Stadt Werther (Westf.)

Siedlungsflächen-Konzept

Kommunaler Fachbeitrag zum Regionalplan OWL 2035

Werther (Westf.), November 2018

Ansprechpartner:

Stadt Werther (Westf.)
Mühlenstraße 2 | 33824 Werther (Westf.)
fon 05203 705-0
Herr Kreiensiek

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Stadtplaner, Architektin PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
buero@stadtplanung-ts.de
fon 05242 5509-0
Tanja Schrooten
Dirk Tischmann

Werther (Westf.), November 2018

Gliederung

1. Einführung 3

2. Ausgangslage und Rahmenbedingungen 6

2.1 Landes- und regionalplanerische Rahmenbedingungen 6
2.2 Naturraum und Siedlungsgeographie, Siedlungsstruktur 8
2.3 Demografische Struktur und Entwicklung 10
2.4 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt 12
2.5 Bestehende städtebauliche Plankonzepte 13
2.6 Konversions- und Brachflächen 13
2.7 Überlegungen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel 15
2.8 Aktuelle städtebauliche Planverfahren und Entwicklungen 18
2.9 Innenentwicklung und zusätzlicher Siedlungsflächenbedarf 19

3. Regionalplan OWL 2035 – Kommunale Zielsetzungen auf Regionalplanebene 21

4. Regionalplan OWL 2035 – Entwicklungskonzept Siedlungsflächen . 23

4.1 Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Stadt Werther (Westf.) 23
4.2 Tabu- und Ausschlussbereiche für Bauflächenentwicklungen ... 24
4.3 Zentralörtlich bedeutsamer ASB und zentraler Versorgungsbereich 28
4.4 Ortsteile im Freiraum 29
4.5 Suchräume und Potenzialflächen für die zukünftige ASB-Siedlungsentwicklung 30
4.6 Rücknahme/Tausch von bisherigen ASB-Flächen 46
4.7 Tausch von bisherigen GIB-Flächen in ASB-Flächen mit gewerblichem Schwerpunkt und entsprechende Neudarstellung von ASB-Flächen 46
4.8 Zweckgebundene ASB-Flächen 47

5. Regionalplan OWL 2035 – weitere planungsrelevante Handlungsfelder 48

5.1 Abgrabungen 48
5.2 Freiraumbelange 48
5.3 Freizeitnutzungen im Außenbereich 48

6. Zusammenfassung: Flächenkonzept und Priorisierung 50

7. Verzeichnisse 53

Abbildungsverzeichnis 53

Tabellenverzeichnis 53

Quellenverzeichnis 53

1. Einführung

Der alte Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld aus dem Jahr 2004 hat seinen Planungshorizont erreicht. Das Plankonzept basiert auf Datengrundlagen und Planungsentscheidungen aus dem Zeitraum zwischen 1996 und 2002. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen mit einem sehr hohen Nachfragedruck im Bereich Kreis Gütersloh/Stadt Bielefeld und nach Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans LEP NRW steht daher die grundlegende Überprüfung und Neufassung des Regionalplans mit dem Planungshorizont 2035 an.

Die Bezirksregierung Detmold bereitet die Erarbeitung des Planentwurfs im Jahr 2019 vor. Eine wichtige Grundlage des künftigen Regionalplans ist der intensive und frühzeitige Austausch mit allen Kommunen im Regionalplan-Bereich. Die ersten Abstimmungsgespräche wurden im Kreis Gütersloh Ende 2017/Anfang 2018 geführt. Bis Herbst 2018 sollen die Gespräche mit allen Kommunen im Regierungsbezirk abgeschlossen sein.

Im Zuge der Kommunalgespräche im Kreis Gütersloh wurden die wichtigen Themen des künftigen Regionalplans und die Überlegungen der Bezirksregierung zur Vorgehensweise besprochen. Die Stadt Werther (Westf.) hat im Kommunalgespräch am 14.12.2017 darüber hinaus die planerischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahren – soweit absehbar – dargelegt und die aktuellen Planungsüberlegungen erläutert.

Die Bezirksregierung hat vorgeschlagen, die mittel- bis langfristigen Entwicklungsvorstellungen der Kommunen im Rahmen eines **„kommunalen Fachbeitrags“**, insbesondere zu den möglichen künftigen Wohn- und Siedlungsflächen (i. W. ASB-Flächen) zu erarbeiten – in ähnlicher Form wie im Zuge der bereits 2016/2017 erfolgten Gewerbeflächen-Diskussion.[1] Dieses wird auch als große Chance gesehen, angesichts der besonderen Herausforderungen und Zielkonflikte auf allen Planungsebenen frühzeitig die kommunalen Ziele zu formulieren und in das Verfahren einbringen zu können.

Bevölkerungs- oder Bedarfsprognosen etc. sind nicht Gegenstand der Fachbeiträge, diese werden im Zuge des Regionalplan-Verfahrens durch IT.NRW und durch die Bezirksregierung erarbeitet. Die Fachbeiträge werden gesammelt und ebenso wie Fachbeiträge zu anderen Themen wie Landwirtschaft, Forst, Naturschutz etc. ausgewertet und als Arbeitsgrundlage für die Neuaufstellung des Regionalplans genutzt.

Der Kreis Gütersloh wie auch die Stadt Werther (Westf.) besitzen weiterhin eine **hohe Wirtschaftskraft und eine große Attraktivität**. Der aktuelle Strukturbericht des Kreises Gütersloh zeigt erneut deutlich die positive Entwicklung im Kreis Gütersloh – auch im Vergleich mit Ostwestfalen und mit dem Land NRW insgesamt.[2]

---

[1] Vgl. Stadt Werther (Westf.) 2017: Kommunales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept und
Kreis Gütersloh 2017, Gewerbe- und Industrieflächenkonzept 2017.

[2] Vgl. Pro Wirtschaft GT GmbH 2018, Strukturbericht 2018 für den Kreis Gütersloh.

Im Zuge der Neuaufstellung des heutigen Regionalplans, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, in den Jahren 1996 bis 2004 wurde für die Stadt Werther (Westf.) ein Wachstum der Einwohnerzahl von 11.456 Personen (1996) auf 11.623 Einwohner bis zum Planungshorizont 2015 prognostiziert (Orientierungswert). Zum Stichtag 31.12.2015 wurde die im Regionalplan prognostizierte Einwohnerzahl nicht erreicht. Mit **11.365 Einwohnern** zum Stichtag 31.12.2016 ist die Zahl im Vergleich zum 31.12.1996 jedoch **relativ stabil** geblieben. (vgl. IT.NRW 2016)

Nach erfolgter Inbetriebnahme des Bauabschnitts 6 der A 33 von Bielefeld bis zur Auffahrt Schnatweg und dem absehbaren Lückenschluss der A 33 zwischen Steinhagen und Borgholzhausen ab dem Jahr 2019 wird die Nachfrage am Wohn- und Gewerbestandort Werther (Westf.) voraussichtlich weiter steigen.

Die Stadt Werther (Westf.) betreibt eine **aktive Baulandpolitik** und steuert soweit möglich über den Zwischenerwerb potenzieller Entwicklungsflächen deren zielgemäße Nutzung. Grundsätzliches Ziel ist aus Gründen des boden- und kostensparenden Bauens, zur Minderung des Verkehrsaufkommens sowie zum Schutz des Außenbereichs eine – soweit städtebaulich, kleinklimatisch, ökologisch und nachbarschaftlich vertretbar – Nachverdichtung im Innenbereich nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. In Werther (Westf.) bestehen nur wenige relativ konfliktarme Reserveflächen im Innenbereich. Es sind einzelne Konversionsflächen in der Kernstadt vorhanden sind, die aufgrund ihres Umfelds und/oder ihrer Größe überschaubare Umnutzungspotenziale für Wohnnutzungen und sonstige Bestandteile des allgemeinen Siedlungsbereichs bieten. Der Planungsspielraum für die Innenentwicklung ist daher begrenzt. Auf Grundlage des Ratsbeschlusses zum Kommunalen Flächenmanagement von 2011 nutzt die Stadt diesen begrenzten Spielraum aber aktiv. Zuletzt wurde dazu in 2017/2018 beispielsweise für vier Konversionsflächen eine Konsensvereinbarung mit Flächen.Pool.NRW getroffen, um deren Reaktivierung zu unterstützen. Bei der größten Fläche (etwa 2,7 ha, ehemals WECO) wird dabei insbesondere aufgrund der gewerblich-industriellen Nachbarschaft eine gewerbliche Nachnutzung angestrebt. Die weiteren drei Flächen sind mit etwa 0,25-0,55 ha deutlich kleiner und bieten sich je nach Lage für Nachnutzungen durch Wohnen oder durch wohnverträgliches Gewerbe an.

Daher steht die Stadt Werther (Westf.) vor der Aufgabe, die strategischen Entscheidungen für die langfristige Siedlungsflächenentwicklung vorzubereiten und Potenzialflächen für mögliche spätere Weiterentwicklungen zu benennen. Die Entscheidung für eine konkrete Entwicklung ist dann zu einem späteren Zeitpunkt – je nach regionalplanerischer Abstimmung und tatsächlichem Bedarf – im Zuge der Bauleitplanung zu treffen.

Der kommunale Fachbeitrag zum Regionalplan 2035 umfasst somit

- einen Überblick über die planerische Ausgangslage und über Rahmenbedingungen in Werther (Westf.) (Kapitel 2),
- die Formulierung der zentralen kommunalen Zielsetzungen auf Regionalplanebene (Kapitel 3),
- ein städtebauliches Entwicklungskonzept für potenzielle Siedlungsflächen auf Flächennutzungsplan-Ebene mit Priorisierung (Kapitel 4, 6),
- Aussagen zu weiteren, absehbar auf Regionalplanebene relevanten städtebaulichen Handlungsfeldern (Kapitel 5).

2. Ausgangslage und Rahmenbedingungen

2.1 Landes- und regionalplanerische Rahmenbedingungen

Die Stadt Werther (Westf.) ist im aktuellen **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Grundzentrum eingestuft, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist. Daneben besteht eine enge räumliche Beziehung zum südlich direkt benachbarten Mittelzentrum Halle (Westf.). Der zeichnerisch übernommene *Siedlungsbereich* umfasst den Stand der Bauleitplanung bzw. der Regionalplanung bis zum Jahr 2012. Teile des Hangzugs des Teutoburger Walds, deutlich abgesetzt von bestehenden Siedlungsflächen, sind bereits im LEP NRW für den *Schutz der Natur* festgelegt.

Gemäß geltendem LEP NRW sind für die gemeindliche Entwicklung neben allgemeinen Zielen und Grundsätzen wie z. B. **Grundsatz 2-2 Daseinsvorsorge** und neben den zu beachtenden Freiraumfunktionen gemäß **7. Freiraum** insbesondere die folgenden Ziele und Grundsätze unter **6. Siedlungsraum** von besonderer Bedeutung. Zu Inhalten und Einzelheiten wird auf den LEP NRW selbst verwiesen:

6.1 Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum

6.1-1 Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung
6.1-2 Grundsatz Leitbild „flächensparende Siedlungsentwicklung“
6.1-3 Grundsatz Leitbild „dezentrale Konzentration“
6.1-4 Ziel Keine bandartigen Entwicklungen und Splittersiedlungen
6.1-5 Grundsatz Leitbild „nachhaltige europäische Stadt“
6.1-6 Grundsatz Vorrang der Innenentwicklung
6.1-7 Grundsatz energieeffiziente u. klimagerechte Siedlungsentwicklung
6.1-8 Grundsatz Wiedernutzung von Brachflächen
6.1-9 Grundsatz Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten

6.2 Ergänzende Festlegungen für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

6.2-1 Grundsatz Ausrichtung auf zentralörtlich bedeutsame ASB (zASB)
6.2-2 Grundsatz Nutzung des schienengebundenen ÖPNVs
6.2-3 Grundsatz Steuernde Rücknahme nicht mehr erforderlicher Siedlungsflächenreserven

6.3 Ergänzende Festlegungen für Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)

6.3-1 Ziel Flächenangebot
6.3-2 Grundsatz Umgebungsschutz
6.3-3 Ziel Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen
6.3-4 Grundsatz Interkommunale Zusammenarbeit
6.3-5 Grundsatz Anbindung neuer Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

Derzeit wird ein **Änderungsverfahren zum LEP NRW** durchgeführt, hervorzuheben sind für den Bereich Ostwestfalen-Lippe insbesondere angestrebte Erleichterungen im ländlichen Raum für etwas mehr Flexibilität in der Baulandentwicklung und in Ortsteilen unter 2.000 Einwohner sowie für die Entwicklung vorhandener Betriebe (Ziele 2-3 und 2-4).[3]

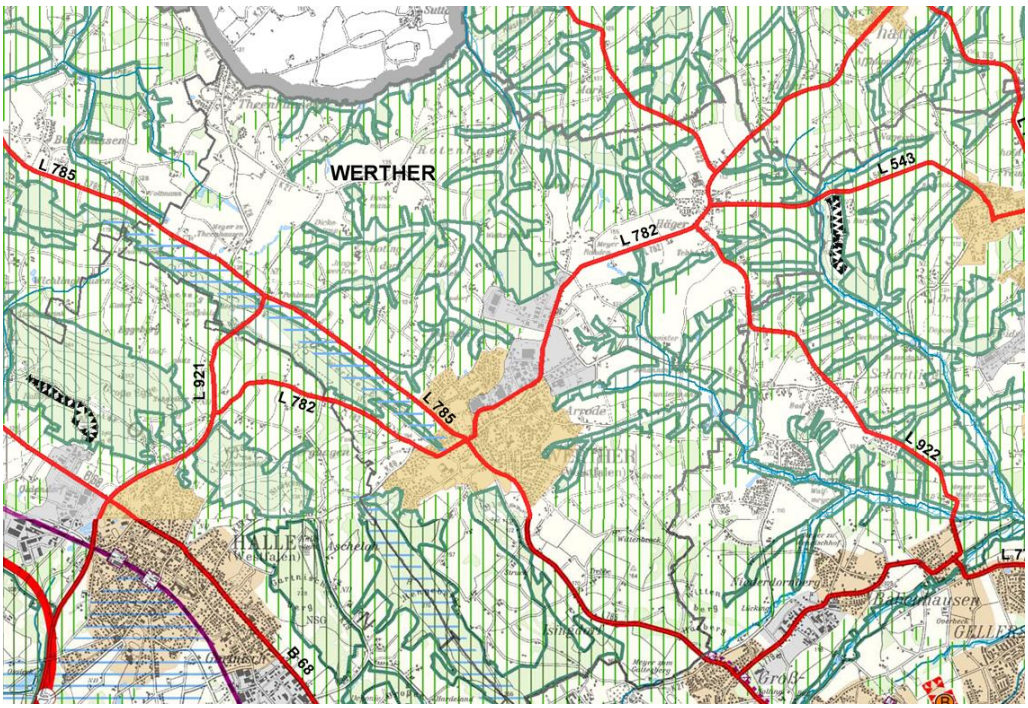
Die Stadt Werther (Westf.) liegt im **Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Oberbereich Bielefeld, Detmold 2004,** (Auszug siehe nachfolgende Abbildung 1**))** an der großräumigen, verbindenden Achse mit A 33, B 68 und Bahntrasse Haller Willem zwischen den Oberzentren Bielefeld und Osnabrück. Der Kernbereich von Werther (Westf.) ist im Regionalplan als zusammenhängender **Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)** dargestellt. Weitere ASB-Darstellungen bestehen im Stadtgebiet nicht. Neuentwicklungen sind somit auf die Kernstadt Werther zu konzentrieren.

Der gewerblich-industrielle Schwerpunkt, im Norden der Ortslage Werther ist als **Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)** dargestellt. Er erstreckt sich von Nordosten fingerartig bis zum Weco-Gelände in den ASB hinein.

Die im folgenden Kapitel 2.2 erläuterten, naturräumlichen und siedlungsgeographischen Rahmenbedingungen sind im Regionalplan durch die den Siedlungsraum umgebenden **Waldbereiche** und vor allem durch die **allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche mit überlagernden Freiraumfunktionen** dargestellt. Der Freiraum im Stadtgebiet ist stark durch die vielfältigen, kleinen Wasserläufe (Sieke) charakterisiert. **Bereiche zum Schutz der Natur** durchziehen den Freiraum netzförmig vor allem entlang der Sieke. Auch der unterhalb der Landesstraße L 785 verlaufende Höhenzug des Teutoburger Walds ist in weiten Teilen als **Bereich zum Schutz der Natur** dargestellt.

Daneben ist der Freiraum im Stadtgebiet weiträumig mit der Freiraumfunktion **Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung** dargestellt. Ausgenommen von diesen Darstellungen sind nur vergleichsweise kleine Bereiche im Südosten der Ortslage Werther sowie abgesetzt von zusammenhängenden Siedlungsbereichen zwischen Werther und Theenhausen und zwischen Werther und Häger.

[3] Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen, 2018: Geplante Änderungen des LEP NRW (Entwurf – Stand: 17. April 2018).



Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche

Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

Freiraumfunktion Schutz der Natur

Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)

Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung

Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr

Abb. 1 Ausschnitt aus dem gültigen Regionalplan
Stand: Blätter 11 und 16, 2004 – ohne Maßstab Δ^{Nord}

2.2 Naturraum und Siedlungsgeographie, Siedlungsstruktur

Das Stadtgebiet ist naturräumlich und siedlungsgeographisch durch die Lage am Nordhang des Teutoburger Walds geprägt und hat eine Größe von etwas mehr als 35 km². Es ist naturräumlich der Ravensberger Mulde zwischen Teutoburger Wald und Wiehengebirge zugeordnet. Die Landschaft ist flachwellig bei Höhenlagen zwischen etwa 130 und 300 m über NHN. Es herrschen Grünland, Acker und Gehölzzüge vor, die sich stark an der landschaftsstrukturellen Gliederung durch die weitverzweigten Sieke anlehnen.

Im Stadtgebiet befindet sich kein **FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet**. Auch ein **Naturschutzgebiet** ist nicht vorhanden. Das Stadtgebiet ist überwiegend als **Landschaftsschutzgebiet** ausgewiesen.

Die heutige Stadt Werther (Westfalen) ist 1973 im Rahmen der kommunalen Neugliederung in Nordrhein-Westfalen durch Zusammenschluss des früheren Amts Werther und der Gemeinden Häger, Isingdorf, Rotenhagen, Schröttinghausen (tlw.) und Theenhausen gebildet worden. Neben der Kernstadt Werther bestehen heute nur in den Ortsteilen Theenhausen und Häger zusammenhängende Siedlungs- bzw. Dorfstrukturen.

Im Übrigen ist das Stadtgebiet durch die für Ostwestfalen typische und weit verbreitete Streubebauung charakterisiert. Die drei zusammenhängenden Siedlungsbereiche sind sehr unterschiedlich zu bewerten:

- Der **Siedlungsschwerpunkt Werther** mit rund 8.150 Einwohnern[4] hat sich ursprünglich ausgehend von einer Hofsiedlung des Hauses Werther zu einem Kirchdorf entwickelt. Hier sind die zentralen Verwaltungs- und Infrastruktureinrichtungen etc. untergebracht. Neben der Lage am Nordrand des Teutoburger Walds prägt der Straßenverkehrsknotenpunkt L 785/L 782 als verkehrliches „Gelenk" zwischen den umliegenden Städten Bielefeld, Halle (Westf.), Borgholzhausen und Enger die Siedlungsstruktur. Im Verlauf der heutigen Enger Straße (L 782) kam eine Trasse der Bielefelder Kreisbahnen an, entlang der sich die Gewerbeentwicklung schwerpunktmäßig in Richtung Nordosten vollzogen hat.
- Der Ortsteil **Häger** mit rund 740 Einwohnern befindet sich etwa 2,5 km Luftlinie nordöstlich der Kernstadt am Knotenpunkt mehrerer Landesstraßen. Hier sind ein Gewerbegebiet sowie ein gewisses Infrastrukturangebot vorhanden.
- Der Ortsteil **Theenhausen** mit rund 630 Einwohnern liegt im Nordwesten direkt an der Grenze des Stadtgebiets etwa 4,5 km von der Kernstadt entfernt. Einzelne Angebote für den täglichen Bedarf bestehen auch hier (Bäckerei, Gastronomie).

Etwa 1.970 der insgesamt rund 11.517 Einwohner leben im sonstigen Freiraum im Stadtgebiet.

Aufgrund der Lage im direkten Anschluss an das Stadtgebiet Bielefeld bestehen erhebliche Pendler- und Wanderungsbeziehungen zwischen Werther (Westf.) und Bielefeld. In abgestufter Form gilt dies auch in Bezug auf die Stadt und das südlich direkt benachbarte Mittelzentrum Halle (Westf.).

Prägend für die Siedlungsentwicklung war bisher die Lage nördlich des Hangzugs des Teutoburger Walds und am Knotenpunkt der Hauptverkehrswege der heutigen Landesstraße L 785 parallel zum Teutoburger Wald sowie der kreuzenden, heutigen Landesstraße L 782.

Der **Kernort Werther** stellt eindeutig den Siedlungsschwerpunkt der Stadt dar. Ziel der langfristigen Stadtentwicklung ist es, dieses Zentrum mit seinen entsprechenden Funktionen zu sichern und zu stärken. Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen sollte möglichst eine Konzentration auf diesen Wohn-, Arbeitsplatz- und Versorgungsstandort erfolgen. Die städtebauliche Situation in den **Wohngebieten in Werther (Westf.)** ist vornehmlich geprägt durch frei stehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser in überwiegend 1½- bis 2-geschossiger offener Bauweise. Einige Quartiere im Gemeindegebiet umfassen jedoch auch Geschosswohnungsbau, überwiegend aus mehrgeschossige Zeilenbauten und teils aus Reihenhausquartieren mit unterschiedlicher Geschossigkeit.

[4] Einwohnerzahlen nach Daten der Stadt, Stand November 2018.

Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung in den letzten Jahrzehnten war die Ortslage Werther mit den Wohngebieten Süthfeld und Nordstraße/ Käppkenstraße. Da diese Flächen lange erschlossen sind, erfolgt eine weitere Entwicklung derzeit im Bereich Blotenberg.

Der Ortsteil **Häger** besitzt im Siedlungsgefüge der Stadt eine eigenständige Funktion. Hier besteht eine gewisse eigene Versorgungsstruktur mit Kinderbetreuungsangeboten (teils ganztags), kleinteiligem Einzelhandel für den täglichen Bedarf, Bürgerhaus, Feuerwehreinrichtungen und Sportanlagen. Zudem ist im Norden des Ortsteils ein Gewerbegebiet gegeben, das insbesondere den Standort des Unternehmens WERTHER – Die Möbelmanufaktur Oberwelland GmbH & Co. KG umfasst.

