



... zum Leben und Genießen

STADT WERTHER (WESTF.)

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 11
„Schwarzbachtal - 16. Änderung“
öffentliche Grünfläche Bereich Schloßstraße**

Dezember 2022

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Begründung

- 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
 - 2.1 Bebauungsplan Nr. 11 „Schwarzbachtal“ (Ursprungsplan)
 - 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 2.3 Planungsanlass und heutige Ziele der Stadt Werther (Westf.)
- 3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Gewässerschutz
 - 3.3 Bodenschutz
- 4. Inhalte und Festsetzungen**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Entschädigungs- bzw. Übernahmeanspruch**
- 7. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Schwarzbachtal“ mit einer Gesamtgröße von 793 m² umfasst lediglich das Grundstück Gemarkung Werther Flur 35 Flurstück 1093. Das Plangebiet ist Teil einer größeren zusammenhängenden Grünfläche bzw. Parkanlage, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Ortsmitte der Stadt Werther (Westf.) direkt südwestlich der Stadtbibliothek und der Bürgerbegegnungsstätte Haus Werther befindet. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch einen Fußweg (Flurstück 1094),
- im Osten durch einen Stichweg der Schloßstraße,
- im Süden durch eine Stellplatzanlage (Flurstück 1225) und durch die nördliche Grenze eines privaten Grundstückes (Flurstück 770),
- im Westen grenzt eine größere öffentliche Grünfläche bzw. Parkanlage an.

Zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Bebauungsplan Nr. 11 „Schwarzbachtal“ (Ursprungsplan)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Schwarzbachtal“ der Stadt Werther (Westf.). Dieser hat Ende der 1970er Jahre den Bereich südöstlich der Innenstadt zwischen Ravensberger Straße im Norden, Mühlenstraße im Westen, Wellenpöhlen bzw. Walterstraße im Süden großräumig überplant (Rechtskraft am 10.11.1977). Übergeordnetes Ziel der damaligen Planung war einerseits eine geordnete Wohnbaulandentwicklung primär beidseits des Schwarzbachs und andererseits eine Grün-/Freiflächenentwicklung entlang des Bachlaufs selbst vorzubereiten.

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Schwarzbachtal“ legt für das vorliegende Plangebiet im Wesentlichen ein *Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO* mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 fest. Weiterhin sieht der Bebauungsplan Nr. 11 eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor und setzt im westlichen Planbereich ein Baufeld fest. Innerhalb der hier festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ist eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.

Städtebauliche Ziele und Planinhalte ergeben sich aus dem Original-Bebauungsplan mit Begründung. Hierauf wird ausdrücklich Bezug genommen.

2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Bei dem **Plangebiet** handelt es sich um eine seit Jahren unbebaute Grünfläche, die sich innerhalb eines übergeordneten Grünzugs bzw. Parkanlage der Stadt Werther (Westf.) befindet. Die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 11 vor rund 43 Jahren festgesetzte Baumöglichkeit wurde bis heute nicht realisiert. Aus Sicht der Stadt ist das Grundstück räumlich eindeutig dem übergeordneten Grünzug bzw. der Parkanlage zuzuordnen und dezidiert nicht der südlich angrenzenden Wohnbebauung. Eine Realisierung der festgesetzten inselartigen Baumöglichkeit würde den Naherholungsbereich in seiner Abgrenzung städtebaulich verunklären und zumindest kleinteilig negativ überformen.

Das **städtebauliche Umfeld** des Plangebiets ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Westlich, nördlich und im weiteren Verlauf östlich grenzt eine übergeordnete ca. 15 Hektar große zusammenhängende öffentliche Grünfläche bzw. Parkanlage mit einem Spielplatz und Bolzplatz an das Plangebiet an. Diese Parkanlage wird im nördlichen Bereich durch den Schwarzbach durchzogen und erfüllt u. a. aufgrund seiner Nähe zum Zentrum der Stadt Werther (Westf.) eine wichtige Naherholungsfunktion für die Wertheraner Bevölkerung. Aufgrund der Lage, Größe und Ausrichtung der übergeordneten Grün-/Freiflächenstruktur ist der Bereich auch aus stadtklimatischer Sicht als Frischluftschneise von zentraler Bedeutung. Nördlich vom Plangebiet beginnt an der Schloßstraße 36A ein Bereich der durch Wohnbebauung geprägt ist. Nordöstlich vom Plangebiet ist die Stadtbibliothek der Stadt Werther (Westf.) sowie die Bürgerbegegnungsstätte Haus Werther angesiedelt. Östlich angrenzend an das Plangebiet liegt eine Stichstraße der Schloßstraße. Südöstlich vom Plangebiet befindet sich eine Stellplatzanlage. Direkt südwestlich vom Plangebiet beginnt mit dem Wohnhaus an der Straße Schwarzbachtal 45 ein Bereich der durch Wohnbebauung geprägt ist.

