

91. Änderung des Flächennutzungsplanes der Wallfahrtsstadt Werl

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

- Begründung -



INHALT	SEITE
I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	2
1. Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes	3
2. Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung	4
3. Vorgaben zur Planung	11
Regionalplan Arnsberg Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis	11
Flächennutzungsplan	11
Landschaftsplan VI „Werl“	11
II PLANUNGSINHALTE.....	24
4. Siedlungsflächenentwicklung	24
5. Alternativstandorte	24
6. Planinhalte der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes	24
7. Erschließung	31
8. Natur-, Landschafts-,Klima- und Artenschutz	31
9. Immissionsschutz und Störfallrecht	31
10. Hochwasser	31
11. Denkmal- und Bodendenkmalschutz	31
III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	32
12. Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	32
13. Sonstige Auswirkungen	32
14. Finanzielle Auswirkungen	32
IV FLÄCHENBILANZ	32
Teil II der Begründung – Umweltbericht	34
15. Anlass und Erfordernis der Planung	34
16. Räumlicher Geltungsbereich und Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele	34
17. Ziele in Fachgesetzen und Fachplänen	35
18. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	36

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 Wohnbauflächen 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 Schaffung von Wohnraum in der Zukunft sicherzustellen. 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).

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

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. Für den Fall, dass Freiraum für die Entwicklung von Wohnbauflächen in Anspruch genommen werden soll, ist eine Reduzierung der vorhandenen Reserveflächen Voraussetzung.

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 sind nach § 35 BauGB zu beurteilen.

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 Büderich (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 Buderich

Bei den Teilgebieten Nr. 3 bis Nr. 7 handelt es sich um rückwärtige Grundstücksbereiche im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) Buderich, 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 Budericher 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 Immissschutz 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 und sind Bestandteil einer größeren zusammenhängenden Wohnbaufläche. 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. An das Teilgebiet Nr. 10 grenzen im Süden eine Grün- und eine Gemeinbedarfsfläche an. Westlich der Teilgebiete Nr. 9 und Nr. 10 strebt die Stadt die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 44, Teil 1 Werl-Hilbeck „Siepenstraße“ durch einen Erschließungsträger an, so dass davon ausgegangen wird, dass in einem absehbaren Zeitraum die Wohnbaugrundstücke vermarktet werden. Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes liegt zwischen den beiden Teilflächen Nr. 9 und Nr. 10 sowie westlich davon.



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.

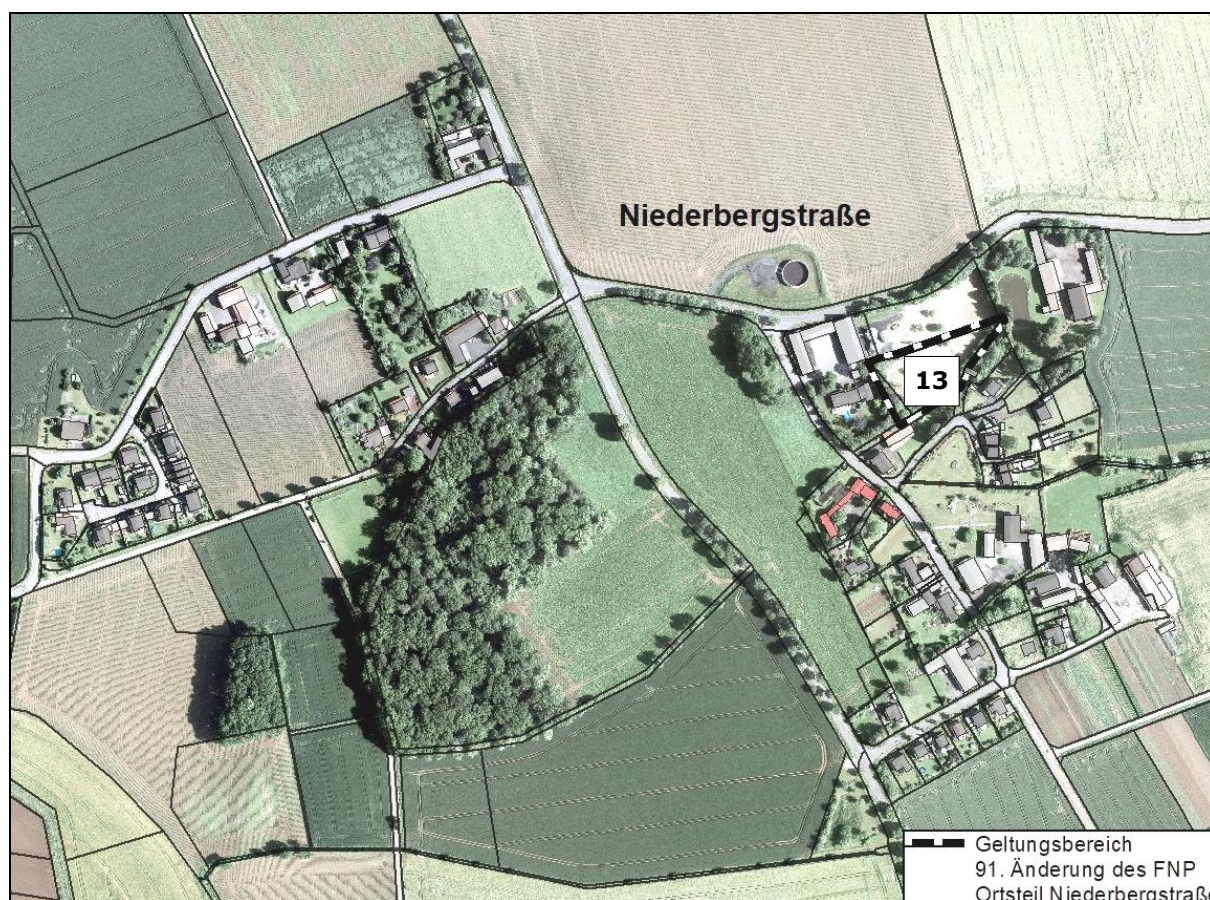


Abb. 5: Geltungsbereich 91. Flächennutzungsplanänderung, Ortsteil Niederbergstraße

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.

