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -	-		
Klimafunktion	Freiraum im Siedlungszusammenhang, Übergang zu Grünschneise Gewässerlauf / Waldinsel im Sied- lungsraum			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -			+
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung	1	3	40
		44		

Bösensell

Nummer	2.1	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Bosostraße/Laerbrockstraße - Nieländer, Bösensell			
Größe (-)	18.400 m ²			+
Flächentyp	Außenentwicklungsfläche, Landwirtschaftl. Fläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft			+
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Wiesen-/Brachfläche, landwirtschaftliche Nutzung, teilweise Gehölze			+
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, Sportanlage, Reitanlage, Grünbereiche			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche			+
Bebauungsplan	---		o	
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Sportanlage, Landwirtschaft		o	
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -		o	
Klimafunktion	Großflächige Freifläche an Grün- und Gewässerstruk- turen			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -	-		
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung	1	9	30
			40	

Nummer	2.2	- = 1	0 = 3	+ = 5
Lage	Am Helmerbach; Bösensell			
Größe (~)	1.200 m ²			+
Flächentyp	Grün- und Freifläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Grünfläche			+
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Wiesen-/Brachfläche, landwirtschaftliche Nutzung, teilweise Gehölze			+
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, Sportanlage, Reitanlage, Grünbereiche			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche			+
Bebauungsplan	Am Helmerbach: Grünfläche / Teich			+
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Reitsportanlage, Landwirtschaft, Sportanlage allgem.			+
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: 0 > 1.000 m: -			+
Klimafunktion	Kleinflächig, im Siedlungszusammenhang liegend, kleinklimatische Funktion			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: 0 > 500 m: -			+
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung			50
			50	

Nummer	2.3	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Espelstraße, Schützenstraße; Bösensell			
Größe (~)	14.600 m ²			+
Flächentyp	Gehölzfläche, Brachfläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Gehölz- und Brachfläche		o	
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Brachfläche, Baumbestand		o	
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Wald		o	
Bebauungsplan	Bösensell-Süd: Fläche für die Forstwirtschaft		o	
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Wohnen			+
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -		o	
Klimafunktion	Begrünte, baumbestandene Fläche im Siedlungszu- sammenhang			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -		o	
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung		18	20
			38	

Nummer	2.4	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Johannisstraße, Bösensell			
Größe (~)	1.760 m ²			+
Flächentyp	Grün- und Freifläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Gartenfläche		o	
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Wiesenfläche, teilweise Baumbestand		o	
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, Sportanlage			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche			+
Bebauungsplan	---		o	
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Wohnen, Sportanlage		o	
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -			+
Klimafunktion	Kleinflächig, im Siedlungszusammenhang liegend, kleinklimatische Funktion			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -			+
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung		12	35
			47	

Nummer	2.5	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Vikarsbusch (GE-Fläche), Bösensell			
Größe (~)	26.900 m ²			+
Flächentyp	Nicht genutzte Baufläche im Flächennutzungsplan			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft			+
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Ackernutzung			+
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, Märkte			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Gewerbliche Baufläche		o	
Bebauungsplan	Teilbereich: Bösensell-Süd, gewerbliche Baufläche und Spielplatz		o	
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Wohnbaufläche, Landesstraße, Gewerbe		o	
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -		o	
Klimafunktion	Landwirtschaftliche Freifläche im Übergang zu groß- maßstäblicher Bebauung Märkte, Gewerbe und Hauptverkehrsstraße			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -			+
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung		12	30
			42	

Nummer	2.6	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Vikarsbusch, Bösensell			
Größe (~)	11.200 m ²			+
Flächentyp	Außenentwicklungsfläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft			+
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Ackernutzung			+
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, Märkte			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Fläche für Landwirtschaft		o	
Bebauungsplan	---		o	
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Wohnbaufläche, Landesstraße, Gewerbe		o	
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -			+
Klimafunktion	Landwirtschaftliche Freifläche im Übergang zu groß- maßstäblicher Bebauung Märkte, Gewerbe und Hauptverkehrsstraße			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -			+
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung		9	35
			44	

Nummer	2.7	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Nieländer-Süd, Bösensell			
Größe (~)	32.500 m ²			+
Flächentyp	Außenentwicklungsfläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft			+
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Ackernutzung			+
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, Gewerbebauten			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Fläche für Landwirtschaft		o	
Bebauungsplan	---		o	
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Wohnbaufläche, Landesstraße, Gewerbe / Märkte		o	
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -		o	
Klimafunktion	Landwirtschaftliche Freifläche am Siedlungsrand			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -		o	
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung		15	25
			40	

