



Wallfahrtsstadt
Werl

101. Änderung des Flächennutzungsplans (Elwieden)

Kurzbegründung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB



Wallfahrtsstadt Werl
Fachbereich III / 61 | Abteilung Stadtplanung, Straßen und Umwelt

Bearbeitungsstand: Juni 2025

1 Plangebiet

Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 101 „Elwieden“ liegt am östlichen Rand des Werler Ortsteils Westönnen. Er umfasst in der Gemarkung Westönnen die Flurstücke 74, 75 und 81 (tlw.) in der Flur 4 sowie das Flurstück 69 (tlw.) in der Flur 2 mit einer Fläche von insgesamt ca. 3,5 ha.

2 Anlass

Die Wallfahrtsstadt Werl plant im Ortsteil Westönnen ein neues Wohngebiet, um dem Bedarf an Bauflächen gerecht zu werden. Da vorhandene Baulücken nicht verfügbar sind und das jüngste Baugebiet „Zum Wietborn“ bebaut ist, sollen auf stadteigenem Grund neue Flächen für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Lage östlich der Straße „Elwieden“ bietet städtebauliches Potenzial zur Ergänzung des bestehenden Wohngebiets und rundet den östlichen Ortsrand ab. Die gute Infrastruktur Westönnens soll durch das Vorhaben gestärkt und weiterentwickelt werden. Die Flächenverfügbarkeit im städtischen Eigentum ermöglicht eine zügige Umsetzung der Planung. Alternative Entwicklungsareale bestehen nicht.

3 Entwicklungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 132 „Elwieden“ wird Wohnbauland an geeigneter Stelle entwickelt und die betreffende Fläche harmonisch in die nördliche und östliche Umgebung und damit in die vorhandene städtebauliche Struktur integriert. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist die 101. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da die Fläche derzeit als landwirtschaftlich ausgewiesen ist. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken zu schaffen. Hierfür soll künftig im Änderungsbereich eine Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die geplante Entwicklung sieht vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser sowie einzelne Mehrfamilienhäuser mit der Möglichkeit von kleinen Dienstleistern vor und stärkt die wohnortnahe Versorgung.

4 Planungsrechtliche Situation

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) in Werl-Westönnen entspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans NRW, insbesondere einer nachhaltigen, flächensparenden Siedlungsentwicklung im Anschluss an bestehende Strukturen. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Schaffung von verfügbaren Wohnbauflächen wird im Rahmen der 21. Änderung des Regionalplans der Allgemeine Siedlungsbereich (ASB) am östlichen Ortsrand Westönnen verfügbare Fläche um 2,5 ha erweitert, während an seinem westlichen Ortsrand der nicht verfügbare Allgemeine Siedlungsbereich (ASB) in Freiraum geändert wird. Der letztgenannte Bereich wurde bereits mit der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes (Rücknahme von Wohnbauflächen) auf FNP-Ebene vollzogen.

Das Gebiet liegt innerhalb des gültigen Landschaftsplans VI „Werl“ an seiner Grenze zum Siedlungsbereich und wird dort als „Festsetzungsraum D.2.11 Agrarraum östlich von Werl und Westönnen“ geführt. Als Entwicklungsziele des ackerbaulich geprägten Raumes werden hier Erhalt und Anreicherung, überlagert mit Freiraumschutz zu genannt.

Ebenso erstreckt sich über das Plangebiet der Rand des europäischen Vogelschutzgebiets Hellwegbörde (DE-4415-104) und das Gebiet der „Vereinbarung zum Schutz der Wiesenweihe und anderer Offenlandarten in der Hellwegbörde“ (Hellwegbördevereinbarung).

5 Städtebaulicher Entwurf

Der Flächennutzungsplanänderung wird ein städtebauliches Konzept für eine strukturierte städtebauliche Entwicklung zugrunde gelegt (s. Anlage 1). In diesem wird das Plangebiet zweigeteilt; das nördliche Plangebiet wird über die Straße Auf'm Hackenfeld und das südliche Plangebiet über den Mawicker Weg durch zwei 6,5 m breite Straßenschleifen erschlossen, die im Endausbau nur mit einem Fußweg miteinander verbunden sind. Somit wird Durchgangsverkehr in den als verkehrsberuhigte Bereiche geplanten Teilgebieten vermieden. Im aktuellen Entwurf sind insgesamt 12 öffentliche Parkplätze mit Baumbeeten im Straßenraum vorgesehen. Geplant sind insgesamt ca. 70-75 neue Wohneinheiten (Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser) mit Grundstücksgrößen von 343 bis 1.095 m². Eine zentrale Multifunktionsfläche mit Entwässerungsfunktion und Fußweg verbindet die beiden Bereiche. Ergänzt wird die Planung durch öffentliche Grünflächen, Mulden sowie mögliche Dienstleistungsnutzungen im Süden. Details werden im parallel geführten Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 „Elwieden“ ausgearbeitet.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Verkehr

Das Plangebiet ist über die ca. 500 m südlich gelegene Westöninger Bundesstraße (L 969), welche über die Straßen Elwieden und Westöninger Schützenstraße erreicht wird, verkehrlich angebunden. Im betreffenden Abschnitt der L 969 gibt es ein Verkehrsaufkommen von 9.034 Kfz pro Tag bzw. 346 Kfz im Bereich Schwerlastverkehr pro Tag.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird aufgrund der ca. 43 EFH und ca. 30 neu entstehenden Wohneinheiten in MFH wird ca. 350 – 400 Kfz-Fahrten pro Tag betragen.