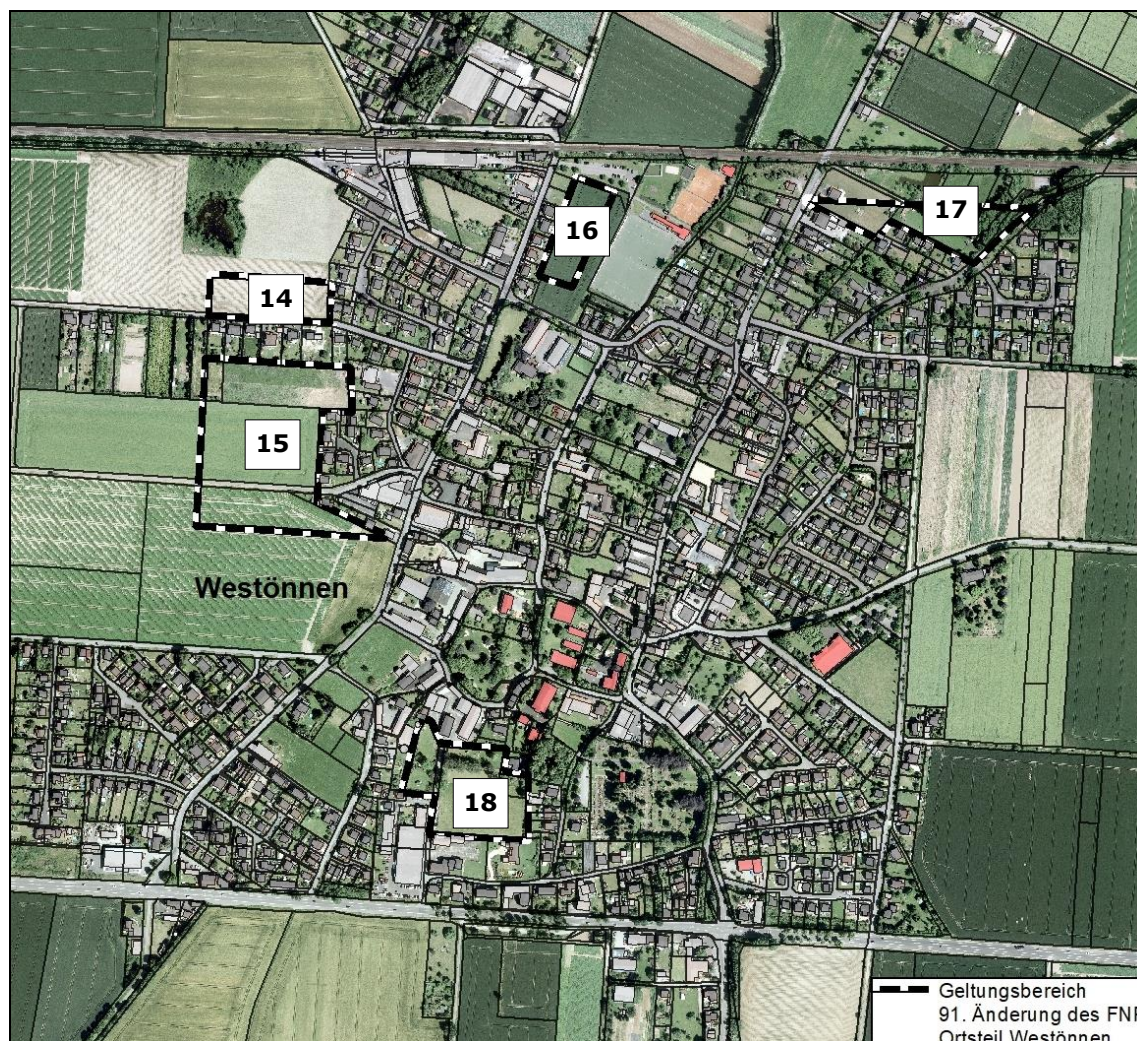


Abb. 6: Geltungsbereich 91. Flächennutzungsplanänderung, Ortsteil Westönnen

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. Flächennutzungsplanänderung das Ziel verfolgt, diesen Überhang durch die Rücknahme von im Flächennutzungsplan dargestellten Reserveflächen für Wohnen abzubauen.

3. Vorgaben zur Planung

Regionalplan Arnsberg Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

Im Regionalplan Arnsberg sind die in der Kernstadt sowie in den Ortsteilen Büderich und Westönnen gelegenen Rücknahmeflächen als Allgemeine Siedlungsgebiete (ASB) dargestellt. Die Rücknahmeflächen in den Ortsteilen Hilbeck, Niederbergstraße und Sönnern liegen innerhalb von Ortsteilen < 2.000 Einwohnern und sind deshalb dem regionalplanerischen Freiraum zugeordnet. 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. Mit Schreiben vom 19.06.2018 hat die Bezirksregierung Arnsberg mitgeteilt, dass die 91. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 34 Abs. 1 LPlG mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Flächennutzungsplan

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

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 (Maßstab 1:15.000), der Festsetzungskarte (1:15.000) und 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 1:5.000).

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

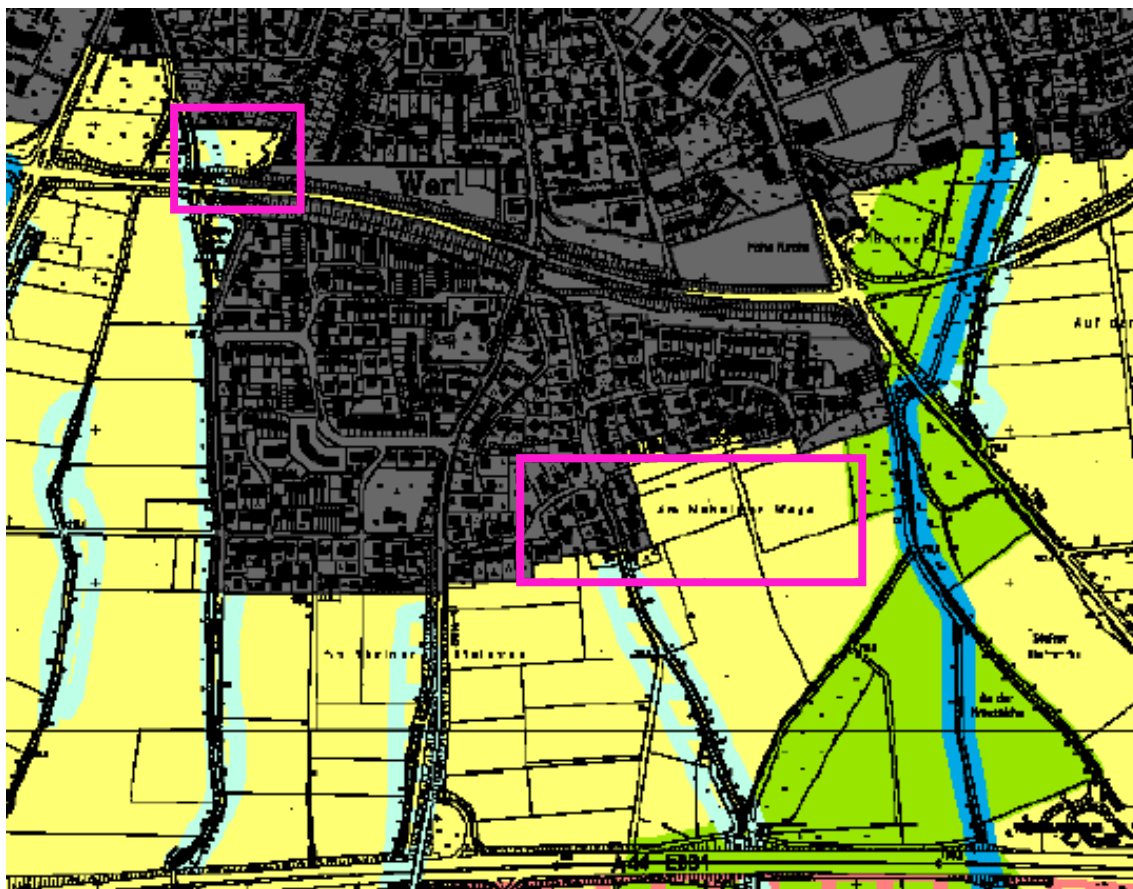


Abb. 7: Entwicklungskarte, Auszug aus dem Landschaftsplan VI „Werl“, aufgestellt durch den Kreis Soest, Rechtskraft: 24.12.2012; Bereiche der Teilgebiete Nr. 1 und Nr. 2 sind durch Rahmen gekennzeichnet

