

## **91. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl**

**Rücknahme von Reserveflächen für Wohnen  
(in der Kernstadt und in den Ortsteilen Buderich, Hilbeck,  
Sönnern, Niederbergstraße und Westönnen)**

**- Entwurf der Begründung -**



<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>
<b>I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN</b> .....	<b>2</b>
1. Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes .....	3
2. Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung .....	4
3. Vorgaben zur Planung .....	11
3.1 Regionalplan Arnsberg Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis .....	11
3.2 Flächennutzungsplan .....	11
3.3 Landschaftsplan VI „Werl“ .....	11
<b>II PLANUNGSINHALTE</b> .....	<b>23</b>
4. Siedlungsflächenentwicklung .....	23
5. Alternativstandorte .....	23
6. Planinhalte der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	23
7. Erschließung .....	30
8. Natur-, Landschafts- und Klimaschutz .....	30
9. Immissionsschutz und Störfallrecht .....	30
10. Hochwasser .....	30
11. Denkmal- und Bodendenkmalschutz .....	30
<b>III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>30</b>
12. Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	30
13. Sonstige Auswirkungen .....	31
14. Finanzielle Auswirkungen .....	31
<b>IV FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>31</b>

## **I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN**

### *Vorbemerkung zur Funktion und dem Rechtscharakter des Flächennutzungsplanes*

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der Flächennutzungsplan stellt als „vorbereitender Bauleitplan“ beispielsweise die Siedlungsflächenentwicklung der Gemeinde mit der Ausweisung verschiedener Arten von Bauflächen dar. So werden durch die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen sowohl die bestehenden als auch die nach Vorstellung der Gemeinde zukünftig zu entwickelnden Siedlungsbereiche verdeutlicht. Gemäß des, im Baugesetzbuch (BauGB) verankerten Entwicklungsgebots sind Bebauungspläne als „verbindliche Bauleitpläne“ aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, d. h., sie müssen mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan im Einklang stehen. Eine unmittelbare Rechtsverbindlichkeit gegenüber der Öffentlichkeit entfaltet der Flächennutzungsplan allerdings nicht. Es können daraus keine Ansprüche, wie z. B. eine bauliche Nutzung eines Grundstücks abgeleitet werden.

Nach den im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) und im Regionalplan festgeschriebenen landesplanerischen Zielen hat die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht zu erfolgen. Bedarfsgerecht bedeutet dabei einerseits, ausreichend Flächen für eine entsprechende Entwicklung zur Verfügung zu stellen, andererseits aber die Neudarstellung von Flächen auf das erforderliche Maß zu beschränken (Flächensparziel). Für Gemeinden bedeutet dies, im Flächennutzungsplan ausreichend Flächen für eine entsprechende Entwicklung (z. B. Wohnbauflächen) ausweisen zu können, andererseits aber die Neuausweisung von Flächen auf den tatsächlichen Bedarf beschränken zu müssen. Grundlage der Bedarfsermittlung ist das Siedlungsflächenmonitoring (SFM), das von der Bezirksregierung Arnsberg geführt wird.

Im SFM werden die im Flächennutzungsplan einer Gemeinde dargestellten Siedlungsflächen (Wohnen und Gewerbe) zeichnerisch und tabellarisch registriert und je nach Bebauungsstatus und Verfügbarkeit als Reservefläche geführt bzw. entlassen. Für Wohnbauflächen wird von der Regionalplanungsbehörde (Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 32) nach einem Berechnungsmodell, welches im Wesentlichen auf einem Gutachten der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule (RWTH) Aachen - Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr (ISB, Prof. Valleé, Okt. 2012) beruht, der Siedlungsflächenbedarf ermittelt. Ziel ist es, ein ausreichendes Flächenangebot für die Versorgung der Haushalte mit Wohnraum in der Zukunft sicherstellen. Auf der Ebene der Bauleitplanung dürfen grundsätzlich nur Flächen im Gesamtumfang des ermittelten Bedarfs umgesetzt werden.

## 1. Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage Bauwilliger an Wohnbaugrundstücken strebt die Wallfahrtsstadt Werl an, Wohnbauflächen zu entwickeln. Ein großer Teil der derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten Reserveflächen für Wohnen kann jedoch momentan nicht entwickelt werden wegen beispielsweise fehlender Verfügbarkeit, ungünstiger Lage und Erschließung oder Konflikten mit anderen Nutzungen. Aus Sicht der Stadtentwicklung ist eine Neudarstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan unabdingbar. Dabei ist das Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung zu beachten, aus dem sich u. a. die Vorgabe an die Bauleitplanung ergibt, Wohnbauflächen bedarfsgerecht auszuweisen. Da die vorhandenen Flächenreserven den prognostizierten Bedarf übersteigen, ist die Rücknahme von Flächen notwendig, bevor eine Neudarstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan erfolgt.

Auf der Basis des Siedlungsflächenmonitorings wurden im gesamten Stadtgebiet Reserveflächen für Wohnen in einem Umfang von aktuell ca. 61 ha ermittelt. Der von der Bezirksregierung Arnsberg ermittelte rechnerische Bedarf liegt hingegen bei ca. 25 ha. Daraus ergibt sich ein Überhang an Wohnbauflächenreserven von ca. 36 ha (s. nachfolgende Tabelle).

<b>Flächen</b>	<b>Größe [ha]</b>
Reserveflächen Wohnen (Auswertung SFM vom 22.02.2018)	60,92
rechnerischer Bedarf an Wohnbauflächen lt. Bezirksregierung (Stand: 21.06.2017)	24,70
<b>Überhang</b>	<b>36,22</b>

Aufgrund des bestehenden Überhangs an Reserveflächen für Wohnen sowie erforderlicher Anpassungsverfahren nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) und Genehmigungsverfahren nach § 6 BauGB (Flächennutzungsplan) können derzeit nur Flächen entwickelt werden, die als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Da aus verschiedenen Gründen (z. B. Flächenverfügbarkeit) angestrebt wird, Freiraum für die Entwicklung von Wohnbauflächen in Anspruch zu nehmen, ist eine Reduzierung der vorhandenen Reserveflächen notwendig.

Grundsätzlich ist die Wohnbauflächenentwicklung einer Kommune / Gemeinde innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche (Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB) zu vollziehen. Nur innerhalb der jeweiligen zeichnerischen Darstellung im Regionalplan können auf Ebene der gemeindlichen Flächen-nutzungsplanung Wohnbauflächen vorgesehen werden.

Um zukünftig Neudarstellungen von Wohnbauflächen an unter heutigen Gesichtspunkten geeigneten Stellen im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben vornehmen zu können, ist beabsichtigt, mit der thematischen 91. Änderung des Flächennutzungsplanes (Rückführung von Reserveflächen Wohnen) ungeeignete Wohnbauflächen umzuwandeln bzw. die Darstellung der Flächen ihrer tatsächlichen Nutzung anzupassen. Dabei handelt es sich in diesem ersten Schritt der Flächenrücknahme ausschließlich um Flächen, die nicht über einen Bebauungsplan abgesichert sind und nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB liegen, d. h. die betroffenen Rücknahmeflächen besitzen derzeit keine bauliche Nutzungsmöglichkeit.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung**

Bei der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um eine thematische Änderung (Rücknahme von Reserveflächen Wohnen), mit der das Ziel verfolgt wird, den bestehenden Überhang an Reserveflächen für Wohnen abzubauen. In dieser Änderung sind insgesamt 18 Teilgebiete gebündelt. Es handelt sich um Flächen, die planungsrechtlich im Außenbereich liegen. Demnach sind Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die Teilgebiete sind zwar im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen bzw. Dorfgebiete dargestellt, aber nicht durch Wohnnutzung geprägt. Daher sollen sie in Grünflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt werden. Reserveflächen die Bestandteil eines Bebauungsplanes sind oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB liegen, sollen für die Innenentwicklung weiterhin zur Verfügung stehen und bleiben hiervon unberührt.

Die von der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Wohnbauflächen bzw. Dorfgebiete befinden sich in der südlichen Kernstadt (s. Abb. 1) sowie in den Ortsteilen Buderich (s. Abb. 2), Hilbeck (s. Abb. 3), Sönnern (s. Abb. 4), Niederbergstraße (s. Abb. 5) und Westönnen (s. Abb. 6). Die genauen Abgrenzungen (Teilgebiete) sind den nachfolgenden Übersichtsplänen zu entnehmen.

### *Teilgebiet Nr. 1 - südliche Kernstadt*

Die ca. 0,5 ha große Wohnbaufläche befindet sich in der südlichen Kernstadt. Sie liegt nördlich der L 969. Südlich und westlich wird sie durch eine Grünfläche begrenzt. Im Norden schließt sich Wohnbebauung an, die planungsrechtlich den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 (4) BauGB (Innenbereich) zuzuordnen ist.

Mit der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes wird angestrebt, die im Geltungsbereich des Teilgebietes Nr. 1 gelegene Wohnbaufläche in eine Grünfläche umzuwandeln. Sie dient als Grünpuffer zwischen der Umgehungsstraße L 969 und der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnbebauung.

### *Teilgebiet Nr. 2 - südliche Kernstadt*

Die insgesamt ca. 4,4 ha großen Wohnbauflächen befinden sich in der südlichen Kernstadt. Sie liegen südlich der L 969. Im Norden erstreckt sich das Wohngebiet „Benditstraße“. Es ist Teil einer ursprünglichen Gesamtplanung des Areals zwischen der Umgehungsstraße L 969 (ehem. B1) im Norden und der A 44 im Süden sowie dem Blumenthaler Weg im Westen und der Neheimer Straße im Osten. Zu einer Umsetzung ist es seinerzeit nur im nördlichen Bereich gekommen (Bebauungsplan Nr. 18 - Teil 1, rechtskräftig seit 1976), u. a. aus wasserwirtschaftlichen Gründen. Unter heutigen Gesichtspunkten, z. B. Immissionsschutz, ist davon auszugehen, dass die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche zukünftig nicht im vollen Umfang entwickelt wird, so dass ein Teil dieser Fläche zugunsten der Entwicklung von Wohnbauflächen an geeigneteren Stellen, zurückgeführt werden soll.

