

Bürgerinitiative Blotenberg e.V.
c/o Dr. Bettina Mahler
Tiefenstraße 3
33824 Werther (Westf.)

An die
Stadtverwaltung Werther
FB 4 Planen und Bauen
Mühlenstraße 2
33824 Werther (Westf.)

Werther (Westf.), den 10. März 2017

Einwendung gegen den Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Blotenberg - 1. BA“

Hiermit bringen wir, die Unterzeichner, für die Bürgerinitiative Blotenberg e.V. und für uns fristgerecht eine Einwendung gegen den Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Blotenberg - 1. BA“ vor.

Begründung

Die Autoren der im Rahmen des Verfahrens öffentlich ausliegenden Pläne, Begründungen und Gutachten stellen Sachverhalte ungenügend ausführlich sowie teils fehlerhaft dar und unterlassen es zudem häufig, zur Verifizierung ihrer Aussagen belastbares Belegmaterial zu nennen, weshalb diese Aussagen in ihrem Wahrheitsgehalt von uns angezweifelt werden. Einige diesbezügliche Beispiele aus der „Begründung mit Umweltbericht. Bebauungsplan Nr. 43 ‘Wohngebiet Blotenberg - 1 . BA’“ (im Folgenden: Begründung mit Umweltbericht) aus dem Januar 2017, dem „Schalltechnischen Gutachten im Rahmen des Bauleitplan-

verfahrens Nr. 43 'Blotenberg' der Stadt Werther" vom 9. Juli 2012 (Im Folgenden: Schallgutachten), dem „Geruchs-Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 43 'Blotenberg' der Stadt Werther (Az.: UWL-12 1175 01 vom 14.12.2012)“ (im Folgenden: Geruchsgutachten), dem „Gutachten Besonnungsverhältnisse bei Realisierung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 43 'Blotenberg' in Werther (Westf.)“ vom 25. November 2014 (im Folgenden: Verschattungsgutachten) sowie den „Berechnungen zur Belastung durch Bioaerosole durch einen geplanten Schweinemaststall im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 43 'Blotenberg' der Stadt Werther (Westf.)“ (im Folgenden: Bioaerosolgutachten) vom 4. Januar 2017 führen wir zur Begründung unserer Einwendung näher aus.

Beanstandungen (Auswahl) in der „Begründung mit Umweltbericht“:

Mehrfach ist in der „Begründung mit Umweltbericht“ davon die Rede, dass es in Werther (Westf.) für Wohnbauvorhaben eine „*fehlende Flächenverfügbarkeit*“ (S. 5) gebe. Da die Autoren es unterlassen, zur Verifizierung dieser Aussage belastbares Zahlenmaterial zu bringen, zweifeln wir deren Wahrheitsgehalt an!

In der Einführung zur „Begründung mit Umweltbericht“ wird behauptet (S. 6), dass „*[d]ie Nutzung von Nachverdichtungsmöglichkeiten [...] von der Stadt auch über die im Einzelfall ggf. erforderlichen städtebaulichen Planungen hinaus intensiv begleitet*“ werde. „*In dem Zuge wird bereits seit 2014 durch ein Beratungsangebot bei Altbausanierungen inklusive Energieberatung die Nach- und Umnutzung von alter Bausubstanz unterstützt.*“ Da es unterlassen wird, zur Verifizierung dieser Aussage belastbares Belegmaterial zu bringen, zweifeln wir deren Wahrheitsgehalt an! Zudem ziehen wir den postulierten Zusammenhang zwischen der Einrichtung der Energieberatung im Jahre 2014 und dem Thema der städtischen Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie insgesamt das Vorhandensein einer intensiven Begleitung in Zweifel, wie weiter unten näher ausgeführt werden wird.

Die „Begründung mit Umweltbericht“ weist darauf hin (S. 6), dass seit März 2000 ein Baulückenkataster geführt werde. Die Aussagefähigkeit dieses Baulücken-

katasters, das seit seiner Einrichtung lediglich fortgeschrieben aber nicht aufgrund zwischenzeitlich geänderter Parameter neu erstellt worden ist, zweifeln wir an. So werden z.B. gegenwärtig nur solche Grundstücke als Baulücke gelistet, bei denen der Eigentümer dies auch will. Die Mängel des bestehenden Baulückenkatasters wurden auf Nachfrage eines Ausschussmitgliedes in der 4. Sitzung des Ausschusses für Klimaschutz, Stadtentwicklung und Kultur am 28. Januar 2015 im Rahmen der Vorstellung eines Sachstandsberichtes zum Thema Flächenmanagement von einem Mitarbeiter der Stadtverwaltung Werther (Westf.) erläutert (seit vielen Jahren lediglich Fortschreibung, verbesserungswürdige Aufnahmeparameter, Streichung von Liste auf Wunsch des Grundstückseigentümers).

Die „Begründung mit Umweltbericht“ behauptet (S. 6): *„Wie oben dargelegt, konnte die Stadt in den letzten Jahren nur in relativ geringem Umfang Baumöglichkeiten neu schaffen. Gleichzeitig belegt der Stand der Umsetzung solcher Vorhaben, dass ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnungen unterschiedlicher Art besteht.“* Zur Begründung dieses *„kontinuierliche[n] Bedarf[s]“* führt der Autor den Demographiebericht des Kreises Gütersloh 2015 an und fährt fort (S. 6): *„Der starke Einwohnerzuwachs durch Flüchtlinge insbesondere zwischen Mitte und Ende 2015 ist aber noch nicht eingeflossen.“* Zwar bestehe hinsichtlich der Verteilung von Flüchtlingen in Deutschland und Europa sowie ihrer Rückkehr in ihre Herkunftsländer derzeit Ungewissheit. *„Unstrittig“* sei *„jedoch, dass sich hierdurch [durch Flüchtlinge, Anm. der Einwanderer] die Einwohnerzahlen in den Kommunen in Deutschland nicht nur kurzfristig, sondern auch mittel- und langfristig erhöhen werden“* (S.8). Diese Aussage, und damit die daraus abgeleitete Notwendigkeit eines Baugebietes, ist unzutreffend! Aktuelle Prognosen des Statistischen Bundesamtes besagen genau das Gegenteil: *„Ein Bevölkerungsrückgang ist in Deutschland auf lange Sicht unvermeidbar. Denn die Zahl der Gestorbenen wird die Zahl der Geborenen immer stärker übersteigen. Diese Lücke kann nicht auf Dauer durch den positiven Saldo aus Zuzügen nach und Fortzügen aus Deutschland geschlossen werden. Die Bevölkerungszahl von 80,8 Millionen Menschen im Jahr 2013 wird je nach Ausmaß der angenommenen Nettozuwanderung voraussichtlich noch 5 bis 7 Jahre steigen und anschließend abnehmen“*,

so das Statistische Bundesamt im Jahr 2015.¹ Wenn ein mittel- und langfristiger Bevölkerungsrückgang absehbar ist – was insbesondere für Werther (Westf.) mit seinem hohen Seniorenanteil gilt – , dann sollte es das Ziel der Stadtverantwortlichen sein, den lediglich vorübergehenden Bevölkerungsanstieg nach Möglichkeit innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche zu decken, statt mit einer Ausweitung derselben die Infrastrukturlasten für die künftigen Generationen zu steigern.