Der Ortsteil **Theenhausen** an der Nordgrenze des Stadtgebiets weist keine eigene räumliche Hierarchie und nur eine begrenzte Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen und Versorgungsstrukturen auf. Auch hier besteht aber ein kleingewerblicher Ansatz. Theenhausen ist hinsichtlich öffentlicher Einrichtungen auf den dezentral gelegenen Standort Langenheide mit Grundschule, Sportplatz, Feuerwehrstandort und kirchlichem Gemeindehaus ausgerichtet.

Der **Außenbereich** im Stadtgebiet von Werther (Westf.) ist durch die für Ostwestfalen typische und weit verbreitete Streubebauung gekennzeichnet. Innerhalb dieser Streubebauung liegt zwischen der Ortslagen Werther, Häger und Theenhausen auch ein dezentraler Grundschulstandort.

Das Stadtgebiet ist vor allem über die Landesstraßen L 785, L 782 sowie L 922 und L 543 sowie über Kreisstraßen in das überörtliche Straßennetz eingebunden. Die nächstgelegenen Anschlüsse an weiterführende Straßen sind in Steinhagen (Anschlussstelle Schnatweg der A 33 Richtung Bielefeld/A 2), Borgholzhausen (Anschlussstelle Borgholzhausen der A 33 Richtung Osnabrück) sowie in Bielefeld (B 61 etc.) zu erreichen.

Der **gewerblich-industrielle Schwerpunkt** der Stadt Werther (Westf.) beginnt zentral in der Kernstadt und erstreckt sich nach Norden beidseits der Enger Straße (L 782). Diese Lage ist aus Sicht der Verknüpfung der Gewerbeflächen mit den Siedlungsbereichen und der Bereitstellung von siedlungsnahen, auch zu Fuß und mit dem Rad gut erreichbaren Arbeitsplätzen positive Aspekte, bringt aber auch siedlungsstrukturelle Herausforderungen in Bezug auf Verkehrsabwicklung und Immissionen mit sich. Neue Misch- und Wohnnutzungen werden überwiegend deutlich abgesetzt von der Enger Straße entwickelt.

2.3 Demografische Struktur und Entwicklung

Am Stichtag 31.12.2016 lebten in der Stadt Werther (Westf.) 11.365 Einwohner (vgl. IT.NRW 2016). Abbildung 2 zeigt ab Mitte der 1980er Jahre eine i. W. stabile Bevölkerungsentwicklung. Der Vergleich mit dem Land NRW belegt für die Stadt Werther (Westf.) in diesem Zeitraum ein stärkeres prozentuales Wachstum.

Der Kreis Gütersloh und Werther (Westf.) verzeichnen eine ähnliche Wachstumsdynamik, im Detail zeigt sich in Werther (Westf.) aber in den Jahren 2015/2016 ein etwas gebremstes Wachstum (vgl. Bezirksregierung Detmold 2017: S. 4-7). Dies führt die Stadt auch auf die bestehenden Schwierigkeiten bei der Bereitstellung von Bauland in der gegebenen, naturräumlichen Lage zurück.

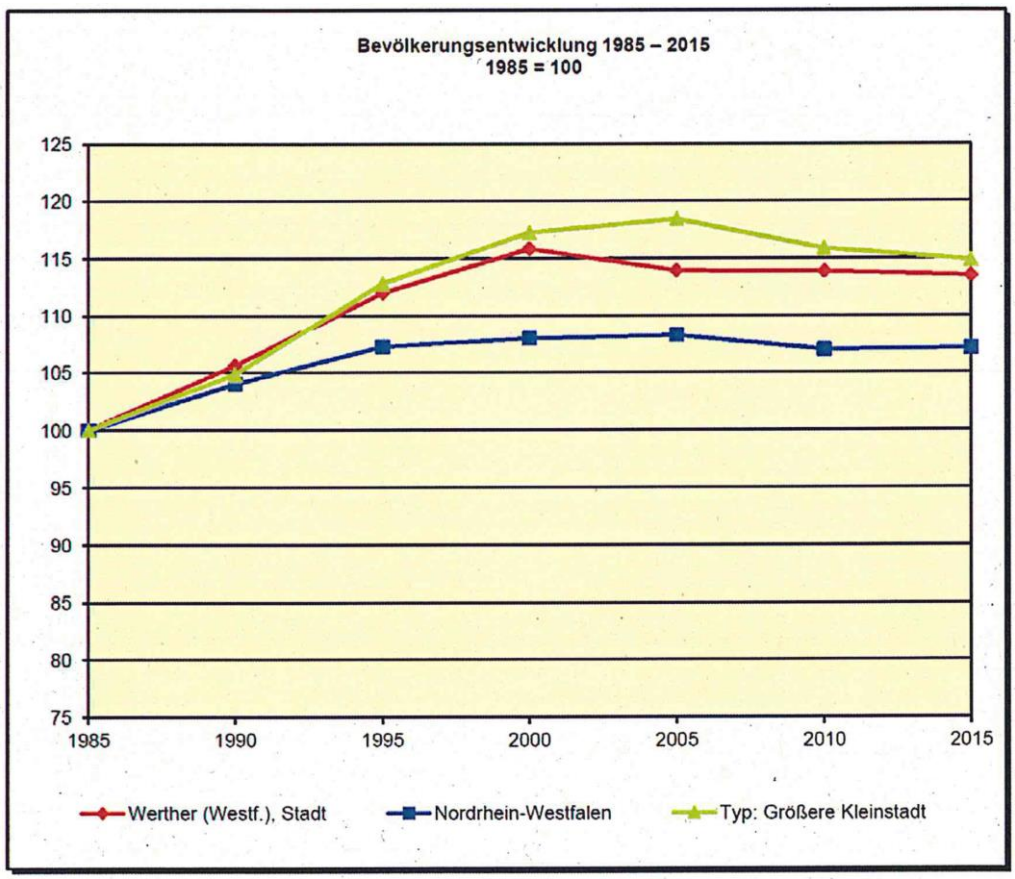


Abb. 2 Bevölkerungsentwicklung im Vergleich
vgl. IT.NRW 2017 (Stand 31.05.2017)

Auch in Werther (Westf.) zeigen sich die typischen demographischen Entwicklungen in der alternden bundesdeutschen Gesellschaft, das Bevölkerungswachstum der letzten Jahrzehnte geht zurück auf Wanderungsgewinne aufgrund der Attraktivität und des Arbeitsplatzangebots der Stadt Werther (Westf.) und des Kreises Gütersloh.

Die Bezirksregierung Detmold hat im Rahmen des Kommunalgesprächs Strukturdaten für Werther (Westf.) vorgestellt, die aktuell im entsprechenden Kommunalprofil von IT.NRW verfügbar sind.[5] Weitere Aussagen können dem Strukturbericht 2018 für den Kreis Gütersloh entnommen werden.[6]

[5] IT.NRW (2017) – Landesdatenbank Nordrhein-Westfalen: Kommunalprofil Werther (Westf.). Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Geschäftsbereich Statistik, Düsseldorf, 2017.

[6] Pro Wirtschaft GT GmbH 2018: Strukturbericht 2018 für den Kreis Gütersloh. pro Wirtschaft GT GmbH, Gütersloh, 2018.

In den bisherigen Daten von IT.NRW sind jedoch noch nicht die aktuellen politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen der letzten 2 Jahre berücksichtigt, die insgesamt offenbar zu deutlich stärkeren Wanderungsgewinnen im Raum Kreis Gütersloh/Stadt Bielefeld führen. Für die Fortschreibung des Regionalplans OWL 2035 werden daher überarbeitete Datengrundlagen und Prognosen im Winter 2018/2019 von IT.NRW erwartet, auf deren Grundlage dann die konkreten regionalplanerischen Zielsetzungen und Flächenkontingente für die einzelnen Kommunen ermittelt werden.

Somit erfolgt im vorliegenden Fachbeitrag keine weitere Erörterung der demographischen Entwicklungen. Festzuhalten ist in diesem Rahmen aber,

- dass die Bevölkerungszahlen in der Region nicht so deutlich zurückgehen wie vor einigen Jahren noch erwartet bzw. im Raum Kreis Gütersloh/Stadt Bielefeld/Stadt Paderborn sogar noch weiter steigen,
- dass ein erheblich größerer Wohnraumbedarf in nahezu allen Nachfragesegmenten besteht als bisher allgemein prognostiziert und
- dass die Kommune potenzielle Flächenentwicklungen unabhängig von kurzfristigen Prognosen benennen und mit einer Priorisierung versehen wird. Der regionalplanerisch eingeräumte mittel- bis langfristige Planungsspielraum ist dann auf Ebene des Regionalplans 2035 zu entscheiden.

2.4 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt

Im Zuge der Erarbeitung des kommunalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts der Stadt Werther (Westf.) 2016/2017 hat sich gezeigt, dass die Stadt ein attraktiver Wirtschaftsstandort ist, der insbesondere durch die stark vertretene Branche des produzierenden Gewerbes geprägt ist. Wichtige Unternehmen sind z. B. Poppe + Potthoff GmbH, Poppe + Potthoff Präzisionsstahlrohre GmbH, Sandvik Materials Technology Deutschland GmbH und Pikeur Reitmoden Brinkmann GmbH & Co. KG.

Die wirtschaftliche Entwicklung, die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und eine Reihe weiterer Eckdaten stellen sich für Werther (Westf.) insgesamt positiv dar.

Darüber hinaus besitzt die Stadt Attraktivität als Wohnstandort in der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Bielefeld, was zu einer überdurchschnittlich hohen Kaufkraft und den entsprechend positiven Rahmenbedingungen auch für Teile des Handels und für das Kleingewerbe beiträgt (vgl. Kreis Gütersloh 2018).[7]

[7] Pro Wirtschaft GT GmbH (2018): Strukturbericht 2018 für den Kreis Gütersloh. pro Wirtschaft GT GmbH, Gütersloh, 2018.

2.5 Bestehende städtebauliche Plankonzepte

In der Stadt Werther (Westf.) liegen aus städtebaulicher Sicht die folgenden relevanten vorbereitenden Rahmenplanungen und Plankonzepte vor:

a) Planungen mit Aussagen zu Flächenentwicklungen und Neuordnungen

- **Kommunales Flächenmanagement**, Stadt Werther (Westf.), Ratsbeschluss, Januar 2011: Leitplanken für die Strategie der Stadt, wirtschaftlich, wirkungsvoll, nachhaltig und umweltschonend mit ihren Ressourcen Fläche, Boden und Natur umzugehen.
- **Baulückenkataster**, Stadt Werther (Westf.), Bearbeitung seit März 2000 sowie verstärkt seit 2011: Das Instrument dient als eine Grundlage für die Reaktivierung und Mobilisierung des vorhandenen Baulandpotentials im Innenbereich der Stadt Werther (Westf.).
- **Kommunales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept**, Werther (Westf.), Februar 2017, Stadt Werther (Westf.) und Planungsbüro Tischmann Schrooten: Fachbeitrag zur Gewerbe-/Industrieflächenentwicklung für das Gewerbe- und Industrieflächenkonzept 2017 des Kreises Gütersloh und für die Neuaufstellung des Regionalplans OWL 2035.
- **Integriertes Klimaschutzkonzept**, Werther (Westf.), 2013/2014, Stadt Werther (Westf.) und e&u energiebüro gmbh: Maßnahmenempfehlungen u. a. Förderung des Fahrradverkehrs, Energieversorgung, Klimaschutz und Energieeffizienz in den Gewerbegebieten.

b) Planungen mit den Schwerpunkten Bestands-/Projektentwicklung und Gestaltungsmaßnahmen im Siedlungsbereich

- **Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Innenstadt (ISEK)**, in Bearbeitung seit 2018; Stadt Werther (Westf.) und complan GmbH: Handlungsrahmen für die städtebaulichen Maßnahmen in der Innenstadt Werther für die kommenden Jahre.
- **Neuordnung ZOB und Umbau als Mobilstation**, Planung seit 2016 Umsetzung geplant 2019, Stadt Werther (Westf.) und Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH: Qualifizierung des zentralen ÖPNV-Standorts zur Unterstützung einer multimodalen Nutzung von Verkehrsmitteln und als attraktiven Bestandteil des Stadtkerns.
- Vorbereitende Untersuchungen für eine Sanierungssatzung „Theenhausen“, Auftaktveranstaltung Herbst 2018; Stadt Werther (Westf.) und DSK: Handlungsrahmen für die städtebaulichen Maßnahmen in im Ortsteil Theenhausen für die kommenden Jahre.

2.6 Konversions- und Brachflächen

Die Stadt hat nach einer ersten erfolglosen Bewerbung in 2016 inzwischen (2017/2018) eine Konsensvereinbarung mit Flächen.Pool.NRW über das Ziel der Reaktivierung von vier innerstädtischen Konversionsstandorten getroffen. Daneben bestehen nur zwei weitere Konversionsflächen in der

Kernstadt, deren Reaktivierung auch unabhängig von einer gemeinsamen Herangehensweise mit Flächen.Pool.NRW angestrebt wird. Weitere **Sonderstandorte oder Konversionsflächen**, wie größere Bahnflächen, militärische/altindustrielle Standorte oder Standorte mit Sondernutzungen, die brach gefallen sind und Umnutzungspotenziale für die (Wohn-)Siedlungsentwicklung bieten könnten, bestehen weder im Innen- noch im Außenbereich.

Die sechs Standorte mit aufgegebenen Gewerbenutzungen, die durch Folgenutzungen entwickelt werden können, sind wie folgt zu charakterisieren:

- **WECO-Gelände, Enger Straße/Speckfeld/Blumenstraße, Gewerbegebiet WECO-Center:** Ehemaliges Betriebsgelände der Firma WECO, Gesamtgröße etwa 2,7 ha; Darstellung im FNP: gewerbliche Baufläche, Bebauungsplan: Gewerbegebiet mit Einzelhandelssteuerung, Bebauungsplan in Aufstellung für etwa 5 ha. Lage im GIB gemäß Regionalplan.
  Entwicklungsperspektive: Gewerbliche Nutzungen aufgrund Lage und gewerblicher Nachbarschaften. Schwerpunkt produzierendes Gewerben, Dienstleistungen.
- **Bisheriges Gewerbegrundstück am Schlingweg:** Bestehende Gewerbenutzung, aufgrund Wohnnachbarschaft kein Entwicklungspotenzial, Größe etwa 0,3 ha zuzüglich etwa 2 ha umgebender Freiflächen; Darstellung im FNP: überwiegend Wohnbaufläche, teils Fläche für die Landwirtschaft, überwiegend kein Bebauungsplan, teils Bebauungsplan Nr. 34: Wohngebiet mit Freiraumnutzungen. Überwiegend Lage im ASB gemäß Regionalplan, teils in der aktuellen Potenzialfläche W5 (s. u.).
  Entwicklungsperspektive: Wohnnutzungen.
- **Bisheriges Gewerbegrundstücke und Wohn-/Geschäftshäuser im Osten zwischen Enger Straße und Ravensberger Straße:** Teils noch bestehende Gewerbenutzung, aufgrund Wohnnachbarschaft bzw. gemischt genutzter Nachbarschaft kein wesentliches gewerbliches Entwicklungspotenzial, Größe etwa 0,25 ha; Darstellung im FNP: gemischte Baufläche, kein Bebauungsplan. Lage im ASB gemäß Regionalplan.
  Entwicklungsperspektive: Gemischte Nutzungen, Wohnnutzungen.
- **Bisheriges Gewerbegrundstücke und Wohn-/Geschäftshäuser im Eckbereich Enger Straße/Ravensberger Straße:** Teils noch bestehende Gewerbenutzung, aufgrund Wohnnachbarschaft bzw. gemischt genutzter Nachbarschaft kein wesentliches gewerbliches Entwicklungspotenzial, Größe etwa 0,54 ha; Darstellung im FNP: gemischte Baufläche, Bebauungsplan Nr. 31: Mischgebiet, öffentlicher Parkplatz. Lage im ASB gemäß Regionalplan.
  Entwicklungsperspektive: Gemischte Nutzungen, Wohnnutzungen.
- **Ehemaliges Autohaus an der Borgholzhausener Straße:** Ehemalige Kfz-Werkstatt mit Verkauf, Gesamtgröße etwa 0,44 ha; Darstellung im FNP: Wohnbaufläche, Bebauungsplan Nr. 10: Besonderes Wohngebiet mit Beschränkung auf Autohaus/Tankstelle. Lage im ASB gemäß Regionalplan.
  Entwicklungsperspektive: Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung, ggf. Wohnen.

- **Ehemaliges Tankstelle/Lagerhalle an der Straße Kök:** Leerstand, Gesamtgröße etwa 0,17 ha; Darstellung im FNP: Wohnbaufläche, Bebauungsplan Nr. 18.2: Allgemeines Wohngebiet. Lage im ASB gemäß Regionalplan.
  Entwicklungsperspektive: Wohnnutzungen.

2.7 Überlegungen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel

Die durch den Menschen verursachte Änderung der klimatischen Verhältnisse ist heute erkennbar, aktuelle Klimamodelle liefern Erkenntnisse zu den voraussichtlichen Entwicklungen. Der Klimawandel betrifft demnach auch in Ostwestfalen die Grundlagen verschiedener Lebensbereiche und hat Auswirkungen auf unsere Art zu wohnen und zu arbeiten, auf Bereiche wie Mobilität, Energieversorgung und Landwirtschaft sowie auf Flora und Fauna.

Fachbeitrag Klima für die Planungsregion Detmold

Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) hat im März 2018 den ersten nordrhein-westfälischen „Fachbeitrag Klima" für eine Regionalplanung an die Bezirksregierung Detmold übergeben.[8] Der Fachbeitrag enthält Informationen und Hinweise zum Klimawandel in Ostwestfalen-Lippe sowie zu Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel.

Die Ergebnisse zeigen, dass der Klimawandel auch auf regionaler Ebene messbar ist und die Folgen sichtbar werden. So ist die durchschnittliche Jahrestemperatur im Regierungsbezirk Detmold im Zeitraum von 1981 bis zum Jahr 2010 im Vergleich zum Zeitraum von 1951 bis zum Jahr 1980 von 8,5 Grad Celsius auf 9,3 Grad Celsius angestiegen. Die Zahl der Sommertage mit einer Temperatur höher als 25 Grad ist gestiegen (im Durchschnitt derzeit drei Tage mehr pro Jahr), die Zahl der Eis-/Frosttage mit Temperaturen unter 0 Grad Celsius sank um durchschnittlich acht Tage pro Jahr. Bis zur Mitte des Jahrhunderts gehen die Klimamodelle von einem weiteren Anstieg der jährlichen Durchschnittstemperaturen um 0,7 bis 1,5 Grad Celsius aus. Bis zum Jahr 2100 könnten 1,5 bis 4,3 Grad Celsius hinzukommen. Winterliche Niederschläge steigen ebenso wie die Zahl der Extremwetterereignisse.

Die darauf aufbauenden Handlungsempfehlungen beziehen sich vor allem auf stadtklimatische Aspekte und auf den Schutz von wichtigen Flächen im Außenbereich vor Bebauung oder Luftverschmutzung, in denen kältere Luft entsteht und von hier aus in die Hitzebereiche hinein zirkulieren kann. Auf regionaler Betrachtungsebene wird für die Stadt Werther (Westf.) der Kammzug des Teutoburger Walds um den Hengeberg im Süden des Stadt-

[8] LANUV (2018) – Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Fachbeitrag Klima für die Planungsregion Detmold. LANUV, Recklinghausen, 2018.

gebiets als bioklimatischer Gunstraum mit überörtlicher Bedeutung in der Tagzeit genannt. Diesen gilt es grundsätzlich zu sichern. Die stadtklimatische Prüfung konzentriert sich auf städtische Wärmebelastungsräume, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftbahnen i. W. für die großen Städte Bielefeld und Paderborn, im ländlich geprägten Raum ergeben sich hier nur wenige Aspekte.

Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Werther (Westf.) und städtebauliche Projekte mit besonderen Klimaschutzzielen

2014 hat die Stadt Werther (Westf.) das kommunale **Integrierte Klimaschutzkonzept** inklusive dessen Umsetzung beschlossen.[9] Leitziel ist die Reduktion der örtlichen CO_2-Emissionen gegenüber 2011 bis 2022 um 25 % und bis 2030 um 30 %. Das Konzept fokussiert sich damit vorrangig auf die Themen Energieverbrauch und -gewinnung. Maßnahmen wurden u. a. in den Bereichen erneuerbare Energie, Energieeffizienz im Gewerbe, Wohngebäude, Mobilität, Bürgerbeteiligung und Beratung sowie Information erarbeitet und beschlossen. Fragen der räumlichen Planung mit Flächendiskussionen auf FNP-Ebene sind dagegen nicht Teil des Konzepts.

Räumliche/städtebauliche Relevanz im Zuge der Flächendiskussion

Auf lokaler räumlicher Ebene besitzen aus klimatischer Sicht insbesondere die klimabedeutsamen Flächen große Bedeutung. Besonders zusammenhängende und vernetzte Grünflächen haben neben der ökologischen Bedeutung und der Funktion als Naherholungsraum auch klimatische Wirkungen. In diesen Grün-/Freiflächen entsteht Kaltluft, der Landschaftswasserhaushalt wird reguliert. Die Kaltluft hat angesichts steigender Temperaturen hohe Bedeutung für die Durchlüftung des Siedlungsraums und kann durch nachhaltige Planung gezielt genutzt werden. So können die in den umliegenden Grün- und Freiflächen (Frischluftentstehungsgebiete) entstehenden Kaltluftmassen durch fingerförmig in die Siedlungsbereiche reichende Frischluftbahnen geführt werden und die tagsüber erhitzten Bereiche nachts abkühlen.

Ein besonderes Augenmerk soll daher auf den Schutz zusammenhängender Grünflächen mit Gliederungs-, Frischluftentstehungs- und Frischluftleiterfunktion gelegt werden. In Werther (Westf.) sind dies insbesondere die Bereiche:

- Teutoburger Wald,
- das Stadtgebiet weitverzweigt durchziehende Bachläufe mit begleitenden Niederungen (Warmenau, Schwarzbach, Holzbach, diverse namenlose Gewässer und Sieke).

[9] Stadt Werther (Westf.) (Hrsg.), 2014: Integriertes Klimaschutzkonzept Werther (Westf.), Endbericht. e&u Energiebüro GmbH, Bielefeld.

Auch kleine innerstädtische Grünflächen wie Parks und Spielplätze besitzen neben der Erholungsfunktion ökologische und klimatische Bedeutung. Urbanes Grün dient Mensch und Umwelt und ist eine Grundlage für nachhaltige Entwicklung. Letztere geht einher mit einem behutsamen Umgang mit der nur begrenzt verfügbaren und daher wertvollen Ressource Fläche. Daher muss eine vernünftige Balance zwischen der allgemein geforderten Nachverdichtung im Innenbereich und dem Schutz von innerstädtischen Grün- und Freiflächen gewahrt werden. Nachverdichtung „um jeden Preis“ und ohne Rücksicht auf städtebauliche, siedlungsklimatische oder nachbarschaftliche Belange gefährdet langfristig die Qualität der Siedlungsbereiche. Der Ratsbeschluss zum Kommunalen Flächenmanagement von 2011 ist als Leitfaden zu beachten.