Mit der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus den o. g. Gründen angestrebt, die im Geltungsbereich des Teilgebietes Nr. 2 gelegene Wohnbaufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft umzuwandeln. Von einer, den angrenzenden Flächen entsprechenden Darstellung als Waldfläche wird abgesehen, da diese Darstellung nicht der tatsächlichen Nutzung und den heutigen Zielvorstellungen entspricht.



Abb. 1: Geltungsbereich 91. Flächennutzungsplanänderung, südliche Kernstadt

#### *Teilgebiete Nr. 3 bis Nr. 7 - Ortsteil Büderich*

Bei den Teilgebieten Nr. 3 bis Nr. 7 handelt es sich um rückwärtige Grundstücksbereiche im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) Büderich, die im Flächennutzungsplan als Dorfgebiete dargestellt sind, aber nicht innerhalb der festgelegten Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich) gem. § 34 BauGB oder in einem rechtskräftigen Bebauungsplan liegen, bis auf eine an der Büdericher Bundesstraße (B 1) gelegene Teilfläche des Teilgebietes Nr. 6. Diese Teilfläche ist dem Außenbereich zuzuordnen, aber aus städtebaulicher Sicht ist eine straßenbegleitende Bebauung an dieser Stelle angemessen.

Insgesamt ergibt sich eine Größe von ca. 2,9 ha. Unter der Vorgabe Innen- vor Außenentwicklung wird mit der 91. Flächennutzungsplanänderung das Ziel ver-

folgt, die Außenbereichsflächen von Dorfgebieten in landwirtschaftliche Flächen umzuwandeln. Grundsätzlich verfügt der Ortsteil Büderich über Flächen im Innenbereich, die für eine Nachverdichtung geeignet sind, z. B. eine nördlich an der Schule bzw. den Bolzplatz sowie westlich an die Schlesienstraße angrenzende Fläche, die Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 3 a „An der Schule“ (rechtskräftig seit 1982) ist und bisher nicht umgesetzt wurde. Des Weiteren wird Entwicklungspotenzial am nord-östlichen Siedlungsrand von Büderich gesehen. Eine Weiterentwicklung des zuletzt eröffneten Wohngebietes „Mönigstraße“ in westliche Richtung bis zur Schlesienstraße wird angestrebt. Ein Teilbereich dieser Potenzialfläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (mit Umgrenzung Immisionsschutz aufgrund von Viehhaltung in der Umgebung) dargestellt.



Abb. 2: Geltungsbereich 91. Flächennutzungsplanänderung, Ortsteil Büderich

### Teilgebiete Nr. 8 bis Nr. 10 - Ortsteil Hilbeck

Die Teilgebiete Nr. 8 bis Nr. 10 sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt und insgesamt ca. 2,7 ha groß. Sie liegen im Außenbereich. Das Teilgebiet Nr. 8 liegt zwischen einer Wohnbaufläche im Westen und einem Dorfgebiet im Osten. Im Süden grenzt ebenfalls eine Wohnbaufläche an den Geltungsbereich an. Im Norden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Die Teilgebiete Nr. 9 und Nr. 10 werden westlich von einer Wohnbaufläche und östlich von der Werler Straße (B 63) begrenzt. An das Teilgebiet Nr. 9 grenzen im Norden und Süden Wohnbauflächen. An das Teilgebiet Nr. 10 grenzen im Süden eine Grün- und eine Gemeinbedarfsfläche an. Westlich der Teilgebiete Nr. 9 und Nr. 10 ist gegenwärtig die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 44, Teil 1 Werl-Hilbeck „Siepenstraße“ durch einen Erschließungsträger beabsichtigt, so dass hier voraussichtlich kurzfristig Wohnbaugrundstücke vermarktet werden.



Abb. 3: Geltungsbereich 91. Flächennutzungsplanänderung, Ortsteil Hilbeck

### *Teilgebiete Nr. 11 bis Nr. 12 - Ortsteil Sönnern*

Die Teilgebiete Nr. 11 und Nr. 12 sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebiete dargestellt und insgesamt ca. 1,7 ha groß. Sie liegen im Außenbereich und werden im Norden, Süden sowie Westen von Dorfgebieten begrenzt. Östlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Grundsätzlich haben bei der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen die Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) - dazu zählen die Kernstadt sowie die Ortsteile Büderich und Westönnen - Vorrang vor den peripheren kleineren Ortsteilen mit geringer Infrastrukturausstattung. In Bezug auf die kleineren Ortsteile steht die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen im Vordergrund. Im Ortsteil Sönnern sind aus planerischer Sicht Möglichkeiten der Eigenentwicklung durch Nachverdichtung gegeben, z. B. entlang des Scheidinger Weges.



Abb. 4: Geltungsbereich 91. Flächennutzungsplanänderung, Ortsteil Sönnern

### *Teilgebiet Nr. 13 - Ortsteil Niederbergstraße*

Das ca. 0,3 ha große Dorfgebiet befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteils Niederbergstraße. Im Westen, Osten und Süden ist es von Dorfgebieten umgeben. Im Norden grenzt eine Fläche für die Landwirtschaft an den Geltungsbereich an. Das Teilgebiet Nr. 13 ist dem Außenbereich zuzuordnen.

Wie bereits oben beschrieben, haben bei der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen die Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) Vorrang. In Bezug auf die kleineren Ortsteile steht die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen im Vordergrund. Im Ortsteil Niederbergstraße sollen bei Bedarf Möglichkeiten der Nachverdichtung genutzt werden.



Abb. 5: Geltungsbereich 91. Flächennutzungsplanänderung, Ortsteil Niederbergstraße

#### *Teilgebiete Nr. 14 bis Nr. 18 - Ortsteil Westönnen*

Bei den Teilgebieten Nr. 14, Nr. 15 und Nr. 17 handelt es sich um im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen. Die Teilgebiete Nr. 16 und Nr. 18 sind als Dorfgebiete dargestellt. Insgesamt ergibt sich eine Größe von ca. 7,0 ha. Alle Teilgebiete liegen nicht innerhalb der festgelegten Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich) gem. § 34 BauGB oder in einem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Mit der 91. Flächennutzungsplanänderung wird das Ziel verfolgt, Wohnbauflächen bzw. Dorfgebiete, die im Außenbereich liegen in Flächen für die Landwirtschaft bzw. Grünflächen umzuwandeln und damit den Überhang an Reserveflächen für Wohnen abzubauen. Flächen im Innenbereich sollen vorrangig entwickelt werden. Der Allgemeine Siedlungsbereich (ASB) Westönnen verfügt über Flächen, die grundsätzlich für eine Nachverdichtung geeignet sind, z. B. der östlich an die Weststraße angrenzende Bereich. Darüber hinaus handelt es sich bei den Teilgebieten Nr. 16 und Nr. 17 um Flächen, die für eine Entwicklung von Wohnbauflächen aufgrund des Konfliktpotenzials mit anderen Nutzungen (Sportplatz, Gewerbe, Bahntrasse) eher ungeeignet sind. An das Teilgebiet Nr. 16 grenzt westlich und südlich ein Dorfgebiet an. Im Norden verläuft die Bahntrasse mit Bahnhof und Park+Ride-Anlage. Im Osten liegt eine Grünfläche mit der Funktion als Sportplatz. Das Teilgebiet Nr. 17 ist ebenfalls in der Nähe der Bahntrasse gelegen. Es ist umgeben von Wohnbauflächen im Westen, Osten

und Süden sowie Flächen für die Landwirtschaft, die nördlich an den Geltungsbereich angrenzen.

Die Teilgebiete Nr. 14 und Nr. 15 liegen nord-westlich am Ortsrand von Westönnen. Das Teilgebiet Nr. 14 ist von landwirtschaftlichen Flächen umschlossen. An das Teilgebiet Nr. 15 grenzen im Norden Wohnbebauung sowie im Westen und Süden landwirtschaftliche Flächen an. Das Teilgebiet Nr. 18 befindet sich in zentraler Lage im Ort, ist aber dem Außenbereich zuzuordnen. Die daran angrenzenden Bereiche sind durch dörfliche Nutzungen geprägt.



Abb. 6: Geltungsbereich 91. Flächennutzungsplanänderung, Ortsteil Westönnen

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Auf der Ebene der Bauleitplanung dürfen grundsätzlich nur Flächen für Wohnen im Gesamtumfang des ermittelten Bedarfs umgesetzt werden.

Aufgrund des gesamtstädtischen Überhangs an Reserveflächen für Wohnen, wird mit der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes das Ziel verfolgt, den Überhang durch die Rücknahme von im Flächennutzungsplan dargestellten Reserveflächen für Wohnen abzubauen.

### **3. Vorgaben zur Planung**

#### **3.1 Regionalplan Arnsberg Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis**

Im Regionalplan Arnsberg sind alle zuvor beschriebenen Teilgebiete als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt. Hinsichtlich der Vereinbarkeit der geplanten Ausweisungen als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Grünflächen im Flächennutzungsplan mit der Darstellung des Regionalplanes hat eine Vorabstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg stattgefunden, in der deutlich wurde, dass eine den tatsächlichen Nutzungen der Flächen entsprechende Darstellung angezeigt und eine entsprechend positive Beurteilung der Planung zu erwarten ist. Formell ist die Stellungnahme der Bezirksregierung im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LP NRW) abzuwarten.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist die Teilgebiete Nr. 1 bis Nr. 18 als Wohnbauflächen bzw. Dorfgebiete aus.

#### **3.3 Landschaftsplan VI „Werl“**

Der Landschaftsplan (LP) ist gemäß § 16 LG NW Grundlage für die Entwicklung, den Schutz und die Pflege der Landschaft und ihrer Bestandteile. Er gilt nach § 16 (1) Landschaftsgesetz (LG) nur für Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, des Geltungsbereichs von rechtskräftigen Bebauungsplänen und von Satzungen nach § 34 BauGB.

Er setzt sich zusammen aus:

- *der Entwicklungskarte im Maßstab 1 : 15.000,*
- *der Festsetzungskarte im Maßstab 1 : 15.000,*
- *den textlichen Darstellungen und Festsetzungen.*

Diese Bestandteile sind Gegenstand der Satzung.