2.3 Planungsanlass und heutige Ziele der Stadt Werther (Westf.)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 „Schwarzbachtal“ aus dem Jahr 1977 (vor rund 43 Jahren) entsprechen im Änderungsgebiet nicht mehr der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Werther (Westf.). Die seit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 11 vorliegende Baumöglichkeit wurden bis heute nicht realisiert. Erst nachdem die Stadt am 16.09.2019 durch den Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt einen Aufstellungsbeschluss zur Sicherung der bestehenden Grünfläche gefasst hat (siehe Drucksache 747/2019, öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 16.11.2019) ist die Eigentümerin des Plangrundstückes im Februar 2020 an die Stadt herantreten und hat eine Bauvoranfrage zur Prüfung einer Bebauung auf dem Plangrundstück gestellt. Auf Antrag der Stadt Werther hat der Kreis Gütersloh die Bearbeitung der Bauvoranfrage nach § 15 (1) BauGB zurückgestellt. Mit Rechtskraft der 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 ist eine Bebauung durch ein Wohnhaus, wie von der Eigentümerin im Rahmen der Bauvoranfrage beantragt, nicht mehr zulässig. Das Interesse der Eigentümerin, an einer Beibehaltung der bestehenden Baurechte im Plangebiet, ist entsprechend in die Abwägung einzustellen. Weiterhin ist ein möglicher Entschädigungs- bzw. Übernahmeanspruch der Plangebietsflächen durch die Stadt Werther (Westf.) in der Abwägung zu berücksichtigen (Details siehe Kapitel 6).

Eine Bebauung des Grundstückes steht nicht im Einklang mit den Darstellungen des seit dem 24.06.1978 rechtskräftigen Flächennutzungsplans und den heutigen Zielvorstellungen der Stadt Werther (Westf.). Im Prozess zur Stadtkonzeption Werther 2000plus, Anfang der 2000er Jahre, wurde ebenfalls die Wichtigkeit des Grünzuges für die Stadt Werther (Westf.) herausgestellt. Unter anderem wurde als Projekt 316 beschlossen, innerstädtische Grünflächen, z.B. Mühlenwiese, zu sichern und naturnah umzugestalten. Im am 25.06.2020 durch den Rat der Stadt Werther (Westf.) beschlossenen Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept¹ der Stadt Werther (Westf.) soll die Maßnahme D2 „Grünraumaufwertung Mühlenwiese“ (siehe Konzept Kapitel 5.5 und 6.2) dieses Ziel noch einmal stützen.

Das bereits seit vielen Jahren unbebaute Grundstück ist Teil eines übergeordneten Grünzuges, der aufgrund seiner Größe, seiner zentralen Lage und seiner Gestaltung als Parkanlage eine wichtige Naherholungsfunktion für die Wertheraner Bevölkerung hat. Die vorhandene Grün-/Freiflächenstruktur gliedert den Ortskern von Werther und ist als prägendes Landschafts-/

¹ Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (Bericht, Stand: 18.07.2020) der Stadt Werther (Westf.) kann bei der Stadtverwaltung der Stadt Werther (Westf.), Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen werden.

Naturband auch aus stadtklimatischer Sicht von zentraler Bedeutung. Dem Grundstück kommt eine „Torfunktion“ zu dieser Parkanlage zu. Eine Bebauung der Plangebietsfläche, wie sie nach dem bestehenden Bebauungsplan zulässig ist, würde diese „Torfunktion“ zerstören, die öffentlichen Grünstrukturen unterbrechen und u. a. in ihrer Funktion als Naherholungsflächen einschränken. Sie würde sich nicht in die umgebenden Nutzungsstrukturen mit dem Grünzug Mühlenwiese (mit Obstbäumen, Bolzplatz, Spielplatz etc.) und der Bürgerbegegnungsstätte „Haus Werther“ einfügen. Das Grundstück stellt sich in diesem Kontext nicht als klassische Baulücke dar.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, das Plangebiet langfristig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage zu sichern. Hiermit soll die Naherholungsfunktion des Plangebiets als struktureller Bestandteil der übergeordneten Parkanlage erhalten und ein Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz geleistet werden.