Nummer	2.8	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Hasenkamp – L 551, Bösensell			
Größe (~)	41.700 m ²			+
Flächentyp	Außenentwicklungsfläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft			+
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Ackernutzung			+
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, Gewerbebauten			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Fläche für Landwirtschaft		o	
Bebauungsplan	---		o	
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) bis auf Streifen entlang der Landesstraße			+
Immission / benach- barte Nutzung	Wohnbaufläche, Landesstraße, Gewerbe / Märkte		o	
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -		o	
Klimafunktion	Landwirtschaftliche Freifläche am Siedlungsrand			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -		o	
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung		15	25
			40	

Nummer	2.9	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Sporksfield, Bösensell			
Größe (~)	58.300 m ²			+
Flächentyp	Außenentwicklungsfläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft			+
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Ackernutzung			+
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, Landwirtschaftliche Betriebe			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Fläche für Landwirtschaft		o	
Bebauungsplan	---		o	
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Wohnbaufläche, Landwirtschaftliche Flächen		o	
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -		o	
Klimafunktion	Übergang Siedlungsfläche zu freier Landschaft			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -		o	
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung		15	25
			40	

Nummer	2.10	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Schulze-Raestrup, Bösensell			
Größe (~)	12.900 m ²			+
Flächentyp	Außenentwicklungsfläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft			+
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Ackernutzung			+
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, Landwirtschaftlicher Betrieb			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Fläche für Landwirtschaft		o	
Bebauungsplan	---		o	
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Wohnbaufläche, Landwirtschaftliche Flächen			+
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -			+
Klimafunktion	Übergang Siedlungsfläche zu freier Landschaft, Bach- tal als Luftaustauschkorridor			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -			+
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung		6	40
			46	

Nummer	2.11	- = 1	0 = 3	+ = 5
Lage	Am Langenbach, Bösensell			
Größe (~)	14.600 m ²			+
Flächentyp	Außenentwicklungsfläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft			+
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Ackernutzung			+
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, Landwirtschaftliche Flächen, Bachtal			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Fläche für Landwirtschaft		o	
Bebauungsplan	---		o	
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich		o	
Immission / benach- barte Nutzung	Wohnbaufläche, Landwirtschaftliche Flächen		o	
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -		o	
Klimafunktion	Übergang Siedlungsfläche zu freier Landschaft, Bachtal als Luftaustauschkorridor			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -		o	
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung		18	20
			38	

Ottmarsbocholt

Nummer	3.1	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Feldmark, Ottmarsbocholt			
Größe (-)	33.900 m ²			+
Flächentyp	Landwirtschaftliche Fläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft			+
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Ackerfläche			+
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, Ortsrand, Spielplatz			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche			+
Bebauungsplan	---		o	
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Wohnen, Landwirtschaftliche Nutzung			+
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -	-		
Klimafunktion	Landwirtschaftliche Freifläche am Siedlungsrand			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -		o	
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung	1	6	35
			42	

Nummer	3.2	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Davertweg, Kolpingstraße; Ottmarsbocholt			
Größe (~)	1.650 m ²			+
Flächentyp	Brach-/Grünfläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Brache			+
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Brach-/Wiesenfläche			+
Städtebauliches Um- feld	Einzelhäuser, Ortsrand			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche			+
Bebauungsplan	2. Erweiterung Holterode			+
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Wohnen			+
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -		o	
Klimafunktion	Freifläche im enger bebauten Siedlungszusammen- hang			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -		o	
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung		6	40
			46	

Nummer	3.3	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Venner Straße, Ottmarsbocholt			
Größe (~)	6.600 m ²			+
Flächentyp	Garten-, Brach- und Wiesenfläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Brache, Garten			+
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Garten-, Brach- und Wiesenfläche, vereinzelt Baumbestand			+
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, Ortsrand			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche			+
Bebauungsplan	Venner Straße			+
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Wohnen, Landwirtschaftliche Nutzung			+
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -	-		
Klimafunktion	Fläche mit Grünstrukturen im Siedlungszusammenhang			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -			+
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung	1		45
			46	

Nummer	3.4	- = 1	0 = 3	+ = 5
Lage	Nordkirchener Straße, Ottmarsbocholt			
Größe (~)	45.600 m ²			+
Flächentyp	Landwirtschaftliche Fläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft			+
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Brache, Wiese			+
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser im Bau, Ortsrand			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche (zurzeit im Änderungsverfahren)			+
Bebauungsplan	In Aufstellung			+
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Wohnen, Hauptstraße, landwirtschaftliche Flächen,		0	
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: 0 > 1.000 m: -		0	
Klimafunktion	Landwirtschaftliche Freifläche am Siedlungsrand			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: 0 > 500 m: -	-		
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung	1	6	35
			42	