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

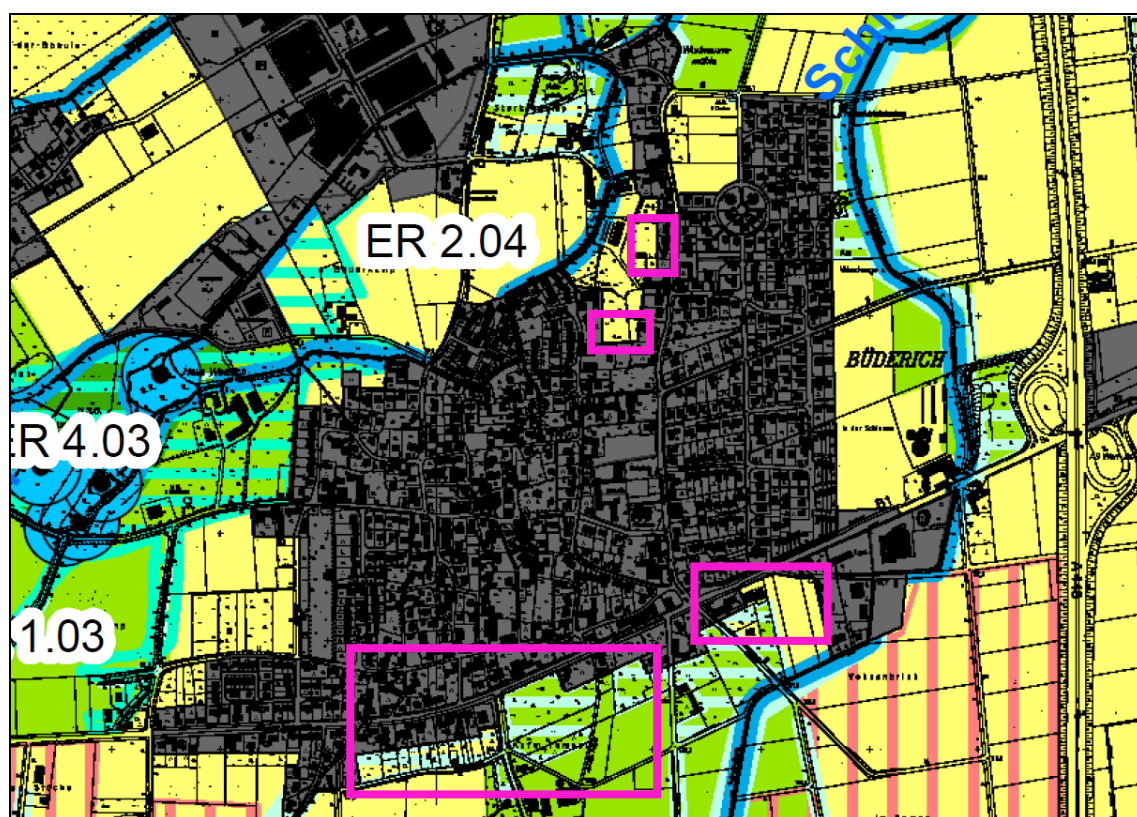


Abb. 8: Entwicklungskarte, Auszug aus dem Landschaftsplan VI „Werl“, aufgestellt durch den Kreis Soest, Rechtskraft: 24.12.2012; Bereiche der Teilgebiete Nr. 3 und 4 sowie Nr. 5 bis Nr. 7 sind durch Rahmen gekennzeichnet

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, Felldraine) 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 Büderich“ 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

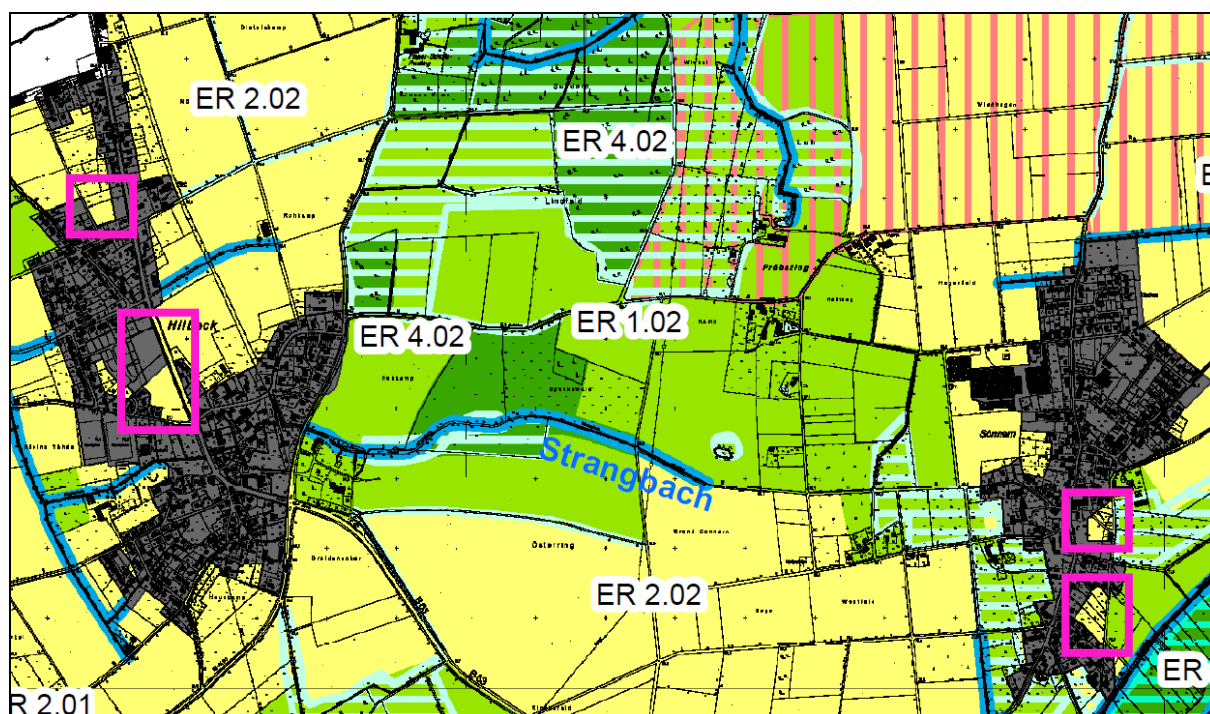


Abb. 9: Entwicklungskarte, Auszug aus dem Landschaftsplan VI „Werl“, aufgestellt durch den Kreis Soest, Rechtskraft: 24.12.2012; Bereiche der Teilgebiete Nr. 8, Nr. 9 und Nr. 10 (Ortsteil Hilbeck) sowie Nr. 11 und Nr. 12 (Ortsteil Sönnern) sind durch Rahmen gekennzeichnet

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

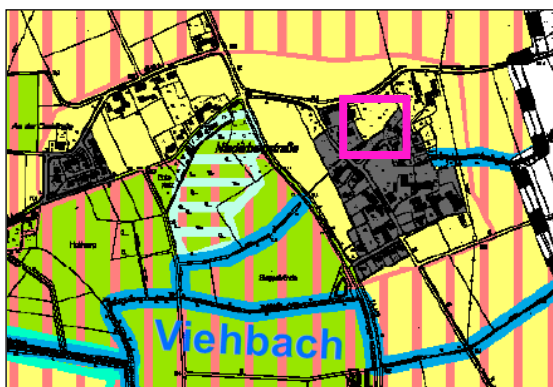


Abb. 10 Entwicklungskarte, Auszug aus dem Landschaftsplan VI „Werl“, aufgestellt durch den Kreis Soest, Rechtskraft: 24.12.2012; Bereich des Teilgebietes Nr. 13 (Ortsteil Niederbergstraße) ist durch einen Rahmen gekennzeichnet