Mit der Sicherung dieser Naherholungsfläche im Innenbereich wird ein Beitrag zur Innenentwicklung der Stadt Werther (Westf.) geleistet, da auch die Sicherung von ausreichend Naherholungsflächen im Innenbereich als Maßnahme der Innenentwicklung gewertet werden kann. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind nach summarischer Prüfung erfüllt. Die gemäß § 19 (2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt deutlich unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Die vorliegende 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 wird somit im sog. **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** durchgeführt.

Mit der 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Schwarzbachtal“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der dargelegten kommunalen Zielsetzungen der Stadt Werther geschaffen werden (Sicherung Naherholungsfunktion der Plangebietsfläche, Sicherung der bestehenden Grün- / Freiflächenstrukturen zum Erhalt ihrer bestehenden Funktionen und des bestehenden Orts- / Landschaftsbilds, Sicherung der bestehenden Grünfläche zur Umsetzung der im Rahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept dargelegten Maßnahme D2 „Grünraumaufwertung Mühlenwiese“ sowie Umsetzung der Flächendarstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Werther). Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist somit gegeben, um die Plangebietsflächen gemäß den kommunalen Zielsetzungen städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen sowie planungsrechtlich zu sichern.

3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (GEP), ist die Planfläche insgesamt als *Allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) dargestellt. Die Bauleitplanung ist somit den landes- und regionalplanerischen Zielen angepasst.

Im seit dem 24.06.1978 wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Werther (Westf.) ist das Plangebiet als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlagen dargestellt. Die vorliegende 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Schwarzbachtal“ ist mit Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage daher gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Gewässerschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet wird im Rahmen des Landschaftsplans Osning mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältigen Landschaft“ (Entwicklungsziel 1.1.1: Siekbereiche des Ravensberger Hügellandes und deren Quellbereiche) dargestellt. Das Entwicklungsziel 1.1.1 ist dargestellt für:

- das ökologisch weitgehend intakte Sieksystem von Warmenau- und Marktwiesental, das Rotenhagener Sieksystem mit dem Grenzbach sowie die Zuflüsse des Beckendorfer-Mühlenbaches,
- die Siekbereiche des Violenbaches, des Holzbaches und des Barnhauser Baches; es umschließt außerdem den Mischwald auf dem Hagebrock und den Erlenwald bei Haus Brinke.

Schutzziel ist die Erhaltung der kastenförmigen Wiesenohlentälchen in ihrer kulturhistorisch geprägten Morphologie, ihren Standortfaktoren sowie ihren z. T. naturnahen Biotypenkomplexen (extensiv genutztes Grünland, Feuchtwäldchen u. a.).

Durch die vorliegende Planänderung wird die im Plangebiet vorhandene Grünfläche langfristig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gesichert und damit entsprechend dem Entwicklungsziel des Landschaftsplans Osning entwickelt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Naturschutzgebiet (NSG) oder Landschaftsschutzgebiet (LSG). Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld befinden sich auch keine FFH-Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Weitere naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen liegen für das Plangebiet und das nähere Umfeld nicht vor.

b) Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW² zu Grunde zu legen.

Durch die vorliegende 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 wird im Vergleich zur heutigen Nutzung keine Veränderung vorbereitet und der Bestand als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gesichert.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt, dass die Änderung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG nach heutigem Stand nicht ausgelöst werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird insgesamt nicht für erforderlich gehalten.

² Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19 (1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des § 64 (1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsch sowie Röhrich- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht betroffen.

c) Gewässerschutz

Im überplanten Bereich und dem direkten Umfeld befinden sich keine stehenden oder fließenden Gewässer. Nördlich des Plangebiets verläuft der Schwarzbach teilweise als verrohrtes, teilweise als offenes Gewässer.

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets noch in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

3.3 Bodenschutz

Gemäß **Bodenkarte** NRW³ stehen im Änderungsbereich schluffige Lehmböden an. Die Gleye bzw. Braunerde-Gleye sind als Bachablagerung entstanden und finden sich verbreitet in den Tälern nördlich und nordöstlich des Teutoburger Walds. Das Grundwasser steht lediglich 4 – 8 dm unter Flur, so dass die Bearbeitbarkeit des Bodens erschwert wird. Die Böden zeichnen sich durch eine hohe Sorptionsfähigkeit bei einer geringen Wasserdurchlässigkeit aus. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf die Böden nicht zu.