In einer weiteren Karte „Nachrichtliche Darstellungen“ sind Angaben zu FFH- und Vogelschutzgebieten, Biotopen gem. § 62 LG NW, Biotopverbund, Geotopen, schutzwürdigen Böden, Flurbereinigung, Alleenkataster und Naturdenkmalen im Innenbereich als nachrichtliche Darstellungen zusammengefasst. Als kartographische Grundlage dient die Deutsche Grundkarte (DGK 1 : 5000).

Der Landschaftsplan ist in unterschiedliche Festsetzungsräume (D.2.01 bis D.2.15) unterteilt. Ihnen sind entsprechende Entwicklungsziele und Maßnahmen zugeordnet, die in ihrer Lage und ihrem Umfang flexibel gestaltet werden können. Den nachfolgenden Auszügen aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes können die Entwicklungsziele für die entsprechenden Bereiche entnommen werden.

### Legende zur Entwicklungskarte

- Geschützte Landschaftsbestandteile LB C.4.01-C.4.25
- Landschaftsschutzgebiete LSG C.2.01 - C.2.08

#### - Entwicklungsziele -

- Entwicklungsziel 1 Erhalt (Entwicklungsraum ER 1.01-1.07)
- Entwicklungsziel 2 Anreicherung (Entwicklungsraum ER 2.01-2.11)
- Entwicklungsziel 3 Freiraumschutz
- Entwicklungsziel 4 Arten- und Biotopschutz (Entwicklungsraum ER 4.01-4.05)
- Entwicklungsziel 5 Quellen/Fließgewässersysteme
- Entwicklungsziel 6 Biotopverbund Stufe I
- Entwicklungsziel 6 Biotopverbund Stufe II

### Entwicklungskarte, Auszug südliche Kernstadt

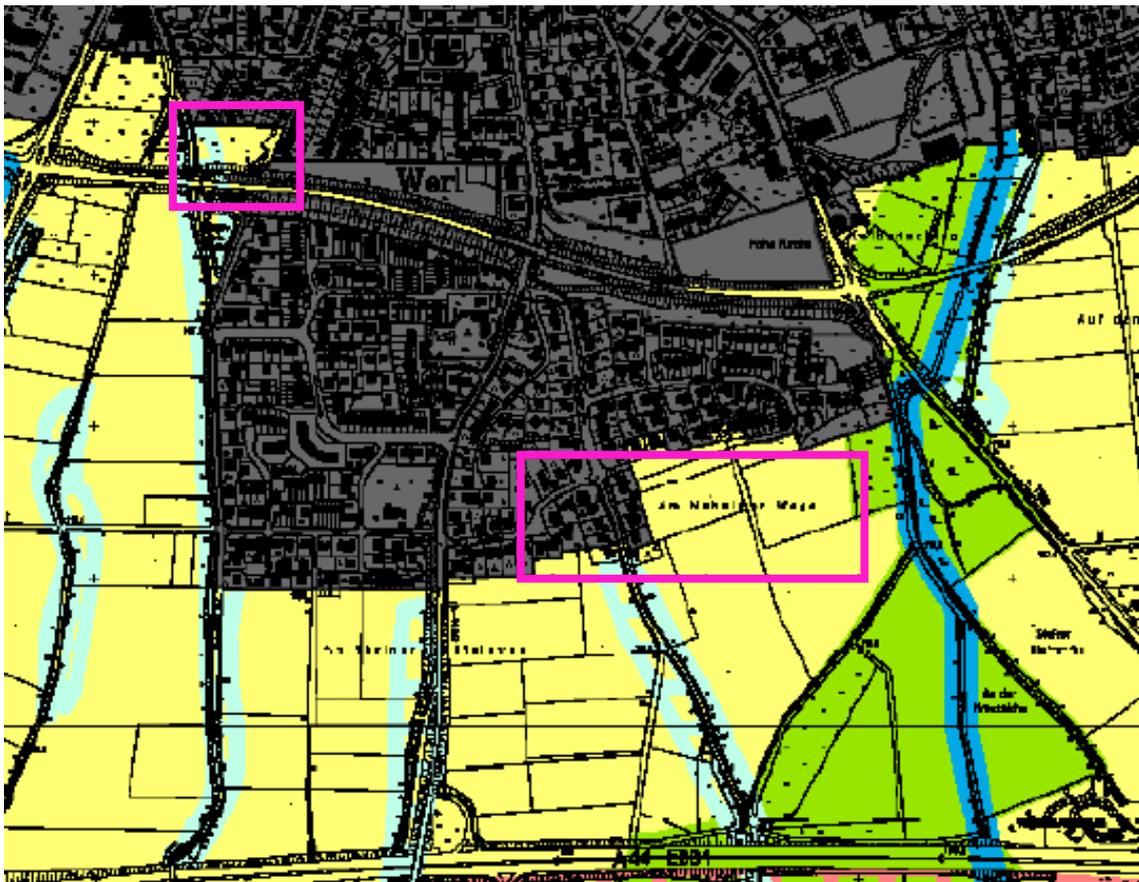


Abb. 7: Entwicklungskarte, Auszug aus dem Landschaftsplan VI „Werl“, aufgestellt durch den Kreis Soest, Rechtskraft: 24.12.2012; Bereiche der Teilgebiete Nr. 1 und Nr. 2 sind durch Rahmen gekennzeichnet

Das Gebiet südlich der Kernstadt liegt im Festsetzungsraum D.2.08 „Landwirtschaftlich genutzte Flächen südlich von Werl zwischen der A 445 und der B 516“. Für diesen Bereich sind die Entwicklungsziele 1 (Erhalt), 2 (Anreicherung) und größtenteils überlagernd 3 (Freiraumschutz) dargestellt. Folgende Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele sind umzusetzen:

1. *Erweiterung, Pflege und Neuanlage von Gehölzstrukturen mit Saumbereichen.*
2. *Anlage von Ackerbrachestreifen, Säumen, Feldrainen.*
3. *Anlage von Ackerbrachen und Erhalt von bzw. Entwicklung zu unbefestigten Wegeoberflächen („grüne Wege“).*
4. *Maßnahmen zum Erosionsschutz.*

In Bezug auf die Teilgebiete Nr. 1 und Nr. 2 ist das Entwicklungsziel 2 (Anreicherung) maßgeblich.

### **Entwicklungskarte, Auszug Ortsteil Büderich**

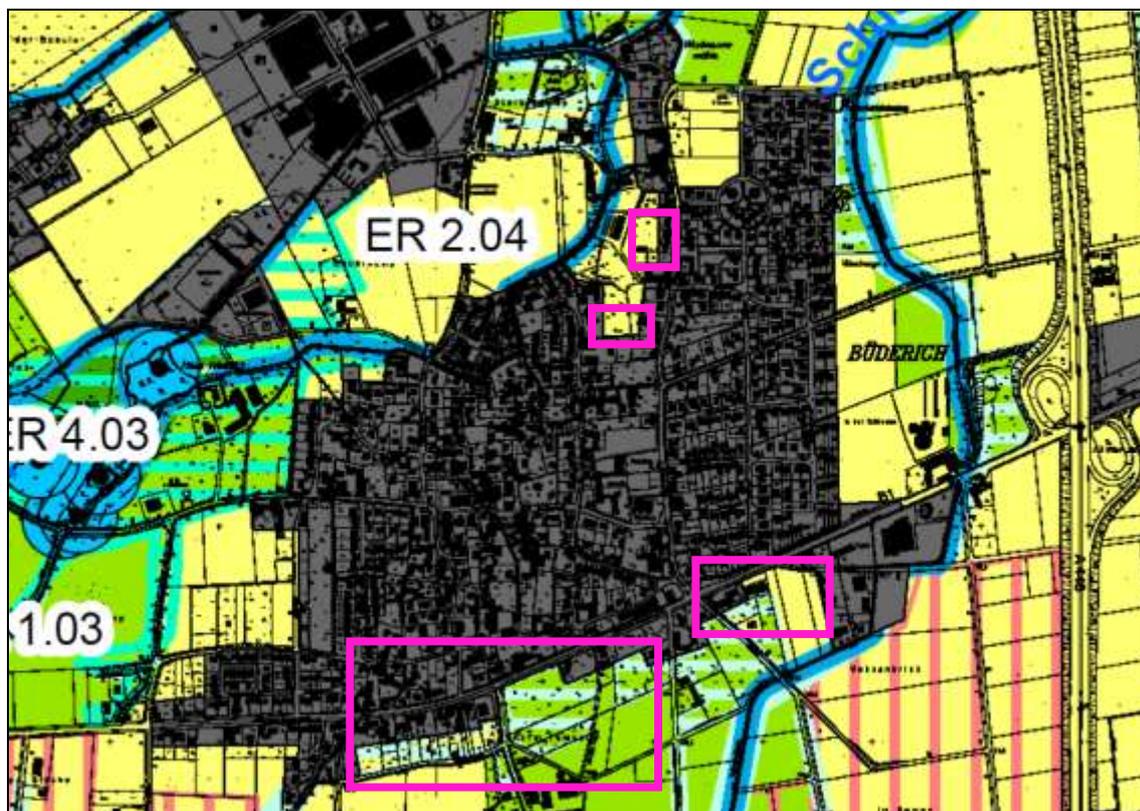


Abb. 8: Entwicklungskarte, Auszug aus dem Landschaftsplan VI „Werl“, aufgestellt durch den Kreis Soest, Rechtskraft: 24.12.2012; Bereiche der Teilgebiete Nr. 3 und 4 sowie Nr. 5 bis Nr. 7 sind durch Rahmen gekennzeichnet

Südlich der Büdericher Bundesstraße (B 1) ist der Festsetzungsraum D.2.05 „Landwirtschaftliche Flächen zwischen B 1 und A 44“ ausgewiesen. Für diesen Bereich sind die Entwicklungsziele 1 (Erhalt), 2 (Anreicherung) und überlagernd 3 (Freiraumschutz) dargestellt. Folgende Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele sind umzusetzen:

- 1. Schaffung linienhafter Strukturen (Hecken, Gebüsche, Säume, Feldraine) entlang der Wege und Schlaggrenzen.*
- 2. Anlage von Ackerbrachen/-brachestreifen und Erhalt von bzw. Entwicklung zu unbefestigten Wegeoberflächen („grüne Wege“).*
- 3. Pflege und Neuanlage von Obstbaumbeständen entlang der Wege und auf hofnahen Flächen.*

In Bezug auf die Teilgebiete Nr. 5 bis Nr. 7 ist neben den Entwicklungszielen 1 (Erhalt) und 2 (Anreicherung) auch das Entwicklungsziel 6 (Biotopverbund Stufe II) maßgeblich.