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

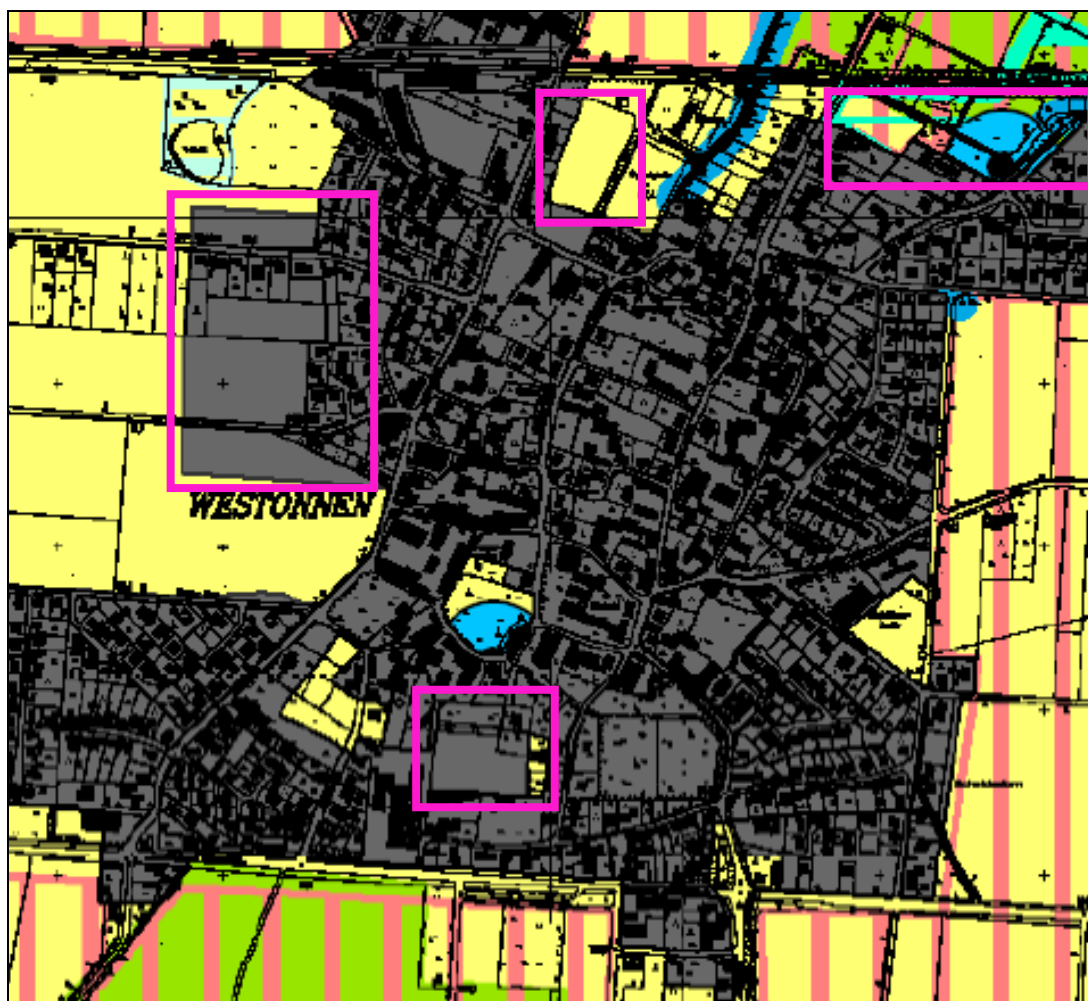


Abb. 11: Entwicklungskarte, Auszug aus dem Landschaftsplan VI „Werl“, aufgestellt durch den Kreis Soest, Rechtskraft: 24.12.2012; Bereiche der Teilgebiete Nr. 14 und Nr. 15 sowie Nr. 16 bis Nr. 18 sind durch Rahmen gekennzeichnet

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

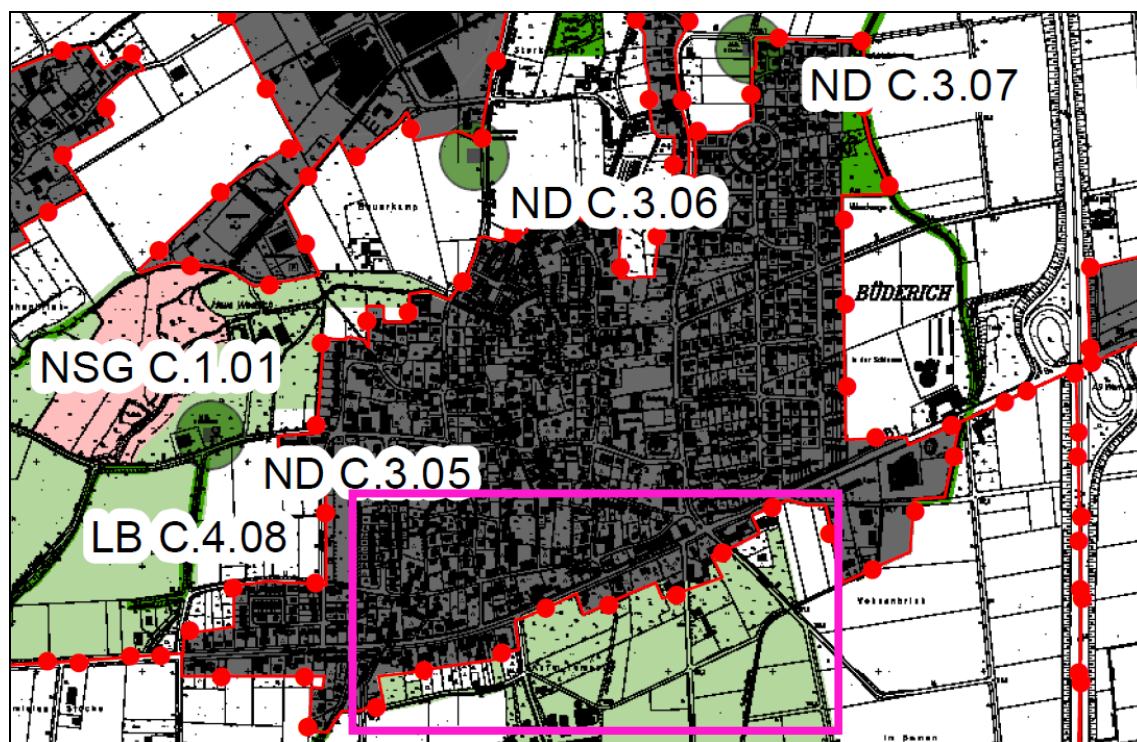


Abb. 12: Festsetzungskarte, Auszug aus dem Landschaftsplan VI „Werl“, aufgestellt durch den Kreis Soest, Rechtskraft: 24.12.2012; Bereich der Teilgebiete Nr. 5 bis Nr. 7 (rückwärtige Flächen der südlich an die B 1 angrenzenden Grundstücke) sind eingerahmt