4. Inhalte und Festsetzungen

Durch die 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Schwarzbachtal“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen zum Erhalt der Grünflächen im Plangebiet geschaffen. Diese leiten sich aus den in Kapitel 2.3 erläuterten Zielvorstellungen ab.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wurde im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 11 „Schwarzbachtal“ als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die vorliegende 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 setzt anknüpfend an die Bestandsnutzung für den Änderungsbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest. Hiermit wird die vorhandene Grünfläche gemäß der erläuterten Zielvorstellung langfristig gesichert.

³ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld; Krefeld 1983

4.2 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet ist seit vielen Jahren unbebaut und wird als Grünfläche genutzt.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden und von der Bauleitplanung daher nicht betroffen.

b) Eingriffsregelung

Grundsätze der Eingriffsregelung sind in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf Kapitel 2 verwiesen.

Die Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (3) Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen sowie keine Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (3) BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Insgesamt wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind respektive im Vergleich zum Istzustand keine Änderung eintritt. Im Vergleich zur festgesetzten Baumöglichkeit im Zuge des Ursprungsplans stellt die vorliegende Planung aus Sicht der Stadt für die Umweltbelange grundsätzlich eine Verbesserung dar.

6. Entschädigungs- bzw. Übernahmeanspruch

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche schließt die private Nutzung des Grundstückes durch die Grundstückseigentümerin zukünftig aus. Dies stellt einen erheblichen Eingriff in das verfassungsrechtlich durch Art. 14 GG geschützte Eigentum dar. Dieser ist jedoch vorliegend unter Berücksichtigung der unter Ziff. 2.3 ausführlich dargelegten Ziele der Planung gerechtfertigt. Darüber hinaus folgt aus dem § 42 BauGB zugrunde liegenden gesetzgeberischen Gedanken, dass eine Gemeinde ein einmal gewährtes Baurecht entschädigungslos wieder entziehen kann, wenn von dem Baurecht mehr als sieben Jahre kein Gebrauch gemacht wird, das Recht der Gemeinde, einen Bebauungsplan auch zum Nachteil des Eigentümers zu ändern und damit in sein Eigentumsrecht einzugreifen. Hier hat die Eigentümerin – einschließlich ihrer Rechtsvorgängerin – das Baurecht weit mehr als 40 Jahre ungenutzt gelassen.

Die Ausweisung des Plangrundstückes als öffentliche Grünfläche führt jedoch zugunsten des Eigentümers gemäß § 40 (1) Nr. 8 BauGB zu einem Übernahmeanspruch der Plangebietsfläche durch die Stadt Werther (Westf.). Sollte dieser Anspruch durch die Eigentümerin geltend gemacht werden, ist die Höhe der Entschädigung auf Basis eines Wert- bzw. Verkehrswertgutachtens zu ermitteln.

7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird aufgrund der Art der Änderung (Anpassung der Baugrenze) in Verbindung mit der geringen Flächengröße als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend gelten die Vorschriften des § 13(2) und (3) Satz 1 BauGB. Somit wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB ist auf Basis eines Vorentwurfs erfolgt, obwohl diese Beteiligung verfahrensrechtlich nicht erforderlich ist. Im Rahmen der Beteiligungsschritte gemäß § 3(2) BauGB und § 4(2) BauGB wurden die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt.

b) Planentscheidung

Mit der Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Schwarzbachtal“ kann eine öffentliche Grün-/Naherholungsfläche als Teil eines übergeordneten Grünzuges in zentraler Lage inmitten des Siedlungszusammenhangs gesichert werden.

Mögliche Entschädigungszahlungen der Stadt Werther (Westf.) an den von der Planänderung betroffenen Grundstückseigentümerin werden in einem separaten Verfahren durch die Stadt Werther (Westf.) geklärt.

Im Ergebnis der Abwägung geht die Stadt davon aus, dass alle relevanten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden können. Die Planung wird daher als vertretbar und sinnvoll angesehen.

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Fachausschusses und des Rates der Stadt Werther (Westf.) wird ergänzend verwiesen.



Werther (Westf.), im Dezember 2022