Die „Begründung mit Umweltbericht“ führt zur Situation der Stadt Werther (Westf.) aus (S. 7): *„Auch ihre reizvolle landschaftliche Lage bei gleichzeitig großer Nähe zur Universitätsstadt Bielefeld (etwa 10 km) macht sie zu einem gefragten Wohnort. Zumal durch die aktuellen Erweiterungen der Universität mit einer zunehmenden Wohnraumnachfrage von Universitätsmitarbeitern und Studenten zu rechnen ist. Die Stadt Werther (Westf.) hat sich bereits in den vergangenen Jahren als attraktiver Wohnstandort auch für diese Bevölkerungsgruppen profiliert und beabsichtigt, dies fortzuführen.“* Hierzu ist anzumerken dass die als Vorzug der Stadt genannte *„reizvolle landschaftliche Lage“* durch die projektierte Bebauung des Blotenberges und eine Realisierung derselbigen ja gerade nachhaltig geschädigt werden würde. Denn die jetzt noch bestehende grüne Verbindung zwischen Innenstadtkern und Teutoburger Wald würde vernichtet werden.

Dass die Nähe der Stadt Werther (Westf.) zur Universität Bielefeld jene *„zu einem gefragten Wohnort“* mache, ist, da die „Begründung mit Umweltbericht“ es unterlässt, zur Verifizierung dieser Aussage belastbare Wohnraumdaten zu bringen, eine unbegründete Behauptung, deren Wahrheitsgehalt wir deshalb anzweifeln! Aus demselben Grunde zweifeln wir den Wahrheitsgehalt der Behauptung, dass aufgrund der *„aktuellen Erweiterungen der Universität mit einer zunehmenden Wohnraumnachfrage von Universitätsmitarbeitern und Studenten zu rechnen“* sei (S. 7), an. Später geht die „Begründung mit Umweltbericht“ noch einmal auf die Nähe zur Universität Bielefeld ein und bezeichnet deren Mitarbeiter und Studenten dabei sogar explizit als *„Zielgruppe“* des neuen Wohngebietes

¹ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung, Nr. 153, 28.4.2015.

Blotenberg (S. 21). Mit welchem Instrumentarium diese Zielgruppe von wem erreicht werden soll, verschweigt die „Begründung mit Umweltbericht“ bezeichnenderweise.

Zur weiteren Begründung des Wohngebietes Blotenberg führt die „Begründung mit Umweltbericht“ aus (S. 7): *„Um die infrastrukturelle Ausstattung besonders in den Bereichen Bildung, Kultur und Freizeit weiter zu stützen, sieht die Stadt es als sinnvoll an, ein weiteres attraktives Wohn- und Bauangebot zu eröffnen und sich möglichst in Richtung der oberen Variante der Bevölkerungsprognose des Kreises Gütersloh zu orientieren.“* Auch hierbei handelt es sich wieder um unbelegte Behauptungen. Nicht einmal in Ansätzen wird dargelegt, wie die Soll-Zahl der Neubürger im Wohngebiet Blotenberg den durch den demographischen Wandel bedingten Veränderungen merklich und nachhaltig etwas entgegensetzen könnte. Hier bedarf es einer detaillierten, überprüfbaren Darlegung!

Entsprechend verhält es sich bei der Aussage (S. 7) *„In älteren Wohnsiedlungsbereichen verbleiben damit in zunehmender Häufung Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte mit älteren Bewohnern. Letztere sind häufig emotional sehr stark mit Haus und Grundstück verbunden. Das Ergebnis sind nicht selten hohe Preisvorstellungen. [...] Nicht zuletzt aus diesen Gründen werden Altimmobilien in älteren Wohnsiedlungsbereichen häufig nur sehr schleppend für neue Nutzer verfügbar.“* Abgesehen davon, dass ein Beleg für die angeblich so *„hohe[n] Preisvorstellungen“* und auch Zahlenmaterial zu dem geschilderten, mutmaßlich vorhandenen Phänomen vermisst wird, lässt die „Begründung mit Umweltbericht“ die demographische Entwicklung und damit die in naher Zukunft zu erwartende deutlich steigende Anzahl von Altimmobilien auf dem Markt außer acht. Entsprechende amtliche Daten stehen bereits zur Verfügung, sind in die „Begründung mit Umweltbericht“ jedoch nicht eingeflossen. Die Behauptung, dass die genannten *„älteren Bewohner“* emotional bedingt manchmal zu hohe Kaufpreisforderungen stellen, mag zwar zu einem kleinen Teil zutreffen. Dieser Sachverhalt hat jedoch keinen Einfluss auf die Angebotsmenge. Mit Verzögerung nähern sich diese Fälle nämlich immer den Marktpreisen an. Es gibt also nur eine zeitliche Parallelverschiebung und diese läuft schon seit Jahren. Sie hat also auf die heutige Angebotsmenge keinerlei Auswirkung mehr. Zudem wies schon 2011 der

damalige CDU-Fraktionsvorsitzende darauf hin, dass es sehr wohl in Werther verkaufsbereite Hausbesitzer gebe und nannte auch über ein Dutzend freier Bauplätze, als schon damals betont wurde, es gebe in Werther (Westf.) keine verfügbaren Bauplätze.²

Die „Begründung mit Umweltbericht“ behauptet (S. 7) *„Die Stadt hat nur sehr geringe Möglichkeiten und Ressourcen, um auf die Inanspruchnahme von Altimmobilien steuernd einzuwirken.“* und führt dann die in Werther (Westf.) praktizierten Maßnahmen aus: *„Beratungsangebot“* und *„Baulückenkataster“*. Darüber hinausgehende Handlungsmöglichkeiten werden von der Stadtverwaltung Werther (Westf.) nicht nur nicht praktiziert, sondern offenkundig nicht einmal angedacht und in Erwägung gezogen, was von äußerst geringem Engagement beim Thema Innenstadtverdichtung zeugt. Die „Begründung mit Umweltbericht“ müsste hier zunächst zeigen, dass alle der Stadtverwaltung Werther (Westf.) zumutbaren Instrumentarien voll ausgeschöpft und dabei erfolglos geblieben sind.