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

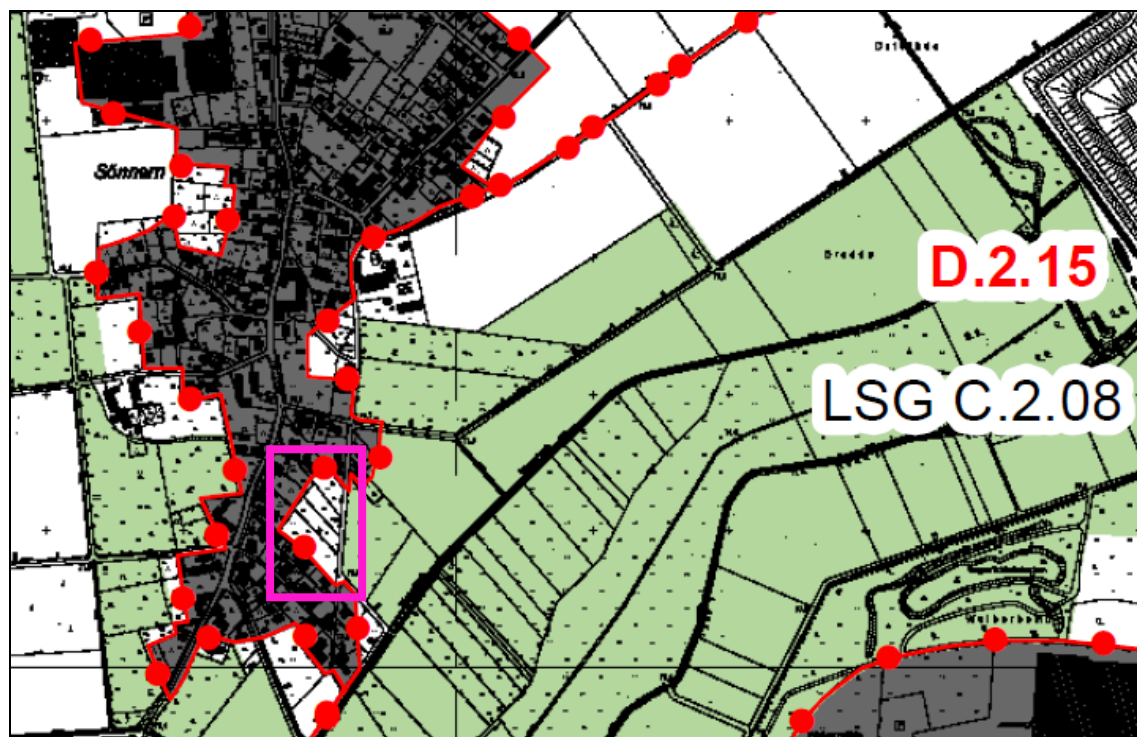


Abb. 13: Festsetzungskarte, Auszug aus dem Landschaftsplan VI „Werl“, aufgestellt durch den Kreis Soest, Rechtskraft: 24.12.2012; Bereich des Teilgebietes Nr. 12 ist eingerahmt

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

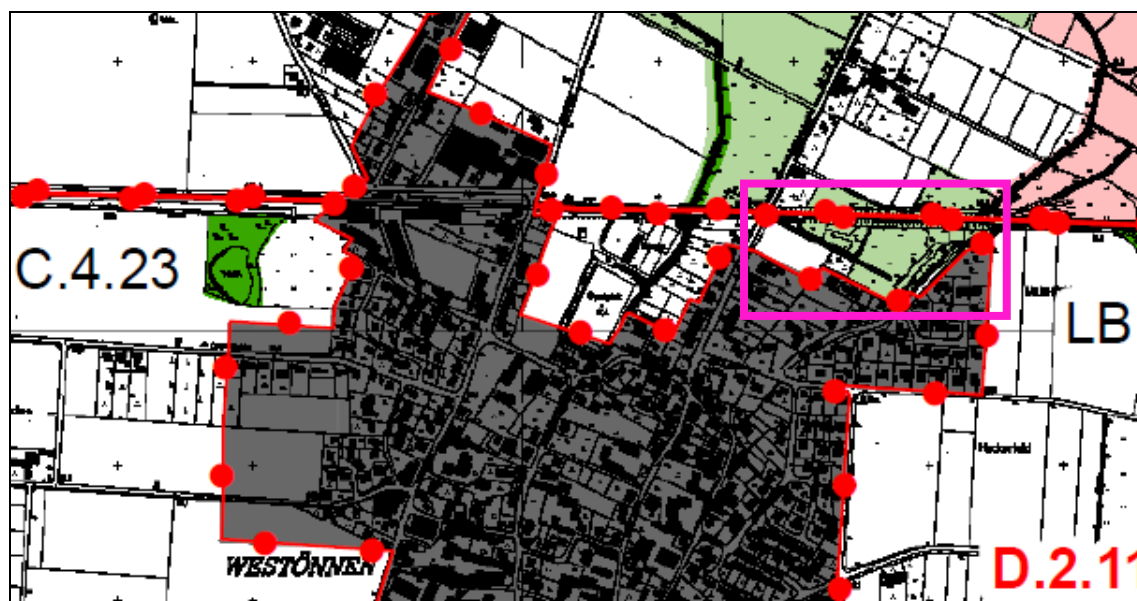


Abb. 14: Festsetzungskarte, Auszug aus dem Landschaftsplan VI „Werl“, aufgestellt durch den Kreis Soest, Rechtskraft: 24.12.2012; Bereich des Teilgebietes Nr. 17 ist eingerahmt

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

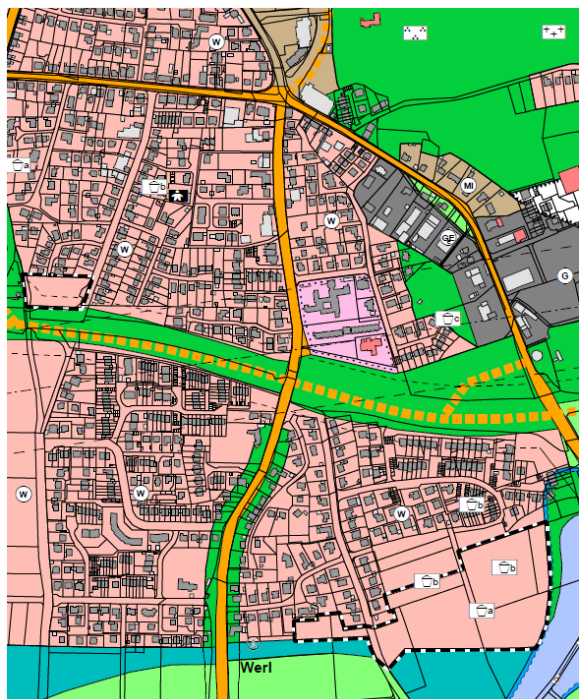
Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen Zielsetzung wurde eine gesamtstädtische Betrachtung vorgenommen, um potenzielle Rücknahmeflächen zu identifizieren. Hierbei konnten die oben beschriebenen Planbereiche in der südlichen Kernstadt sowie in den Ortsteilen Buderich, Hilbeck, Sönnern, Niederbergstraße 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

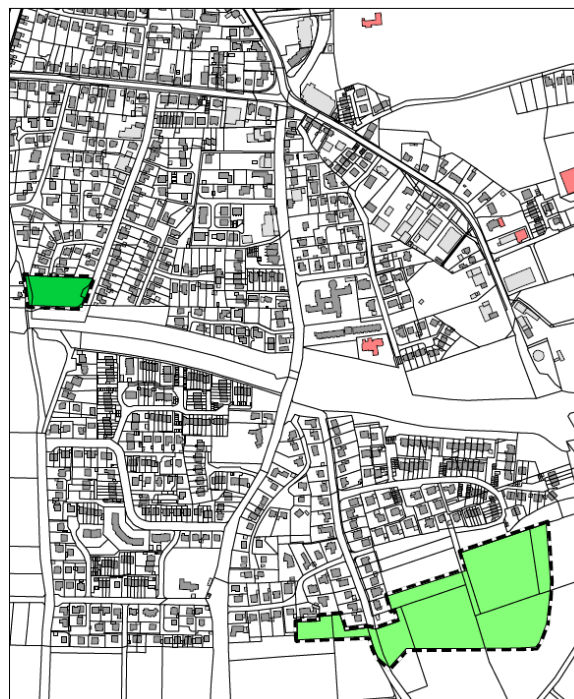


Abb. 15: Auszug aus dem wirksamen FNP und Entwurf der 91. FNP-Änderung, südliche Kernstadt

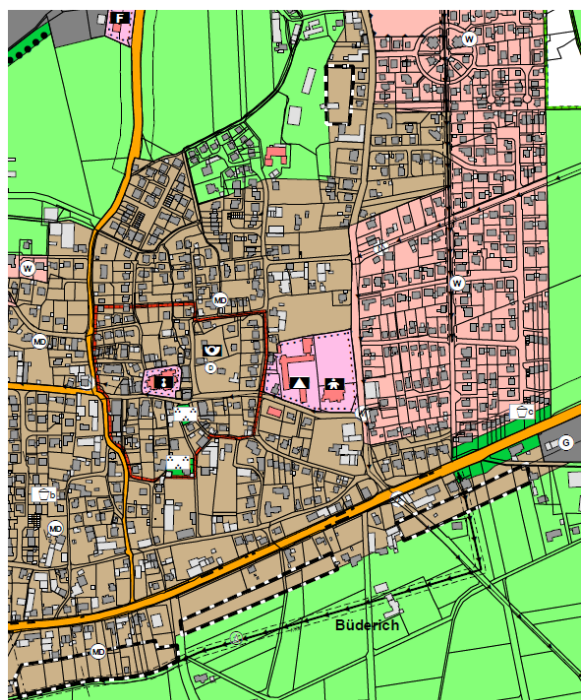
Legende

	Geltungsbereich
	Wohnbauflächen
	landwirtschaftliche Flächen
	Grünflächen
	Spielplatz Typ A
	Spielplatz Typ B

In der südlichen Kernstadt erfolgt die Rückführung von Wohnbauflächen in eine „Grünfläche“ und in „landwirtschaftliche Flächen“ (Teilgebiete Nr. 1 und Nr. 2).