Nördlich der B 1 ist der Festsetzungsraum D.2.04 „Landwirtschaftlich genutzte Flächen um Holtum, Budberg und Büberich“ festgelegt. Für diesen Bereich sind die Entwicklungsziele 1 (Erhalt), 2 (Anreicherung) und teilweise überlagernd 3 (Freiraumschutz) dargestellt. Folgende Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele sind umzusetzen:

- 1. Naturnahe Gestaltung und Unterhaltung der Gewässer.*
- 2. Pflege und Neuanlage linienhafter Strukturen (Hecken, Gebüsche, Säume, Feldraine, Ackerbrachestreifen) entlang der Wege, Gewässer und Schlaggrenzen.*
- 3. Pflege und Neuanlage von Obstbaumbeständen auf orts- bzw. hofnahen Flächen.*

In Bezug auf die Teilgebiete Nr. 3 und Nr. 4 ist das Entwicklungsziel 2 (Anreicherung) maßgeblich.

## Entwicklungskarte, Auszug Ortsteile Hilbeck und Sönnern

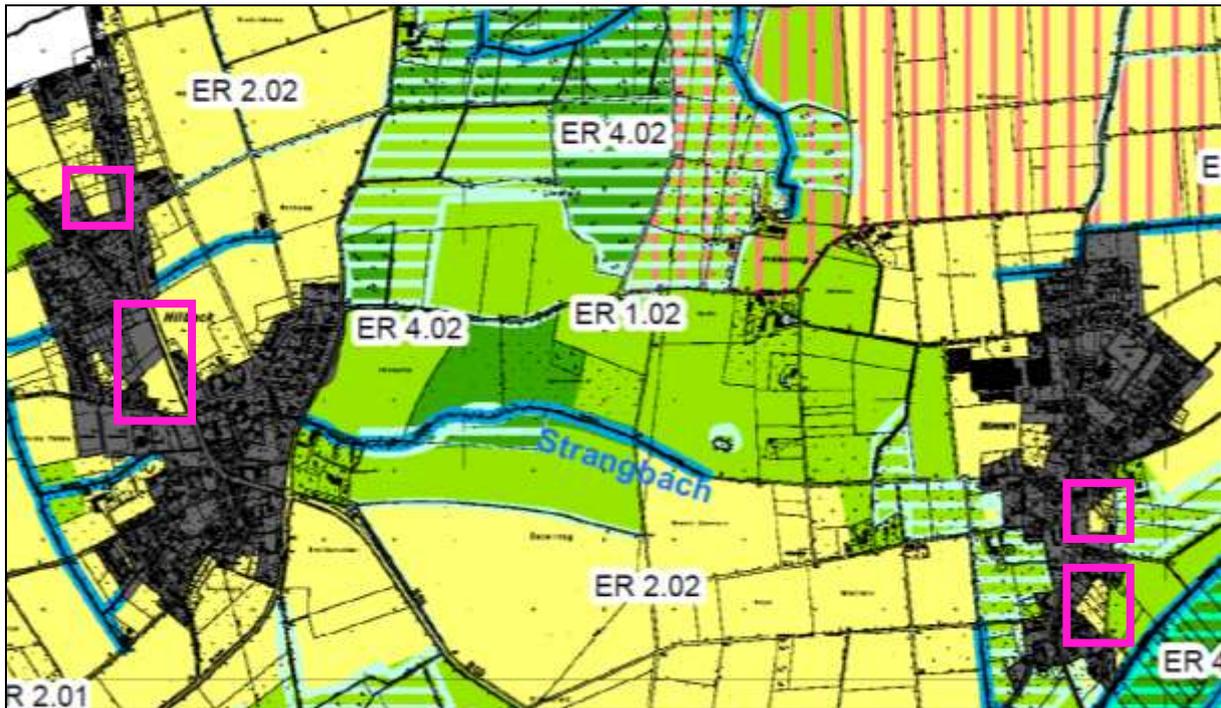


Abb. 9: Entwicklungskarte, Auszug aus dem Landschaftsplan VI „Werl“, aufgestellt durch den Kreis Soest, Rechtskraft: 24.12.2012; Bereiche der Teilgebiete Nr. 8, Nr. 9 und Nr. 10 (Ortsteil Hilbeck) sowie Nr. 11 und Nr. 12 (Ortsteil Sönnern) sind durch Rahmen gekennzeichnet

Westlich der Werler Straße (B 63) befindet sich der Festsetzungsraum D.2.01 „Landschaftsraum westlich von Hilbeck“. Für diesen Bereich sind die Entwicklungsziele 1 (Erhalt) und 2 (Anreicherung) dargestellt. Folgende Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele sind umzusetzen:

1. *Naturnahe Unterhaltung und Gestaltung der Gewässer.*
2. *Schaffung linienhafter Strukturen (Baumreihen, Hecken, Gebüsche, Säume, Feldraine) entlang der Wege und Schlaggrenzen.*
3. *Anlage von Ackerbrache/-brachestreifen und Erhalt von bzw. Entwicklung zu unbefestigten Wegeoberflächen („grüne Wege“).*
4. *Pflege und Neuanlage von Obstbaumbeständen entlang der Wege und auf hofnahen Flächen.*
5. *Erweiterung und Neuanlage von Feldgehölzen sowie Förderung von Waldmänteln und Säumen.*

Östlich der B 63 befindet sich der Festsetzungsraum D.2.02 „Landschaftsraum östlich von Hilbeck und Bereich Sönnern“. Für diesen Bereich sind die Entwicklungsziele 1 (Erhalt), 2 (Anreicherung) und teilweise überlagernd 3 (Freiraumschutz) dargestellt. Folgende Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele sind umzusetzen:

1. *Naturnahe Entwicklung und Bewirtschaftung der Waldflächen.*

2. *Pflege und Neuanlage von Obstbaumbeständen entlang der Wege und auf orts- bzw. hofnahen Flächen.*
3. *Erhalt und Optimierung der Kleingewässer.*
4. *Naturnahe Unterhaltung der Gewässer und Gräben.*
5. *Schaffung linienhafter (Säume, Feldraine, Obstbäume) und punktueller (Gebüsche) Strukturen entlang der Wege und Schlaggrenze.*
6. *Anlage von Ackerbrache/-brachestreifen und Erhalt von bzw. Entwicklung zu unbefestigten Wegeoberflächen („grüne Wege“).*

In Bezug auf die Teilgebiete Nr. 8 und Nr. 10 ist das Entwicklungsziel 2 (Anreicherung) maßgeblich. Das Teilgebiet Nr. 9 ist als Siedlungsfläche dargestellt und liegt nicht im Festsetzungsraum.

Der östlich des Ortsteils Sönnern gelegene Bereich ist dem Festsetzungsraum D.2.15 „Landschaftsraum Salzbach und Umgebung“ zuzuordnen. Für diesen Bereich ist größtenteils das Entwicklungsziel 1 (Erhalt) dargestellt. Folgende Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele sind umzusetzen:

1. *Naturnahe Unterhaltung und Gestaltung der Wasserläufe.*
2. *Pflege und Ergänzung von Gehölzstrukturen.*
3. *Anlage von Ackerbrachestreifen und Säumen.*
4. *Erhalt und Entwicklung naturnaher Waldbestände mit unterschiedlichen Altersphasen und Förderung von strukturierten Waldmänteln und Säumen.*

In Bezug auf das Teilgebiet Nr. 11 ist das Entwicklungsziel 2 (Anreicherung) maßgeblich. Für das Teilgebiet Nr. 12 gilt neben dem Entwicklungsziel 2 (Anreicherung) auch das Entwicklungsziel 1 (Erhalt).

### **Entwicklungskarte, Auszug Ortsteil Niederbergstraße**

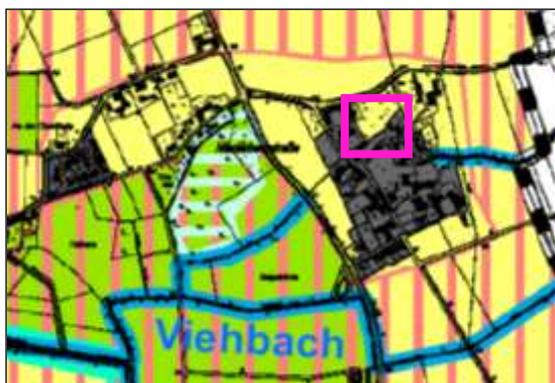


Abb. 10 Entwicklungskarte, Auszug aus dem Landschaftsplan VI „Werl“, aufgestellt durch den Kreis Soest, Rechtskraft: 24.12.2012; Bereich des Teilgebietes Nr. 13 (Ortsteil Niederbergstraße) ist durch einen Rahmen gekennzeichnet

Östlich des Ortsteils Niederbergstraße liegt der Festsetzungsraum D.2.12 „Landwirtschaftlich genutzte Fläche östlich von Oberbergstraße“. Für diesen Bereich sind in geringem Maß die Entwicklungsziele 1 (Erhalt), 2 (Anreicherung) und überlagernd 3 (Freiraumschutz) dargestellt.

Folgende Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele sind umzusetzen:

1. Schaffung linienhafter (Säume, Feldraine, Obstbäume) und punktueller (Gebüsche) Strukturen entlang der Wege und Schlaggrenze.
2. Anlage von Ackerbrache/-brachestreifen und Erhalt von bzw. Entwicklung zu unbefestigten Wegeoberflächen („grüne Wege“).
3. Ausweitung und Extensivierung der Obstwiesen- und Grünlandnutzung.

Für das Teilgebiet Nr. 13 gilt das Entwicklungsziel 2 (Anreicherung).