Die „Begründung mit Umweltbericht“ fährt fort, dass aus den *„dargelegten Gründe[n]“* und den *„vorliegenden Erfahrungswerten aus der jüngsten Vergangenheit“* (S. 7) die Stadtverwaltung Werther (Westf.) davon ausgehe, *„dass die Nachfrage bzw. der Bedarf an Bauland nicht allein durch die Nutzung von innerstädtischen Baulücken oder von Rest-/Reserveflächen im inneren Siedlungsbereich gedeckt werden kann.“* (S. 8) Es muss festgestellt werden, dass die *„Gründe“* und *„Erfahrungswerte“* von der „Begründung mit Umweltbericht“ nicht ausreichend dargelegt und dann, wenn sie einmal mit ein paar wenigen Sätzen näher benannt werden, nie mit belastbarem Material in ihrer Aussagefähigkeit gestützt werden. Sie bleiben stets im Vagen und unbelegten Zustand!

Als ein Hauptargument für die Notwendigkeit des Wohngebietes Blotenberg führt die „Begründung mit Umweltbericht“ den Umstand an (S. 8), dass *„die Stadt eine andauernde Nachfrage nach Baugrundstücken [verzeichne]. Die Nachfrage ist kontinuierlich gestiegen und liegt Mitte September 2016 bei rund 202 Anfragen*

² M. Purkhart, Kritik am Blotenberg-Wohngebiet, Westfalen-Blatt, 19. November 2011.

von Privatpersonen und rund 16 von Investoren. Diese Zahlen bieten keine verlässliche Grundlage zur quantitativen Bedarfsabschätzung, werden aber fortlaufend seit September 2010 erfasst und stellen ein wesentliches Indiz für die stetig verbliebene Nachfrage dar. Hinzu kommt, dass bei den letzten Wohngebieten die Nachfrage jeweils erst dann besonders anstieg, wenn eine Bebaubarkeit konkret absehbar wurde.“ Die hier als Beleg für eine steigende Nachfrage angeführte Interessentenliste – sie sei „ein wesentliches Indiz“ (S. 8) für jene – ist in mehrfacher Weise völlig ungeeignet! Die „Begründung mit Umweltbericht“ verschweigt wohl nicht ohne Grund die genauen Parameter, die für die Erstellung der Liste gelten. Es verhält sich nämlich so, dass jeder Interessent, der im Rathaus (telefonisch) nachfragt und sich unverbindlich nach einem Bauplatz in Werther (Westf.) erkundigt, auf diese Interessentenliste gesetzt wird. Regularien, um als (ehemaliger) Interessent von der Liste wieder entfernt zu werden, gibt es nicht. Die Liste kann nur wachsen! Eine schon für 2015 von der Stadtverwaltung Werther (Westf.) in Aussicht gestellte Rückfrageaktion bei allen sog. Interessenten, ob das Interesse noch bestehe, wurde offenkundig bislang nicht in die Tat umgesetzt. Der Aussagewert der Liste ist daher für die Zwecke, die sie erfüllen soll, gleich null! Hierzu ist ergänzend anzumerken, dass in der 4. Sitzung des Ausschusses für Klimaschutz, Stadtentwicklung und Kultur am 28. Januar 2015 im Rahmen der Vorstellung eines Sachstandsberichtes zum Thema Flächenmanagement Zahlen für „Kaufinteressenten auf der Liste der Stadt Werther für Wohnbaugrundstücke“ vorgestellt und verschiedene Stichtage mit zugehörigem Interessentenstand dargestellt wurden.³ Bereits zu diesem Zeitpunkt wurde von einem Ausschussmitglied problematisiert, dass die Liste nur wachsen könne und die Zahlen der Liste aus verschiedenen Gründe nicht valide sei. Auf Nachfrage musste der den Sachstandsbericht vorstellende Verwaltungsmitarbeiter einräumen, dass es sich bei den angegebenen Stichtagen nicht um einen tagesaktuellen Interessentenstand handele, auch wenn die zugeordneten Datumsangaben genau dies suggerieren würden. Eine qualifizierte Ermittlung des Bedarfs sowie eine belastbare Abwägung der Möglichkeiten der Flächenverbrauchsvermeidung und der Innenentwicklung haben durch die Stadtverwaltung Werther

³ Siehe S. (2), Graphik V in der in den Sitzungsunterlagen von der Stadtverwaltung Werther (Westf.) zum TOP 5 (Sachstandsbericht: Flächenmanagement in Werther) zur Verfügung gestellten Materialsammlung.

(Westf.) nicht stattgefunden! Dass die Stadtverwaltung Werther (Westf.) das Fehlen valider (Markt-)Analysen nicht erkennt, offenbart sich auch darin, dass Bürgermeisterin Weike im Rahmen der Vorstellung dieses Sachstandsberichtes auf Nachfrage eines Ausschussmitgliedes mitteilte, dass die Zahlen für die zum Verkauf angebotenen Grundstücke/Immobilien sich lediglich auf die veröffentlichten Zahlen eines einzelnen privaten Unternehmens bezögen. Auf die Nachfrage des Ausschussmitgliedes, ob das für eine amtliche Aufstellung eine belastbare Datengrundlage sei, tat Frau Weike kund: *„Zumindest in Werther ist das üblich.“*