Ein weiterer Aspekt des Klimawandels sind zunehmende Starkregenereignisse. Der Neubau von Wohnungen und die Erschließung von Gewerbeflächen bewirken die zunehmende Verdichtung und Versiegelung von Flächen und belasten die bestehenden Entwässerungsinfrastrukturen. Neben dem Kühleffekt kann durch Schutz und Schaffung von Grünflächen in den Ortslagen ein effizientes Regenwassermanagement zum Schutz vor Überschwemmungen und zur Entlastung des Kanalisationsnetzes umgesetzt werden. Auch (technische) Maßnahmen wie Versickerung durch aktive Bodenfilterpassage (versickerungsfähige Oberflächen, Mulden-Becken-Rigolsysteme, Dach- und Fassadenbegrünungen) sowie Speicherung und Verdunstung oder Nutzung (Bewässerung, Gebäudekühlung, WC-Spülung) können einen Beitrag zum Klimaschutz sowie der Klimaanpassung leisten. Die Stadt setzt dies in der Bauleitplanung und in der Erschließungsplanung um und bietet entsprechende Beratungsangebote für Bauwillige. In dem Zuge verpflichtet sie Bauwillige bei der Vermarktung von städtischen Grundstücken zur Brauchwassernutzung und zur Anlage ergänzenden Rückhaltevolumens für Starkregenereignisse.

Daneben wurde und wird der Oberlauf des Schwarzbachs mit zwei Hochwasserrückhaltebecken ausgestattet. Ein Becken besteht auf der Nordseite des Bachs, unterhalb der Sportplätze. Das zweite Becken wird derzeit auf der Südseite des Bachs, südlich der Hofstelle am Teutoburger-Wald-Weg umgesetzt. Weiterhin wird kurzfristig die bestehende Kläranlage am Schwarzbach zu einer Zentralkläranlage umgebaut, dezentrale Standorte werden im Nachgang zu Pumpwerken umgebaut. Darüber hinaus bearbeitet die Stadt derzeit konzeptionell die vorhandene Kanalisation. Geeignete Regenwasserbestandteile sollen in dem Zuge sukzessive aus der bestehenden Mischwasserkanalisation abgekoppelt werden (z. B. Dachentwässerung Grundschule, Straßenentwässerung L 785).

Durch kurze Wege (Nutzungsmischungen bzw. günstige Zuordnung von Nutzungen, Anbindungen) und eine attraktive Anbindung an das ÖPNV-Netz kann das Verkehrsaufkommen mit positiven Auswirkungen auf die Umwelt reduziert werden. Der ZOB in der Kernstadt wird in absehbarer Zeit als Mobilstation neu geordnet und als attraktiver Bestandteil des Stadtkerns entwickelt. Auch die Ortsteile Häger und Theenhausen sind u. a. über einen Bürgerbus an das ÖPNV-Netz angebunden.

Daneben wird der Aspekt der kurzen Wege und guten ÖPNV-Anbindung auch im Rahmen der Bauleitplanung von der Stadt berücksichtigt. Die bestehende und weiterzuentwickelnde, kompakte Siedlungsstruktur der Kernstadt wirkt sich dabei positiv aus.

2.8 Aktuelle städtebauliche Planverfahren und Entwicklungen

Nach Umsetzung des letzten größeren Wohngebiets „Süthfeld" Ende der 1990er Jahre konnte mit dem Wohngebiet „Nordstraße/Käppkenstraße" ab 2008 zunächst nur noch eine kleinere Siedlungsfläche ergänzt werden, die innerhalb kürzester Zeit bebaut wurde. Derzeit werden derzeit die folgenden Flächenentwicklungen im Stadtgebiet planerisch bearbeitet:

a) Wohngebiet Blotenberg (Bebauungsplan Nr. 43 für den 1. Bauabschnitt)
Ziel: Entwicklung eines stadtkernnahen Wohngebiets für familienbezogene Wohnformen ebenso wie für verdichtete Bauformen, Mehrfamilienhäuser und alternative Wohnformen. Entwicklung des Gesamtgebiets in 2 Bauabschnitten mit zusammen rund 5,5 ha brutto.
Planungsstand: Für den 1. Bauabschnitt östlich des Teutoburger-Wald-Wegs soll Anfang 2019 der Satzungsbeschluss beraten werden.

b) Gewerbeentwicklung im Rodderheide (Bebauungsplan Nr. 37 einschließlich 1. Änderung): [10]
Ziel: Fortführung der siedlungsverträglichen Gewerbeentwicklung im Nordosten der Kernstadt, Misch- und Gewerbegebiete, Flächengröße brutto rund 14 ha.
Planungsstand: In Umsetzung.

c) Gewerbeentwicklung WECO-Center (Bebauungsplan Nr. 42)
Ziel: Geordnete gewerbliche Nachnutzung mit dem Schwerpunkt auf produzierendem Gewerbe und Dienstleistung, Flächengröße brutto rund 5 ha.
Planungsstand: Bebauungsplan-Entwurf in Bearbeitung.

Darüber hinaus betreibt die Stadt immer wieder **kleinere Planverfahren mit dem Ziel der baulichen Nachverdichtung und Innenentwicklung**. Zuletzt handelt(e) es sich um folgende Verfahren:

- Bebauungsplan Nr. 10, 11. Änderung von 2011 (Werther): Bis zu 12 zusätzliche Einzelhäuser bzw. Einzel-/Doppelhäuser möglich, 4 umgesetzt.
- Bebauungsplan Nr. 3 „Bergstraße", 3. Änderung von 2014 (Werther): 2 zusätzliche Mehrfamilienhäuser mit 20 Wohneinheiten, umgesetzt.
- Satzung nach § 34 BauGB „Zur Mehrwiese" von 2014 (Werther): 6 zusätzliche Einzel-/Doppelhäuser möglich, alle umgesetzt
- Bebauungsplan Wertherberg II, 7. Änderung von 2011 (Werther): 3 Einzelhäuser möglich, 1 umgesetzt.

[10] Siehe auch Steckbrief I.3 nach dem Kommunalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Stadt Werther (Westf.), Februar 2017.

- Bebauungsplan Wertherberg II, 8. Änderung von 2015 (Werther): 2 zusätzliche Mehrfamilienhäuser, ca. 4 Reihenhauseinheiten und 2 Einzelhäuser möglich, Mehrfamilienhäuser in Umsetzung.
- Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnbaufläche Am Bach/Wellenpöhlen“, 1. Änderung ab 2018: 8 zusätzliche Einzelhäuser möglich, Vorbereitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte.
- Bebauungsplan Nr. 22 vom Ende der 1980er Jahre (Häger): Etwa 12 Einzelhäuser möglich, Umsetzung 2019 vorgesehen.

2.9 Innenentwicklung und zusätzlicher Siedlungsflächenbedarf

Die Stadt Werther (Westf.) verfolgt eine aktive Baulandpolitik. Die Nachverdichtung im Innenbereich ist – soweit städtebaulich und nachbarschaftlich vertretbar – nach dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ zunächst vorrangiges Ziel. Gründe sind boden- und kostensparendes Bauen, Minderung des Verkehrsaufkommens, Stärkung der zentralen Ortslage Werther und der Infrastruktur, Schutz des Außenbereichs u. v. m. Die hierbei verfolgte Doppelstrategie bei der Wohnbaulandentwicklung umfasst einerseits die Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen und andererseits eine bedarfsgerechte, stufenweise Entwicklung neuer Baugebiete in geeigneter Lage als Ergänzung und Abrundung zur Deckung der Nachfrage.

Die Stadt bemüht sich intensiv um Nachverdichtungen und Entwicklungen von Reserveflächen im Innenbereich. Der Innenbereich gemäß § 34 BauGB und rechtskräftige Bebauungspläne wurden schrittweise überprüft. Verwiesen wird auf das in Kapitel 2.5 genannte **Baulückenkataster** (August 2015) und auf die **Planverfahren mit der Zielsetzung Nachverdichtung** und Lückenschließungen im Innenbereich. Im Innenbereich stellt sich für die Stadt das große Problem, dass die Aktivierung privater Reserveflächen und Baulücken gegen den Wunsch der Eigentümerfamilien kaum möglich ist. Aktuell besteht weitgehend geringes Verkaufsinteresse auch wegen der anhaltenden Niedrigzinsphase.

In Werther (Westf.) konnten in den letzten Jahren nur in relativ geringem Umfang, hauptsächlich im Innenbereich, Baumöglichkeiten neu geschaffen werden. Dabei wurden überwiegend Mehrfamilienhäuser errichtet. Gleichzeitig belegt der Stand der Umsetzung solcher Vorhaben, dass ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnungen unterschiedlicher Art besteht. Das letzte Neubaugebiet „Nordstraße/Käppkenstraße“ ist seit 2008 schneller als erwartet erschlossen und vermarktet worden, so dass der aktuell hohe Wohnraumbedarf nicht ausreichend gedeckt werden kann.

Die heutige hohe Nachfrage kann nicht allein durch Aktivierung verbliebener innerörtlicher Potenziale gedeckt werden. Ziel der Stadt Werther (Westf.) ist es daher, weiterhin schrittweise zusätzliche, möglichst stadtkern- bzw. infrastrukturnahe Flächen bedarfsgerecht als Wohnbauland zu entwickeln. Um die Nachfrage nach Wohneigentum, insbesondere für Familien, aber auch nach teilweise verdichteten Wohnformen mit kleineren Wohneinheiten und alternativen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Senioren-WGs, Baugruppen, Einfamilienhäuser zur Miete) mittel-

fristig decken zu können, sollen weiterhin Baugrundstücke in ausreichender Zahl und – je nach Standort– möglichst flexibel bereitgestellt werden. Das wird die Erschließung zusätzlicher Neubauflächen in Stadtrandlagen erfordern.

Die zunehmend problematischen Bodenpreisentwicklungen in der Region – sowohl im Innenbereich als auch bei potenziellen Neubauflächen in Randlagen – dürfen jedoch nicht dazu führen, dass Wohnraum so teuer wird, dass gerade der dringend benötigte Bedarf an günstigem Wohnraum überhaupt nicht mehr gedeckt werden kann. Die gegenwärtigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Fördermöglichkeiten für kostengünstigen Wohnungsbau schränken den Spielraum in den Kommunen schon erheblich ein. Daher benötigen die Kommunen in den nächsten Jahren zumindest einen ausreichenden planerischen Spielraum für Flächenmobilisierung und Grunderwerb, um nicht von einzelnen Eigentümerfamilien abhängig zu sein und um diesen Wohnraumbedarf besser abdecken zu können.

3. Regionalplan OWL 2035 – Kommunale Zielsetzungen auf Regionalplanebene

Die Stadt Werther (Westf.) hat sich als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort mit einer hohen Lebensqualität und einer guten Infrastrukturausstattung entwickelt. Die Stadt hat sich trotz der Nachbarschaft zum Oberzentrum Bielefeld ihren eigenständigen Charakter bewahrt. Der Standort Werther (Westf.) ist sehr gut eingebunden in die prosperierende Region Ostwestfalen und bietet eine große Zahl an wohnortnahen Arbeitsplätzen. Die Wirtschaftsstruktur ist durch einen Schwerpunkt im produzierenden Gewerbe geprägt.

Auf Grundlage des Leitbilds der „nachhaltigen europäischen Stadt“[11] sind die Sicherung und eigenständige Weiterentwicklung der Stadt und ihrer heutigen Standortqualitäten sowie die langfristige Sicherung der wohnortnahen Infrastrukturausstattung und der Arbeitsplätze zentrale Aufgabenfelder für die Kommunalpolitik. Die räumliche Planung muss in diesem Rahmen eine angemessene Versorgung mit benötigtem Wohnraum, Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen, Arbeitsplätzen und Gewerbeflächen etc. ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund werden im Rahmen der landesplanerischen Ziele und Grundsätze gemäß LEP NRW (vgl. Kapitel 2.1) als **„Leitplanken“ für die künftige städtebauliche Entwicklung der Kommune** insbesondere die folgenden übergeordneten planerischen Zielsetzungen angestrebt:

a) Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ mit Fortsetzung der Doppelstrategie *Nachverdichtung im Innenbereich* und *bedarfsgerechte ergänzende Entwicklung verträglicher Neubauflächen*.

b) Aber: Nachverdichtungen im Innenbereich müssen insbesondere städtebaulich, kleinklimatisch, ökologisch und nachbarschaftlich vertretbar sein – keine Nachverdichtung „um jeden Preis“.

c) Fortsetzung der aktiven Baulandpolitik der Kommune durch Zwischenerwerb potenzieller Entwicklungsflächen und deren bedarfsgerechte Entwicklung, …

d) Voraussetzung hierfür: Eröffnung angemessener Entwicklungsspielräume für die Stadtentwicklung durch ausreichende Darstellung alternativer Entwicklungsmöglichkeiten im Regionalplan OWL 2035.

---

[11] Vgl. LEP NRW, 6.1-5 Grundsatz Leitbild "nachhaltige europäische Stadt": Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der „nachhaltigen europäischen Stadt“ kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. Große Siedlungsbereiche sollen siedlungsstrukturell und durch ein gestuftes städtisches Freiflächensystem gegliedert und aufgelockert werden. Dies soll auch Erfordernisse zur Anpassung an den Klimawandel erfüllen. Orts- und Siedlungsränder sollen erkennbare und raumfunktional wirksame Grenzen zum Freiraum bilden.

e) Sicherung der dezentralen Ortslagen Häger und Theenhausen und ihrer Infrastruktur durch angemessene Entwicklung in diesen Siedlungsbereichen.

f) Funktionale Gliederung der drei Siedlungsbereiche: Kernstand Werther als zentralörtlich bedeutsamer ASB (zASB), Häger und Theenhausen weiterhin ohne ASB-Darstellung im Freiraum.

g) Förderung lebendiger Ortslagen durch verträgliche Nutzungsmischungen mit Wohnen, Handel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen Kleingewerbe etc., …

h) … aber, wenn geboten, ebenso auch angemessene Gliederung ggf. konfliktträchtiger konkurrierender Nutzungen, insbesondere Gliederung zwischen ggf. emittierenden Gewerbenutzungen und schutzbedürftigen Nutzungen wie Wohnen.[12]

i) Stärkung und Weiterentwicklung der Infrastruktur sowie langfristige Auslastung und Sicherung besonders in Werther, aber auch in Häger und Theenhausen.

j) Weiterentwicklung der räumlich ablesbaren Siedlungsstruktur mit der Kernstadt Werther und den beiden dezentralen Ortslagen Häger und Theenhausen sowie Stärkung und Entwicklung der gliedernden Grünzüge im Stadtgebiet, …

k) … ebenso wie Sicherung und Entwicklung der historischen Siedlungs- und Landschaftsstrukturen und

l) Erarbeitung eines sinnvollen Konzepts für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in Zusammenarbeit mit Fachbehörden und Landwirtschaft.

Der sparsame und verantwortungsvolle Umgang mit dem begrenzten Gut Fläche/Boden hat in der planerischen Diskussion einen besonderen Stellenwert. Der künftige Regionalplan muss dabei als Planungsinstrument sachgerechte Entwicklungsspielräume für die Kommunen zulassen. Sofern potenzielle Entwicklungsflächen nicht bedarfsgerecht und für einen sozialverträglichen Bodenpreis verfügbar gemacht werden können, müssen vertretbare Alternativen entwickelt werden können. Es dürfen keine Abhängigkeiten von einzelnen Eigentümerfamilien entstehen. Die Flächendarstellung im Regionalplan muss diese zusätzlichen Spielräume bereitstellen, die Kontingentierung kann dann über einen sachgerechten Bedarfsnachweis als Voraussetzung für die konkrete Bauleitplanung im Einzelfall in der Laufzeit des künftigen Regionalplans erfolgen.

[12] Hinweis: Zu den gewerblichen Entwicklungszielen wird auf die ausführliche Darlegung im kommunalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Stadt Werther (Westf.), Februar 2017, verwiesen (siehe dort, Kapitel 4).

4. Regionalplan OWL 2035 – Entwicklungskonzept Siedlungsflächen

4.1 Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Stadt Werther (Westf.)

Die Stadt Werther (Westf.) hat im 2016/2017 das oben genannte **kommunale Gewerbe- und Industrieflächenkonzept** erstellt (siehe dort). Dieses Konzept wurde als Grundlage für den Fachbeitrag **Gewerbe- und Industrieflächenkonzept 2017** des Kreises Gütersloh genutzt und dient ebenfalls als Fachbeitrag für die Neuaufstellung des Regionalplans.

Das Konzept beinhaltet zunächst eine ganze Reihe von Aussagen und Zielen für die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbestandorte in Werther (Westf.). Als Ergebnis der Diskussion zusätzlicher Flächenentwicklungen kommt mit den Bereichen a/b und/oder – je nach gewünschter Vorgehensweise – d und ggf. c ein mittel bis langfristig sinnvoll entwickelbares Flächenpotenzial für die weitere gewerblich-industrielle Entwicklung in Frage. Die Potenzialflächen a bis d schließen alle direkt an den bestehenden GIB an bzw. sind von diesem bereits teils erfasst. Sie sind zur Verdeutlichung in der Arbeitskarte für diesen Fachbeitrag Siedlungsflächen aufgenommen worden, zu Einzelheiten wird jedoch auf den Fachbeitrag vom Februar 2017 verwiesen.

Aus städtebaulich-fachlicher Sicht besitzt oberste Priorität der **Bereich a „Südlich Ziegelstraße und Jöllenbecker Straße“** mit einem Flächenpotenzial von rund 5 ha. Der **Bereich b „Östlich der Jöllenbecker Straße und südlich Kerkenbrock“** mit einem Flächenpotenzial von etwa 2,5 ha bietet sich unmittelbar ergänzend an. Die Bereiche d und ggf. auch c stellen darüber hinaus ein mittel- bis langfristig sinnvoll entwickelbares Flächenpotenzial dar und sollten insofern als Vorrangbereich vor anderen konkurrierenden Nutzungen oder städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld gesichert werden:

- **Potenzialfläche a „Südlich Ziegelstraße und Jöllenbecker Straße“** mit oberster Priorität I (Größe ca. 5 ha).
- **Potenzialfläche b „Östlich der Jöllenbecker Straße und südlich Kerkenbrock“** mit Priorität II (Größe ca. 2,5 ha).
- **Potenzialfläche c „Westlich Engerstraße, zwischen Dammstraße und Esch“** mit Priorität III (ca. 4 ha).
- **Potenzialfläche d „Östlich des Gewerbegebiets Rodderheide“** mit Priorität III (ca. 7,5 ha).

Unabhängig von dieser Flächendiskussion sind kleingewerbliche Entwicklungen, Büronutzungen etc. weiterhin soweit wie möglich im vorhandenen Siedlungsbereich in Gebieten mit gemischten Nutzungen unterzubringen, auch um das Gewerbeflächenpotenzial für tatsächlich hierauf angewiesene Betriebe vorzuhalten.

Der Rat der Stadt Werther (Westf.) hat in seiner Sitzung am 09.02.2017 das Gewerbe- und Industrieflächenkonzept beschlossen. Das Konzept und die Beratungsergebnisse sind entsprechend in den weiteren Diskussionsprozess über die Gewerbe-/Industrieflächenentwicklung auf Ebene des Kreises Gütersloh eingebracht worden.

Zwischenzeitlich haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben, die die Ergebnisse vom Februar 2017 in Frage stellen.

4.2 Tabu- und Ausschlussbereiche für Bauflächenentwicklungen

Die weitere Siedlungsentwicklung hat bindende fachgesetzliche Schutzgebietskategorien und landes- und regionalplanerische Ziele und Vorgaben zu berücksichtigen (vgl. auch Kapitel 2.1). Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete), Waldgebiete und Überschwemmungsgebiete kommen ebenso wie Gebiete zum Schutz der Natur, regionale Grünzüge und Bereiche für Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze gemäß Regionalplan nicht für die weitere Siedlungsflächendiskussion in Frage. Nur in besonderen Einzelfällen können z. B. in Überschwemmungs- oder Waldgebieten oder bei Aufgabe oberflächennaher Abbauflächen Ausnahmen denkbar sein.

Die Festlegung eines Landschaftsschutzgebiets steht dagegen angesichts der großflächigen Ausweisung des Freiraums im Kreis Gütersloh als Landschaftsschutzgebiet einer Siedlungsentwicklung nicht grundsätzlich entgegen, hier sind im Einzelfall die Fragestellungen und mögliche Alternativen mit den Fachbehörden zu erörtern.

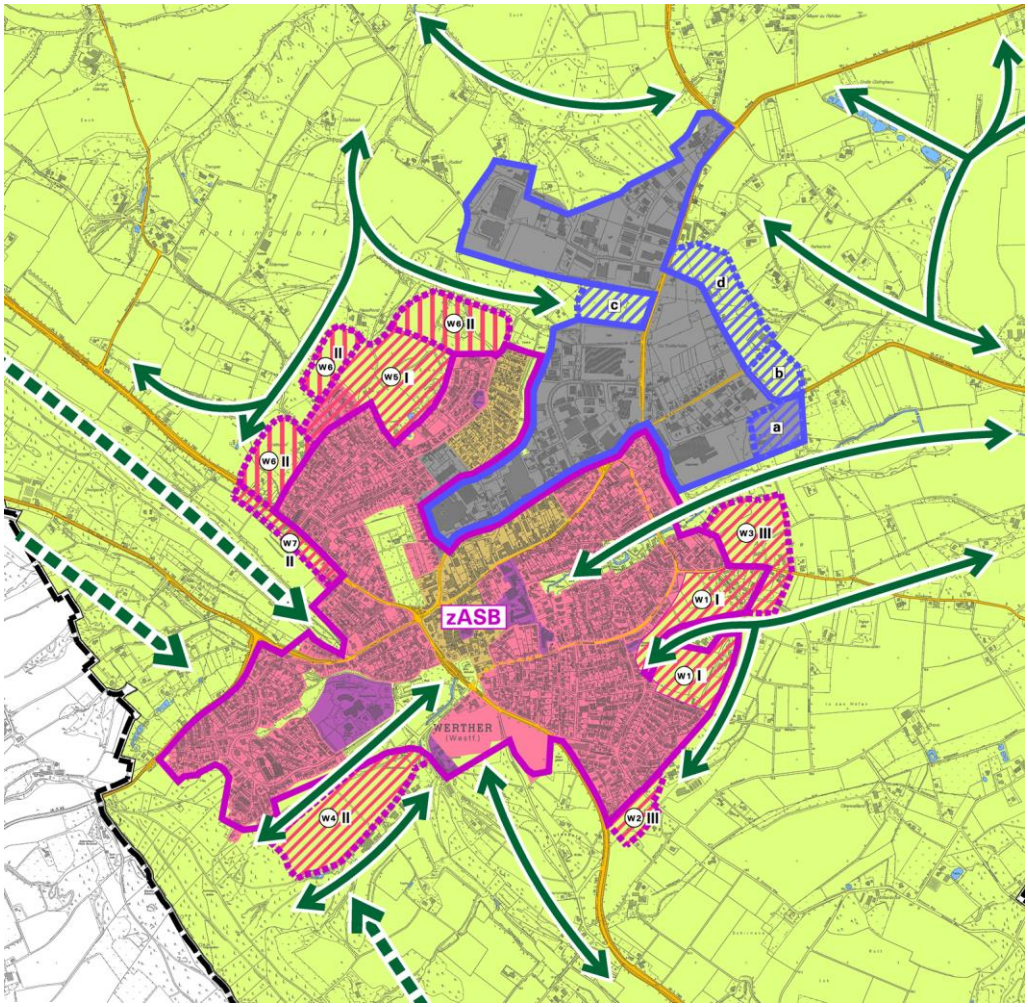
In Kapitel 2.2 sind die naturräumlichen Rahmenbedingungen dargelegt. **Tabuzonen** für künftige Flächenentwicklungen sind insbesondere der Höhenzug des Teutoburger Walds im Südwesten des Stadtgebiets sowie der quer hierzu verlaufende, engere Niederungsbereich des Schwarzbachs als wichtiger, gliedernder Grünzug mit fingerartiger Entwicklung in die Kernstadt. Diese Bereiche sind in dem aus Sicht der Stadt erforderlichen Umfang durch regionalplanerische Aussagen gesichert.