### Entwicklungskarte, Auszug Ortsteil Westönnen

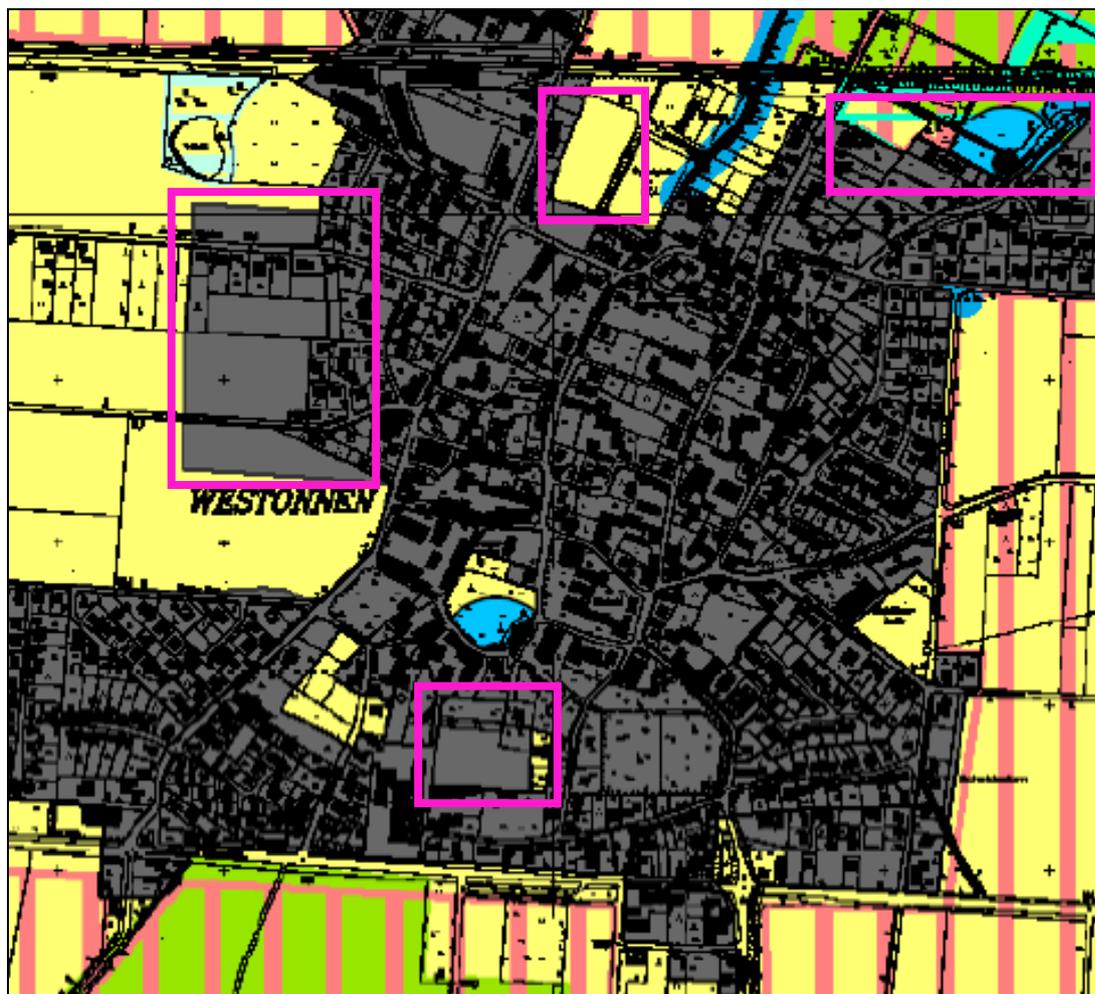


Abb. 11: Entwicklungskarte, Auszug aus dem Landschaftsplan VI „Werl“, aufgestellt durch den Kreis Soest, Rechtskraft: 24.12.2012; Bereiche der Teilgebiete Nr. 14 und Nr. 15 sowie Nr. 16 bis Nr. 18 sind durch Rahmen gekennzeichnet

Westlich und östlich des Ortsteils Westönnen befindet sich der Festsetzungsraum D.2.11 „Agrarraum östlich von Werl und Westönnen“. Für diesen Bereich sind das Entwicklungsziel 1 (Erhalt), 2 (Anreicherung) und überlagernd 3 (Freiraumschutz) dargestellt. Folgende Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele sind umzusetzen:

1. Naturnahe Unterhaltung und Gestaltung der Wasserläufe.

2. *Anlage von Ackerbrachestreifen und Säumen.*

3. *Pflege und Neuanlage von Gehölzstreifen und Obstwiesen.*

Für die Teilgebiete Nr. 16 und 17 sowie 18 teilw. gilt das Entwicklungsziel 2 (Anreicherung). Außerdem gelten für das Teilgebiet Nr. 18 die Entwicklungsziele 3 (Freiraumschutz), 5 (Quellen/Fließgewässersysteme) und 6 (Biotopverbund Stufe I). Die Teilgebiete Nr. 14 und 15 sowie Nr. 18 teilw. sind als Siedlungsflächen dargestellt und liegen nicht im Festsetzungsraum.

Landschaftliches Ziel ist neben der allgemeinen Belebung des Landschaftsbildes und der Steigerung der Biotopvielfalt der Erhalt der Kulturlandschaft. Des Weiteren ist die Wallfahrtsstadt Werl aufgrund der Lage in der Hellwegbörde, für die mächtige nacheiszeitliche Lössböden charakteristisch sind, durch ein Vorkommen von schutzwürdigen Böden geprägt. Im gesamten südlichen Stadtgebiet kommen besonders schutzwürdige Böden vor (s. Landschaftsplan VI „Werl“, nachrichtliche Darstellungen). Besonders schutzwürdige Böden sind in den Teilgebieten Nr. 1 und Nr. 2 (südliche Kernstadt) sowie Nr. 3 und Nr. 5 bis Nr. 7 (Ortsteil Büderich) zu finden. Für das Teilgebiet Nr. 17 (Westönnen) ist ebenfalls besonders schutzwürdiger Boden dargestellt. Zudem liegt es im Vogelschutzgebiet.

### **Landschaftsschutzgebiete**

Der Landschaftsplan VI „Werl“ setzt gem. § 19 LG i. V. m. § 48 c LG die im öffentlichen Interesse besonders zu schützenden Teile von Natur und Landschaft fest. Die Abgrenzungen und Kennzeichnungen der geschützten Teile von Natur und Landschaft sind dem Textteil und der Festsetzungskarte zu entnehmen.

Der Landschaftsplan VI „Werl“ setzt in seiner Festsetzungskarte für die Teilgebiete Nr. 5 (teilw.), Nr. 6 und Nr. 7 (teilw.) im Ortsteil Büderich ein Landschaftsschutzgebiet (LSG C.2.04 „Werl West“) fest. Es wird wie folgt beschrieben:

*Das Gebiet setzt sich aus mehreren Teilbereichen zusammen, die sich westlich der Autobahn im Umfeld der Ortsteile Büderich, Holtum und Budberg befinden. Die Bereiche sind gekennzeichnet durch vielfältige Kleinstrukturen wie Feldgehölze, Wasserläufe, Baumreihen, Hohlwege, Obstwiesen und Grünland.*

*Schutzzweck:*

*Die Festsetzung im Landschaftsplan erfolgte gem. § 21 a) - c) LG, insbesondere auf Grund*

- der Bedeutung des Gebietes als Vernetzungs- und Rückzugsraum innerhalb einer intensiv genutzten Agrarlandschaft und des besiedelten Bereiches.*
- der Ausstattung mit belebenden und gliedernden Landschaftselementen*
- der charakteristischen Geländemorphologie*
- Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes*

## Festsetzungskarte, Auszug Ortsteil Büderich

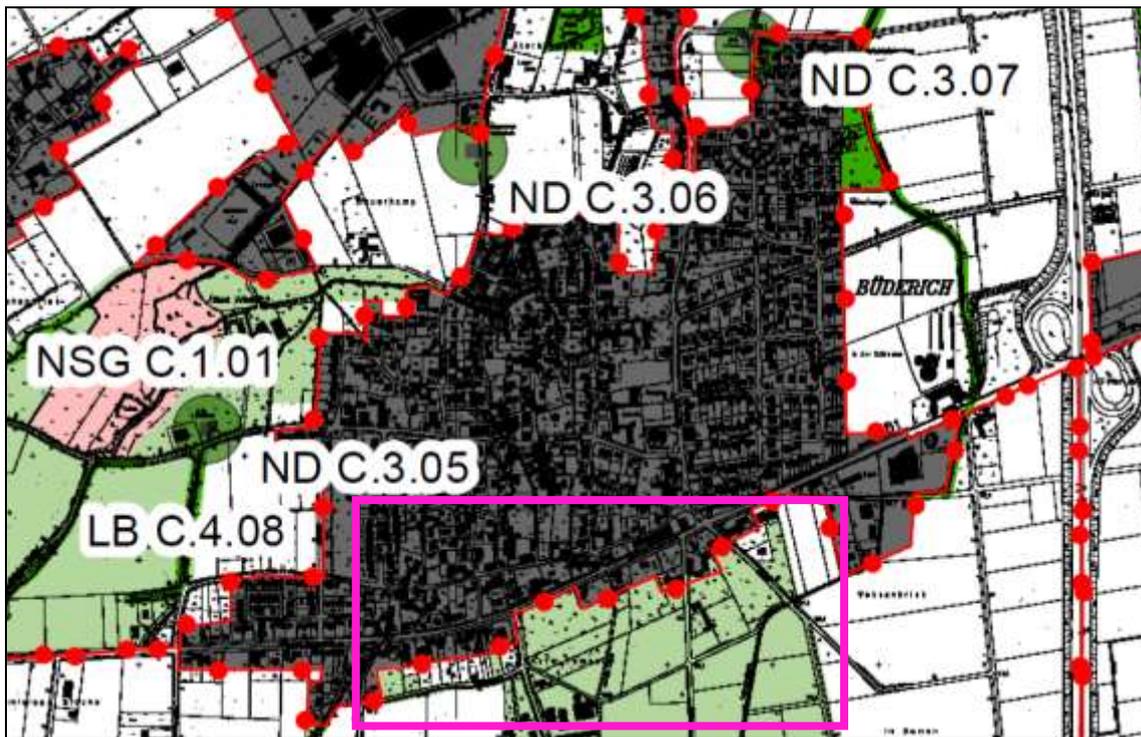


Abb. 12: Festsetzungskarte, Auszug aus dem Landschaftsplan VI „Werl“, aufgestellt durch den Kreis Soest, Rechtskraft: 24.12.2012; Bereich der Teilgebiete Nr. 5 bis Nr. 7 (rückwärtige Flächen der südlich an die B 1 angrenzenden Grundstücke) sind eingerahmt