Zudem zeigt der gegenwärtige Vermarktungs-/Bauzustand der bebaubaren Grundstücke an der Weststraße (frühere Häuser Nr. 42 und 46), dass die oben postulierte Korrelation zwischen Bebaubarkeit und Nachfrage sich offenkundig doch nicht so verhält, wie behauptet. Denn seit 2014 stehen an der Weststraße auf 4.600 Quadratmeter Fläche Baugrundstücke zur Verfügung. Dort wäre Platz für zwei Einfamilienhäuser, vier dreigeschossige Mehrfamilienhäuser sowie vier Reihenhäuser. Bevor der Blotenberg als Naherholungsgebiet zerstört wird, sollte die Stadt Werther (Westf.), wenn schon, dann diese Grundstücke hier erwerben. Immerhin ist sie an dieser Stelle schon in Vorleistung getreten, indem sie aufgrund eines postulierten öffentlichen Interesses Bauplanungen finanziert und einen privaten Regenabwasserkanal verlegt hat.⁴

Die „Begründung mit Umweltbericht“ behauptet in bezug auf innerstädtische Industriebrachen, speziell im Hinblick auf das ehemalige Weco-Gelände (S. 10): *„Solche Flächen stehen jedoch in der Kernstadt von Werther (Westf.) absehbar nicht zur Verfügung. Der einzige größere, historisch gewachsene Gewerbestandort liegt im Bereich Engerstraße, Nordstraße, Speckfeld (je nach genauem Zuschnitt etwa 6 ha). Der historisch gewachsene Standort ist in seinen gewerblichen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der Lage inmitten des gewachsenen Siedlungsbereichs eingeschränkt. [...] Aufgrund vorliegender Altlasten wird er auch zukünftig voraussichtlich nur gewerblich zu nutzen sein. Eine Änderung dieser Situation ist nicht erkennbar. Die Stadt sieht diese Flächen daher heute und in absehbarer Zukunft für eine Wohnnutzung nicht als geeignet*

⁴ K. Spieker, Baupläne liegen nicht auf Eis, Haller Kreisblatt, 17.1.2017.

an.“ Hier verwechselt die Stadtverwaltung Werther (Westf.) Ursache und Folge! Der industriell produzierende Betrieb wurde dort schon vor vielen Jahren eingestellt. Längst hätte der Besitzer aus verschiedenen Gründen von Seiten der Stadt Werther (Westf.) zum Verkauf der Immobilie (an die Stadt Werther (Westf.)) und/oder zumindest einer Dekontamination des Bodens bewegt werden können und müssen. Zumindest die Möglichkeit einer Umnutzung des fraglichen Areals zieht die „Begründung mit Umweltbericht“ – „zukünftig voraussichtlich nur gewerblich“ – in Betracht. Anstrengungen hierzu scheint es in der Stadtverwaltung Werther (Westf.) jedoch nicht zu geben. Dabei liegen aus dem Ruhrgebiet Beispiele dafür vor, dass auch auf Flächen ehemaliger Montanindustrie Wohnbebauung nach entsprechender Behandlung selbst schwerst kontaminierten Bodens, z.B. in einer Aufbereitung desselbigen vor Ort, erfolgreich möglich ist. Wir verweisen hierbei nachdrücklich auf die Erfahrungen des Verbandes für Flächenrecycling und Altlastensanierung und dessen Fördermöglichkeiten, die die Stadt Werther (Westf.) bei entsprechendem Engagement schon längst in Form von Sanierungsuntersuchungen und Sanierungsplanungen hätte in Anspruch nehmen können, um auf diese Weise innerstädtischen Wohnbaugrund – alternativ zum jetzt projektierten Wohngebiet Blotenberg – schaffen zu können.

Zwar behauptet die „Begründung mit Umweltbericht“, dass sich die Stadt Werther (Westf.) am 3. März 2016 am 3. Aufrufverfahren des NRW-Flächenpools mit sechs Grundstücken beteiligt habe. Hierzu ist jedoch – abgesehen von einem Satz in der „Begründung mit Umweltbericht“ – öffentlich nichts bekannt. Zwar hat der zuständige Fachausschuss für Klimaschutz, Stadtentwicklung und Kultur in seiner 9. Sitzung am 2. März 2016 die Stadtverwaltung Werther (Westf.) damit beauftragt, eine Bewerbung für geeignete Flächen im Rahmen des 3. Aufrufverfahrens beim Flächenpool-NRW einzureichen. Ob dieser Beschluss jedoch umgesetzt worden ist, ist unbekannt. Auch über das Ergebnis dieser Bewerbung, soweit sie denn wirklich stattgefunden haben sollte, sind Ausschussmitglieder und Öffentlichkeit nie informiert worden. Hätte sich die Stadt Werther (Westf.) beteiligt, hätte sie ja über die erfolgte Bewerbung und das diesbezügliche Ergebnis gemäß Geschäftsordnung des Rates der Stadt Werther (Westf.) §

3 (4) jeweils öffentlich Bericht erstattet. Hier zeigt sich wieder einmal das mangelnde Interesse an der Umnutzung und Reaktivierung von innerstädtischen Brachflächen und die Bevorzugung einer Stadtentwicklung im Außenbereich.

In der „Begründung mit Umweltbericht“ heißt es (S. 10): *„Im Ergebnis der Alternativenprüfung ist daher der Bereich ‘Blotenberg’ für die planungsrechtliche Vorbereitung einer i.W. Wohnbauentwicklung vorgesehen.“* Wir merken an: Eine „Alternativenprüfung“ hat gar nicht stattgefunden. Belastbare Ergebnisse einer solchen etwaigen Prüfung liegen nicht vor!

Die Ausführungen im Kapitel „Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen“ beruhen nicht auf den zur Zeit der Offenlegungsfrist (6. Februar bis 10. März 2017) gültigen gesetzlichen Grundlagen! In der „Begründung mit Umweltbericht“ wird behauptet (S. 14), dass gegenwärtig *„[d]er Landesentwicklungsplan LEP NRW [...] neu aufgestellt“* werde. Hierbei handelt es sich um eine Falschaussage! Der Landtag von Nordrhein-Westfalen hat dem ihm von der Landesregierung zugeleiteten Planentwurf für einen neuen Landesentwicklungsplan, der den bisherigen aus dem Jahre 1995 ersetzen sollte, bereits am 14. Dezember 2016 zugestimmt. Am 25. Januar 2017 – wiederum noch vor Beginn der Offenlegungsfrist des Bebauungsplanes Nr. 43! – wurde der Landesentwicklungsplan im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen (Nr. 4, 71. Jg., 2017, S. 208) veröffentlicht. Gemäß Art. 71 (3) der Landesverfassung Nordrhein-Westfalen ist er nun am 8. Februar 2017 in Kraft getreten. Mit Unterschieden zwischen dem lediglich Entwurf des Landesentwicklungsplanes, den die „Begründung mit Umweltbericht“ vom Juli 2016 als Bezugsgröße nennt, hat sich diese folglich argumentativ gar nicht auseinandergesetzt, was wir als schweres Versäumnis ansehen.