Darüber hinaus stehen Teilbereiche mit besonderen siedlungsräumlichen Restriktionen, mit bereits festgelegten Planungszielen oder mit Vorbelastungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm nicht für die aktuelle ASB-Diskussion zur Verfügung. Die Grünzüge mit Wasserläufen in der Kernstadt und den Ortslagen stellen derartige Entwicklungsgrenzen dar. Hieraus resultieren aus heutiger Sicht **Ausschlussbereiche** für Potenzialflächen, langfristig können über den Zielhorizont 2035 hinaus aber auch hier ggf. neue Entwicklungen erfolgen.

Zunächst werden nachfolgend die **Tabu- und Ausschlussflächen** mit bindenden Restriktionen und weiteren Einschränkungen für die Siedlungsflächendiskussion in den Ortsteilen zusammenfassend dargelegt, in Kapitel 4.5 werden dann die danach aus heutiger Sicht verbleibenden, ggf. geeigneten und in Frage kommenden Potenzialflächen erörtert.

a) Siedlungsbereich Werther

In der folgenden Übersichtskarte sind die Tabu- und Ausschlussflächen im Umfeld des Siedlungsbereichs Werther dargestellt:



Wichtige gliedernde Grünachsen/-züge im Siedlungsbereich oder in Randlagen

Abb. 3 Arbeitskarte zum Fachbeitrag, hier Ausschnitt mit dem Siedlungsbereich Werther sowie mit Tabu-/Ausschlussflächen

Stand: Entwurf November 2018 Maßstab i. O. 1:10.000 Nord

Die einzelnen Teilbereiche im Umfeld der Ortslagen Werther, Häger und Theenhausen, die nicht für eine Siedlungsentwicklung in Frage kommen, werden wie folgt bewertet:

a) Tabu-/Ausschlussflächen, Ortslage Werther

- Randlage zum Teutoburger Wald im Südwesten, anschließend an die bisherige Ausdehnung des Siedlungskörpers im Bereich Wertherberg: Die noch nicht erschlossenen/bebauten, bewaldeten Flächen im Randbereich des Höhenzugs des Teutoburger Walds sind aufgrund der vielfältigen Bedeutung für Freiraumbelange einschließlich Natur-/Arten-/Landschaftsschutz von neuen Siedlungsentwicklungen weitgehend freizuhalten.

- Dem Kammzug des Teutoburger Walds vorgelagerte Erhebungen im Bereich Egge und Blotenberg: Die beiden Höhenzüge fassen die Kernstadt beidseits des Schwarzbachs ein. Auf der Nordseite des Bachs sind die unteren Hanglagen der Egge bereits seit Jahrzehnten Teil des Siedlungskörpers. Auf der Südseite besteht an der mittleren Hanglage des Blotenbergs ebenfalls schon seit langem der Siedlungsansatz des Pflegeheims „Waldheimat". Zwischen diesem und dem Stadtkern steht die planerische Entwicklung 1. Bauabschnitts des „Wohngebiets Blotenberg" kurz vor dem Abschluss. Neben dem vorgesehenen 2. Bauabschnitt dieses Wohngebiets sollte an den Hanglagen von Egge und Blotenberg absehbar keine relevante Siedlungstätigkeit erfolgen.
- Schwarzbach-Niederung im Südwesten und Nordosten: Der Grünzug entlang des Bachs ist ein gliederndes Element des bestehenden Siedlungsbereichs, das von zwei Seiten auf den Stadtkern stößt. Gleichzeitig enthält er wesentliche Anlagen und Einrichtungen, die Bestandteile der ausgewogenen Infrastruktur der Stadt sind (Sportanlagen und Freibad im Südwesten, Haus Werther sowie Kläranlage im Nordosten). Angrenzend an den Nahbereich des Bachs wurde auch der (Wohn-)Siedlungsbereich entwickelt, eine behutsame Fortführung dieses Vorgehens ist denkbar.
- Grünzüge entlang der Zuflüsse des Schwarzbachs, östlich und südöstlich der Ortslage: Auch hier handelt es sich um teils tief eingeschnittene, schmale Niederungen, entlang derer sich teilweise Wegeführungen und Hoflagen im Außenbereich entwickelt haben. Die teils von Gehölzstrukturen begleiteten, linearen Landschaftselemente fassen den Siedlungskörper nahezu vollständig ein. Sie sollten im Nahbereich des Siedlungsbestands behutsam in eine Weiterentwicklung eingebunden und im Übrigen erhalten werden.
- Grünzüge entlang der Warmenau und ihrer Zuflüsse, nordwestlich der Ortslage: Der Quellbereich der Warmenau und ihr Verlauf nach Norden ist bereits seit Jahrzehnten in den Siedlungsbereich integriert und untergliedert den schwerpunktmäßig durch Wohnen bzw. durch Gewerbe geprägten Siedlungsbereich im Norden der Kernstadt. Ein gewisses Siedlungsentwicklungspotenzial kann hier im direkten Anschluss an den Siedlungsbestand noch umgesetzt werden. Der kleinteilig geprägte Nahbereich der teils tief eingeschnittenen Wasserläufe sollte aber von wieterer Siedlungstätigkeit freigehalten werden.

b) Tabu-/Ausschlussflächen, Häger und Theenhausen

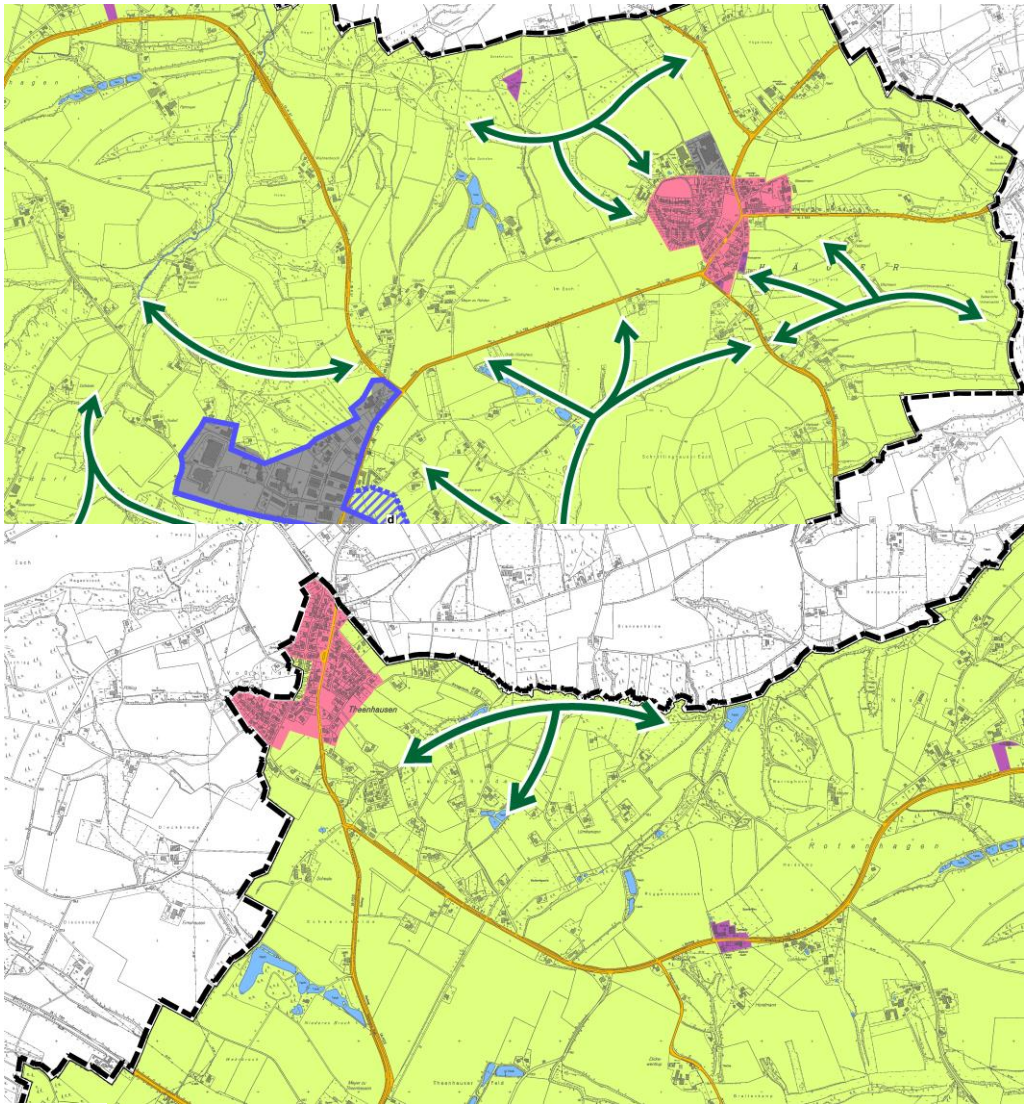
Die beiden Ortslagen liegen dezentral inmitten der insgesamt attraktiven, eher kleinräumig strukturierten Landschaft im Stadtgebiet. Theenhausen ist i. W. durch das Wohnen geprägt, in Häger besteht darüber hinaus ein Gewerbegebiet sowie ein gewisses Angebot an Infrastruktureinrichtungen. Aufgrund der Rahmenbedingungen beschränken sich Tabu- und Ausschlussflächen in beiden Ortslagen auf die landschaftstypischen Wasserläufe (Sieke) und ihre Niederungen:

- Sieke im Nordwesten und Süden von Häger: Im Nordwesten sind dies Zuflüsse der Warmenau, die direkt angrenzend an die bestehende Ortslage beginnen. Eine weitere Siedlungstätigkeit bietet sich hier allenfalls in geringem Umfang an.

Im Norden verlaufen Zuflüsse des Schwarzbachs bzw. umgebender Mühlenbäche (i. Ü. überwiegend außerhalb des Stadtgebiets). Entwicklungsoptionen ergeben sich damit überwiegend in Richtung Westen/Südwesten und Osten.

- Sieke im Südosten von Theenhausen: In Theenhausen handelt es sich um Zuflüsse des „Graben Voßheide“, der zu großen Teilen auf der Nordgrenze des Stadtgebiets verläuft. Diese liegen deutlich abgesetzt vom bestehenden Siedlungsbereich, so dass diesem noch ein gewisses Entwicklungspotenzial nach Südosten/Süden zugeordnet werden kann.

Die Tabu- und Ausschlussflächen für Erweiterungen des Siedlungsbereiche Häger und Theenhausen sind in den folgenden Übersichtskarten dargestellt:



⟷ Wichtige gliedernde Grünachsen/-züge im Siedlungsbereich oder in Randlagen

Abb. 4 Arbeitskarte zum Fachbeitrag, hier Ausschnitte mit den Siedlungsbereichen Häger und Theenhausen sowie mit Tabu-/Ausschlussflächen

Stand: Entwurf November 2018 Maßstab i. O. 1:10.000 Δ Nord

4.3 Zentralörtlich bedeutsamer ASB und zentraler Versorgungsbereich

a) Zentralörtlich bedeutsamer ASB (zASB)

Im LEP NRW richtet **Grundsatz 6.2-1** die kommunale Entwicklung grundsätzlich auf **zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche** (Abkürzung: zASB) aus. Diese zASB verfügen über ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen und werden im neuen Regionalplan OWL von der Regionalplanung in Abstimmung mit der Kommune festgelegt.

Ziel ist die langfristige und flächendeckende Sicherung der Grundversorgung und der weiteren zentralen Infrastruktur in jeder Kommune. Im Interesse der Tragfähigkeit, der Erschließung und Verkehrsverminderung, der Ausbildung einer kompakten Siedlungsstruktur etc. sollen neue ASB – soweit erforderlich – unmittelbar anschließend an vorhandene zASB festgelegt werden. Sofern besondere Rahmenbedingungen wie Topographie oder andere vorrangige Raumfunktionen dieses nicht zulassen, können neue ASB auch im Zusammenhang mit einem anderen, bereits im Regionalplan dargestellten ASB entwickelt werden.

Nach den Erläuterungen des LEP zum Grundsatz 6.2-1 (siehe dort) werden andere vorhandene ASB, die nicht über die zentralörtlich bedeutsame Infrastruktur verfügen, die aber aufgrund ihrer Größe und Einwohnerzahl (über 2.000 Einwohner) raumbedeutsam sind, ebenfalls weiterhin im Regionalplan dargestellt. In diesen Siedlungsbereichen soll die Abrundung bereits baulich geprägter Flächen Vorrang besitzen. Demnach sollen neue Siedlungsflächen angesichts langfristig absehbarer Bevölkerungsrückgänge im Interesse der Auslastung der Infrastruktur der zASB in der Regel nicht aufgenommen werden. Sofern vorhandene Ortsteile im Zuge ihrer Eigenentwicklung über die Darstellungsschwelle von 2.000 Einwohnern hinauswachsen, sollen diese ebenfalls künftig im Regionalplan dargestellt werden. Diese Fragestellung wird mit Blick auf die beiden dezentralen Ortslagen Häger und Theenhausen bedeutsam (siehe Kapitel 4.4).

Die **Kernstadt Werther** mit rund 8.150 Einwohnern stellt eindeutig den Siedlungsschwerpunkt der Stadt dar, umfasst die in Werther (Westf.) wesentlichen Einrichtungen der Infrastruktur sowie der Daseinsvorsorge und ist damit als **zentralörtlich bedeutsamer ASB** einzustufen. Ziel der Stadtentwicklung ist es, diesen Schwerpunkt mit seinen entsprechenden Funktionen langfristig zu sichern und zu stärken und damit die Grundversorgung für das gesamte Stadtgebiet auf Dauer zu erhalten.

b) Zentraler Versorgungsbereich

Das **Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Werther** ist im Juli 2012 beschlossen worden.[13] Das Einzelhandelskonzept dient als wichtige Grundlage für die Weiterentwicklung des Einzelhandels und der städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Handel im Stadtgebiet. Der gemäß Gutachten abgegrenzte „zentrale Versorgungsbereich" ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:

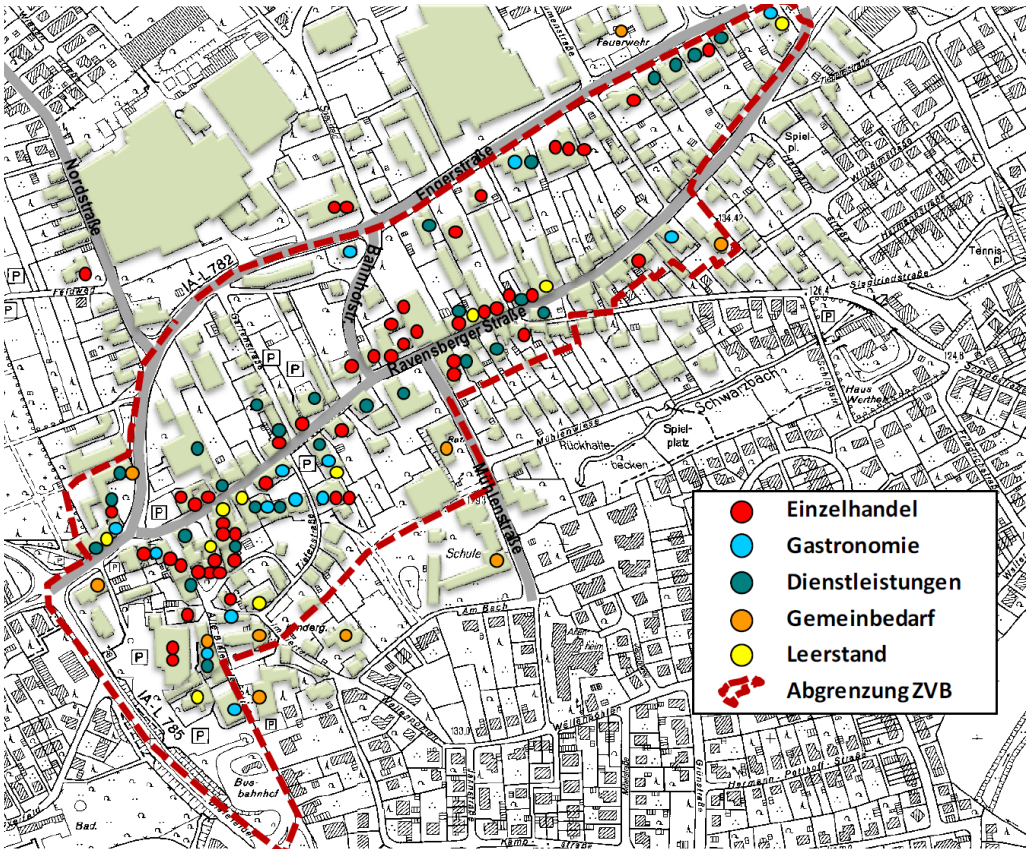


Abb. 5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Werther, hier zentraler Versorgungsbereich

vgl. Stadt Werther (Westf.) 2012, S. 48 ohne Maßstab Δ^{Nord}

4.4 Ortsteile im Freiraum

Häger und Theenhausen liegen jeweils deutlich abgesetzt von der Kernstadt Werther. Die Ortslage **Häger** hat nach den Daten der Stadt Werther (Westf.) rund 740 Einwohner und besitzt in diesem Siedlungsgefüge eine gewisse eigenständige Funktion mit einem Gewerbegebiet und einem Teilangebot an versorgungsbezogener Infrastruktur (Sportplatz, Kinderbetreuung (teils ganztags), Dorfladen, Bürgerhaus, Kirche). Die Ortslage **Theenhausen** mit etwa 630 Einwohnern stellt sich insbesondere als Wohnstandort dar, aber auch hier sind vereinzelte Angebote der Grundversorgung vorhanden (z. B. Bäcker) und es besteht ein kleingewerblicher Ansatz.

[13] **Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Werther**. Stadt Werther (Westf.) und BBE Handelsberatung Münster, Mai 2012.

Daneben ist Theenhausen in Bezug auf öffentliche Einrichtungen auf den dezentral gelegenen Standort Langenheide ausgerichtet (Grundschule, Sportplatz, Feuerwehr, kirchliches Gemeindehaus). Beide Ortsteile sind u. a. über einen Bürgerbus an das ÖPNV-Netz angebunden. Beide zusammenhängende Siedlungsbereiche umfassen bisher keine ASB- und GIB-Darstellungen. Die Entfernung zum Stadtkern Werther beträgt aus Häger etwa 3,5 km und aus Theenhausen etwa 5 km.

Weitere zusammenhängende Ortslagen im Freiraum bestehen in Werther (Westf.) nicht.

Übergeordnetes Ziel der Stadt ist die langfristige Sicherung der Grundversorgung und der „Überlebensfähigkeit" der kleinen Ortsteile – ausdrücklich auch im Sinne der Daseinsvorsorge und der Grundsicherung gemäß LEP-Grundsatz 6.2-1. In diesem Rahmen sind Möglichkeiten für eine angemessene Eigenentwicklung durch kleinräumige Ergänzungen oder Arrondierungen erforderlich. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind im Inneren von Häger sowie im Inneren und im Süden von Theenhausen noch derartige Entwicklungspotenziale gegeben.

Neben den Teilangeboten in Häger und Theenhausen sowie durch die im Freiraum gelegene Grundschule Werther-Langenheide ist das gesamte Stadtgebiet versorgungsstrukturell auf den Siedlungsbereich Werther ausgerichtet. Auf Ebene des Regionalplans besteht hier kein Handlungsbedarf, im Zuge der weiteren Ortsentwicklung kommen ggf. einzelne Lückenschlüsse etc. in Frage.

4.5 Suchräume und Potenzialflächen für die zukünftige ASB-Siedlungsentwicklung

Zwischenergebnis: Suchräume

Unter Berücksichtigung der erläuterten Tabu- und Ausschlussflächen und der städtebaulichen, raumordnerischen und fachgesetzlichen Rahmenbedingungen im Stadtgebiet kommen als Suchräume für potenzielle Flächenentwicklungen mit dem Zielhorizont Regionalplan OWL 2035 größere Bereiche im Norden, Südosten und Südwesten der Ortslage Werther in Frage. Zusätzlich bietet sich ein ergänzender Randbereich im Süden, an der L 785 an, der für die Stützung einer potenziellen ergänzenden Verkehrsanbindung für die südöstlichen Entwicklungsflächen bedeutsam ist.

Mit Blick auf eine langfristige Perspektive und erforderliche alternative Entwicklungsoptionen (Stichworte Restriktionen aufgrund naturräumlicher Lage, Flächenverfügbarkeit, Bodenpreisentwicklung) wird im Norden der Kernstadt ergänzend ein größerer Suchraum betrachtet.