Nummer	3.5	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Kirchfeld (am Friedhof), Ottmarsbocholt			
Größe (~)	5.400 m ²			+
Flächentyp	Grün- und Freifläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Grün- und Gartenfläche			+
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Grünfläche, vereinzelt Baumbestand		o	
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, Mehrfamilienhäuser, Friedhof			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Grünfläche, Friedhof		o	
Bebauungsplan	---		o	
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Wohnen, Friedhof			+
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -			+
Klimafunktion	Grünfläche am Rande des dicht bebauten Ortskerns, Übergang zur Grünfläche Friedhof			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -			+
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung		9	35
			44	

Nummer	3.6	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Brakelstraße, Ottmarsbocholt			
Größe (-)	4.900 m ²			+
Flächentyp	Grün- und Freifläche, Brachfläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Wiese, Garten, Landwirtschaft		o	
Erschließung	über Nachbargrundstücke, z. T. bebaut	-		
Freiraum / Baumbestand	Wiesen-/Brachfläche, landwirtschaftliche Nutzung		o	
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, Landwirtschaft, Betriebe, Lagerfläche			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Landwirtschaftliche Fläche		o	
Bebauungsplan	---		o	
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)		o	
Immission / benach- barte Nutzung	Wohnen, Betriebe	-		
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -		o	
Klimafunktion	Landwirtschaftliche Freifläche als Puffer zwischen Gewerbegebiet und gemischter Bebauung			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -			+
Flächeneignung	Fläche kann aufgrund der Nähe zu gewerblichen und gemischten Bauflächen auch einer verträglichen ge- werblichen Nutzung zugeführt werden. Siehe hierzu die Ausführungen zu den gewerblichen Potenzialflä- chen.	2	18	10
			30	

Nummer	3.7	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Auf dem Felde, Ottmarsbocholt			
Größe (~)	3.800 m ² , 3 Teilflächen			+
Flächentyp	Abstandsfläche (landwirtschaftliche Betriebe bzw. ehem. Hofstellen)			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Wiese, Garten, Grünfläche		o	
Erschließung	gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Wiesen-/Brachfläche, landwirtschaftliche Nutzung, teilweise Baumbestand			+
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, landwirtschaftlicher Betrieb, Spielplatz			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche			+
Bebauungsplan	---		o	
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benachbarte Nutzung	-			+
Nähe zu Versorgungsbereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: 0 > 1.000 m: -			+
Klimafunktion	Abstandsfläche zu ehemalige (?) Hofanlage, Garten- grün im Siedlungszusammenhang			
Erschließung öffentlicher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: 0 > 500 m: -			+
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung		6	40
			46	

Nummer	3.8	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Dorfstraße, Ottmarsbocholt			
Größe (~)	1.400 m ²			+
Flächentyp	Abstandsfläche (landwirtschaftliche Betriebe bzw. ehem. Hofstellen)			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Wiesen-/Gartenfläche		o	
Erschließung	gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Wiesen-/Brachfläche, teilweise Baumbestand			+
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, landwirtschaftlicher Betrieb, Ortsrand			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Gemischte Baufläche		o	
Bebauungsplan	---		o	
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benachbarte Nutzung	Landwirtschaftlicher Betrieb, gemischtes Baugebiet, Landesstraße	-		
Nähe zu Versorgungsbereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -		o	
Klimafunktion	Freifläche als „Lücke“ in der straßenbegleitenden Bebauung und als Übergang zur freien Landschaft			
Erschließung öffentlicher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -			+
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung	1	12	25
			38	

Nummer	3.9	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Dillenbaum / Holterode, Ottmarsbocholt			
Größe (~)	1.500 m ²			+
Flächentyp	Grün- und Parkfläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Grün- und Parkfläche		o	
Erschließung	gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Grün- und Freifläche			+
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, Ortsrand			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Grünfläche		o	
Bebauungsplan	2. Erweiterung Holterode: Grünfläche mit Zweckbin- dung Spiel- und Bolzplatz und Festwiese	-		
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Wohnen			+
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -		o	
Klimafunktion	Grünfläche als grüne Achse aus dem Siedlungskörper zum Ortsrand			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -		o	
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung	1	12	25
			38	

Nummer	3.10	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Ascheberger Straße / Ortseingang, Ottmarsbocholt			
Größe (~)	1.700 m ²			+
Flächentyp	Grünfläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Nicht genutzt			+
Erschließung	gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Grün- und Freifläche			+
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, Ortsrand			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Grünfläche, Gemischte Baufläche			+
Bebauungsplan	2. Erweiterung Holterode: Mischgebiet			+
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Wohnen, Landesstraße		o	
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -		o	
Klimafunktion	Nicht genutzte Freifläche			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -			+
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung		6	40
			46	