Das Teilgebiet Nr. 12 (Ortsteil Sönnern, Streifen östlich entlang der Feldstraße) liegt teilweise im festgesetzten Landschaftsschutzgebiet LSG C.2.08 „Salzbach“. Es wird wie folgt beschrieben:

*Das Gebiet umfasst die Niederung des Salzbaches mit Sönnerbach und angrenzenden Grünland- und Gehölzflächen. In diesem Bereich befindet sich auch ein Regenüberlauf- und Regenrückhaltebecken. Hier wurde eine teilweise Renaturierung der Gewässer vorgenommen und ist, soweit möglich, eine extensive Grünlandnutzung vorgesehen. Angrenzende Grünlandbereiche werden im Rahmen des Vertragsnaturschutzes und als Ausgleichfläche ebenfalls extensiv bewirtschaftet. Die ehemalige Obstwiese „Mailoh“ wird durch Ausgleichflächen mit dem Gewässerraum vernetzt.*

*Schutzzweck:*

*Die Festsetzung erfolgt gem. § 21 a) –c) LG, insbesondere auf Grund*

- der Bedeutung des Gebietes als Vernetzungs- und Rückzugsraum*
- der Ausstattung des Bereiches mit belebenden und gliedernden Landschaftselementen*
- des Wertes für die Naherholung*
- der noch großflächig vorhandenen Grünlandbereiche*

### Festsetzungskarte, Auszug Ortsteil Sönnern

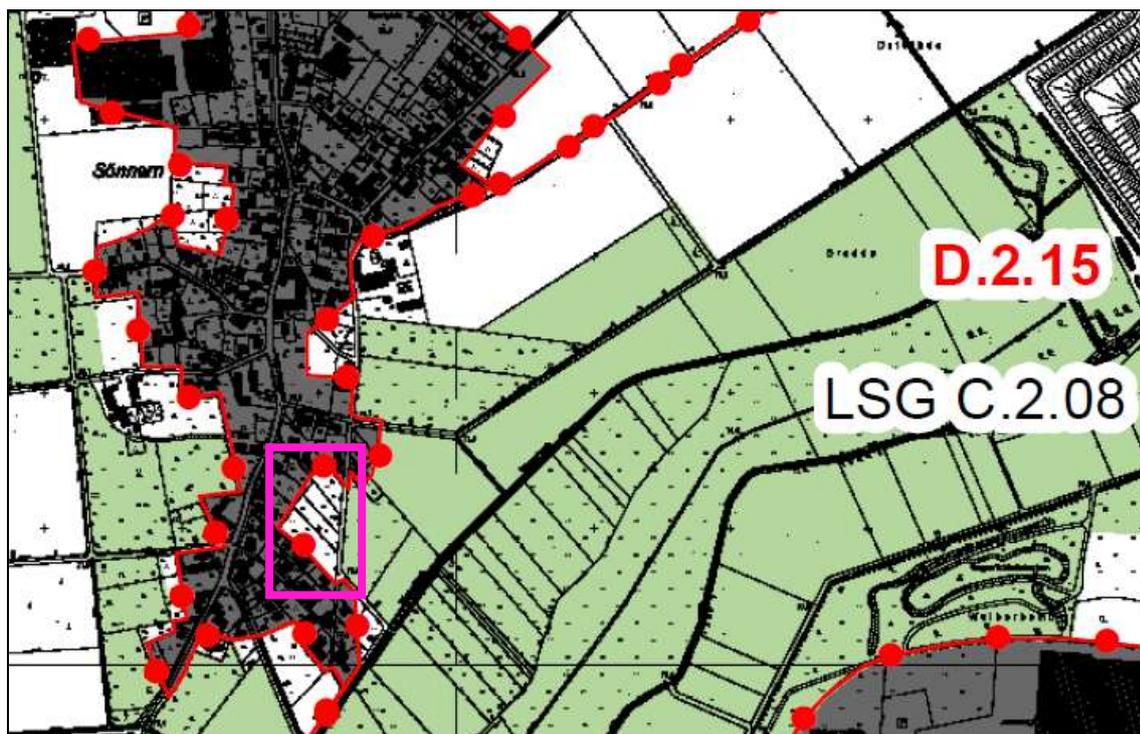


Abb. 13: Festsetzungskarte, Auszug aus dem Landschaftsplan VI „Werl“, aufgestellt durch den Kreis Soest, Rechtskraft: 24.12.2012; Bereich des Teilgebietes Nr. 12 ist eingerahmt

Das Teilgebiet Nr. 17 (Ortsteil Westönnen) liegt teilweise im festgesetzten Landschaftsschutzgebiet LSG C.2.07 „Mühlenbach“. Es wird wie folgt beschrieben:

*Das Gebiet erstreckt sich nordöstlich von Werl über das Bachsystem des Mühlenbaches und seiner vielfältigen Zuflüsse bis zur Einmündung in den Salzbach. Die Gewässerläufe werden von kleinen Waldbereichen und verschiedenen Gehölzstrukturen begleitet. Obstwiesen und Baumreihen prägen ebenfalls Teilbereiche des Gebietes.*

*Schutzzweck:*

*Die Festsetzung erfolgt gem. § 21 a) –c) LG, insbesondere auf Grund*

- der Bedeutung des Gebietes als Vernetzungs- und Rückzugsraum*
- der Ausstattung des Bereiches mit belebenden und gliedernden Landschaftselementen*
- des Wertes für die Naherholung*
- Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes*

### Festsetzungskarte, Auszug Ortsteil Westönnen

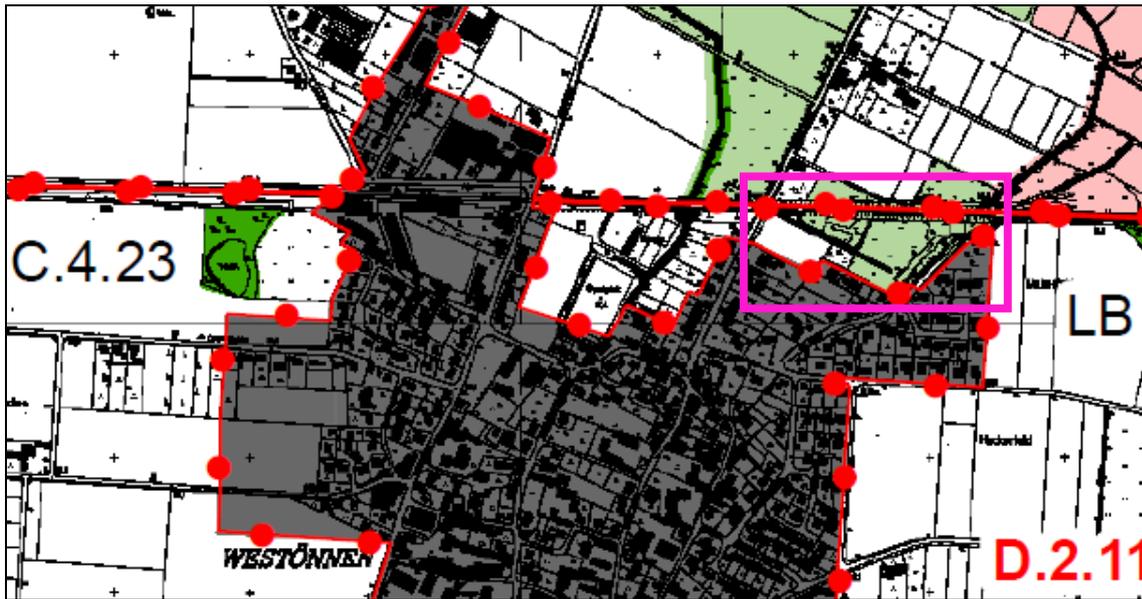


Abb. 14: Festsetzungskarte, Auszug aus dem Landschaftsplan VI „Werl“, aufgestellt durch den Kreis Soest, Rechtskraft: 24.12.2012; Bereich des Teilgebietes Nr. 17 ist eingerahmt

*Nach den Vorgaben des Landschaftsgesetzes sind die charakteristischen Strukturen und Elemente der Landschaft zu erhalten, zu entwickeln und vor Beeinträchtigungen zu schützen.*

#### *Generelle Verbote:*

*Nach § 34 Abs. 2 LG sind in Landschaftsschutzgebieten alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern können oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen. Verboten ist insbesondere:*

- 1. Bauliche Anlagen aller Art zu errichten, zu erweitern oder in einer das Landschaftsbild beeinträchtigenden Weise zu ändern, auch wenn es dazu keiner sonstigen Genehmigung oder Anzeige bedarf. Hierzu zählen auch Einfriedungen, Plakate, Werbeanlagen und Warenautomaten.*
- 2. Straßen, Wege oder Plätze sowie ober- oder unterirdische Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen einschließlich Fernmeldeleitungen und -einrichtungen anzulegen, auszubauen oder zu verändern. Unberührt bleibt der notwendige Ausbau landwirtschaftlicher Wege gemäß dem aktuellen Stand der Technik, der Ausbau ist jedoch mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.*
- 3. Aufschüttungen, Verfüllungen, Abgrabungen, Ausschachtungen oder sonstige Änderungen der Oberflächengestalt vorzunehmen. Hinweis: auch im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft sind Reliefveränderungen verboten, unberührt hiervon bleiben nur Bodenverbesserungen bis zu 2 cm Auftrag.*

