

**Rat der Wallfahrtsstadt Werl 13.09.2018**  
**Tischvorlage zum Tagesordnungspunkt Ö 6, Vorlage 088/2018**

**2. Änderung Bebauungsplan Nr. 17 der Wallfahrtsstadt Werl „Werl-Nord II“ gem. § 13 a BauGB**  
**Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB im Zeitraum vom 12. Juli 2018 bis 13. August 2018**

<b>Nachtrag zu den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB vom 12. Juli bis 13. August 2018</b>	<b>Stellungnahme der Wallfahrtsstadt Werl:</b>																		
<p><b>1) Bürger 1:</b>                      Email vom 05.09.2018</p> <p><b>Antrag auf Richtigstellung / Stellungnahme der Stadt Werl</b>  <b>Anlage 1 der Abwägung - Bebauungsplan Nr. 17 „Werl-Nord II“, 2. Änderung gem. § 13 a BauGB</b>                      hiermit beantragen wir die Richtigstellung folgender Aussagen der o. g. Stellungnahme.</p> <p><b>Seite 3 von 10, 2. Absatz:</b></p> <p>Die Flurstücke 1406, 1407 und 1579 wurden in die Änderung einbezogen, um die Überplanung des vormals geplanten Geh- und Radweg (Flurstück 1356) zu ermöglichen.</p> <p>Diese Aussage ist offensichtlich nicht richtig. Das Flurstück 1356 als nicht überbaubare Fläche dient allenfalls den Abstandsvorschriften des Gebäudes auf dem Flurstück 1406. Ein Zusammenhang mit den Grundstücken 1407 und 1579 existiert nicht.</p> <p>Die tatsächliche Begründung für die Einbeziehung der Flurstücke 1406, 1407 und 1579 liegt in der Anregung eines einzelnen Grundstückseigentümers (Eigentümerin des Flurstücks 1672) und findet sich in der Beschlussvorlage vom 12.06.2018 wieder:</p> <p><b>Beschlussvorlage</b>                      öffentliche Sitzung</p> <table border="1" data-bbox="152 1166 1003 1257"> <tr> <td>Abteilung:</td> <td>Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt</td> <td>Datum:</td> <td>12.06.2018</td> </tr> <tr> <td>Bearbeiter:</td> <td>Herr Scheibe</td> <td>Vorl. Nr.:</td> <td>075/2018</td> </tr> <tr> <td>AZ:</td> <td>61-sche</td> <td>TOP-Nr.:</td> <td>4</td> </tr> </table> <table border="1" data-bbox="152 1257 1003 1348"> <thead> <tr> <th>Beratungsfolge</th> <th>Termin</th> <th>Behandlung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Planungs-, Bau- und Umweltausschuss</td> <td>27.06.2018</td> <td>öffentlich</td> </tr> </tbody> </table> <p>Aus der bisherigen Beteiligung nach § 3 (2) BauGB ging eine Anregung ein, die die Veränderung der Baugrenzen beinhaltete und den Großteil des Bereiches der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 Werl-Nord 2 gem. § 13 BauGB, rechtskräftig seit dem 16. Juni 2001, betrifft. Diese Anregung wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt.</p>	Abteilung:	Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt	Datum:	12.06.2018	Bearbeiter:	Herr Scheibe	Vorl. Nr.:	075/2018	AZ:	61-sche	TOP-Nr.:	4	Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	27.06.2018	öffentlich	<p>Die Aussage in der Stellungnahme der Verwaltung wird aus dem Zusammenhang gerissen. Die Anpassung des Geltungsbereiches bezieht sich sowohl auf die Überplanung des Geh- und Radweges als auch auf die Änderung der Baugrenze einzelner Grundstücke. Die Einbeziehung eines Großteiles der 1. Änderung dient dabei zur Abrundung der 2. Änderung, um ein einheitliches Bild der Bebauungsplanänderung zu erreichen. Die Überplanung einzelner Flurstücke führt in der Regel zu großer Verwirrung in Bezug auf den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Darüber hinaus hätte im vorliegenden Fall die Baugrenze ein Doppelhaus geteilt. Die Anpassung der Baugrenze ist aus städtebaulichen Gründen vorgenommen worden. Dies ist in der Abwägung durch die Verwaltung deutlich erkennbar.</p>
Abteilung:	Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt	Datum:	12.06.2018																
Bearbeiter:	Herr Scheibe	Vorl. Nr.:	075/2018																
AZ:	61-sche	TOP-Nr.:	4																
Beratungsfolge	Termin	Behandlung																	
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	27.06.2018	öffentlich																	

Seite 4 von 10:

Damit die hinter liegende Doppelhaushälfte auf dem Flurstück 1972 (Vorher Flurstück 1580 und 1631, nach Erwerb des Grundstückes 1631 wurde ein einheitliches Flurstück unter der Nr. 1672 gebildet) erschlossen ist, lastet auf dem vorderen Grundstück 1579 eine „Zufahrts-Baulast“. Diese Baulast, die sich ursprünglich auf das Grundstück 1580 bezog, wurde auf das neu gebildete Flurstück 1672 umgeschrieben. Diese „Umschreibung“ wurde vom Verwaltungsgericht Arnsberg bestätigt und die Klage gegen die Wallfahrtsstadt auf Rückführung der Baulast auf das Flurstück 1580 abgewiesen.

Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig.

Diese Aussage entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Die Doppelhaushälfte befindet sich in Gänze auf dem Flurstück 1580 (vormals 1408 B). Um diese Doppelhaushälfte errichten zu können, wurde zwecks Erschließung zugunsten des Grundstückes 1408 B eine Zufahrtsbaulast gem. § 4 Abs. 1 BauO NRW übernommen. Das Grundstück 1631 war zum Zeitpunkt der Eintragung der Baulast und der Errichtung der Doppelhaushälfte noch nicht existent.

Die Erstreckung der Zufahrtsbaulast zugunsten des Grundstückes 1672 erfolgte erst acht Jahre später nach Verschmelzung der Grundstücke 1580 und 1631 aufgrund einer Baugenehmigung für eine offene Kleingarage im Hinterland.

Redaktionelle Anmerkung: In der vorliegenden Abwägung ist ein Tippfehler enthalten: statt ...Flurstück 1972... muss es heißen: Flurstück 1672.

Die Aussage der Verwaltung in Bezug auf die Baulast bleibt bestehen. Die Doppelhaushälfte befindet sich momentan auf dem Flurstück 1672. Das Gericht hat im Grundsatz entschieden, dass die Baulast zugunsten der hinteren Doppelhaushälfte eingetragen wurde. Eine Änderung der Grenzen oder der Bezeichnung des Flurstückes ändert nicht den Inhalt der Baulast. Ein Nachteil der vorderen Doppelhaushälfte ist daher nicht gegeben.