Im Abschnitt „Denkmalschutz und Denkmalpflege“ heißt es zur Fläche des projektierten Baugebietes (S. 18): *„Eine archäologische Untersuchung ist notwendig. Diese sollte sinnvoller Weise auf den Straßenflächen durchgeführt werden, da der Humusboden für den Ausbau der Straßen und der Versorgungsleitungen in jedem Fall entfernt werden muss.“* Weshalb sich die „Begründung mit Umweltbericht“ bei der von ihr festgestellten Notwendigkeit archäologischer Untersuchungen lediglich auf den Bereich der (späteren) Straßen beschränken will, wird

nicht erläutert und deshalb von uns beanstandet. Viel sinnvoller erscheint es nämlich, vor etwaigen Erdbewegungen auf der gesamten gegenwärtig bestehenden Ackerfläche eine archäologische Prospektion durchzuführen, da auf diese Weise das gesamte überplante Areal erfasst wird und zudem Bodeneingriffe (zunächst) entbehrlich sind.

Auf dem Blotenberg befindet sich ein historisches Hofgebäude (Baujahr 1856). Aufgrund einer – immer noch nicht rechtsverbindlich umgesetzten – vom Rat der Stadt Werther (Westf.) am 14. Dezember 2014 beschlossenen Unterdenkmalschutzstellung, wodurch der seit 2013 geplante Gebäudeabriss nun untersagt ist, sei die Hofparzelle aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 herausgenommen worden (S. 11). Abgesehen davon, dass die „Begründung mit Umweltbericht“ fälschlich behauptet, dass die Unterdenkmalschutzstellung *„[i]m Rahmen der frühzeitigen Beteiligung [...] angestoßen worden“* sei (S. 19), ist anzumerken, dass die Ausführungen zum weiteren Schicksal des Hofgebäudes in hohem Maße diffus und irreführend sind, aber so dargestellt werden, als handle es sich um ein Faktum (*„im Ergebnis“*) (S. 19 f.): *„In Bezug auf die Hofstelle Overbeck sind umfassende Erörterungen mit den Beteiligten erfolgt, die im Ergebnis dazu führen, dass das inzwischen in die Denkmalliste eingetragene Haupthaus gewerblich nachgenutzt und durch zusätzliche Bürobauten rückwärtig ergänzt werden soll. Diese bauliche Entwicklung kann nach derzeitiger Kenntnis auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilt und durchgeführt werden.“* Realiter sind bislang – soweit öffentlich bekannt – jedoch keinerlei Verbindlichkeiten zur Umnutzung des historischen Hofgebäudes Overbeck eingegangen worden. Trotzdem blickt die „Begründung mit Umweltbericht“ sogar bereits auf *„potentielle spätere zusätzliche Entwicklungsbedarfe des Wertheraner IT-Unternehmens, das beabsichtigt, sich im Bereich der Hofstelle Overbeck anzusiedeln“* (S. 21).

Auch in weiteren Ausführungen stellt die „Begründung mit Umweltbericht“ immer wieder Sachverhalte als gegeben und alternativlos hin, um wohl auf diese Weise das unserer Meinung nach hoch spekulative Handeln der Stadtverwaltung Werther (Westf.) meint nicht begründen zu müssen. So heißt es z.B. im Kapitel 5 („Inhalte und Festsetzungen“) in bezug auf die Gewährleistung der Umsetzung

von Gestaltungsvorgaben durch zukünftige Bauherren (S. 24): *„Die Stadt Werther (Westf.) unterstützt dies auch über die Inhalte der Bauleitplanung hinaus dadurch, dass sie die Flächen selbst vermarktet und im Zuge des Verkaufs der Flächen durch Regelungen in den Kaufverträgen sowie ein Bonussystem die Einhaltung weitergehender Vorgaben sichert.“* Dass die Gewährleistung auch bei alternativen Vermarktungsmodellen gegeben sein kann, übersieht die „Begründung mit Umweltbericht“, genauso wie die Notwendigkeit, das nur an dieser Stelle hier einmal genannte „Bonussystem“ näher zu erläutern.

Im Integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Werther (Westf.) aus dem Jahre 2013 – am 5. November 2014 vom Rat der Stadt Werther (Westf.) beschlossen *„als Basis für seine zukünftige Arbeit“*⁵ – heißt es unter 11.2 („Bauleitplanung“) (S. 112): *„Im Rahmen der Bauleitplanung kann die Stadt energetische Mindeststandards festlegen sowie die Nutzung erneuerbarer Energien fördern oder behindern. Dies gilt insbesondere für die Festlegungen in allgemeinen B-Plänen, vorhabenbezogenen B-Plänen, in städtebaulichen Verträgen und beim Verkauf städtischer Grundstücke.“*

Nach Novellierung des BauGB im Jahr 2011 können im Rahmen von B-Plänen Festlegungen bzgl. des baulichen Wärmeschutzes getroffen werden. Entsprechende Festlegungen können weiterhin im Rahmen von Grundstücksverträgen getroffen werden oder wenn die Erschließung mit einem Investor im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages oder eines Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgt.

Im Rahmen der Neuaufstellung von B-Plänen sollte auf eine klimagerechte Bauweise geachtet werden. Dies betrifft insbesondere die Ausrichtung der Dächer der Gebäude, um Solarnutzungen zu ermöglichen. Bei neuen B-Plänen sind im Rahmen eines Energiekonzeptes CO₂-Bilanzen zu erstellen.“

Als Maßnahmenpaket für aufzustellende Bebauungspläne fordert das Integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Werther (Westf.) (S. 12):

⁵ Integriertes Klimaschutzkonzept für Werther (Westf.), hier: Anerkennung des Klimaschutzkonzeptes. Drucksache 36/2014.