Ortsteil Büderich

Auszug FNP



Entwurf 91. FNP-Änderung

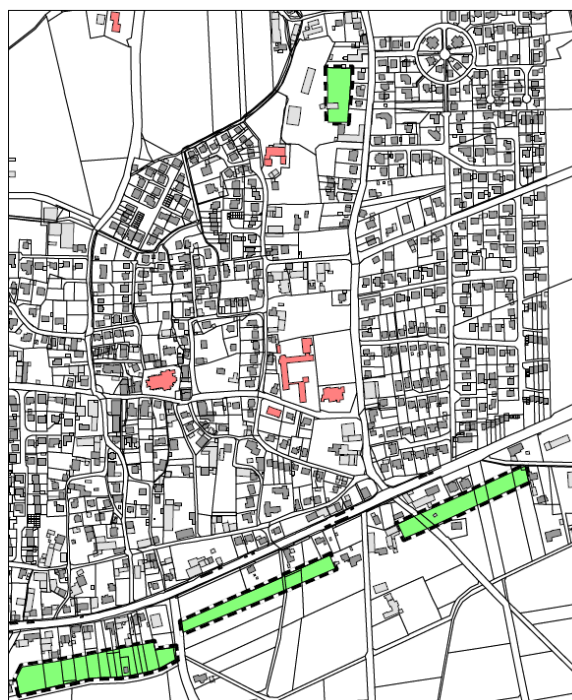





Abb. 16: Auszug aus dem wirksamen FNP und Entwurf der 91. FNP-Änderung, Ortsteil Büderich

Legende

	Geltungsbereich
	Dorfgebiete
	landwirtschaftliche Flächen

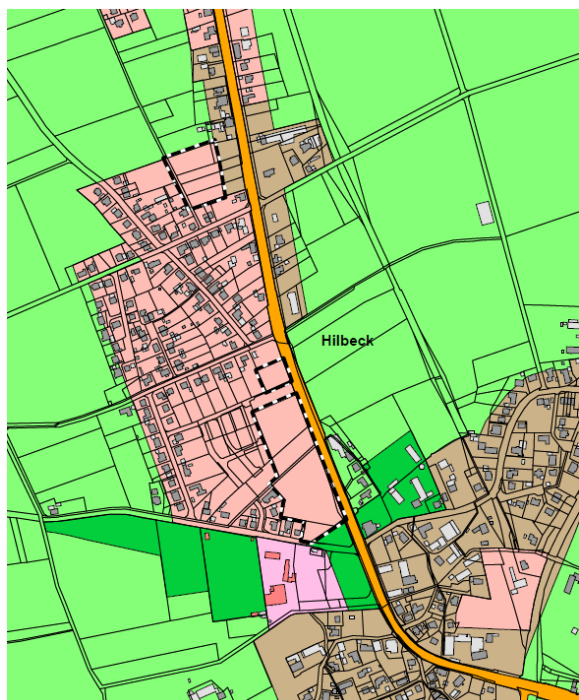
Im Ortsteil Büderich ist die Rückführung von „Dorfgebiete“ in „landwirtschaftliche Flächen“ vorgesehen (Teilgebiete Nr. 3 sowie Nr. 5 bis Nr. 7).

Das Teilgebiet Nr. 4 ist nach der frühzeitigen Beteiligung entfallen, weil seitens des Grundstückseigentümers nun konkrete Entwicklungsabsichten bestehen. Im Jahr 2011 gab es bereits das Bestreben, in diesem Bereich Wohngebäude zu errichten. In der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 21.06.2011 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Kletterstraße“ eingeleitet, aber aus verschiedenen Gründen bis heute nicht weiter geführt.

Um Planungsrecht zu schaffen, ist die Durchführung eines separaten Bauleitplanverfahrens erforderlich. Im Vorfeld soll durch vertragliche Vereinbarungen (Grundlagenvertrag) der Stadt zugesichert werden, dass die Entwicklung dieser Fläche in einem absehbaren Zeitraum stattfinden wird, damit keine weiteren Flächenreserven durch qualifizierte Planung geschaffen werden.

Ortsteil Hilbeck

Auszug FNP






Entwurf 91. FNP-Änderung



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

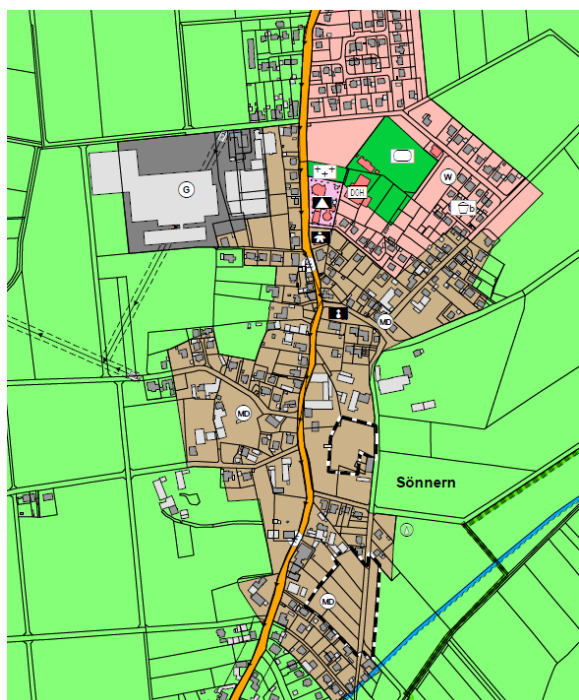
Legende

	Geltungsbereich
	Wohnbauflächen
	landwirtschaftliche Flächen

Im Ortsteil Hilbeck ist die Rückführung von Wohnbauflächen in „landwirtschaftliche Flächen“ vorgesehen (Teilgebiete Nr. 8 bis Nr. 10).