Folgende konkrete Potenzialflächen und der genannte Suchraum werden aus heutiger städtebaulicher Sicht und mit Blick auf den Planungshorizont 2035 des Regionalplans in den nachfolgenden Steckbriefen geprüft:[14]

[14] Hinweis: Die Erarbeitung der Steckbriefe basiert auf der Auswertung der vorhandenen Bauleitpläne (insbes. FNP) und Rahmenplanungen der Kommune sowie der übergeord-

- **W1** Potenzialfläche „Süthfeld II“ im Südosten der Kernstadt Werther zwischen Zur Mehrwiese, Walterstraße, Schloßstraße, Heinrichstraße und Bransheide
- **W2** Potenzialfläche „Schwarzer Weg“ im Süden der Kernstadt Werther, i. W. zwischen Schwarzem Weg und Bielefelder Straße sowie ergänzend im Eckbereich Schwarzer Weg/Süthfeld
- **W3** Potenzialfläche „Schloßstraße/Heinrichstraße“ im Südosten der Kernstadt Werther beidseits der Schloßstraße zwischen Schwarzbachniederung und der Südseite der Heinrichstraße
- **W4** Potenzialfläche „Teutoburger-Wald-Weg“ im Südwesten der Kernstadt Werther zwischen dem Teutoburger-Wald-Weg und der Schwarzbachniederung, südlich des Schützenhauses
- **W5** Potenzialfläche „Nordstraße“ im Norden der Kernstadt Werther zwischen dem Siedlungsrand am Astrid-Lindgren-Weg und dem Bereich Nordstraße/Sonnenweg
- **W6** Suchraum „Nordstraße“ im Norden der Kernstadt Werther, nördlich, östlich und südöstlich der Potenzialfläche W5
- **W7** Potenzialfläche „Borgholzhausener Straße“ im Westen der Kernstadt Werther, straßenbegleitend südlich der Borgholzhausener Straße

neten Planwerke (Regionalplan). Darüber hinaus wurde auf einschlägige Fachinformationen und Kartenwerke zurückgegriffen (Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Regionalplanung/Regierungsbezirk Detmold, Bodenkarte und Karte der schutzwürdigen Böden in NRW etc.) sowie Geodaten des Geoportals für den Kreis Gütersloh (interaktive Karten, u. a. zu Infrastruktureinrichtungen) und des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW - Umweltdaten vor Ort) abgefragt. Die Bestandsaufnahmen wurden im Rahmen von Ortsbesichtigungen von September bis November 2018 durchgeführt.
Die Entfernungen wie die Distanz zu Infrastruktureinrichtungen wurden für jede Potenzialfläche von einem zentral gelegenen Ausgangspunkt innerhalb der jeweiligen Fläche aus zum entsprechenden Zielpunkt gemessen.

Steckbrief W1: Werther, Bereich „Süthfeld II“ (Südosten)

Flächengröße ca. 14,2ha

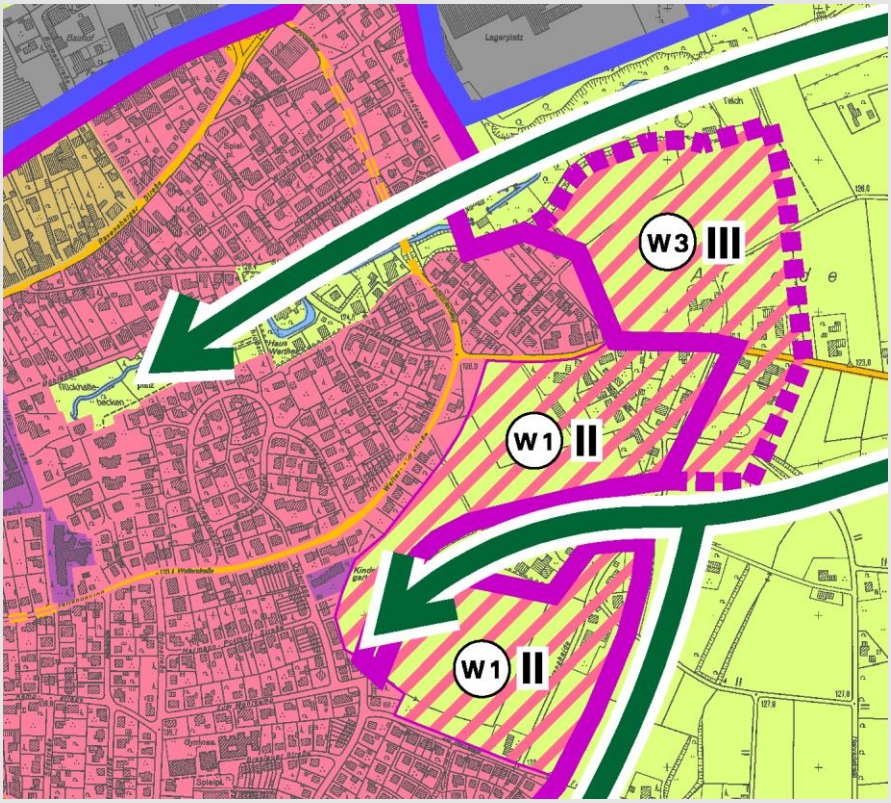
Bestand:
Überwiegend Ackernutzung, entlang des zentral verlaufenden Sieks Grünland; Hofstelle mit geringem Gehölzbestand.

Mögliche Erschließung:
Anschluss für alle Verkehrsteilnehmer an Zur Mehrwiese, Schloßstraße, ggf. Bransheide als innerörtliche bzw. zu entwickelnde Sammelstraßen.

Zusammenfassende Bewertung:
Bereich für ASB-Entwicklung weiter grundsätzlich geeignet, Größenordnung offen, Abschnittbildung ggf. sinnvoll, Erschließung über Bestand schwierig.

Vorschlag:
Potenzialfläche mit hoher Priorität (I).

Übersicht Bereich W1
(Plangrundlage: Auszug FNP-Neuzeichnung, Zwischenstand 2011):



Auszug aus: Arbeitskarte - ohne Maßstab - ΔNord

Lage im Stadtgrundriss	Südöstliche Randlage Werther zwischen dem Siedlungsbereich Süthfeld und der Bebauung entlang Zur Mehrwiese im Westen, der Bebauung entlang der Walterstraße im Nordwesten und dem Landschaftsraum mit Streubebauung im Osten/Südosten.
Regionalplan	Einschließlich der bisherigen Streubebauung bereits überwiegend als ASB sowie um das Siek als BSN dargestellt, angrenzend an die Ortslage Werther (künftig: zASB). Im Osten und Süden angrenzend Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, teils mit Freiraumfunktionen BSN bzw. BSLE.
FNP und Nutzungen im Umfeld	Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft. Im Umfeld: Westlich und nördlich Wohnbauflächen, östlich Fläche für die Landwirtschaft. Innerhalb dieser zwei 10 kV-Leitungen und eine Umformerstation.
Nähe zur Infrastruktur (Luftlinie)	Entfernung Stadtkern ca. 900 m. Kindergarten ca. 200 m, Grundschule ca. 650 m, weiterführende Schulen ca. 500/ 1.300 m. Sport-/Freizeiteinrichtungen: Sportplatz ca. 1.300 m, Sporthallen ca. 700/1.200 m, Freibad ca. 1.000 m, Spielplatz ca. 450 m. Nahversorgung ca. 900/900 m, medizinische Grundversorgung in Werther.
Satzungen/B-Pläne	Satzung nach § 34 BauGB „Zur Mehrwiese“ für eine wohnbauliche Ergänzung auf der Nordseite der Straße, knapp 0,4 ha, insgesamt umgesetzt. Im Übrigen nicht vorhanden.
Anbindung	
MIV	Anschlüsse an Zur Mehrwiese, Walterstraße, Schloßsstraße, Heinrichstraße und Bransheide (Wirtschaftsweg). Stadtkern und weiterführendes Straßennetz nur über viele hundert Meter lange Querung des Wohnsiedlungsbereichs möglich. Alternativ Neuanschluss an L 785 einige hundert Meter südlich (voraussichtlich dauerhaft i. W. „anbaufrei“. Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens dazu ist beschlossen.
ÖPNV Straße	Buslinien 21 Werther Gesamtschule - Bielefeld, 61 Halle (Westf.) - Werther (Westf.) - Bielefeld, 62 Borgholzhausen - Werther (Westf.) - Bielefeld, 160 Werther ZOB - Häger - Theenhausen, alle mit Halt am ZOB (800 m).
ÖPNV Schiene	Nicht vorhanden.
Fußgänger/Radfahrer	Gute Verknüpfung über Wohn-/Sammelstraßen wie auch über straßenunabhängige Fuß-/ Radwege in Richtung Stadtkern.

Umweltbelange	
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Hofstelle im Gebiet, Streubebauung im östlichen Randbereich.
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete	Im Landschaftsplan „Osning" Festsetzung 2.2.2, LSG „Sieke des Ravensberger Hügellands" für den zentralen Wasserlauf mit Umfeld, im Übrigen ohne Festsetzung. Diese Festsetzung sowie das Entwicklungsziel 1.6 „Temporäre Erhaltung" behindert die angepasste bauliche Entwicklung nicht.
Biotope und Verbundflächen	Der zentrale Wasserlauf mit Umfeld ist als geschütztes Biotop GB-3916-092 eingetragen, er ist auch Bestandteil des großräumigeren, schutzwürdigen Biotops BK-3916-055, das auch als Verbundfläche VB-DT-3916-013 definiert ist. Im Umfeld im Übrigen keine solchen Schutzobjekte.
Wald	Kein Wald in der Potenzialfläche oder im Umfeld.
Artenschutz	Auf landwirtschaftlichen Flächen bisher keine konkreten Konflikte bekannt, aufgrund Biotopausstattung ggf. Potenzial für Offenlandarten.
Fläche, Boden	Überwiegend Parabraunerde (fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit) sowie im Bereich des zentralen Wasserlaufs Gley.
Altlasten	Bisher nicht bekannt.
Wasser Gewässer/ÜSG	Zentraler Wasserlauf als Zufluss des Schwarzbachs. Kein Überschwemmungsgebiet im Gebiet selbst und im Umfeld.
Wasserschutzgebiet	Kein Wasserschutzgebiet im Gebiet selbst und im Umfeld.
Luft, Klima, Klimaschutz	Allgemeine Funktion für Klima/Luft – keine besondere Konfliktlage in wenig verdichteter Ortsrandlage erkennbar. Lage/Ausrichtung nach Süden/Südwesten positiv, solarenergetische Nutzung möglich, Erdwärmenutzung ggf. möglich.
Landschaft	Fläche durch angrenzende Wohngebiete vorbelastet, Flurbereich mit nur wenigen landschaftsprägenden Gehölzstrukturen. Bis auf umgebende Wirtschaftswege keine direkt nutzbaren erholungsrelevanten Merkmale.
Kulturgüter, sonstige Sachgüter	Keine Schutzobjekte gemäß Denkmalliste (Stand Oktober 2018) bekannt, Bereich mit typischer ostwestfälischer Kulturlandschaft.
Konflikte/Mängel/Restriktionen	
Landwirtschaft und weitere konkurrierende Nutzungen	Überplanung für Wohnnutzungen führt zu Flächenverlusten für die Landwirtschaft. Die bestehende Hofstelle und anschließende Streubebauung sind städtebaulich sinnvoll einzubinden.
Potenzielle Immissionskonflikte	Verkehrsentwicklung durch Neubebauung kann aufgrund der langen Wege zu übergeordneten Verkehrswegen und dem Ausbauzustand der entsprechenden Straßen im Siedlungsbestand zu Konflikten mit Altanliegern führen, Konfliktminderung ggf. durch schrittweise Entwicklung und Aufteilung des Verkehrs. Emissionen/Konflikte im Umfeld: Landwirtschaft im ortsüblichen Rahmen, aber keine Intensivtierhaltung im Umfeld bekannt, Verkehrslärm im Gebiet unproblematisch.
Leitungstrassen, Windkraft, Biogasanlagen	Keine Anlagen bekannt. (Hinweis: Aktuelle Richtfunktrassen liegen nicht vor.)
Weitere Konflikte	Kosten und siedlungsstrukturelle Lage einer potenziellen ergänzenden Verkehrsanbindung an die L 785. Schmutzwasserentwässerung aufgrund der Topografie zumindest überwiegend nicht im Freigefälle möglich.
Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen	
	Gebiet in sehr attraktiver landschaftsräumlicher Lage, für Einzel-/Doppelhäuser, tlw. auch Mehrfamilienhäuser im Anschluss an den bestehenden Ortsrand geeignet. Flächenverfügbarkeit i. W. gegeben. Gute Verknüpfung für Fußgänger/Radfahrer zum Stadtkern, überwiegend relativ geringe Entfernungen zur Infrastruktur. Hoher Naherholungswert im Umfeld, Anbindung an Wirtschaftswege sichern. Landschaftsstrukturen im Umfeld für Ortsrandgestaltung gut nutzbar, Einbindung der Streubebauung in Siedlungsrandlage möglich. Ggf. abschnittweise Planung und teilweise Flächenreduzierung sinnvoll, städtebaulicher Rahmenplan empfehlenswert.

Steckbrief W2: Werther, Bereich „Schwarzer Weg“ (Süden)

Flächengröße ca. 2,6 ha

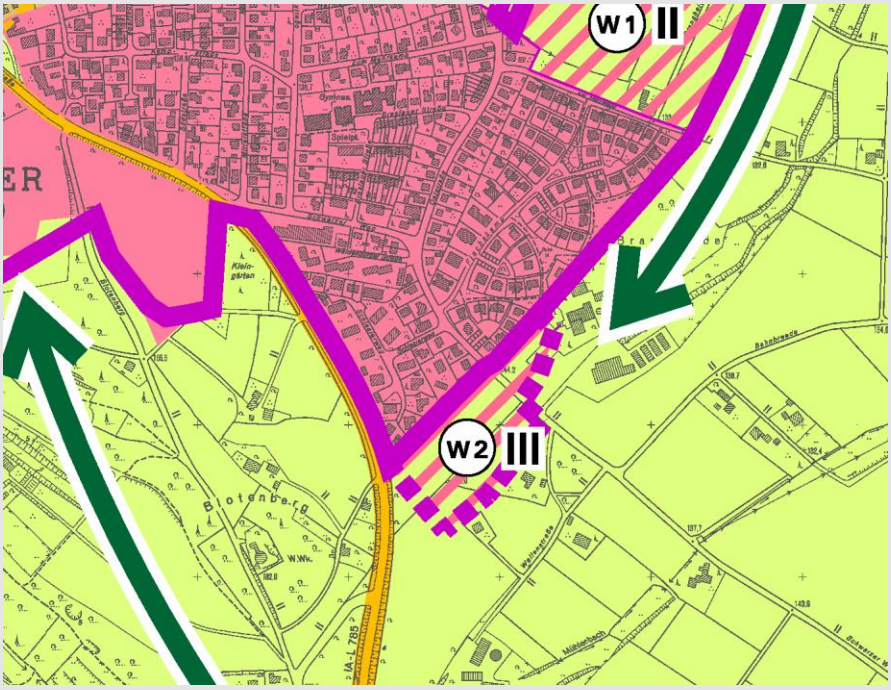
Bestand:
Überwiegend Ackernutzung, im Nordosten Grünland mit umgebendem, prägendem Gehölzbestand.

Mögliche Erschließung:
Anschluss für alle Verkehrsteilnehmer an Schwarzer Weg, ergänzend über Neuanschluss an L 785.

Zusammenfassende Bewertung:
Bereich für ASB-Entwicklung grundsätzlich geeignet, Komplettentwicklung sinnvoll, Zusammenhang mit zweiter Anbindung für W1 „Süthfeld II“

Vorschlag:
Potenzialfläche mit nachrangiger Priorität (III).

Übersicht Bereich W2
(Plangrundlage: Auszug FNP-Neuzeichnung, Zwischenstand 2011):



Auszug aus: Arbeitskarte - ohne Maßstab - ΔNord

Lage im Stadtgrundriss	Südliche Randlage Werther zwischen dem Wohngebiet Schlesierweg/dem Westteil des Wohngebiets Süthfeld und dem Landschaftsraum mit Streubebauung im Süden.
Regionalplan	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich anschießend an den bestehenden ASB der Kernstadt (künftig: zASB). Im Westen, Süden und Osten angrenzend/benachbart Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, im Nordosten teils Waldbereich. Jeweils teilweise überlagernde Freiraumfunktionen als BSN bzw. BSLE. Westlich L 785 als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr.
FNP und Nutzungen im Umfeld	Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft. Im Umfeld: Nördlich Wohnbauflächen, westlich Verlauf der L 785 als örtliche Hauptverkehrsstraße, im Übrigen Umfeld Fläche für die Landwirtschaft. Diese nördlich des Schwarzen Wegs überlagert von der nachrichtlichen Übernahme *Landschaftsschutzgebiet*.
Nähe zur Infrastruktur (Luftlinie)	Entfernung Stadtkern ca. 1.100 m. Kindergarten ca. 700 m, Grundschule ca. 950 m, weiterführende Schulen ca. 800/1.150 m. Sport-/Freizeiteinrichtungen: Sportplatz ca. 1.000 m, Sporthallen ca. 1.000/1.100 m, Freibad ca. 950 m, Spielpatz ca. 250 m. Nahversorgung ca. 1.600/1.000 m, medizinische Grundversorgung in Werther.
Satzungen/B-Pläne	Nicht vorhanden.
Anbindung	
MIV	Anschluss an Schwarzen Weg als Sammelstraße vorhanden. Weiterführendes Straßennetz im Bestand über Anschluss dieser Straße an die L 785 erreichbar, ebenso wie der Stadtkern. Ergänzend Neunanschluss an L 785.
ÖPNV Straße	Buslinien 21 Werther Gesamtschule - Bielefeld, 61 Halle (Westf.) - Werther (Westf.) - Bielefeld, 62 Borgholzhausen - Werther (Westf.) - Bielefeld, 160 Werther ZOB - Häger - Theenhausen, alle mit Halt am ZOB (900 m).
ÖPNV Schiene	Nicht vorhanden.
Fußgänger/Radfahrer	Gute Verknüpfung über Wohn-/Sammelstraßen in Richtung Stadtkern.

Umweltbelange	
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Keine Wohnnutzungen im Gebiet.
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete	Im Landschaftsplan „Osning“ nördlich Schwarzer Weg Festsetzung 2.2.1, LSG „Osning“, im Übrigen ohne Festsetzung. Diese Festsetzung behindert die angepasste bauliche Entwicklung nicht. Entwicklungsziel 1.2.1 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“. Dieses Entwicklungsziel kann bei einer angepassten Bebauung teilweise berücksichtigt werden.
Biotope und Verbundflächen	Keine geschützten bzw. schutzwürdigen Biotope im Gebiet und im Umfeld. Verbundfläche VB-DT-3916-0122 westlich/südwestlich benachbart, i. W. auf der Westseite der L 785.
Wald	Kein Wald in der Potenzialfläche. Nordöstlich kleines Waldstück an der Straße Süthfeld.
Artenschutz	Auf landwirtschaftlichen Flächen bisher keine konkreten Konflikte bekannt. Aufgrund Biotopausstattung, teils mit altem Gehölzbestand, ggf. Potenzial für Offenlandarten und weitere Arten.
Fläche, Boden	Überwiegend Parabraunerde (fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit), im Nordosten Pseudogley (fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit).
Altlasten	Bisher nicht bekannt.
Wasser Gewässer/ÜSG	Keine Gewässer im Gebiet. Kein Überschwemmungsgebiet im Gebiet selbst und im Umfeld.
Wasserschutzgebiet	Kein Wasserschutzgebiet im Gebiet selbst und im Umfeld.
Luft, Klima, Klimaschutz	Allgemeine Funktion für Klima/Luft – keine besondere Konfliktlage in wenig verdichteter Ortsrandlage erkennbar. Lage/Ausrichtung nach Süden positiv, solarenergetische Nutzung möglich, Erdwärmenutzung ggf. möglich.
Landschaft	Fläche durch angrenzende Wohngebiete vorbelastet, Flurbereich mit nur einzelnen landschaftsprägenden Gehölzstrukturen. Bis auf umgebende Wirtschaftswege keine direkt nutzbaren erholungsrelevanten Merkmale.
Kulturgüter, sonstige Sachgüter	Im Gebiet keine Schutzobjekte gemäß Denkmalliste (Stand Oktober 2018) bekannt, nordwestlich benachbart Baudenkmal (Schwarzer Weg 24). Im Übrigen Bereich mit typischer ostwestfälischer Kulturlandschaft.
Konflikte/Mängel/Restriktionen	
Landwirtschaft und weitere konkurrierende Nutzungen	Hofstelle im Nordosten mit Schweine- und Rinderhaltung (Offenstall). Hofstelle im Süden mit Schweinemast. Überplanung für Wohnnutzungen führt zu Flächenverlusten für die Landwirtschaft.
Potenzielle Immissionskonflikte	Erhebliche Konflikte durch Neubebauung (Verkehrsentwicklung, zusätzlicher Verkehrslärm) werden aufgrund kurzer Wege zu übergeordneten Verkehrswegen nicht erwartet. Emissionen/Konflikte im Umfeld: Hofstellen mit Viehhaltung nordöstlich und südlich benachbart. Im Übrigen Landwirtschaft im ortsüblichen Rahmen, aber keine weitere Intensivtierhaltung im Umfeld bekannt, Verkehrslärm aufgrund westlich verlaufender L 785.
Leitungstrassen, Windkraft, Biogasanlagen	Keine Anlagen bekannt. (Hinweis: Aktuelle Richtfunktrassen liegen nicht vor.)
Weitere Konflikte	Keine bekannt.
Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen	
	Gebiet in attraktiver landschaftsräumlicher Lage, für Einzel-/Doppelhäuser, tlw. auch Mehrfamilienhäuser im Anschluss an den bestehenden Ortsrand geeignet. Flächenverfügbarkeit ist zu klären. Gute Verknüpfung für Fußgänger/Radfahrer zum Stadtkern, überwiegend mittlere Entfernungen zur Infrastruktur. Hoher Naherholungswert im Umfeld, Anbindung an Wirtschaftswege sichern. Landschaftsstrukturen im Umfeld für Ortsrandgestaltung gut nutzbar. Vorbelastungen durch Verkehrslärm aus Richtung Westen sowie Hofstelle mit Viehhaltung aus Richtung Nordosten und Süden müssen bewältigt werden. Komplettentwicklung im Zusammenhang mit Potenzialfläche W1 „Süthfeld II“ sinnvoll (Stützung einer zweiten Verkehrsanbindung an L 785). Städtebaulicher Rahmenplan empfehlenswert.