- „1. Die Stadt sollte alle bestehenden B-Pläne und Satzungen daraufhin überprüfen, ob es Ausschlusskriterien für die Nutzung erneuerbarer Energien gibt. Eine entsprechende Übersicht sollte dem Rat vorgelegt werden.
2. Im Rahmen der Erstellung neuer B-Pläne ist jeweils ein Energiekonzept mit dem Ziel einer möglichst geringen CO₂-Belastung zu erstellen.
3. Gebäude sollten so geplant werden, dass die Ausrichtung der Dachflächen einer Nutzung von Solarenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik) nicht entgegensteht.
4. Beim Verkauf städtischer Grundstücke sollten energetische Standards einschließlich einer Qualitätssicherung festgelegt werden.“

Wir beanstanden, dass das genannte Maßnahmenpaket des Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Werther (Westf.) beim projektierten Wohngebiet Blotenberg nur äußerst selektiv umgesetzt werden soll, wobei die Parameter für die selektive Auswahl in der „Begründung mit Umweltbericht“ nicht nur nicht problematisiert, sondern nicht einmal genannt werden. Insbesondere beanstanden wir, dass im Bebauungsplan eine Forderung nach energetischen Mindeststandards nicht erhoben und auch keine CO₂-Bilanzen im Rahmen eines Energiekonzeptes erstellt worden sind.

Beanstandungen (Auswahl) im Schallgutachten:

Das Schallgutachten aus dem Jahre 2012 halten wir für fehlerhaft! Es ist in seinem Aussagewert in mehrfacher Weise zu beanstanden.

Das Gutachten geht von den Prämissen aus, dass die Stadt Werther (Westf.) auf dem Blotenberg beabsichtige, „*allgemeine Wohngebiete und – entlang der Bielefelder Straße – ein nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet für Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie ein Regenrückhaltebecken auszuweisen*“ (S. 3). Aufgrund der Geräuschimmission, die von dem Kfz-Verkehr auf der Bielefelder Straße ausgehe, würden erst ab einem Abstand von ca. 85 Metern von dieser Straße „*idealtypische WA-Pegel*“ vorliegen (S. 15). Da der vom Gutachter 2012 noch vorausgesetzte Gewerberiegel jedoch nicht mehr geplant und gebaut werden wird und daher auch nicht mehr als Schallschutz zwischen

Bielefelder Straße und Baugebiet fungieren kann, würde die vom Gutachter ermittelte Geräuschemission die projektierte Wohnbebauung nun ungehindert treffen. Diese würde für die Wohnbebauung tagsüber zwar keinen gefährdenden, aber einen stark belästigenden Charakter aufweisen (vergleiche Gutachten S. 12 und siehe Anlage 3, Blatt 1 und Akus GmbH, „Ergänzende Stellungnahme zu unserem ´Schalltechnischen Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 43 ´Blotenberg´ der Stadt Werther´ vom 09.07.2012 (Az: BLP-12 1067 01)“, Anlage 2, Blatt 3).

Zudem zweifeln wir die Bewertung des Geräuscheintrags des Schießstandes durch den Gutachter als „*irrelevant*“ (S. 21) an. Wir haben Kenntnis davon, dass der Schützenverein Werther e.V. für sein am Teutoburger-Wald-Weg gelegenes Schützenhaus – für welches Bestandsschutz gilt – eine Schanklizenz besitzt und dieses für gesellschaftliche Veranstaltungen, die nach Aussage von Anwohnern häufig an Wochenenden bis tief in die Nacht andauern, angemietet werden kann. Daraus entstandene Beeinträchtigungen der Nachtruhe sind belegt. Da der Gutachter bezüglich der Geräuschemission des Schießstandes zudem auf ein altes Gutachten aus dem Jahre 2005 zurückgegriffen hat, das mittlerweile über zehn Jahre (!) alt ist und dieses zudem allein an einem Werktag (Dienstag) und nicht zusätzlich an einem Wochenende durchgeführt worden ist (S. 20), zweifeln wir die im Schallgutachten zum Schießstand getroffenen Aussagen an.

Zudem merken wir an, dass keine schalltechnische Immissionsuntersuchung bezüglich der Maschinenhalle des in unmittelbarer Nähe des projektierten Baugebietes am Teutoburger-Wald-Weg gelegenen landwirtschaftlichen Nutzbetriebes und der von dieser zeitweise ausgehenden Geräuschemissionen, die besonders bei Ernteeinsätzen auch noch zu später Stunde oder zur Maschinenwartung auch in der Nacht möglich ist, stattgefunden hat. Diese Untersuchung steht noch aus!

Beanstandungen (Auswahl) im Geruchsgutachten:

Das Geruchsgutachten aus dem Jahre 2012 halten wir für fehlerhaft! Es ist in seinem Aussagewert in mehrfacher Weise zu beanstanden.

Zu Beginn des Gutachtens heißt bei in der Beschreibung der örtlichen Gegebenheiten (S. 3): *„Im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Gerüchen kann [...] von den o.g. idealtypischen Immissionswerten für Wohngebiete [...] abgewichen werden, wenn ein Wohngebiet – wie in dem hier vorliegenden Fall – unmittelbar an den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich grenzt.“* Hierzu ist anzumerken, dass das projektierte Wohnbaugebiet in Richtung des in dem Gutachten zu untersuchenden, südlich gelegenen Schweinemastbetriebes nicht unmittelbar an einen landwirtschaftlich genutzten Außenbereich grenzt! Der südlich angrenzende Bereich wird vielmehr aus einem Wald, also einer forstwirtschaftlich genutzten Fläche, und einem raumgreifenden Pflegeheimareal gebildet. Die Berechtigung, im Untersuchungsfall die Auslegungshinweise zur GIRL bezüglich der Immissionswertabweichung heranziehen zu dürfen, wird daher angezweifelt.