6.2 Schall

Das Plangebiet ist nicht von verkehrlichen Lärmemissionen betroffen, da die Schallemissionen der nächstgelegenen lärmemittierenden Straße L969 nicht bis zum Plangebiet reichen. Die zu erwartende wohngebietstypische Verkehrsbelastung erfordert kein Schallgutachten. Allerdings ist die 200 m entfernte Nutzung der Schützenhalle zu beachten.

6.3 Entwässerung

Für das Plangebiet liegt ein Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Welling & Partner vor. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Im Hinblick auf die Schmutzwasserentsorgung liegt die Fläche im Einzugsgebiet der Kläranlage Werl-Westönnen. Das anfallende Schmutzwasser wird über eine neu zu erstellende Kanalisation im Baugebiet dem bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Auf'm Hackenfeld“ zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß Entwässerungskonzept über ein offenes Grabensystem gedrosselt in den auf der westlichen Grenze verlaufenden Elwiedengraben eingeleitet werden. Die oberflächennahe Sammlung erfolgt über dezentral angeordnete Mulden im Straßen- und Grundstücksbereich sowie einen angelegten Entwässerungsgraben an der östlichen und nördlichen Baugebietsgrenze. In der Mitte des Baugebietes ist ein multifunktionales Retentionsbecken vorgesehen, welches das Niederschlagswasser der innenliegenden Grundstücke sammelt und dem Elwiedengraben gedrosselt zuführt. Der Elwiedengraben und die Entwässerungsgräben an den Baugebietsgrenzen erhalten auf einer

Breite von jeweils sieben Metern einen naturnahen Verlauf mit einer natürlichen Retentionswirkung.

Da das geplante Straßenniveau stellenweise über dem Geländeniveau der Baugrundstücke liegt, ist die Oberkante der Fertigfußböden der Wohngebäude um ein noch festzulegendes Mindestmaß über dem anschließenden Straßenniveau anzuordnen. Bei der Geländemodellierung der Grundstücke ist darauf zu achten, dass Regenwasser gezielt in Richtung der dafür vorgesehenen Mulden und Grünzüge abgeführt wird. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist über die Möglichkeit einer offenen Ableitung über Mulden oder einer rohrgebundenen Abführung des Niederschlagswassers und Einleitung in den jeweiligen Graben realisierbar. Eine unkontrollierte Ableitung auf Nachbargrundstücke ist zu vermeiden.

Die endgültige Abstimmung der technischen Ausführung erfolgt mit der Unteren Wasserbehörde und dem zuständigen Abwasserbetrieb und folgt im weiteren Verfahren.

6.4 Artenschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vogelschutzgebietes „Hellwegbörde“ (DE-4415-104). Zusätzlich befindet sich die Fläche im Gebiet der „Vereinbarung zum Schutz der Wiesenweihe und der anderen Offenlandarten in der Hellwegbörde“ (Hellwegbördevereinbarung). Um bereits vorab eine Einschätzung zur Machbarkeit der Gebietsentwicklung in Bezug auf das Vogelschutzgebiet zu erhalten, wurde bereits vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens eine Verträglichkeitsprüfung zum Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ erstellt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung von Schadensbegrenzungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Vogelschutzgebiet durch das geplante Vorhaben ausgelöst werden und somit das Vogelschutzgebiet der Planung nicht grundsätzlich entgegensteht.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Soest) und der Höheren Naturschutzbehörde (Bezirksregierung Arnsberg) sollen die Maßnahmenflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Vogelschutzgebietes „Hellwegbörde“, jedoch im ökologisch funktionalen Zusammenhang zum Vogelschutzgebiet, liegen und werden auf Grünland realisiert. Diese Flächen werden im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens festgelegt.

6.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet wurden vermutete Bodendenkmäler festgestellt, deren Bedeutung sich aus der siedlungsgünstigen Lage und vorhandenen Lesefunden ergibt. Die Planung berührt somit das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 DSchG NRW. Der Umgang mit den Bodendenkmälern erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 132 „Elwieden“ in enger Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen als zuständiger Fachbehörde.

6.6 Umweltauswirkungen

Die im Verfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil (Teil II) der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung. Eine Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt und das Ergebnis im Umweltbericht ergänzt.

STB-Entwurf Werl - Elwieden



M 1:500



Legende

- Wohngebäude mit Staffelgeschoss und Gründach
- Wohngebäude mit Firstrichtung
- Fußweg/Betriebsweg
- Garage
- privater Stellplatz/Garagenzufahrt
- öffentlicher Parkplatz
- Straße
- Privates Grundstück
- Gewässer mit Gewässerrandstreifen
- Öffentliche Entwässerungsmulde
- Baum (Bestand)
- Baum (Planung)