Steckbrief W3: Werther, Bereich „Schloßstraße/Heinrichstraße“ (Südosten)

Flächengröße ca. 9,3 ha

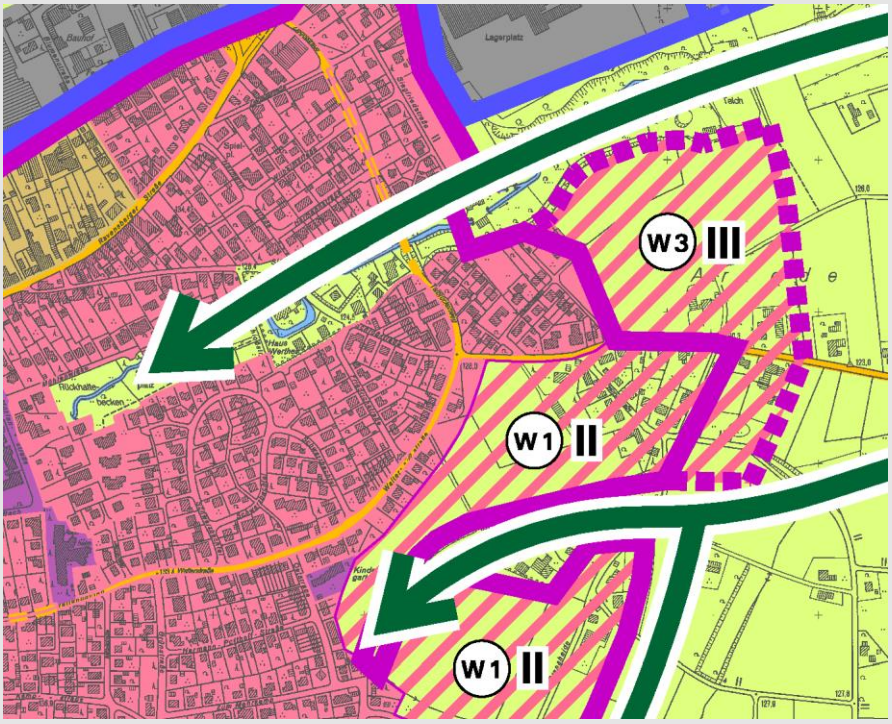
Bestand:
Überwiegend Ackernutzung, teils bestehende Streubebauung, teils mit großen umgebenden Gärten bzw. Grünlandflächen, teils mit Gehölzstrukturen.

Mögliche Erschließung:
Anschluss für alle Verkehrsteilnehmer an Siegfriedstraße (Höhenunterschied), Schloßsstraße, Heinrichstraße als innerörtliche bzw. zu entwickelnde Sammelstraßen.

Zusammenfassende Bewertung:
Bereich für ASB-Entwicklung grundsätzlich geeignet, Größenordnung offen, Abschnittbildung ggf. sinnvoll, Erschließung über Bestand schwierig.

Vorschlag:
Potenzialfläche mit nachrangiger Priorität (III).

Übersicht Bereich W3
(Plangrundlage: Auszug FNP-Neuzeichnung, Zwischenstand 2011):



Auszug aus: Arbeitskarte - ohne Maßstab - ΔNord

Lage im Stadtgrundriss	Östliche Randlage Werther südlich der Kläranlage zwischen der Schwarzbachniederung, dem Siedlungsrand bzw. der Streubebauung um die Schloßstraße und dem Landschaftsraum im Osten und Südosten.
Regionalplan	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich anschießend an den bestehenden ASB der Kernstadt (künftig: zASB). Im Norden, Osten und Süden angrenzend Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, im Norden und Süden mit überlagernder Freiraumfunktion als BSN.
FNP und Nutzungen im Umfeld	Überwiegend Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft, im Nordwesten als Grünfläche, zentral Verlauf einer 10 kV-Leitung. Im Umfeld: Nordwestlich Wohnbaufläche mit Umformerstration zur o. g. Stromleitung, südwestlich, südlich und östlich Fläche für die Landwirtschaft. Innerhalb dieser weitere 10kV-Leitungen, weitere Umformerstation. Nördlich Grünfläche, teils mit der Zweckbestimmung *Kläranlage* sowie nachrichtlicher Übernahme als *Landschaftsschutzgebiet*.
Nähe zur Infrastruktur (Luftlinie)	Entfernung Stadtkern ca. 1.100 m. Kindergarten ca. 600 m, Grundschule ca. 900 m, weiterführende Schulen ca. 950/ 1.650 m. Sport-/Freizeiteinrichtungen: Sportplatz ca. 1.700 m, Sporthallen ca. 900/1.600 m, Freibad ca. 1.400 m, Spielplatz ca. 400 m. Nahversorgung ca. 650/1.200 m, medizinische Grundversorgung in Werther.
Satzungen/B-Pläne	Nicht vorhanden.
Anbindung	
MIV	Anschlüsse an Schloßsstraße und Heinrichstraße. Stadtkern und weiterführendes Straßennetz zunächst nur über viele hundert Meter lange Querung des Wohnsiedlungsbereichs möglich. Alternativ Neunanschluss an die Siegfriedstraße. Diese würde eine direktere Anbindung an das weiterführende Straßennetz erlauben, jedoch wäre eine relativ hohe Böschung zu überwinden. Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens zur benachbarten Fläche W1 ist beschlossen.
ÖPNV Straße	Buslinien 21 Werther Gesamtschule - Bielefeld, 61 Halle (Westf.) - Werther (Westf.) - Bielefeld, 62 Borgholzhausen - Werther (Westf.) - Bielefeld, 160 Werther ZOB - Häger - Theenhausen, alle mit Halt am ZOB (1.150 m).
ÖPNV Schiene	Nicht vorhanden.
Fußgänger/Radfahrer	Gute Verknüpfung über Schloßstraße wie auch über straßenunabhängige Fuß-/Radwege in Richtung Stadtkern.

Umweltbelange	
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Zwei Hofstellen und Streubebauung im Gebiet.
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete	Im Landschaftsplan „Osning“ ohne Festsetzung, aber Entwicklungsziel 1.2.1 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“. Dieses Entwicklungsziel kann bei einer angepassten Bebauung teilweise berücksichtigt werden.
Biotope und Verbundflächen	Keine Biotope und Verbundflächen im Gebiet. Südöstlich benachbart kleines geschütztes Biotop GB-3916-27. Bach-/Siekniederungen im Norden und Süden schutzwürdige Biotope BK-3916-060 und BK-3916-055, beide zusammen auch Verbundfläche VB-DT-3916-013. Im Umfeld im Übrigen keine solchen Schutzobjekte.
Wald	Kein Wald in der Potenzialfläche. Nördlich teilweise Wald in der Schwarzbachniederung.
Artenschutz	Auf landwirtschaftlichen Flächen bisher keine konkreten Konflikte bekannt, aufgrund Biotopausstattung und Nachbarschaft ggf. Potenzial für Offenlandarten und weitere Arten.
Fläche, Boden	Im Norden und Nordosten Parabraunerde (fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit), im Süden Pseudogley (fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit).
Altlasten	Bisher nicht bekannt.
Wasser Gewässer/ÜSG	Keine Gewässer im Gebiet. Kein Überschwemmungsgebiet im Gebiet selbst und im Umfeld.
Wasserschutzgebiet	Kein Wasserschutzgebiet im Gebiet selbst und im Umfeld.
Luft, Klima, Klimaschutz	Allgemeine Funktion für Klima/Luft – keine besondere Konfliktlage in wenig verdichteter Ortsrandlage erkennbar. Lage/Ausrichtung nach Süden trotz teils gewisser Hangneigung nach Norden positiv, solarenergetische Nutzung möglich, Erdwärmenutzung ggf. möglich.
Landschaft	Fläche durch Gewerbegebiet nördlich des Schwarzbachs, angrenzendes Wohngebiet und Streubebauung vorbelastet, Flurbereich ohne landschaftsprägende Gehölzstrukturen. Bis auf umgebende Wirtschaftswege keine direkt nutzbaren erholungsrelevanten Merkmale.
Kulturgüter, sonstige Sachgüter	Keine Schutzobjekte gemäß Denkmalliste (Stand Oktober 2018) bekannt, Bereich mit typischer ostwestfälischer Kulturlandschaft.
Konflikte/Mängel/Restriktionen	
Landwirtschaft und weitere konkurrierende Nutzungen	Überplanung für Wohnnutzungen führt zu Flächenverlusten für die Landwirtschaft. Bestehende Hofstellen und Streubebauung sind städtebaulich sinnvoll einzubinden.
Potenzielle Immissionskonflikte	Verkehrsentwicklung durch Neubebauung kann aufgrund der langen Wege zu übergeordneten Verkehrswegen und dem Ausbauzustand der entsprechenden Straßen im Siedlungsbestand zu Konflikten mit Altanliegern führen, Konfliktminderung ggf. durch schrittweise Entwicklung und Aufteilung des Verkehrs. Emissionen/Konflikte im Umfeld: Gewerbegebiet etwa 100 m nördlich, Kläranlage direkt nordöstlich (insbesondere Lärm, Geruch). Landwirtschaft im ortsüblichen Rahmen, aber keine Intensivtierhaltung im Umfeld bekannt, Verkehrslärm im Gebiet unproblematisch.
Leitungstrassen, Windkraft, Biogasanlagen	10 kV-Leitung nordöstlich. Windkraftanlage (etwa als 23 m Höhe) etwa 200 m nordöstlich. (Hinweis: Aktuelle Richtfunktrassen liegen nicht vor.)
Weitere Konflikte	Zumindest teilweise Nähe zur Kläranlage am Schwarzbach, die kurzfristig als Zentralkläranlage umgebaut wird.
Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen	
	Gebiet in sehr attraktiver landschaftsräumlicher Lage, für Einzel-/Doppelhäuser, tlw. auch Mehrfamilienhäuser im Anschluss an den bestehenden Ortsrand geeignet. Flächenverfügbarkeit ist zu klären. Gute Verknüpfung für Fußgänger/Radfahrer zum Stadtkern, teils geringe, teils mittlere Entfernungen zur Infrastruktur. Hoher Naherholungswert im Umfeld, Anbindung an Wirtschaftswege sichern. Landschaftsstrukturen im Umfeld für Ortsrandgestaltung gut nutzbar, Einbindung der Streubebauung möglich. Nachbarschaft zu Emittenten im Norden (Kläranlage, Gewerbegebiet, Windkraftanlage) muss bewältigt werden. Voraussichtlich teilweise Flächenreduzierung sinnvoll, ebenso wie abschnittweise Planung. Städtebaulicher Rahmenplan empfehlenswert.

Steckbrief W4: Werther, Bereich „Teutoburger-Wald-Weg“ (Südwesten)

Flächengröße ca. 13,4 ha

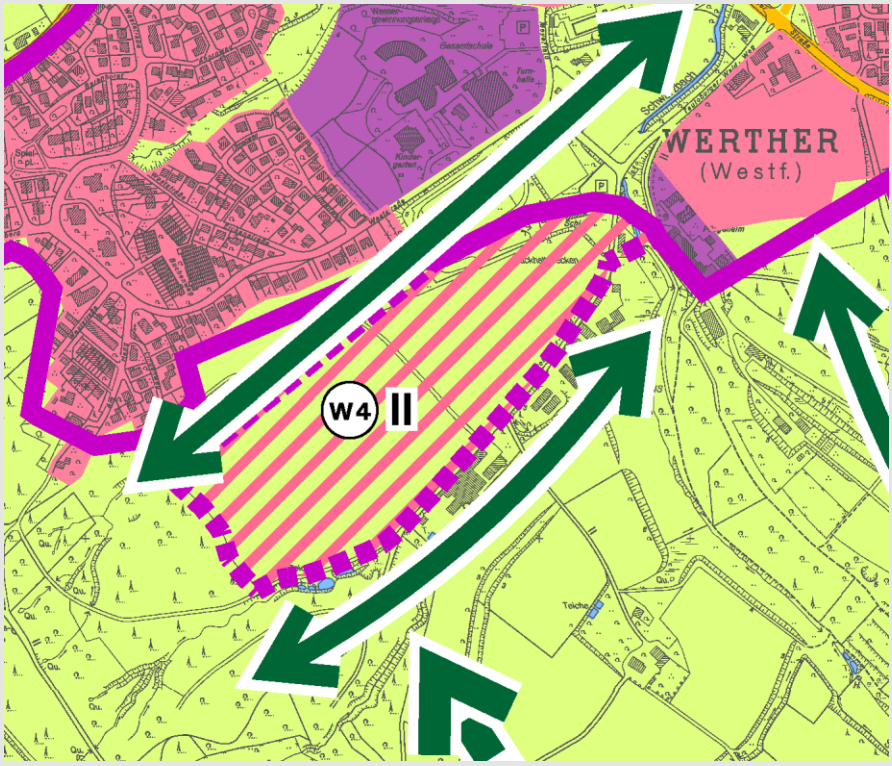
Bestand:
Überwiegend Acker, im Norden/ Südosten Gewässerrandbereich Schwarzbach/Zufluss mit Uferbewuchs. Südlich Hofstelle mit Gehölzbestand und Schweinemast.

Mögliche Erschließung:
Über Teutoburger-Wald-Weg/Weststraße an L 785/das Straßennetz im Siedlungsbereich, Ertüchtigung Knotenpunkt mit L 785 erfolgt/absehbar erforderlich, Anbindung für Fußgänger/Radfahrer zur Stadtmitte/zum Siedlungsbereich Wertherberg gut möglich.

Zusammenfassende Bewertung:
Bereich für ASB-Entwicklung als Fortsetzung des Siedlungsgebiets geeignet, Größenordnung offen, Abschnittbildung sinnvoll.

Vorschlag:
Potenzialfläche mit mittlerer Priorität (II), wenn Bodenordnung/ Grunderwerb möglich.

Übersicht Bereich W4
(Plangrundlage: Auszug FNP-Neuzeichnung, Zwischenstand 2011):



Auszug aus: Arbeitskarte - ohne Maßstab - Δ Nord

Lage im Stadtgrundriss	Südwestliche Randlage Werther gegenüber dem Siedlungsbereich Wertherberg in direkter Nähe zur Peter-August-Böckstiegel-Gesamtschule und Sportanlagen.
Regionalplan	Bisher allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Überlagerung der Freiraumfunktion BSLE. Im Nordosten angrenzend ASB Werther (künftig: zASB). Südwestlich angrenzend und südöstlich benachbart Waldbereiche, überlagernd BSN. Südöstlich angrenzend Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, überlagernd BSLE.
FNP und Nutzungen im Umfeld	Überwiegend Fläche für die Landwirtschaft, entlang des Schwarzbachs Grünfläche. Im Umfeld: Die o. g. Grünflächen-Darstellung nach Nordosten über die L 785 bis in den Stadtkern, hier Zweckbestimmungen Sportplatz und Badeplatz. Nördlich teilweise Wohnbaufläche, teilweise Gemeinbedarfsfläche „Schule“, innerhalb derer Umformerstation. Südöstlich Gemeinbedarfsfläche „Pflegeheim“ („Waldheimat“). Im Südwesten Fläche für die Forstwirtschaft, im Süden Fläche für die Landwirtschaft.
Nähe zur Infrastruktur (Luftlinie)	Entfernung Stadtkern ca. 900 m. Kindergarten ca. 300 m, Grundschule ca. 1.000 m, weiterführende Schulen ca. 1.000/400 m. Sport-/Freizeiteinrichtungen: Sportplatz ca. 200 m, Sporthallen ca. 1.000/400 m, Freibad ca. 500 m, Spielplatz ca. 300 m entfernt. Nahversorgung ca. 1.900/800 m, medizinische Grundversorgung in Werther.
Satzungen/B-Pläne	Im Nordosten Bebauungsplan Nr. 17 geringfügig berührt (Festsetzung Öffentliche Grünfläche, Kennzeichnung einer Altlast).
Anbindung	
MIV	Anschluss an Bielefelder Straße (L 785) als überörtliche Hauptstraße über weiteren Verlauf des Teutoburger-Wald-Wegs, somit gute Anbindung an den Stadtkern und das überörtliche Verkehrsnetz. Siedlungsbereich am Wertherberg und Gesamtschule über Weststraße direkt erreichbar.
ÖPNV Straße	Buslinien 21 Werther Gesamtschule - Bielefeld, 61 Halle (Westf.) - Werther (Westf.) - Bielefeld, 62 Borgholzhausen - Werther (Westf.) - Bielefeld, 160 Werther ZOB - Häger - Theenhausen, alle mit Halt am ZOB (700 m).
ÖPNV Schiene	Nicht vorhanden.
Fußgänger/Radfahrer	Gute Verknüpfung über Sammelstraßen zum Stadtkern/in den weiteren Siedlungsbereich.

Umweltbelange	
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Keine Wohnnutzungen im Gebiet.
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete	Im Landschaftsplan „Osning“ ohne Festsetzung, aber Entwicklungsziel 1.2.4 „Isingdorfer Höhen“ - schwerpunktmäßig Sicherung und Entwicklung des bestehenden Nutzungsmosaiks aus Acker, Grünland und kleinen Wäldchen. Dieses Nutzungsmosaik ist im Gebiet nicht vorhanden. Bei Siedlungsentwicklung mit integrierter Freiraumentwicklung in Richtung des Schwarzbachs und seines Zuflusses werden vielfältigere Strukturen entstehen.
Biotope und Verbundflächen	Keine Biotope im Gebiet. Im Südwesten stoßen zwei bis drei kleinere Wasserläufe als Teile des Schwarzbachs an den Gebietsrand (geschütztes Biotop GB-3916-273). Diese umgebender Waldbereich auf dem Kammzug des Teutoburger Walds schutzwürdiges Biotop BK-3916-227. Letzteres etwa gleich mit Verbundfläche VB-DT-3916-011.
Wald	Kein Wald in der Potenzialfläche. Südwestlich angrenzend Waldfläche auf dem Kammzug des Teutoburger Walds.
Artenschutz	Auf landwirtschaftlichen Flächen bisher keine konkreten Konflikte bekannt, aufgrund Biotopausstattung und Nachbarschaft ggf. Potenzial für Offenlandarten und weitere Arten.
Fläche, Boden	Überwiegend Parabraunerde (fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit), an südwestlichen Rändern Pseudogley (fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit).
Altlasten	Altlast im Eckbereich Weststraße/Teutoburger-Wald-Weg (Verfüllte Deponie, Kennzeichnung im B-Plan Nr. 17). Im Übrigen bisher nicht bekannt.
Wasser Gewässer/ÜSG	Keine Gewässer und keine Überschwemmungsgebiete im Gebiet selbst. Es wird im Norden durch einen Zufluss des Schwarzbachs und im Südwesten durch diesen selbst begrenzt.
Wasserschutzgebiet	Nicht betroffen.
Luft, Klima, Klimaschutz	Allgemeine Funktion für Klima/Luft – keine besondere Konfliktlage für Ortsrandlage bekannt. Standortumfeld Waldfläche mit hohem lufthygienischem Regenerationspotenzial. Lage/Ausrichtung nach Süden trotz gewisser Geländeneigung nach Norden/Nordosten positiv, solarenergetische Nutzung zumindest überwiegend möglich. Erdwärmenutzung ggf. möglich.
Landschaft	Fläche durch Siedlungsbereich nördlich des Schwarzbachs vorbelastet, Flurbereich ohne landschaftsprägende Gehölzstrukturen. Bis auf umgebende Wirtschaftswege keine direkt nutzbaren erholungsrelevanten Merkmale, aber direkter Zugang zum Kammzug des Teutoburger Walds
Kulturgüter, sonstige Sachgüter	Keine Schutzobjekte gemäß Denkmalliste (Stand Oktober 2018) bekannt, ausgeräumter Acker mit südlich benachbarten Anlagen einer großen Hofstelle.
Konflikte/Mängel/Restriktionen	
Landwirtschaft und weitere konkurrierende Nutzungen	Flächenentwicklung konkurrierend zur Entwicklung der angrenzenden Hofstelle. Überplanung für Wohnnutzungen führt zu Flächenverlusten für die Landwirtschaft. Abstand zum Wald und Schwarzbach und seinem Zufluss erforderlich.
Potenzielle Immissionskonflikte	Verkehrsentwicklung durch Neubebauung kann über Teutoburger-Wald-Weg mit direktem Anschluss an L 785 im Nordosten ohne besondere Belastung von Altanliegern gut bewältigt werden. Emissionen/Konflikte im Umfeld: Hofstelle mit Schweinemast direkt südlich (Nutzungskonkurrenz). Im Übrigen Landwirtschaft im ortsüblichen Rahmen. Immissionen durch Sportanlagen/Schützenhaus sind in der Bauleitplanung zu klären.
Leitungstrassen, Windkraft, Biogasanlagen	Keine Anlagen bekannt. (Hinweis: Aktuelle Richtfunktrassen liegen nicht vor.)
Weitere Konflikte	Abstände Richtung Wald und Gewässer.
Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen	
	Gebiet in attraktiver landschaftsräumlicher Lage, für Einzel-/Doppelhäuser und für Mehrfamilienhäuser gut geeignet, gute Verknüpfung für Fußgänger/Radfahrer zum Stadtkern und zur Infrastruktur. Hohe Naherholungsfunktion im Umfeld, Anbindung an Wirtschaftswege sichern. Flächenverfügbarkeit ist zu klären. Abschnittbildung sinnvoll, städtebaulicher Rahmenplan sinnvoll.

Steckbrief W5: Werther, Bereich „Nordstraße“ (Norden)

Flächengröße ca. 14,9 ha

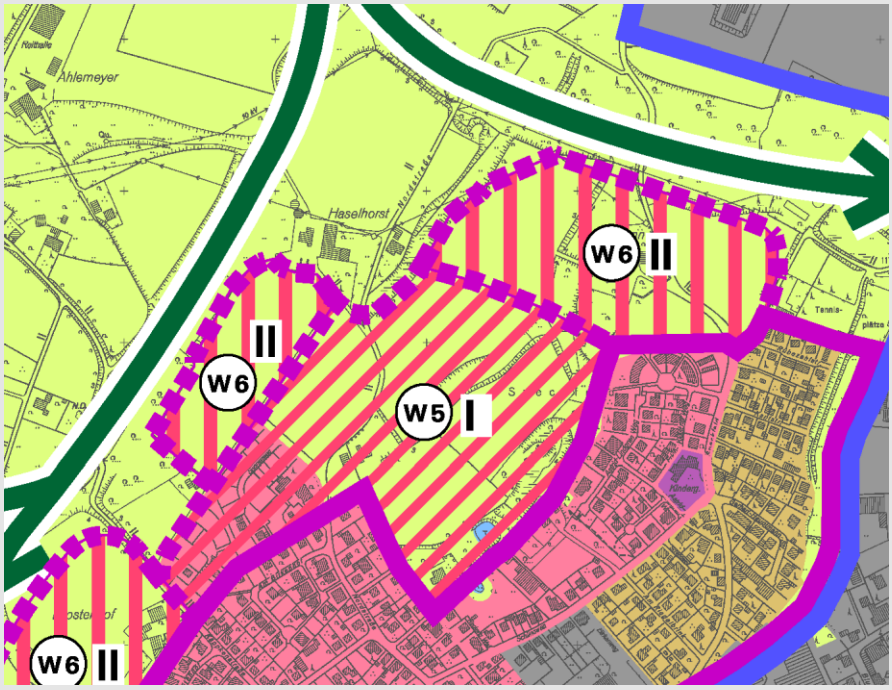
Bestand:
Vorhandenes Wohngebiet „Nordstraße/Käppkenstraße“ (Nachtrag), Acker, in einem Siektal teils Grünland. Zentral Tiefbauunternehmen mit Lagerplatz, angrenzender Gehölzbestand. Im Süden kleines Waldstück.