Bezüglich der meteorologischen Gegebenheiten führt das Gutachten aus (Anlage 3, Seite 1): *„Für die Berechnungen wird die meteorologische Zeitreihe der nur ca. 3,5 km entfernten Wetterstation Halle (Westf.) zu Grunde gelegt.“* Alle in das Gutachten eingeflossenen meteorologischen Daten gehen daher von der südlich (!) des Teutoburger Waldes gelegenen Stadt Halle (Westf.) aus; die graphische Windrichtungsverteilung wird sogar ausschließlich für Halle (Westf.) dargestellt (Anlage 3, S. 3). Für die postulierte Anwendbarkeit dieser Daten für das nördlich (!) des Teutoburger Waldes gelegene Werther (Westf.) schaltet der Gutachter ein diagnostisches Windfeldmodell vor (Anlage 3, Seite 2). Die Auswahl der Wetterstation Halle (Westf.) für das vorliegende Geruchsgutachten wird angezweifelt! Zum einen werden weder der genaue Standort der Wetterstation noch dessen Betreiber genannt, so dass nicht nachvollziehbar ist, um was für eine Wetterstation es sich eigentlich handeln soll und deren Seriosität gewährleistet ist. Die Angabe, dass diese Wetterstation sich *„nur ca. 3,5 km“* (Anlage 4, Blatt 1) vom projektierten Wohngebiet befinde, ist für deren Identifizierung unzureichend. Viel zu ungenau sind die herangezogenen meteorologischen Wetterdaten auch deshalb, weil zwischen Halle (Westf.) und Werther (Westf.) ja der Teutoburger Wald verläuft, dessen höchste Erhebungen beide Städte über 150 Meter überragen und sehr verschiedene Windverhältnisse nördlich und südlich von ihnen bewirken. Es stellt sich deshalb die Frage, warum der Gutachter nicht die Wetterstation Bielefeld-Deppendorf (Standort: 52,07° nördlicher Breite /

8,46° östlicher Länge), die zum Messnetz des Deutschen Wetterdienstes gehört, herangezogen hat, die in ihrem Umfeld den Wertheraner Verhältnissen viel ähnlicher ist als die nicht näher definierte Station in Halle (Westf.).

Wir zweifeln die Validität des Gutachtens zudem deshalb an, weil der Gutachter durchgängig Höhenangaben „ü.NN“ – also „über Normal Null“ – zur Angabe der Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhe über dem Meeresspiegel verwendet hat. Diese Bezeichnung ist schon seit über 20 Jahren in der Bundesrepublik Deutschland veraltet und durch das Normalhöhennull (NHN) ersetzt worden. Der Gutachter kann folglich nicht die aktuellen topographischen Karten für sein Gutachten herangezogen haben! Die durch die Umstellung geänderten und teils aktualisierten Höhenangaben finden in dem Gutachten mithin keine Beachtung und haben zur Folge, dass die Höhenangaben im Gutachten nicht valide sind.

Zudem weisen wir bezüglich der dem Gutachten zugrundeliegenden Masttierzahlen auf folgende Unstimmigkeit hin: Der Zeitung „Westfalen-Blatt“ war Anfang 2017 zu entnehmen, dass der Ist-Zustand der Schweinemastplätze nicht wie im Geruchsgutachten genannt 1.004 beträgt, sondern angeblich 1.050.⁶

Beanstandungen (Auswahl) im Verschattungsgutachten:

Das Verschattungsgutachten aus dem Jahre 2014 halten wir für fehlerhaft! Die Aussagekraft wird angezweifelt, da die Berechnungen auf falscher Grundlage erfolgt sind.

Der Gutachter lässt unberücksichtigt, dass es auf der Westseite der Straße Blotenberg – diese fast bis zur Einmündung in die Bielefelder Straße begleitend – einen Waldstreifen mit hohem Baumbestand (meist Buchen und andere Laub- und Nadelbäume) gibt bzw. nach einer umstrittenen Fällaktion im Jahre 2014 gab. Dieser Waldstreifen geht nach Süden nahtlos in ein Landschaftsschutzgebiet über. In denjenigen Bereichen, in denen im Sommer 2014 – angeblich im Rahmen von verkehrssichernden Maßnahmen – in großem Umfang der Baumbestand gefällt worden ist, muss dieser vom Besitzer wieder aufgeforstet werden

⁶ M. Kerber, Schweinestall ist keine Gefahr, Westfalen-Blatt, 18. Januar 2017.

bzw. darf gegen die Neuansiedlung der genannten Gehölze nichts unternommen werden. Die in diesem Teil des Teutoburger Waldes vorherrschend beheimateten Buchen erreichen Wuchshöhen von 30 Metern und mehr. Dass folglich große Teile auf der Ostseite des projektierten 2. Bauabschnittes aber auch Teile des 1. Bauabschnittes im Laufe der Jahre von zunehmender Verschattung betroffen sein würden, ließ der Gutachter außer acht.

Zudem zweifeln wir die Rechtsgrundlage der Auftragserteilung für die Erstellung des Verschattungsgutachtens an, da diese nicht durch einen Fachausschuss erfolgte, was aufgrund des Auftragsvolumens notwendig gewesen wäre. Die Ergebnisse wurden zudem nur den Mitgliedern des Ausschusses für Klimaschutz, Stadtentwicklung und Kultur erläutert, nicht jedoch denjenigen des für das Bauleitverfahren zuständigen Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt, so dass diesen Mitgliedern die Möglichkeit zur Befragung des Gutachters genommen wurde. Diese Möglichkeit muss in öffentlicher Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt nachgeholt werden.

Beanstandungen (Auswahl) im Bioaerosolgutachten:

Das Bioaerosolgutachten aus dem Jahre 2017 halten wir für fehlerhaft! Es ist in seinem Aussagewert in mehrfacher Weise zu beanstanden.

Sämtliche Aussagen in diesem Bioaerosolgutachten berücksichtigen nur die anzunehmenden Auswirkungen eines geplanten Schweinemaststalles mit 1.250 Tierplätzen (S. 3, 10 und Anlage 5, Blatt 2). Der landwirtschaftliche Nutzbetrieb besitzt jedoch bereits mindestens 1.004 Schweinemastplätze (siehe Geruchsgutachten, S. 6), so dass das Bioaerosolgutachten die Auswirkungen von mithin mindestens 2.254 Schweinemastplätzen hätte berücksichtigen müssen, um die zukünftigen Auswirkungen dieses landwirtschaftlichen Nutzbetriebes auf das projektierte Wohngebiet Blotenberg darstellen zu können! Die in dem Gutachten genannte Aufgabenstellung – *„Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde nunmehr die Frage gestellt, ob durch den geplanten Schweinemaststall in dem Randgebiet eine erhöhte Belastung durch Bioaerosole verursacht werden wird.“* (S. 3) – geht damit am fraglichen Problem der (Gesamt-)Bioaerosolbelastung

durch einen landwirtschaftlichen Nutzbetrieb vorbei. (Das o.g. Geruchsgutachten desselben Gutachters widmete sich dagegen korrekt der zu erwartenden Gesamtzahl an Schweinemastplätzen.)