Ortsteil Sönnern

Auszug FNP



Entwurf 91. FNP-Änderung

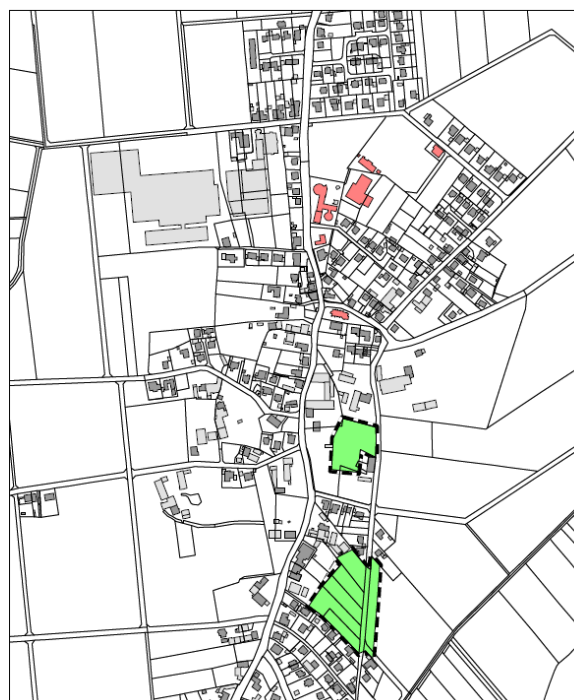





Abb. 18: Auszug aus dem wirksamen FNP und Entwurf der 91. FNP-Änderung, Ortsteil Sönnern

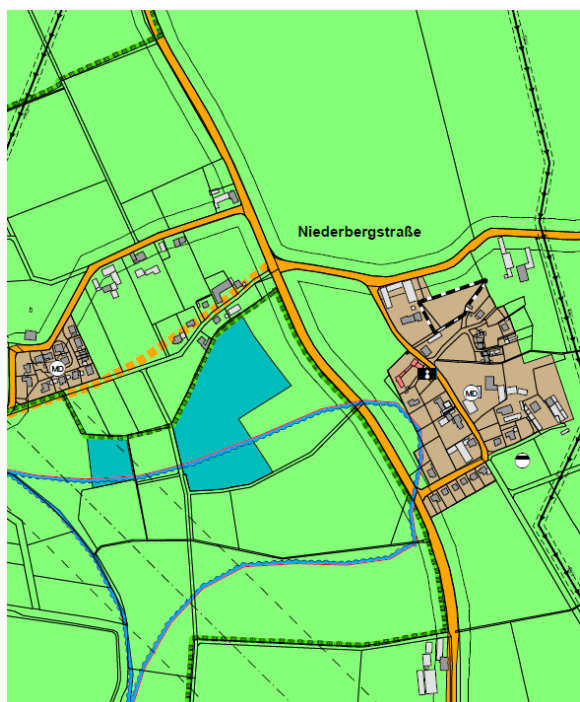
Legende

	Geltungsbereich
	Dorfgebiete
	landwirtschaftliche Flächen

Im Ortsteil Sönnern ist die Rückführung von „Dorfgebiete“ in „landwirtschaftliche Flächen“ vorgesehen (Teilgebiete Nr. 11 und Nr. 12).

Ortsteil Niederbergstraße

Auszug FNP






Entwurf 91. FNP-Änderung



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

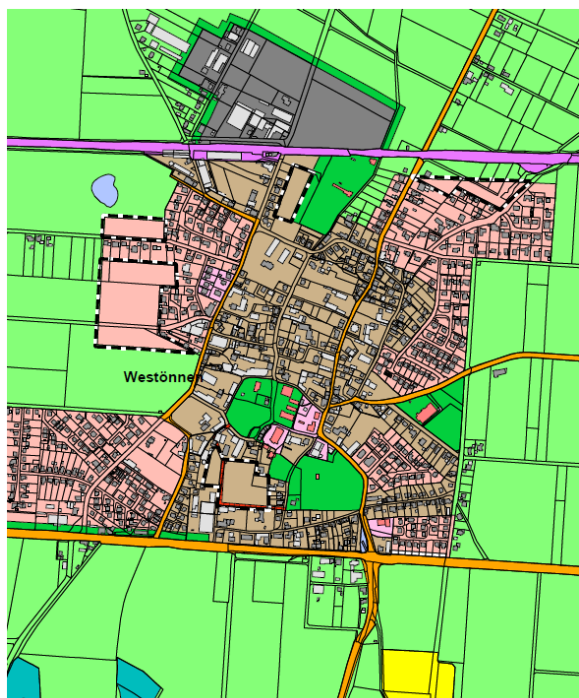
Legende

	Geltungsbereich
	Dorfgebiete
	landwirtschaftliche Flächen

Im Ortsteil Niederbergstraße ist die Rückführung von „Dorfgebiet“ in „landwirtschaftliche Fläche“ vorgesehen (Teilgebiet Nr. 13).

Ortsteil Westönnen

Auszug FNP



Entwurf 91. FNP-Änderung

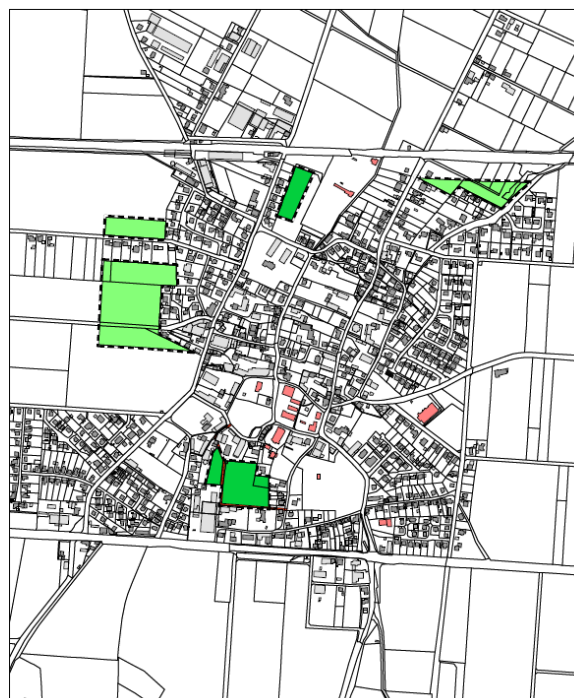








Abb. 20: Auszug aus dem wirksamen FNP und Entwurf der 91. FNP-Änderung, Ortsteil Westönnen

Legende

	Geltungsbereich
	Umgrenzung Denkmalschutz
	Wohnbauflächen
	Dorfgebiete
	landwirtschaftliche Flächen
	Grünflächen

Im Ortsteil Westönnen ist die Rückführung von „Wohnbauflächen“ und „Dorfgebiete“ in „Grünflächen“ und „landwirtschaftliche Flächen“ vorgesehen (Teilgebiete Nr. 14 bis Nr. 18).

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-,Klima- und Artenschutz

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. Damit 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. Die Mindestinhalte des Umweltberichts gemäß Anlage 1 des BauGB werden eingehalten (s. Teil II der Begründung – Umweltbericht, S. 34 ff.).

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes werden mit der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet. Es werden keine Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört. Demzufolge ist von keinen erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die planungsrelevanten Tierarten auszugehen.

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).

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 beeinträchtigt. 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 (Das Teilgebiet Nr. 4 ist nach der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB entfallen.), die in der Kernstadt sowie in den

Ortsteilen Büderich, Hilbeck, Sönnern, Niederbergstraße und Westönnen liegen, aufgeteilt ist, mit einer Gesamtfläche von ca. 19 ha. Davon entfallen ca. 2,5 ha auf die Darstellung von Grünfläche und ca. 16,5 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.

Teil II der Begründung - Umweltbericht

15. Anlass und Erfordernis der Planung

Vor dem Hintergrund eines bedarfsgerechten Angebotes an Wohnbauflächen ist die Rücknahme von im Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Arnsberg geführten Reserveflächen unabdingbar und auch Voraussetzung für die Neudarstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan.

Ein großer Teil der derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten Reserveflächen für Wohnen kann momentan nicht entwickelt werden wegen beispielsweise fehlender Verfügbarkeit, ungünstiger Lage und Erschließung oder Konflikten mit anderen Nutzungen. 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 sind nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hierbei ist die Anlage 1 des BauGB anzuwenden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gem. § 2 Abs. 4 BauGB die Gemeinde für jeden Bauleitplan eigenständig festlegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der umweltrelevanten Belange erforderlich ist. Die Umweltprüfung hat sich dabei auf das zu beziehen, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessen verlangt werden kann.

16. Räumlicher Geltungsbereich und Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Die 91. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in insgesamt 18 Teilgebieten, nämlich in der Kernstadt sowie in den Ortsteilen Buderich, Hilbeck, Sönnern, Niederbergstraße und Westönnen, mit einer Gesamtfläche von ca. 19 ha.