Mögliche Erschließung:
Anschluss an die Nordstraße.

Zusammenfassende Bewertung:
Für ASB-Erweiterung als Fortsetzung des Siedlungsgebiets sehr gut geeignet. Größenordnung offen, Abschnittbildung sinnvoll.

Vorschlag:
Potenzialfläche mit hoher Priorität (I).

Übersicht Bereich W5
(Plangrundlage: Auszug FNP-Neuzeichnung, Zwischenstand 2011):



Auszug aus: Arbeitskarte - ohne Maßstab - Nord

Lage im Stadtgrundriss	Nördliche Randlage Werther, angrenzend an Siedlungsbereich westlich der Nordstraße und südlich des Astrid-Lindgren-Wegs.
Regionalplan	Bisher allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Überlagerung der Freiraumfunktion BSLE. Im Süden angrenzend ASB Werther (künftig: zASB). Angrenzend Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, überlagernd mit BSLE bzw. BSN.
FNP und Nutzungen im Umfeld	Fläche für die Landwirtschaft. Im Umfeld: Südlich und westlich Wohnbauflächen. Im übrigen Umfeld Fläche für die Landwirtschaft. Im Nordosten 30 kV-Leitung und 110 kV-Leitung.
Nähe zur Infrastruktur (Luftlinie)	Entfernung Stadtkern ca. 900 m. Kindergarten ca. 400 m, Grundschule ca. 1.000 m, weiterführende Schulen ca. 1.200/1.300 m. Sport-/Freizeiteinrichtungen: Sportplatz ca. 1.450 m, Sporthallen ca. 1.000/1.300 m, Freibad ca. 1.200 m, Spielplatz ca. 350 m. Nahversorgung ca. 1.000/1.000 m, medizinische Grundversorgung in Werther.
Satzungen/B-Pläne	Im Südwesten Bebabuungsplan Nr. 41 „Nordstraße/Käppkenstraße“, im Übrigen nicht vorhanden.
Anbindung	
MIV	Anschluss an die Nordstraße als Sammelstraße in Richtung Stadtkern und übergeordneter Verkehrswege.
ÖPNV Straße	Buslinien 21 Werther Gesamtschule - Bielefeld, 61 Halle (Westf.) - Werther (Westf.) - Bielefeld, 62 Borgholzhausen - Werther (Westf.) - Bielefeld, 160 Werther ZOB - Häger - Theenhausen, alle mit Halt am ZOB (1.200 m).
ÖPNV Schiene	Nicht vorhanden.
Fußgänger/Radfahrer	Anbindung über Nordstraße sowie potenziell auch straßenunabhängige Wege (Bereich Astrid-Lindgren-Weg) in Richtung Stadtkern.

Umweltbelange	
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Wohnnutzungen im Wohngebiet „Nordstraße/Käppkenstraße“ und auf zentral gelegener Hofstelle.
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete	Im Landschaftsplan „Osning“ im Nordosten teils Festsetzung 2.2.1, LSG „Osning“, teils 2.2.2, LSG „Sieke des Ravensberger Hügellands“, im Übrigen ohne Festsetzung. Diese Festsetzungen behindern die angepasste bauliche Entwicklung nicht. Entwicklungsziele 1.1.1 „Siekbereiche des Ravensberger Hügellands und deren Quellbereiche“, Erhaltung der kastenförmigen Wiesensohlentälchen und 1.2.1 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“. Diese Entwicklungsziele können bei einer angepassten Bebauung teilweise berücksichtigt werden.
Biotope und Verbundflächen	Keine geschützten Biotope im Gebiet, aber Siekbereich im Nordosten Teil des schutzwürdigen Biotops BK-3916-062 sowie der Verbundfläche VB-DT-3916-003. Im Umfeld: Schutzwürdiges Biotop und Verbundfläche s. o. teils angrenzend, teils abgesetzt vom Gebiet.
Wald	Waldstück im Süden im Gebiet, nördlich des Wohngebiets um den Astrid-Lindgren-Weg. Im Umfeld kleinere Waldflächen in gewisser Entfernung.
Artenschutz	Bisher keine konkreten Konflikte bekannt, aufgrund Biotopausstattung (Acker, Wald, Hofstelle) ggf. Potenzial für Offenlandarten und weitere Arten.
Fläche, Boden	Pseudogley (fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit).
Altlasten	Bisher nicht bekannt.
Wasser Gewässer/ÜSG	Kleines Siek im Nordosten (Zufluss Warmenau) und diverse kleinere Grabenstrukturen, teils mit Wasserführung. Kein Überschwemmungsgebiet im Gebiet selbst und im Umfeld.
Wasserschutzgebiet	Kein Wasserschutzgebiet im Gebiet selbst und im Umfeld.
Luft, Klima, Klimaschutz	Allgemeine Funktion für Klima/Luft – keine besondere Konfliktlage für Ortsrandlage bekannt. Wäldchen im Gebiet und im Standortumfeld mit hohem lufthygienischem Regenerationspotenzial. Lage/Ausrichtung nach Süden trotz teilweise Geländeneigung nach Nordosten positiv, solarenergetische Nutzung möglich. Erdwärmenutzung ggf. möglich.
Landschaft	Fläche durch Siedlungsbereich im Süden vorbelastet, kleinteilige Landschaftsstruktur mit prägenden Gehölzbeständen im Umfeld und bis in das Gebiet hinein. Bis auf umgebende Wirtschaftswege keine direkt nutzbaren erholungsrelevanten Merkmale, aber Zugänge in umgebenden Landschaftsraum über Wirtschaftswege.
Kulturgüter, sonstige Sachgüter	Keine Schutzobjekte gemäß Denkmalliste (Stand Oktober 2018) bekannt, Bereich mit typischer ostwestfälischer Kulturlandschaft.
Konflikte/Mängel/Restriktionen	
Landwirtschaft und weitere konkurrierende Nutzungen	Überplanung für Wohnnutzungen führt zu Flächenverlusten für die Landwirtschaft. Flächenentwicklung konkurrierend zur Entwicklung der benachbarten Hofstelle im Norden. Hofstelle im Zentrum sinnvoll einbinden.
Potenzielle Immissionskonflikte	Emissionen/Konflikte im Umfeld: Hofstelle nördlich mit Schweinemast (Nutzungskonkurrenz). Im Übrigen Landwirtschaft im ortsüblichen Rahmen. Immissionen durch Industrie/Gewerbe (Industriegebiet etwa 500 m nordöstlich, Gewerbegebiet etwa 500 m südöstlich) sowie durch Tennisplätze zwischen Speckfeld und Esch sind in der Bauleitplanung zu klären.
Leitungstrassen, Windkraft, Biogasanlagen	Strom-Freileitungen nordöstlich außerhalb des Gebiets, im Übrigen keine Anlagen bekannt. (Hinweis: Aktuelle Richtfunktrassen liegen nicht vor.)
Weitere Konflikte	Abstand zum Wald. Tiefbauunternehmen mit Lagerplatz im Gebiet
Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen	
	Gebiet in landschaftlich attraktiver Randlage. Strukturell sinnvolle Ergänzung der letzten Wohnbauentwicklung. Für Einzel-/Doppelhäuser und teils Mehrfamilienhäuser gut geeignet. Flächenverfügbarkeit ist zu klären. Sehr gute Verknüpfung für Fußgänger/Radfahrer zum Stadtkern. Überwiegend mittlere Entfernungen zur Infrastruktur. Hohe Naherholungsfunktion im Umfeld, Anbindung an Wirtschaftswege sichern. Abschnittbildung sinnvoll, städtebaulicher Rahmenplan sinnvoll.

Steckbrief W6: Werther, ergänzender Suchraum im Bereich „Nordstraße“ (Norden)

Flächengröße ca. 17,0 ha

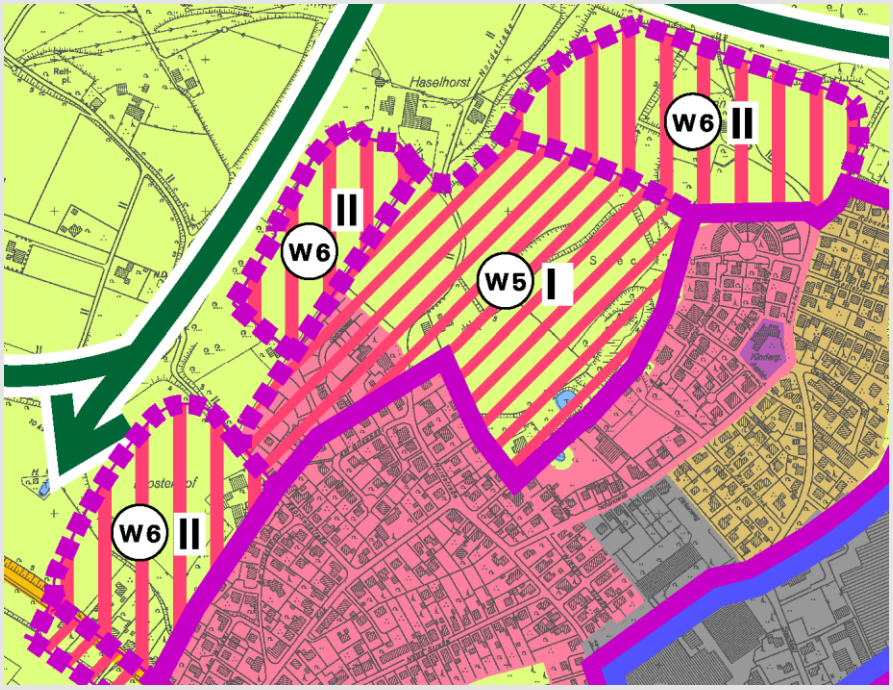
Bestand:
Überwiegend Acker, teils Siektal mit Grünland.

Mögliche Erschließung:
Anschluss an die Nordstraße bzw. an die Käppkenstraße.

Zusammenfassende Bewertung:
Suchraum für langfristige ASB-Entwicklung als Erweiterung des Siedlungsgebiets grundsätzlich geeignet, Größenordnung offen, Abschnittbildung erforderlich.

Vorschlag:
Suchraum, nachrangige Priorität III

Übersicht Bereich W6
(Plangrundlage: Auszug FNP-Neuzeichnung, Zwischenstand 2011):



Auszug aus: Arbeitskarte - ohne Maßstab - Nord

Lage im Stadtgrundriss	Nördliche/Nordwestliche Randlage Werther, nördlich/westlich/südwestlich angrenzend an Potenzialfläche W5.
Regionalplan	Bisher allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Überlagerung der Freiraumfunktion BSLE, im Südwesten geringfügig auch BSN. Im Süden die gleiche Flächendarstellung, weiter südlich ASB Werther (künftig: zASB). Im Umfeld Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, überlagernd mit BSLE bzw. BSN.
FNP und Nutzungen im Umfeld	Fläche für die Landwirtschaft sowie teils nachrichtliche Übernahme *Landschaftsschutzgebiet*. Im Umfeld: Teils Wohnbaufläche, teils Fläche für die Landwirtschaft. Im Westen 30-KV-Leitung.
Nähe zur Infrastruktur (Luftlinie)	Entfernung Stadtkern ca. 1.000-1.100 m. Kindergarten ca. 400-800 m, Grundschule ca. 1.200-1.300 m, weiterführende Schulen ca. 1.000-1.400 m. Sport-/Freizeiteinrichtungen: Sportplatz ca. 1.300-1.600 m, Sporthallen ca. 1.100-1.500 m, Freibad ca. 1.100-1.450 m, Spielplatz ca. 550-700 m entfernt. Nahversorgung ca. 1.000-1.200 m, medizinische Grundversorgung in Werther.
Satzungen/B-Pläne	Nicht vorhanden.
Anbindung	
MIV	Über Potenzialfläche W5 bzw. über die Käppkenstraße Anschlüsse an die Nordstraße und die Straße Kök als Sammelstraßen in Richtung Stadtkern und übergeordneter Verkehrswege.
ÖPNV Straße	Buslinien 21 Werther Gesamtschule - Bielefeld, 61 Halle (Westf.) - Werther (Westf.) - Bielefeld, 62 Borgholzhausen - Werther (Westf.) - Bielefeld, 160 Werther ZOB - Häger - Theenhausen, alle mit Halt am ZOB (1.350 m).
ÖPNV Schiene	Nicht vorhanden.
Fußgänger/Radfahrer	Über Potenzialfläche W5 bzw. über die Käppkenstraße Anbindungen an Nordstraße sowie potenziell auch straßenunabhängige Wege (Bereich Astrid-Lindgren-Weg) in Richtung Stadtkern.

Umweltbelange	
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Keine Wohnnutzungen im Gebiet.
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete	Im Landschaftsplan „Osning“ im Nordosten Festsetzung 2.2.1, LSG „Osning“, im Übrigen ohne Festsetzung. Diese Festsetzung behindert die angepasste bauliche Entwicklung nicht. Entwicklungsziel 1.2.1 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“. Dieses Entwicklungsziel kann bei einer angepassten Bebauung teilweise berücksichtigt werden.
Biotope und Verbundflächen	Keine geschützten Biotope im Gebiet. Im Umfeld: Ausläufer des schutzwürdigen Biotops BK-3916-062 sowie der Verbundfläche VB-DT-3916-003 im Norden und Nordosten angrenzend.
Wald	Waldstück im Nordwesten angrenzend, im Übrigen nicht direkt betroffen.
Artenschutz	Bisher keine konkreten Konflikte bekannt, aufgrund Biotopausstattung und Nachbarschaft (Acker, Wald, Hofstelle) ggf. Potenzial für Offenlandarten und weitere Arten.
Fläche, Boden	Im Nordosten Parabraunerde (fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit). Im Nordwesten Pseudogley (fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit).
Altlasten	Bisher nicht bekannt.
Wasser Gewässer/ÜSG	Diverse kleinere Grabenstrukturen, teils mit Wasserführung im Gebiet. Kein Überschwemmungsgebiet im Gebiet selbst und im Umfeld.
Wasserschutzgebiet	Kein Wasserschutzgebiet im Gebiet selbst und im Umfeld.
Luft, Klima, Klimaschutz	Allgemeine Funktion für Klima/Luft – keine besondere Konfliktlage für Ortsrandlage bekannt. Wäldchen im Gebiet und im Standortumfeld mit hohem lufthygienischem Regenerationspotenzial. Lage/Ausrichtung nach Süden trotz teilweise Geländeneigung nach Norden/Nordosten positiv, solarenergetische Nutzung zumindest überwiegend möglich. Erdwärmenutzung ggf. möglich.
Landschaft	Fläche durch Siedlungsbereich im Süden vorbelastet, kleinteilige Landschaftsstruktur mit prägenden Gehölzbeständen im Umfeld und bis an den Gebietsrand. Bis auf umgebende Wirtschaftswege keine direkt nutzbaren erholungsrelevanten Merkmale, aber Zugänge in umgebenden Landschaftsraum über Wirtschaftswege.
Kulturgüter, sonstige Sachgüter	Keine Schutzobjekte gemäß Denkmalliste (Stand Oktober 2018) bekannt, Bereich mit typischer ostwestfälischer Kulturlandschaft.
Konflikte/Mängel/Restriktionen	
Landwirtschaft und weitere konkurrierende Nutzungen	Überplanung für Wohnnutzungen führt zu Flächenverlusten für die Landwirtschaft. Flächenentwicklung konkurrierend zur Entwicklung der benachbarten Hofstelle im Norden.
Potenzielle Immissionskonflikte	Emissionen/Konflikte im Umfeld: Hofstelle nördlich mit Schweinemast (Nutzungskonkurrenz). Im Übrigen Landwirtschaft im ortsüblichen Rahmen. Immissionen durch Industrie/Gewerbe (Industriegebiet etwa 200 m nordöstlich, Gewerbegebet etwa 400 m südöstlich des nordöstlichen Teils) sowie durch Tennisplätze zwischen Speckfeld und Esch sowie durch Verkehrslärm der L 785 im südwestlichen Teil sind in der Bauleitplanung zu klären. Verkehrsentwicklung durch umfangreiche Neubebauung kann zu Konflikten mit Altanliegern im Siedlungsgebiet um die Nordstraße führen. Bei Erschließung Gesamtgebiet wesentliches Verkehrsaufkommen, daher frühzeitige Verkehrsplanung sinnvoll. Klärung potenzieller Konfliktlagen mit Altanliegern erscheint grundsätzlich möglich.
Leitungstrassen, Windkraft, Biogasanlagen	Strom-Freileitungen nordöstlich außerhalb des Gebiets, im Übrigen keine Anlagen bekannt. (Hinweis: Aktuelle Richtfunktrassen liegen nicht vor.)
Weitere Konflikte	Abstand zum Wald.
Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen	
	Gebiet als langfristige Erweiterung der Kernstadt geeignet, für Einzel-/Doppelhäuser und teils auch Mehrfamilienhäuser geeignet. Flächenverfügbarkeit ist zu klären. Gute Verknüpfung für Fußgänger/Radfahrer Stadtkern. Überwiegend mittlere bis größere Entfernungen zur Infrastruktur. Abschnittweise Planung und städtebauliche Rahmenplanung notwendig.

Steckbrief W7: Werther, Bereich „Borgholzhausener Straße“ (Westen)

Flächengröße ca. 3,4 ha

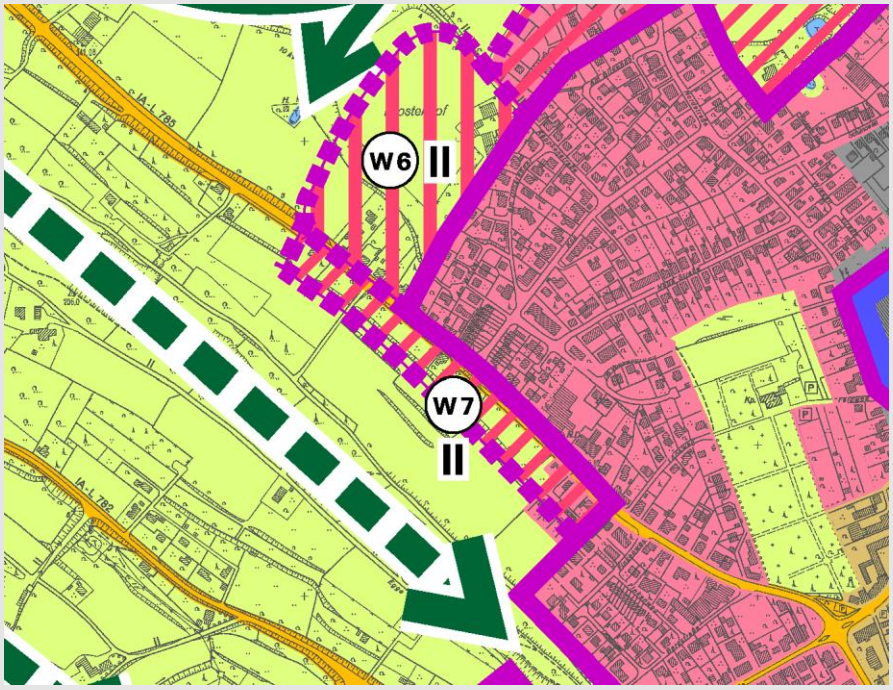
Bestand:
Überwiegend Grünland, teils Gehölzreihen/Wäldchen, teils Bebauung.

Mögliche Erschließung:
Anschluss an die Borgholzhausener Straße (L 785) innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Zusammenfassende Bewertung:
Für kleinteilige Erweiterung des ASB gut geeignet, Arrondierung.

Vorschlag:
Potenzialfläche, mittlere Priorität (II)

Übersicht Bereich W7
(Plangrundlage: Auszug FNP-Neuzeichnung, Zwischenstand 2011):



Auszug aus: Arbeitskarte - ohne Maßstab -

Lage im Stadtgrundriss	Westliche Randlage Werther, angrenzend an Siedlungsbereich nördlich der Borgholzhausener Straße (L 785).
Regionalplan	Bisher allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Überlagerung der Freiraumfunktion BSLE. Im Umfeld nördlich angrenzend L 785 als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr, im Übrigen Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich. Letzterer wird von BSLE überlagert sowie direkt südlich angrenzend auch von der Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz, im weiteren Umfeld teils auch von BSN. Weiter südlich Waldbereich, überlagert von BSN.
FNP und Nutzungen im Umfeld	Fläche für die Landwirtschaft. Im Umfeld: Im Norden Hauptverkehrsstraße sowie Wohnbaufläche. Im Osten ebenfalls Wohnbaufläche. Im Übrigen Umfeld Fläche für die Landwirtschaft.
Nähe zur Infrastruktur (Luftlinie)	Entfernung Stadtkern ca. 700 m. Kindergarten ca. 800 m, Grundschule ca. 950 m, weiterführende Schulen ca. 800/1.500 m. Sport-/Freizeiteinrichtungen: Sportplatz ca. 900 m, Sporthallen ca. 800/900 m, Freibad ca. 800 m, Spielplatz ca. 800 m entfernt. Nahversorgung ca. 750 m, medizinische Grundversorgung in Werther.
Satzungen/B-Pläne	Nicht vorhanden.
Anbindung	
MIV	Anschluss an die Borgholzhausener Straße (L 785) als Hauptverkehrsstraße in Richtung Stadtkern und weiterer übergeordneter Verkehrswege.
ÖPNV Straße	Buslinien 21 Werther Gesamtschule - Bielefeld, 61 Halle (Westf.) - Werther (Westf.) - Bielefeld, 62 Borgholzhausen - Werther (Westf.) - Bielefeld, 160 Werther ZOB - Häger - Theenhausen, alle mit Halt am ZOB (1.000 m).
ÖPNV Schiene	Nicht vorhanden.
Fußgänger/Radfahrer	Anbindung über Borgholzhausener Straße mit begleitendem Fuß-/Radweg nur auf der Nordseite, auf der Südseite zumindest abschnittsweise Multifunktionsstreifen. Nächstgelegene Anbindungen an das innerörtliche Straßen- und Wegenetz mit teils auch straßenunabhängigen Wegen in Richtung Stadtkern über die Straßen Kök und Lösnweg.