4. *Stoffe oder Gegenstände aufzubringen oder zu lagern, die geeignet sind, das Landschaftsbild oder den Naturhaushalt zu gefährden oder zu beeinträchtigen. Unberührt bleibt die vorübergehende Lagerung von Produkten der Land- und Forstwirtschaft sowie des Gartenbaus.*
5. *Gewässer jeglicher Art einschließlich deren Ufer anzulegen, zu beseitigen oder in sonstiger Weise zu verändern sowie Wasser einzuleiten oder zu entnehmen soweit nicht im Sinne des Gemeingebrauchs gem. Landeswassergesetz. Veränderungen des Grundwasserflurabstandes mit der Folge der Entwässerung von feuchtem und nassem Grünland oder sonstigen Feuchtgebieten bedürfen der Zustimmung der Unteren Landschaftsbehörde.*
6. *Bäume, Sträucher, Hecken, Feld- oder Ufergehölze sowie Röhrichtbestände zu beseitigen oder zu schädigen.*
7. *Weihnachtsbaum- und Schmuckreisigkulturen anzulegen.*
8. *Baumschul- und Energieholzkulturen ohne Zustimmung der unteren Landschaftsbehörde anzulegen oder zu erweitern.*
9. *Plätze und Einrichtungen für den Motor- oder Modellsport zu schaffen oder zu ändern sowie Motor- oder Modellsport zu betreiben.*
10. *Motorfahrzeuge aller Art, Anhänger, Wohnwagen, Zelte, Verkaufswagen bzw. -stände oder ähnliche Anlagen außerhalb der befestigten Straßen, Fahrwege, Plätze oder Hofräume zu führen oder ab- bzw. aufzustellen.*
11. *mit ortsunüblicher Lärmentwicklung verbundene Sportarten, die regelmäßig ausgeübt werden (z. B. Paintball)*

## **II PLANUNGSINHALTE**

### **4. Siedlungsflächenentwicklung**

Den übergeordneten landesplanerischen Zielvorgaben liegt eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung zugrunde. Dem folgend beinhaltet das städtische Leitbild eine nachhaltige Flächenbeanspruchung, bei der die sog. Innenentwicklung, d. h. die bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung in planungsrechtlich über Bebauungspläne oder durch Innenbereichssatzung gesicherten Bereichen, vor der Außenentwicklung steht.

Durch das im ersten Teil beschriebene Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Arnsberg wird der Wallfahrtsstadt Werl ein rechnerischer Überhang von Reserveflächen für Wohnen dargelegt, den es abzubauen gilt. Dies kann entweder über eine Bebauung der Reserveflächen oder durch ihre Rückführung (Umwandlung von Wohnbauflächen bzw. Dorfgebiete in landwirtschaftliche Flächen bzw. Grünflächen) erfolgen. Da ein großer Anteil der im Flächennutzungsplan dargestellten Reserveflächen für Wohnen nicht verfügbar oder ungeeignet ist, bedarf es zur Fortentwicklung der Wallfahrtsstadt Werl einer Neuausweisung von Wohnbauflächen, insbesondere unter Berücksichtigung der anhaltenden Nachfrage Bauwilliger. Hierfür wiederum muss eine entsprechende Bedarfssituation gemäß Siedlungsflächenmonitoring vorliegen, d. h. für die Wallfahrtsstadt Werl, dass die Darstellung von Wohnbauflächen bzw. Dorfgebieten an ungeeigneten Stellen durch eine Umwandlung der Flächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes zu ändern ist. Davon betroffen sind zunächst Flächen, die in planungsrechtlich unverbindlichen Bereichen (Außenbereich) liegen.

### **5. Alternativstandorte**

Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen Zielsetzung wurde eine gesamtstädtische Betrachtung vorgenommen, um potenzielle Rücknahmeflächen zu identifizieren. Hierbei konnten die oben beschriebenen Planbereiche in der südlichen Kernstadt sowie in den Ortsteilen Buderich, Hilbeck, Sönnern, Niederbergstraße und Westönnen herausgefiltert werden. Alle weiteren Reserveflächen für Wohnen im Stadtgebiet sind verbindlich über einen Bebauungsplan abgesichert oder befinden sich im Innenbereich und bieten somit zunächst keine Alternativen.

### **6. Planinhalte der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Auf die derzeitigen und künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurde unter Punkt 2 bereits eingegangen. Nachfolgend sind die, in der 91. Flächennutzungsplanänderung gebündelten Teilgebiete aufgeführt. Die Auszüge aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zeigen die derzeitige Darstellung der einzelnen Flächen. Aus den Entwürfen ist zu ersehen, welche künftigen Nutzungen für die Teilgebiete angestrebt werden.

## südliche Kernstadt

### Auszug FNP



### Entwurf der 91. FNP-Änderung



Abb. 15: Auszug aus dem wirksamen FNP und Entwurf der 91. FNP-Änderung, südliche Kernstadt

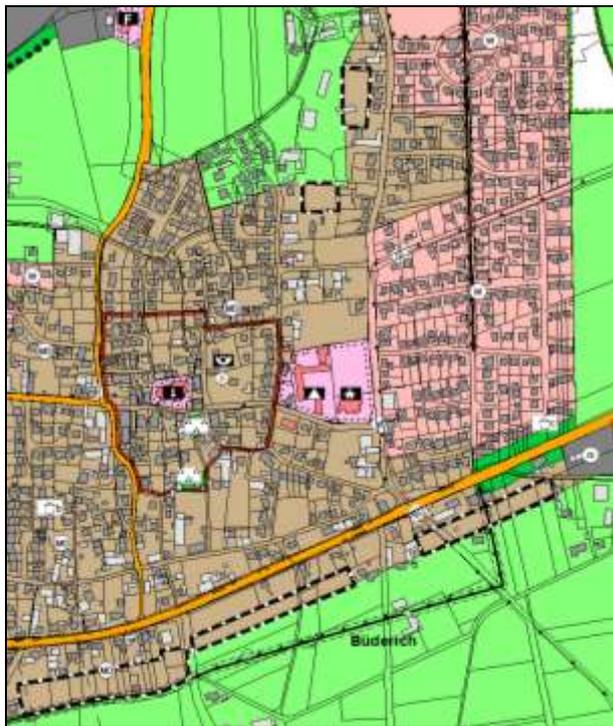
## Legende

	Geltungsbereich
	Wohnbauflächen
	landwirtschaftliche Flächen
	Grünflächen
	Spielplatz Typ A
	Spielplatz Typ B

In der südlichen Kernstadt ist die Rückführung der Wohnbauflächen in die Darstellung „Grünfläche“ (Teilgebiet Nr. 1) bzw. „landwirtschaftliche Fläche“ (Teilgebiet Nr. 2) vorgesehen (s. Abb. 15).

## Ortsteil Buderich

### Auszug FNP



### Entwurf 91. FNP-Änderung

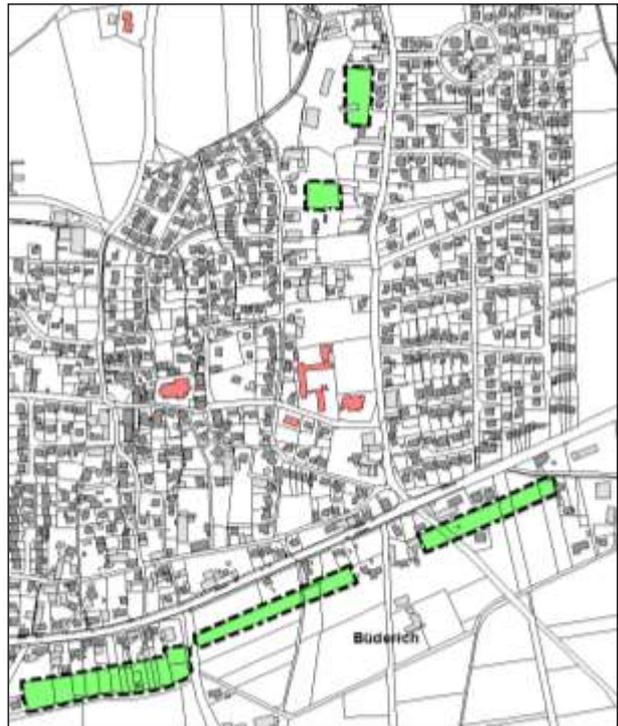


Abb. 16: Auszug aus dem wirksamen FNP und Entwurf der 91. FNP-Änderung, Ortsteil Buderich

### Legende

	Geltungsbereich
	Dorfgebiete
	landwirtschaftliche Flächen

Im Ortsteil Buderich ist die Rückführung der Dorfgebiete in die Darstellung „landwirtschaftliche Fläche“ vorgesehen (s. Abb. 16).

## Ortsteil Hilbeck

### Auszug FNP



### Entwurf 91. FNP-Änderung

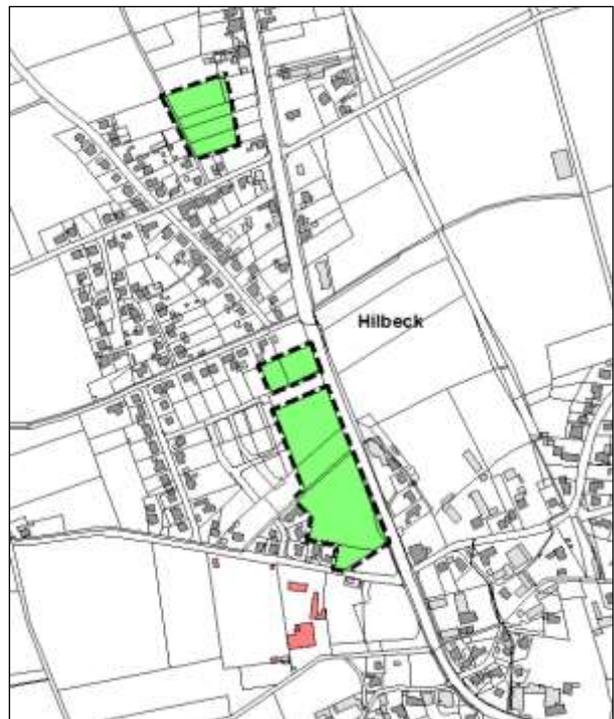


Abb. 17: Auszug aus dem wirksamen FNP und Entwurf der 91. FNP-Änderung, Ortsteil Hilbeck

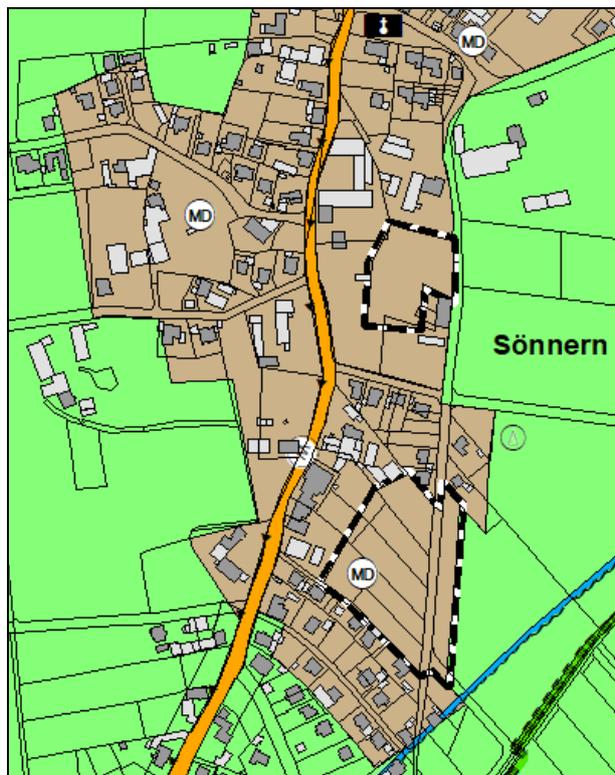
### Legende

	Geltungsbereich
	Wohnbauflächen
	landwirtschaftliche Flächen

Im Ortsteil Hilbeck ist die Rückführung der Wohnbauflächen in die Darstellung „landwirtschaftliche Fläche“ vorgesehen (s. Abb. 17).