Ziel der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Rückführung von „Wohnbauflächen“ und „Dorfgebiete“ in „landwirtschaftliche Flächen“ und „Grünflächen“.

Die geplante Umwandlung der Flächen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung trägt dazu bei, den Überhang an Reserveflächen für Wohnen zu verringern und ist notwendig, bevor eine Neudarstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan erfolgt.

17. Ziele in Fachgesetzen und Fachplänen

Die Umwandlungen von „Wohnbauflächen“ und „Dorfgebiete“ in „landwirtschaftliche Flächen“ und „Grünflächen ist aus naturschutzfachlicher Sicht positiv zu bewerten.

Teilgebiete Nr. 1 und Nr. 2 - südliche Kernstadt

Das Teilgebiet Nr. 1 befindet sich in einer Siedlungsrandlage. Hier haben sich Gehölze entwickelt. Diese Entwicklung wird durch die Rückführung begünstigt.

Bei dem Teilgebiet Nr. 2 handelt es sich um eine ca. 4 ha große Fläche, die mit der 91. Flächennutzungsplanänderung dem Freiraum zugesprochen wird.

Teilgebiete Nr. 3 bis Nr. 7 - Ortsteil Büberich

Für die Teilgebiete Nr. 3 und Nr. 4 bestehen keine Schutzausweisungen.

Das Teilgebiet Nr. 4 ist nach der frühzeitigen Beteiligung entfallen, weil seitens des Grundstückseigentümers nun konkrete Entwicklungsabsichten bestehen. Im Jahr 2011 gab es bereits das Bestreben, in diesem Bereich Wohngebäude zu errichten. In der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 21.06.2011 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Kletterstraße“ eingeleitet. Es ist beabsichtigt, durch ein separates Bauleitplanverfahren Planungsrecht zu schaffen. Die Umweltbelange sind dabei zu berücksichtigen.

In Bezug auf das Teilgebiet Nr. 3 bleibt durch die Rücknahme Grünland erhalten.

Die südlich der Bübericher Bundesstraße (B 1) gelegenen Teilgebiete Nr. 5 bis Nr. 7 liegen größtenteils im Landschaftsschutzgebiet C.2.04, das im Landschaftsplan VI „Werl“ festgesetzt ist und insbesondere Obstwiesen schützt. Mit der Rücknahme erfolgt z. T. eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Festsetzungen des Landschaftsplanes.

Es würde sich anbieten, die Anpassung der verbleibenden Flächen an die Schutzfestsetzungen des Landschaftsplans (LSG C.2.04.) vorzunehmen, jedoch ist aus städtebaulicher Sicht, insbesondere unter Berücksichtigung des Gebotes des flächensparenden Bauens und der wirtschaftlich sinnvollen Nutzung von Anbaumöglichkeiten bestehender Erschließungsanlagen eine Entwicklung in ca. einer Bautiefe entlang der Bübericher Bundesstraße und des Bübericher Salzweges sinnvoll und würde Vorrang vor weiteren Inanspruchnahmen des Freiraumes haben.

Teilgebiete Nr. 8 bis Nr. 10 - Ortsteil Hilbeck

Die Flächen in Hilbeck sind im Landschaftsplan als Außenbereich ohne weitere Schutzfestsetzungen mit dem Entwicklungsziel „Anreicherung der Landschaft“ dargestellt.

Teilgebiete Nr. 11 bis Nr. 12 - Ortsteil Sönnern

In Bezug auf das Teilgebiet Nr. 11 bleibt durch die Rücknahme Grünland erhalten.

Das Teilgebiet Nr. 12 liegt östlich der Feldstraße im Landschaftsschutzgebiet C.2.08. Mit der Rücknahme erfolgt z. T. eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Festsetzungen des Landschaftsplanes.

Teilgebiet Nr. 13 - Ortsteil Niederbergstraße

Das Teilgebiet Nr. 13 betrifft eine Grünlandfläche mit Gehölzen, die durch die Rückführung begünstigt wird.

Teilgebiete Nr. 14 bis Nr. 18 - Ortsteil Westönnen

Das Teilgebiet Nr. 14 grenzt an einen geschützten Landschaftsbestandteil, naturnahes Stillgewässer.

Die Teilgebiete Nr. 15, Nr. 16 und Nr. 18 sind durch die umgebene Wohnbebauung geprägt. Durch die Rücknahme bleibt in Bezug auf die Teilgebiete Nr. 16 und Nr. 18 Grünland erhalten.

In dem Teilgebiet Nr. 17 liegt ein gesetzlich geschütztes Biotop und es gelten die Ausweisungen des Landschaftsschutzgebietes C.2.07 „Mühlenbach“ und des Vogelschutzgebietes Hellwegbörde. Aufgrund dieser Schutzausweisungen ist die Rücknahme der Wohnbaufläche angemessen.

Des Weiteren wird auf den ersten Teil der Begründung verwiesen (s. Landschaftsplan VI „Werl“, S. 11 ff.).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass in den aufgeführten Teilgebieten lediglich die tatsächlich vorhandene Nutzung im Flächennutzungsplan durch seine 91. Änderung dargestellt und damit das Ziel der Wohnflächenentwicklung aufgehoben wird.

Es wird durch die Planung die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 29 BauGB weder ermöglicht oder vorbereitet noch gegenüber der vorhandenen planungsrechtlichen Situation verändert. Durch die Rücknahme der Bauflächen wird eine eventuelle spätere bauliche Entwicklung der Flächen aktuell zurückgestellt.

18. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Planung wird die tatsächlich vorhandene Nutzung der Teilgebiete im Flächennutzungsplan dargestellt und das bisherige Entwicklungsziel „Wohnbaufläche“ bzw. „Dorfgebiet“ aufgehoben. Es wird durch die Planung die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 29 BauGB weder ermöglicht oder vorbereitet noch gegenüber der vorhandenen planungsrechtlichen Situation verändert. Die zulässige Nutzung der Flächen verbleibt gegenüber der Bestandssituation unverändert.

Der bestehende Umweltzustand innerhalb des Plangebietes wird sich daher erwartungsgemäß bei Durchführung der Planung nicht verändern. Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, den Naturhaushalt und bestehende Wechselwirkungen, Landschaft sowie den Menschen, seine Gesundheit und auf Kultur- und Sachgüter sind somit nicht zu erwarten.

Auch eine Beeinträchtigung nationaler sowie europäischer Schutzgebiete liegt aus den genannten Gründen nicht vor. Vielmehr werden durch die geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan die Schutzziele des Landschaftsplanes sowie des „Europäisches Vogelschutzgebietes Hellwegbörde“ (Ortsteil Westönnen) sowie der Biotopschutz gestärkt.

Ein planungsbedingter Eingriff in Natur und Landschaft, der einen Ausgleich erfordern würde, wird ebenfalls nicht hervorgerufen.

Mit der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes werden auch keine Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet. Es werden keine Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört. Demzufolge ist von keinen erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die planungsrelevanten Tierarten auszugehen.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind aus den genannten Gründen ebenso wie alternative Planungsmöglichkeiten nicht erforderlich. Ebenfalls wird auf die unter Punkt 3 der Anlage 1 zum BauGB genannten Inhalte des Umweltberichts (methodische Schwierigkeiten, Monitoring, Zusammenfassung) verzichtet. Aufgrund der zu erwartenden, nicht vorhandenen Auswirkungen der Planung auf den Umweltzustand ist eine detaillierte Ermittlung der umweltrelevanten Belange nicht erforderlich. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei einer detaillierten Untersuchung erweiterte Erkenntnisse zu erwarten wären.

Stand der Bearbeitung: Oktober 2018

Wallfahrtsstadt Werl
Fachbereich III - Planen und Bauen



(Ludger Pöpsel)