Nummer	3.11	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Dorfstraße / Ortszentrum, Ottmarsbocholt			
Größe (~)	1.200 m ²			+
Flächentyp	Grünfläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Grünfläche, Platz		o	
Erschließung	gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Grün- und Freifläche, Baumbestand	-		
Städtebauliches Umfeld	Ortszentrum, Versorgungseinrichtungen			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Gemischte Baufläche			+
Bebauungsplan	Auf dem Felde: Mischgebiet			+
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Wohnen, Versorgungseinrichtungen, Hauptdurch- gangsstraße		o	
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -			+
Klimafunktion	Nicht genutzte Frei- und Grünfläche			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -			+
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung	1	6	35
			42	

Nummer	3.12	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Nordwestlicher Ortseingang - O, Ottmarsbocholt			
Größe (~)	43.100 m ²			+
Flächentyp	Außenentwicklungsfläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft			+
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Ackerfläche			+
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, Wohnen			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Fläche für Landwirtschaft		o	
Bebauungsplan	---		o	
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Hauptstraße, Landwirtschaft		o	
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -	-		
Klimafunktion	Landwirtschaftliche Freifläche am Siedlungsrand			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -		o	
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung	1	12	25
			38	

Nummer	3.13	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Nordwestlicher Ortseingang - W, Ottmarsbocholt			
Größe (~)	21.000 m ²			+
Flächentyp	Außenentwicklungsfläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft			+
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Ackerfläche, Wiesen			+
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, Wohnen			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Fläche für Landwirtschaft		o	
Bebauungsplan	---		o	
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Hauptstraße, Landwirtschaft		o	
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -	-		
Klimafunktion	Landwirtschaftliche Freifläche am Siedlungsrand			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -			+
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung	1	9	30
			40	

Nummer	3.14	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Auf der Horst, nördlich der Dorfstraße; Ottmarsbocholt			
Größe (~)	7.300 m ²			+
Flächentyp	Grünfläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Grünfläche, Spielplatz, temporär für Feste		o	
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Grünfläche, vereinzelt Baumbestand		o	
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, Wohnen, gemischte Nutzung			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Grünflächen		o	
Bebauungsplan	---		o	
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Gemischte Baufläche, Hauptstraße		o	
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -			+
Klimafunktion	Grünfläche in einem stärker durchgrüntem Siedlungs- raum			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -			+
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung		15	25
			40	

Nummer	3.15	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Kirchstraße - Davertweg - Urbanstraße, Ottmarsbocholt			
Größe (~)	5.300 m ²			+
Flächentyp	Grünfläche			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Garten, Grünfläche, Spielfläche, Wohngebäude		o	
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Garten- und Grünfläche, Baumbestand in Teilbereichen		o	
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, Wohnen, gemischte Nutzung, Infrastruk- tureinrichtungen			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Gemischte Baufläche, Fläche für Gemeinbedarf		o	
Bebauungsplan	Satzung nach § 34 BauGB: Kirchstraße, Davertweg			+
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Gemischte Nutzungen, Wohnen			+
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: 0 > 1.000 m: -			+
Klimafunktion	Grünfläche in einem stärker durchgrüntem Siedlungs- raum			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: 0 > 500 m: -			+
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung	0	9	35
		44		

Nummer	3.16	- = 1	o = 3	+ = 5
Lage	Holterode, Ottmarsbocholt			
Größe (~)	2.600 m ²			+
Flächentyp	Nicht genutzte Baufläche im FNP/B-Plan			
Nutzungsaspekte				
Aktuelle Nutzung	Garten, Grünfläche			+
Erschließung	Gegeben			+
Freiraum / Baumbestand	Grünfläche, vereinzelt Gehölze			+
Städtebauliches Umfeld	Einzelhäuser, Wohnen			
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen				
FNP-Ausweisung	Wohnbaufläche, gemischte Baufläche			+
Bebauungsplan	1. Erweiterung Holterode, Urbanstraße, Ascheberger Straße: Allgemeines Wohngebiet (WA)			+
Darstellung im Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)			+
Immission / benach- barte Nutzung	Gemischte Baufläche, Hauptstraße			+
Nähe zu Versorgungs- bereich / -zentrum, Infrastrukturen	Entfernung in m < 500 m: + 500 - 1.000 m: o > 1.000 m: -			+
Klimafunktion	nicht genutzte Frei- und Grünfläche, bauliche Nutzung steht bevor			
Erschließung öffentli- cher Nahverkehr	Entfernung zu Haltestellen in m < 300 m: + 300 - 500 m: o > 500 m: -			+
Flächeneignung	Flächenbewertung und Begründung			50
			50	