## Ortsteil Sönnern

### Auszug FNP



### Entwurf 91. FNP-Änderung

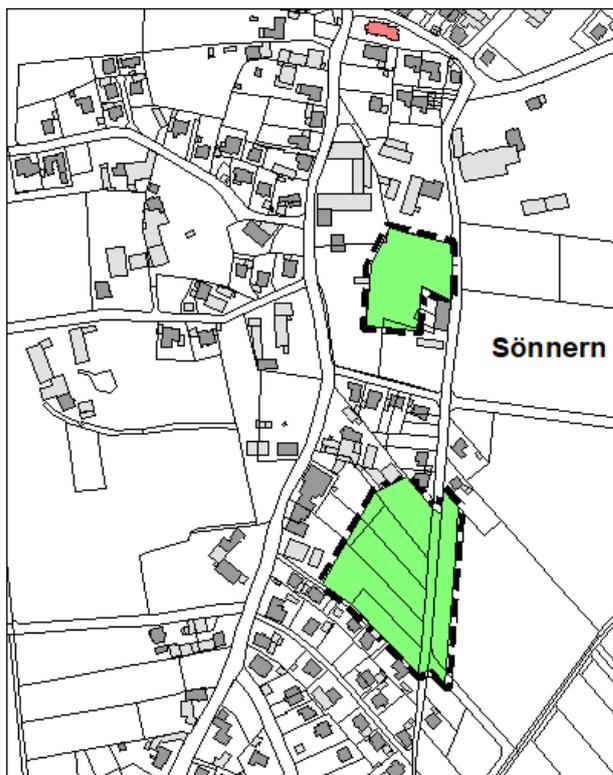


Abb. 18: Auszug aus dem wirksamen FNP und Entwurf der 91. FNP-Änderung, Ortsteil Sönnern

### Legende

	Geltungsbereich
	Dorfgebiete
	landwirtschaftliche Flächen

Im Ortsteil Sönnern ist die Rückführung der Dorfgebiete in die Darstellung „landwirtschaftliche Fläche“ vorgesehen (s. Abb. 18).

## Ortsteil Niederbergstraße

### Auszug FNP



### Entwurf 91. FNP-Änderung

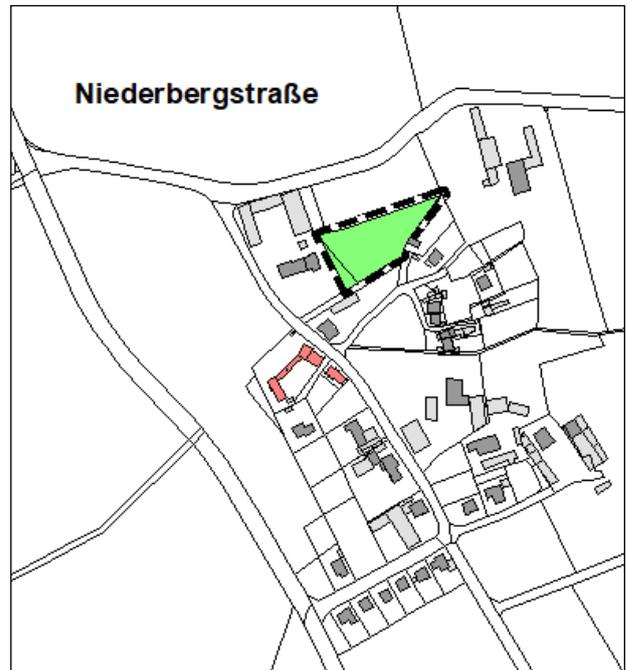


Abb. 19: Auszug aus dem wirksamen FNP und Entwurf der 91. FNP-Änderung, Ortsteil Niederbergstraße

### Legende

	Geltungsbereich
	Dorfgebiete
	landwirtschaftliche Flächen

Im Ortsteil Niederbergstraße ist die Rückführung der Dorfgebiete in die Darstellung „landwirtschaftliche Fläche“ vorgesehen (s. Abb. 19).

## Ortsteil Westönnen

### Auszug FNP



### Entwurf 91. FNP-Änderung



Abb. 20: Auszug aus dem wirksamen FNP und Entwurf der 91. FNP-Änderung, Ortsteil Westönnen

### Legende

	Geltungsbereich
	Umgrenzung Denkmalschutz
	Wohnbauflächen
	Dorfgebiete
	landwirtschaftliche Flächen
	Grünflächen

Im Ortsteil Westönnen ist die Rückführung der Wohnbauflächen bzw. Dorfgebiete in die Darstellung „Grünfläche“ (Teilgebiete Nr. 16 und Nr. 18) bzw. „landwirtschaftliche Fläche“ (Teilgebiete Nr. 14, Nr. 15 und Nr. 17) vorgesehen (s. Abb. 20).

## **7. Erschließung**

Da die tatsächliche Bestandssituation nicht geändert wird, sind die Belange der Erschließung durch die Planung nicht berührt. Die in den Plangebieten vorhandenen Flächen sind über die bestehenden Verkehrswege erreichbar.

## **8. Natur-, Landschafts- und Klimaschutz**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. der Anlage 1 des BauGB ist im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Da mit der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes jedoch keine Änderungen der derzeitigen Nutzungen einhergehen, sondern vielmehr die faktische Bestandssituation gesichert wird, ist davon auszugehen, dass Belange des Natur-, Landschafts- und Klimaschutzes durch die Planung nicht erheblich berührt werden und keine artenschutzrechtlichen Konflikte entstehen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie der Artenschutzprüfung können somit gering gehalten werden. Auf Grundlage der aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB gewonnenen Erkenntnisse soll daher der Untersuchungsrahmen festgelegt und die Umweltprüfung anschließend durchgeführt werden. Die Mindestinhalte des Umweltberichts gemäß Anlage 1 des BauGB werden eingehalten.

## **9. Immissionsschutz und Störfallrecht**

Belange des Immissionsschutzes und des Störfallrechts die durch die Planung berührt werden, sind nicht ersichtlich.

## **10. Hochwasser**

Die Teilgebiete Nr. 1 bis Nr. 18 liegen außerhalb der vom Land NRW in Karten festgesetzten Überschwemmungsbereiche. Die Karte der „vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete“ ist im Umweltportal NRW einzusehen ([www.umweltportal.nrw.de/Wasser](http://www.umweltportal.nrw.de/Wasser)).

## **11. Denkmal- und Bodendenkmalschutz**

Belange des Denkmal- und Bodendenkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

# **III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

## **12. Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Negative Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind durch die 91. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht ersichtlich, vielmehr dient die Flächennutzungsplanänderung gerade der Einhaltung landesplanerischer Ziele. Die Funktionsfähigkeit benachbarter Orte wird hierdurch nicht beein-

trächtig. Formell ist die Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung gem. § 34 LPlG NRW abzuwarten.

### **13. Sonstige Auswirkungen**

Mit der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die bisherige Darstellung „Wohnbaufläche“ bzw. „Dorfgebiet“ in „landwirtschaftliche Fläche“ bzw. „Grünfläche“ geändert werden. Die bereits faktisch bestehenden Nutzungen werden damit bestätigt. Auswirkungen auf öffentliche oder private Belange sind daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Da die Flächennutzungsplanänderung keine Verbindlichkeiten oder Ansprüche für Private entfaltet, sondern lediglich behördenverbindlich ist, sind durch die Änderungen auch keine Einschränkungen der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke und des Grundstückswertes ersichtlich. Allein aus der Darstellung als Wohnbaufläche bzw. Dorfgebiet lässt sich kein privater Anspruch begründen, das Gebiet mittels eines Bebauungsplanes zu entwickeln.

Sollten dennoch öffentliche oder private Belange durch die Änderung des Flächennutzungsplanes berührt werden, werden diese im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ermittelt und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

### **14. Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen voraussichtlich keine Kosten, soweit die Erstellung des Umweltberichtes und der Artenschutzprüfung nicht an Dritte vergeben und keine Gutachten erforderlich werden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird über den Umfang ggf. notwendiger Untersuchungen Aufschluss geben. Aufgrund der Beibehaltung der faktischen Nutzung des Plangebietes ist zurzeit davon auszugehen, dass kein großer Aufwand durch die Planung entstehen wird.

## **IV FLÄCHENBILANZ**

Die 91. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst einen Geltungsbereich, der in 18 Teilgebiete, die in der Kernstadt sowie in den Ortsteilen Büderich, Hilbeck, Sönnern, Niederbergstraße und Westönnen liegen, aufgeteilt ist, mit einer Gesamtfläche von ca. 19,5 ha. Davon entfallen ca. 2,6 ha auf die Darstellung von Grünfläche und ca. 16,9 ha auf die Darstellung von landwirtschaftlicher Fläche. Die Rücknahme von Reserveflächen für Wohnen, die als Schutzgebiete (Landschaftsschutz- und Vogelschutzgebiet) gekennzeichnet sind erfolgt in der Größe von ca. 2,2 ha.