Umweltbelange	
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Einzelne Wohnstandorte/Hofstellen im Gebiet.
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete	Im Landschaftsplan „Osning“ nur im äußersten Nordwesten Festsetzung 2.2.1, LSG „Osning“, im Übrigen ohne Festsetzung. Diese Festsetzung behindert die angepasste bauliche Entwicklung nicht. Entwicklungsziel 1.2.1 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“. Dieses Entwicklungsziel kann bei einer angepassten Bebauung teilweise berücksichtigt werden.
Biotope und Verbundflächen	Keine geschützten Biotope im Gebiet. Im Umfeld: Schutzwürdiges Biotop BK-3916-141 in südlicher Nachbarschaft, Ausläufer des schutzwürdigen Biotops BK-3916-062 nördlich der Borgholzhausener Straße. Ersteres gleichzeitig Verbundfläche VB-DT-3915-008, letzteres gleichzeitig Verbundfläche VB-DT-3916-003.
Wald	Kleines Waldstück gegenüber der Einmündung der Straße Kök in die Borgholzhausener Straße im Gebiet, im Übrigen nicht direkt betroffen.
Artenschutz	Bisher keine konkreten Konflikte bekannt, aufgrund Biotopausstattung und Nachbarschaft (Grünland, Wald, Gebäude) ggf. Potenzial für Offenlandarten und weitere Arten.
Fläche, Boden	Parabraunerde (fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit).
Altlasten	Bisher nicht bekannt.
Wasser Gewässer/ÜSG	Kein Gewässer im Gebiet. Kein Überschwemmungsgebiet im Gebiet selbst und im Umfeld.
Wasserschutzgebiet	Kein Wasserschutzgebiet im Gebiet selbst. Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebiets *Werther-Egge* überwiegend direkt südwestlich angrenzend.
Luft, Klima, Klimaschutz	Allgemeine Funktion für Klima/Luft – keine besondere Konfliktlage für Ortsrandlage bekannt. Wäldchen im Gebiet und Gehölzzüge im Standortumfeld mit hohem lufthygienischem Regenerationspotenzial. Lage/Ausrichtung nach Süden trotz Geländeneigung nach Norden/Nordosten positiv, solarenergetische Nutzung zumindest überwiegend möglich. Erdwärmenutzung ggf. möglich.
Landschaft	Fläche durch Siedlungsbereich im Norden sowie angrenzende Borgholzhausener Straße (L 785) vorbelastet, kleinteilige Landschaftsstruktur mit prägenden Gehölzbeständen im Umfeld und bis ins Gebiet hinein. Nahegelegener Wald auf dem Kammzug der Egge. Bis auf umgebende Wirtschaftswege keine direkt nutzbaren erholungsrelevanten Merkmale, aber Zugänge in umgebenden Landschaftsraum über Wirtschaftswege.
Kulturgüter, sonstige Sachgüter	Keine Schutzobjekte gemäß Denkmalliste (Stand Oktober 2018) bekannt, Bereich mit typischer ostwestfälischer Kulturlandschaft.
Konflikte/Mängel/Restriktionen	
Landwirtschaft und weitere konkurrierende Nutzungen	Überplanung für Wohnnutzungen führt zu Flächenverlusten für die Landwirtschaft.
Potenzielle Immissionskonflikte	Emissionen/Konflikte im Umfeld: Landwirtschaft im ortsüblichen Rahmen. Immissionen durch potenzielle gewerbliche Nachnutzung des ehemaligen Standorts eines Autohauses im Nordosten. Verkehrslärm im Gebiet durch Lage an L 785, Südlage dabei günstig für Eigenabschirmung. Verkehrsentwicklung durch moderate Neubebauung voraussichtlich unproblematisch im benachbarten Siedlungsbestand.
Leitungstrassen, Windkraft, Biogasanlagen	Keine Anlagen bekannt. (Hinweis: Aktuelle Richtfunktrassen liegen nicht vor.)
Weitere Konflikte	Keine bekannt.
Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen	
	Gebiet als kleinteilige Erweiterung der Kernstadt geeignet, für Einzel-/Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser, wie ggf. auch kleingewerbliche/gemischte Nutzungen geeignet. Flächenverfügbarkeit ist zu klären. Gute Verkehrsanbindung für Kfz, Verknüpfung für Fußgänger/Radfahrer zum Stadtkern über Nordseite L 785/Kök/Lönsweg gegeben. Überwiegend mittlere bis größere Entfernungen zur Infrastruktur. Städtebauliche Rahmenplanung zu empfehlen.

4.6 Rücknahme/Tausch von bisherigen ASB-Flächen

Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans sind die bisherigen Flächendarstellungen zu überprüfen. Mit Blick auf **Ziel 6.1-1 und Grundsatz 6.2-3 des LEP NRW** sind nicht mehr benötigte oder nicht mehr erforderliche bzw. nicht mehr umsetzbare ASB- oder GIB-Flächen zurückzunehmen oder zu tauschen. Die Bezirksregierung wird die Bedarfsermittlung auf Grundlage der noch zu aktualisierenden Bevölkerungsprognosen auf Basis der Daten von IT.NRW im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Regionalplan durchführen, hieraus ergeben sich dann später die Flächenkontingente.

Aufgabe der Kommunen ist es zum jetzigen Zeitpunkt, die bisherigen Flächendarstellungen zu überprüfen und Bereiche, die aus städtebaulichen, naturräumlichen oder sonstigen Gründen nicht mehr sinnvoll zu entwickeln sind, ggf. für eine Rücknahme vorzuschlagen.

Nach Überprüfung der bisherigen ASB-Darstellungen des Regionalplans aus dem Jahr 2004 kommen keine größeren ASB-Rücknahmen in Betracht. Allenfalls sind kleinteilige Arrondierungen in Randbereichen denkbar.

4.7 Tausch von bisherigen GIB-Flächen in ASB-Flächen mit gewerblichem Schwerpunkt und entsprechende Neudarstellung von ASB-Flächen

Im LEP NRW wird vorgegeben, dass in den Regionalplänen für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe ein geeignetes Flächenangebot vorzusehen ist (siehe **LEP, Ziel 6.3-1).**

Tatsächlich haben sich aber viele Gewerbe- und Industriegebiete, die bisher im Regionalplan als GIB dargestellt sind, so entwickelt, dass emittierende Betriebe hier künftig nicht mehr anzusiedeln sind. Gründe sind z. B. die frühere Praxis der Ausweisung auch von kleineren Gewerbegebieten als GIB, wirtschaftlicher Strukturwandel und Umnutzung von Altstandorten mit eher kleingewerblichen und gemischten Folgenutzungen sowie (häufig schon früher vorhandene und gewerblich überplante) Wohnnutzungen in den Gebieten. Zudem können heute großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht mehr in GIB entwickelt werden. Diese „abgestuften" Gewerbegebiete sollen im Regionalplan künftig in der Regel als ASB mit Zielsetzung der weiteren gewerblichen Entwicklung aufgenommen werden.

Die Abstufung bestehender, aber nicht entsprechend nutzbarer GIB-Flächen zu ASB-Flächen kann in den oben skizzierten Fällen sinnvoll sein, auch um den Planungsspielraum der Kommune hier künftig zu erweitern. Die Fragestellung ist jedoch aus kommunaler Sicht gleichwohl nicht unproblematisch, da z. B. größeren Betrieben nur schwer das Signal „Abstufung" mit ggf. steigender Planungsunsicherheit zu vermitteln ist.

Fraglich ist auch, ob in der dicht besiedelten Region OWL das im LEP NRW angedeutete idealtypische Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO bei Beachtung der weiteren Ziele und Grundsätze des LEP NRW wie Anschluss an bestehende ASB und GIB überhaupt umgesetzt werden kann, oder ob nicht gerade hierfür auch ausreichende Sicherheitsabstände gemäß § 50 BImSchG erforderlich sind.

In Werther (Westf.) besteht nur der GIB im Nordosten der Kernstadt. Dieser beginnt im Stadtzentrum, erstreckt sich entlang der Enger Straße nach Nordosten und wird ergänzt durch den etwas abgesetzt folgenden Bereich um die Dammstraße. Die fingerartig im Siedlungsraum gelegene Teil des GIB stellt den Ursprung der gewerblich-industriellen Entwicklung Werthers dar. Hier haben sich an einer vormaligen Bahntrasse die ersten größeren Betriebe in der Stadt angesiedelt. Hier befinden sich weiterhin wesentliche Produktionsstandorte (z. B. Poppe + Potthoff Präzisionsstahlrohre GmbH als wesentlicher Arbeitgeber in der Stadt). Nur auf Teilflächen wurden Betriebsstandorte aufgegeben und es werden umfeldverträgliche Nachnutzungen angestrebt (z. B. WECO-Gelände). Aufgrund der gewerblich-industriellen Nachbarschaft und bestehender Altlasten wird dabei auf gewerbliche Folgenutzungen abgezielt.

Die Sicherung der Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen und gleichzeitig die ausdrückliche Freihaltung von konkurrierenden Nutzungen (Wohnen, wie auch Einzelhandel in größerem Umfang) ist hier nach den städtischen Zielen daher vordringlich. Trotz der Lage mit umgebendem ASB kommt hier aufgrund der weiterhin bestehenden Produktionsbetriebe somit **keine „Abstufung" als ASB-Fläche mit gewerblichem Schwerpunkt** in Frage.

Der Bedarf einer **Neudarstellung von ASB-Flächen mit gewerblichem Schwerpunkt** besteht in Werther nicht.

4.8 Zweckgebundene ASB-Flächen

Im aktuellen Regionalplan sind in einigen Kommunen **ASB-Flächen für zweckgebundene Nutzungen** aufgenommen worden. Beispiele sind Einrichtungen des Bildungs-, Gesundheits- oder Polizeiwesens (Universität Bielefeld, v. Bodelschwinghsche Stiftungen Bethel, Polizeischule Stukenbrock) oder regionalbedeutsame militärische Einrichtungen.

Derartige **ASB-Flächen für zweckgebundene Nutzungen** sind in Werther (Westf.) nicht vorhanden. Es besteht dazu kein Änderungsbedarf für den künftigen Regionalplan.

5. Regionalplan OWL 2035 – weitere planungsrelevante Handlungsfelder

5.1 Abgrabungen

In der Regionalplanung ist auch die Versorgung mit Rohstoffen zu berücksichtigen (siehe LEP, Rohstoffversorgung, Grundsätze 9.1-1 bis 9.1-3). In Werther (Westf.) wird kein **Abbau z. B. von oberflächennahen Rohstoffen** betrieben. Auch der Regionalplan 2004 stellt im Stadtgebiet keine Bereiche hierfür dar. Es besteht dazu kein Änderungsbedarf für den künftigen Regionalplan.

5.2 Freiraumbelange

Die Freiraumbelange und fachgesetzliche Schutzgebietskategorien sind im Zuge der weiteren Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. In der kommunalen Diskussion über Nachverdichtungen, Suchbereiche und Potenzialflächen werden Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete), Waldgebiete, Überschwemmungsgebiete, Gebiete zum Schutz der Natur, regionale Grünzüge ebenso wie lokal bedeutsame gliedernde Grünzüge, Bachläufe etc. beachtet (vgl. Kapitel 2.1, 4.2, 4.5).

Die unterschiedlichen Freiraumbelange und (teilweise konkurrierenden) Nutzungsansprüche werden im Regionalplanverfahren auf Grundlage weiterer Fachbeiträge geprüft und abgewogen. Aus Sicht der Stadt Werther (Westf.) ist hierbei wichtig, dass der identitätsstiftende Landschaftscharakter erhalten bleibt und dass das funktionierende heutige Gemeinwesen der Kommune im ländlichen Raum mit den unterschiedlichen Raumansprüchen (Siedlungs-, Natur- und Erholungsraum, Landwirtschaft, Gewerbeentwicklung etc.) dauerhaft weiter entwickelt werden kann.

5.3 Freizeitnutzungen im Außenbereich

Im Freiraum sind neben den o. g. Schutzzielen und Funktionen auch die Belange der Naherholung der örtlichen Bevölkerung sowie Sport- und Freizeitnutzungen zu berücksichtigen (siehe LEP NRW, Grundsatz 7.1-8).

Die Stadt Werther (Westf.) bietet hier für die landschaftsbezogene Erholung und für Sportarten wie Laufen, Radfahren und Reiten mit dem Höhenzug des Teutoburger Walds sowie mit der reich strukturierten, regionaltypischen Landschaft mit der Besonderheit des kleinteiligen Gewässernetzes der Sieke. Hier bestehen sehr attraktive Möglichkeiten, gemeinsam mit den benachbarten Kommunen auch über die Stadtgrenzen hinaus (Stichworte Hermannsweg und Radwanderwege zwischen Teutoburger Wald und Wiehengebirge).

Diese Qualitäten sollen weiterhin für die örtliche Bevölkerung nutzbar bleiben. Hierzu ist neben der naturräumlichen Ausstattung auch ein gut nutzbares Wegesystem zu erhalten und ggf. – landschaftsverträglich – auszubauen.

Im Regionalplan 2004 ist dementsprechend der Freiraum weitgehend mit der Zusatzfunktion **Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung** überlagert. Diese Zielsetzung wird weiterhin geteilt.

Ggf. regional bedeutsame **Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen** bestehen in Werther (Westf.) dagegen nicht und sind auch nicht vorgesehen.

6. Zusammenfassung: Flächenkonzept und Priorisierung

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist mittlerweile überholt und muss überarbeitet und an die heutigen landesplanerischen Zielsetzungen gemäß Landesentwicklungsplan LEP NRW angepasst werden.

Die Bezirksregierung Detmold bereitet derzeit die Erarbeitung des Planentwurfs vor. Eine wichtige Grundlage des künftigen Regionalplans ist der intensive und frühzeitige Austausch mit allen Kommunen im Regionalplan-Bereich. Im Vorfeld des Regionalplan-Verfahrens sollen daher die mittel- bis langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten der Kommunen im Rahmen eines **„kommunalen Fachbeitrags"** insbesondere zu den potenziellen künftigen Wohn- und Siedlungsflächen (i. W. ASB-Flächen) eingebracht werden – in ähnlicher Form wie im Zuge der bereits 2016/2017 erfolgten Gewerbeflächen-Diskussion.[15] Die kommunalen Fachbeiträge werden ebenso wie Fachbeiträge zu anderen Themen (Landwirtschaft, Forst, Naturschutz etc.) ausgewertet und als Arbeitsgrundlage für die Neuaufstellung des Regionalplans genutzt.

Die Stadt Werther (Westf.) betreibt eine **aktive Baulandpolitik** und steuert soweit möglich über den Zwischenerwerb potenzieller Entwicklungsflächen deren zielgemäße Nutzung. Grundsätzliches Ziel ist aus Gründen des boden- und kostensparenden Bauens, zur Minderung des Verkehrsaufkommens sowie zum Schutz des Außenbereichs eine – soweit städtebaulich, kleinklimatisch, ökologisch und nachbarschaftlich vertretbar – Nachverdichtung im Innenbereich nach dem **Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung"**. Für Wohnfolgenutzungen bestehen in Werther (Westf.) jedoch nur kleinere Konversionsflächen im Innenbereich, deren Reaktivierung von der Stadt unterstützt wird, u. a. über die 2017/2018 geschlossene Konsensvereinbarung mit Flächen.Pool.NRW.

Aufgrund des **Arbeitsplatzangebots und der großen Attraktivität** der Stadt Werther (Westf.) – und der Region Kreis Gütersloh/Stadt Bielefeld – verzeichnet die Stadt wie andere Kommunen im Kreisgebiet eine bislang relativ **stabile Bevölkerungsentwicklung**. Nach dem absehbaren Lückenschluss der A 33 zwischen Steinhagen und Borgholzhausen ab dem Jahr 2019 wird die Nachfrage am Wohn- und Arbeitsstandort Werther (Westf.) voraussichtlich weiter steigen.

Daher steht die Stadt Werther (Westf.) vor der Aufgabe, die **strategischen Entscheidungen für die langfristige Siedlungsflächenentwicklung** vorzubereiten und Potenzialflächen für mögliche spätere Weiterentwicklungen zu benennen. Die Auswahl einer bestimmten Fläche und die Entscheidung für eine konkrete Entwicklung ist jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt – je nach regionalplanerischer Abstimmung und tatsächlichem Bedarf – durch den Rat der Kommune im Zuge der Bauleitplanung zu treffen.

---

[15] Siehe Werther (Westf.), Kommunales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept, Februar 2017 und
Kreis Gütersloh, Gewerbe- und Industrieflächenkonzept 2017, Kreis Gütersloh/proGT Wirtschaft, Februar 2017.

Schwerpunkt des vorliegenden kommunalen Fachbeitrags zum Regionalplan 2035 ist somit das städtebauliche Entwicklungskonzept für potenzielle Siedlungsflächen auf Flächennutzungsplan-Ebene.

Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bevölkerungs- und Bedarfsprognosen etc. nicht Gegenstand dieser kommunalen Fachbeiträge sind, da diese Prognosen im Zuge des Regionalplan-Verfahrens durch IT.NRW und durch die Bezirksregierung selbst nach einem auf Landesebene abgestimmten Verfahren erarbeitet werden.

Zum Verständnis des Fachbeitrags ist noch ein zweiter wesentlicher Punkt zu beachten: Der schwierige Bodenmarkt erschwert die Entwicklung kostengünstigen, in der Region dringend benötigten Wohnraums erheblich. Somit ist eine sinnvolle Flexibilität im Grunderwerb unverzichtbar, um Abhängigkeiten zu vermeiden. Diese setzt aber planerisch vertretbare Flächenalternativen voraus!

Vor diesem Hintergrund werden die folgenden Flächenpotenziale geordnet nach Priorität[16] einschließlich möglicher Spielräume für Alternativen für den Zeithorizont des Regionalplans bis zum Jahr 2035 vorgeschlagen:

Siedlungsschwerpunkt und zentralörtlich bedeutsamer ASB, Kernstadt Werther - nach Priorität:		
Potenzialfläche/Suchraum	**Planungsziel, Größe**	**Priorität**
W1 „Süthfeld II“, Werther	Wohngebiet, ca. 14,2 ha	**I**
W5 „Nordstraße“, Werther	Wohngebiet, ca. 14,9 ha	**I**
W4 „Teutoburger-Wald-Weg“, Werther	Wohngebiet, ca. 13,4 ha	**II**
W7 „Borgholzhausener Straße“, Werther	Wohn-/Mischgebiet, ca. 3,4 ha	**II**
W2 „Schwarzer Weg“, Werther	Wohngebiet, ca. 2,6 ha	**III**
W3 „Schloßstraße/Heinrichstraße“, Werther	Wohngebiet, ca. 9,3 ha	**III**
W6 Suchraum „Nordstraße“, Werther	Wohngebiet, ca. 17,0 ha	**III**

Tab. 1 Übersicht: Potenzielle Flächenentwicklungen und vorgeschlagene Prioritäten

Als Ergebnis der Potenzialflächendiskussion kommen in Werther (Westf.) vorrangig die Bereiche W1 und W5 mit hoher Priorität sowie W4 und W7 mit mittlerer Priorität in Frage. Nachrangig bieten sich die Bereiche W2, W3 und W6 an. Die Flächenkulisse umfasst für die Flächen mit hoher und mittlerer Priorität ca. 45,9 ha, für die Flächen mit nachrangiger Priorität ca. 22,9 ha (zusammen rund 68,8 ha). Aus städtebaulich-fachlicher Sicht besitzen **oberste Priorität die Bereiche W1 „Süthfeld II“ und W5 „Nordstraße“**.

[16] Prioritäten: I = hohe Priorität, II = mittlere Priorität, III = nachrangige Priorität.

Nach Klärung der möglichen Flächenpotenziale ist mit der Bezirksregierung die konkrete Vorgehensweise abzustimmen; ggf. sind bei begrenzten Entwicklungsspielräumen bei größeren Flächen (vorerst) nur Teilbereiche als ASB aufzunehmen, um Standortalternativen mobilisieren zu können.

Unabhängig von dieser Diskussion der Flächen auf Steckbriefebene sind die weiteren kleinen Ergänzungen wichtig, um als Zwischenschritte bei entsprechender Mobilisierbarkeit zusätzlich einzelne Baumöglichkeiten zu eröffnen.

Werther (Westf.), im November 2018

7. Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Ausschnitt aus dem gültigen Regionalplan 8

Abb. 2 Bevölkerungsentwicklung im Vergleich 11

Abb. 3 Arbeitskarte zum Fachbeitrag, hier Ausschnitt mit dem Siedlungsbereich Werther sowie mit Tabu-/Ausschlussflächen 25

Abb. 4 Arbeitskarte zum Fachbeitrag, hier Ausschnitte mit den Siedlungsbereichen Häger und Theenhausen sowie mit Tabu-/Ausschlussflächen 27

Abb. 5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Werther, hier zentraler Versorgungsbereich 29

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Übersicht: Potenzielle Flächenentwicklungen und vorgeschlagene Prioritäten . 51

Quellenverzeichnis

Bezirksregierung Detmold, Bezirksplanungsbehörde (2004): Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld. Detmold.

Bezirksregierung Detmold, Bezirksplanungsbehörde (2017): Erarbeitung des Entwurfs des Regionalplans OWL: Datenblatt für das Kommunalgespräch mit der Stadt Werther (Westf.), Detmold, 2017.

Stadt Werther (Westf.), Hrsg. (2014): Integriertes Klimaschutzkonzept. e&u energiebüro gmbh, Bielefeld, 2013.

Stadt Werther (Westf.), Hrsg. (2017): Kommunales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept. Planungsbüro Tischmann-Schrooten, Rheda-Wiedenbrück, 2017.

Geologisches Landesamt NRW (1983): Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4116 Gütersloh. Krefeld, 1983.

Geologischer Dienst NRW (2017): Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage. Landesbetrieb Geologischer Dienst NRW, Krefeld, 2017.

IT.NRW (2017) – Landesdatenbank Nordrhein-Westfalen: Kommunalprofil Werther (Westf.). Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Geschäftsbereich Statistik, Düsseldorf, 2017.

Kreis Gütersloh (Hrsg.) (2017): Gewerbe- und Industrieflächenkonzept 2017, Kreis Gütersloh/proGT Wirtschaft, Februar 2017.

Land NRW / Kreis Gütersloh (2018) – Geobasis- und Geofachdaten der Kreisverwaltung Gütersloh: Abgerufen unter: https://geoportal.kreis-guetersloh.de/MapSolution/apps/app/client/public, letzter Zugriff am 23.08.2018

Landschaftsverband Westfalen-Lippe (2017): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Regionalplanung, Regierungsbezirk Detmold. LWL, Münster, Dezember 2017.

LANUV (2018) – Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Fachbeitrag Klima für die Planungsregion Detmold. LANUV, Recklinghausen, 2018.

Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2018) – Umweltdaten vor Ort: Abgerufen unter http://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de, letzter Zugriff am 05.11.2018.

Pro Wirtschaft GT GmbH (2018): Strukturbericht 2018 für den Kreis Gütersloh. pro Wirtschaft GT GmbH und Kreis Gütersloh, Gütersloh, 2018.

Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen, Landesplanungsbehörde, (Hrsg.) (2018): Geplante Änderungen des LEP NRW, Entwurf - Stand: 17. April 2018. Düsseldorf, 2018.