Für das Bioaerosolgutachten beruft sich der Gutachter, wie schon beim Geruchsgutachten 2012, auf eine nicht näher identifizierbare Wetterstation südlich des Teutoburger Waldes in Halle (Westf.) (S. 8 und Anlage 4, Blatt 1 ff.). Unsere Kritik an der Heranziehung diesbezüglicher meteorologischer Daten ist dieselbe wie bereits die in der Beanstandung des Geruchsgutachtens geäußerte, weshalb an dieser Stelle hier nur auf jene verwiesen wird.

Wir beanstanden zudem, dass der Gutachter als Untersuchungsgegenstand lediglich „gas“ gewählt (Anlage 5, Blatt 2) und als Untersuchungsinstrumentarium lediglich „Berechnungen“ (S. 1) angestellt hat. Eine Untersuchung (Messung!) im Hinblick auf Bioaerosole hat nicht stattgefunden. Da der zur Disposition stehende landwirtschaftliche Nutzbetrieb jedoch bereits über eine Schweinemasthaltung von über 1.000 Tierplätzen verfügt, wäre eine Untersuchung des Ist-Zustandes der Bioaerosolbelastung der Umgebung und der Auswirkungen auf die Fläche des projektierten Wohnbaugebietes Blotenberg, inkl. einer auf dieser Befundung beruhenden Berechnung der zu erwartenden Mehrbelastung bei einer anzunehmenden Gesamtschweinemasttierzahl von mindestens 2.254 Tierplätzen⁷, nötig gewesen! Erst dann hätte ein Gutachten zur Belastung durch Bioaerosole valide Daten enthalten können. Mikrobiologische Tests im Hinblick auf Bakterienverbreitung – besonders des in Schweinemastanlagen immer häufiger anzutreffenden staphylococcus aureus – haben jedoch bislang nicht stattgefunden.

Fazit

Die o.g. Gutachten weisen zahlreiche, hier nur beispielhaft ausgeführte Mängel auf und sind daher in ihren Aussagen nicht belastbar. Zudem fehlen von uns als notwendig erachtete Gutachten gemäß der Stickstoffdepositionsrichtlinie, zur

⁷ Das Geruchsgutachten ging sogar noch von einer Erweiterung um 1.500 Tierplätze aus (Geruchsgutachten, S. 6), was eine Gesamtzahl von 2.504 ergeben würde.

Feinstaubbelastung sowie – vor allem begründet durch die projektierte, deutliche Unterschreitung des vom Flächennutzungsplan geforderten Mindestabstandes zwischen Wohnbebauung und Landschaftsschutzgebiet („Begründung mit Umweltbericht“, S. 15) – ein Artenschutzgutachten im Hinblick auf FFH-Arten.

In der „Begründung mit Umweltbericht“ werden darüber hinaus zwar Für- und Gegenargumente einer Bebauung des Blotenberges genannt. Sie werden aber nie systematisch gegeneinander abgewogen. Laut Verschattungs- und im Schallgutachten werden auf der überplanten Fläche zwar die gesetzlich vorgegebenen Mindest- bzw. Höchstwerte für ein Wohnbaugebiet eingehalten. Gleichzeitig wird aber auf erhebliche Belastungen hingewiesen. Laut Verschattungsgutachten erreichten 13 der damals 50 geplanten Wohneinheiten die Mindestwerte nicht, d.h.: Nicht ein einziges Fenster erhielt im Winter Sonneneinstrahlung von mindestens einer Stunde. Im Schallgutachten heißt es, „*dass die gesamte Planfläche nicht ohne Weiteres für die geplante Wohn-Nutzung als geeignet erscheint*“. Nur wenn „*städtebaulich argumentiert*“ werden könne, dass „*auch höher als idealtypisch belastete Flächen für Wohnzwecke dienen müssen*“, könne dieser Nachteil „*in der Abwägung*“ in Kauf genommen werden (S. 12). Eine solche Abwägung gibt es jedoch in der „Begründung mit Umweltbericht“ nicht! Damit verstößt die „Begründung mit Umweltbericht“ u.a. gegen §1 Abs. 7 BauGB.

Dass, wie von der „Begründung mit Umweltbericht“ behauptet (S. 23), ein Planungserfordernis gemäß Baugesetzbuch § 1 (3) vorliege, zweifeln wir an und haben unseren diesbezüglichen Standpunkt vielfältig begründet.

Wir beanstanden grundsätzlich den Umstand, dass dasjenige Planungsbüro, das von der Stadtverwaltung Werther (Westf.) mit den Planungen beauftragt worden ist – „Tischmann Schrooten. Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung“ in Rheda-Wiedenbrück – im Zuge des Bauleitplanverfahrens seine eigene Arbeit zu begutachten hat. Eine größtmögliche Objektivität in der Begutachtung ist aber nur durch unabhängige Dritte, d.h. eine Behörde oder ein anderes Architekturbüro in privater Hand, zu erreichen.

Schon im Februar 2006 hatte im Rahmen eines von der Stadtverwaltung Werther (Westf.) veranstalteten Workshops der Architekt Herr Dipl.-Ing. Klaus Beck vom Architekturbüro Beck/von Beeren in einer die Stadtverwaltung Werther (Westf.) und Ratsmitglieder beratenden Stellungnahme befunden, dass die verkehrstechnische Erschließung eines Wohnbaugebietes Blotenberg zwar „wenig Probleme“ aufweise. *„Dennoch erscheint das Gebiet in der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche für eine Wohnbebauung nur sehr eingeschränkt nutzbar. Die Bielefelder Straße bedeutet eine erhebliche Emissionsbelastung mit Lärm und Feinstaub, die Nordhanglage mit dem südlich gelegenen Waldrücken führt zu erheblicher Verschattung in den Monaten mit tiefstehender Sonne. Eine Bebauung würde wahrscheinlich zu Lärmschutzmaßnahmen an der Bielefelder Straße führen, die die Wahrnehmung des markanten Waldrückens empfindlich stören würde. Das Gebiet Blotenberg ist im GEP [Gebietsentwicklungsplan, Anm. der Einwender] und Flächennutzungsplan für eine Bebauung vorgesehen. Eine gute Vermarktbarkeit als Wohnbaufläche scheint bei mäßiger Nachfrage auf Grund der beschriebenen Defizite fraglich.“*

Dieser Einschätzung schließen wir uns uneingeschränkt an. An den örtlichen Voraussetzungen hat sich seitdem nichts geändert.

Der Vorstand der Bürgerinitiative Blotenberg e.V.