GREIWE und HELFMEIER
DIPLOM - INGENIEURE
Wasserwirtschaft • Tief-/Straßenbau • Abwasser
Ökologie • Freiraum- und Landschaftsplanung • SiGeKo

.Ausfertigung

GEMEINDE WELVER

Am Markt 4

59514 Welver

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sport- und Freizeitzentrum" der Gemeinde Welver gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Begründung

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.0 Allgemeine Planungsvorgaben 1
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 1
1.2 Planerische Rahmenbedingungen 2
1.2.1 Flächennutzungsplan 2
1.2.2 Bebauungsplan 2
1.3 Planverfahren 3
2.0 Ausgangssituation und Planungsziel 4
3.0 Festsetzungen zur baulichen Nutzung 5
3.1 Art, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung 5
4.0 Erschließung 6
4.1 Verkehrliche Erschließung 6
4.2 Ver- und Entsorgung 6
5.0 Flächenbilanz 6
6.0 Eingriffsregelung 7
7.0 Artenschutz 7
7.1 Schutzgebiete 8
7.2 Klimaschutz 9
8.0 Gestaltungsvorschriften 9
9.0 Hochwasserschutz 9
10.0 Immissionsschutz 10
11.0 Altlasten 12
12.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege 13
13.0 Verfahrensvermerk 14

Zeichnerische Unterlagen	**Maßstab**	**Blatt**
Kartenblatt mit textlichen Festsetzungen (Entwurf)	1 :500	1

1.0 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sport- und Freizeitzentrum“ der Gemeinde Welver betrifft die Flurstücke 871 (teilw.), 1196 (teilw.), 1220, 1286 (teilw.), 1287, 1288, 1289, 1290, 1293, 1332, 1333, 1402 (teilw.),1405, 1406, 1410 (teilw.), 1432, 1433 der Flur 1 der Gemarkung Meyerich und wird wie in der Abbildung 1 dargestellt abgegrenzt:

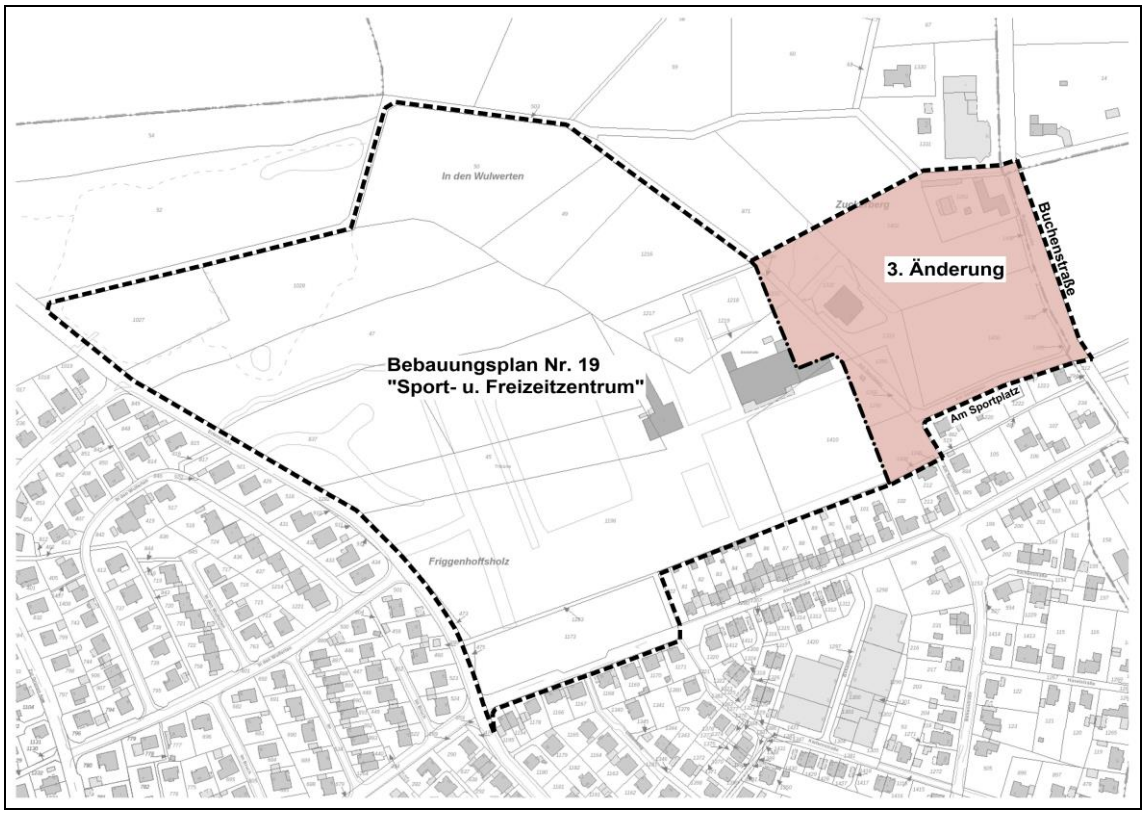


Abb.1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sport- und Freizeitzentrum“ mit Änderungsbereich der 3. Änderung.

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver stellt den Änderungsbereich der 3. Bebauungsplan-Änderung als "Fläche für den Gemeinbedarf", „Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche“ und "Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Sporthalle" dar. Hinzu kommt die Ausweisung als „Wohnbaufläche“ im unmittelbaren Bereich der Straße „Am Sportplatz“ (Abb. 1).

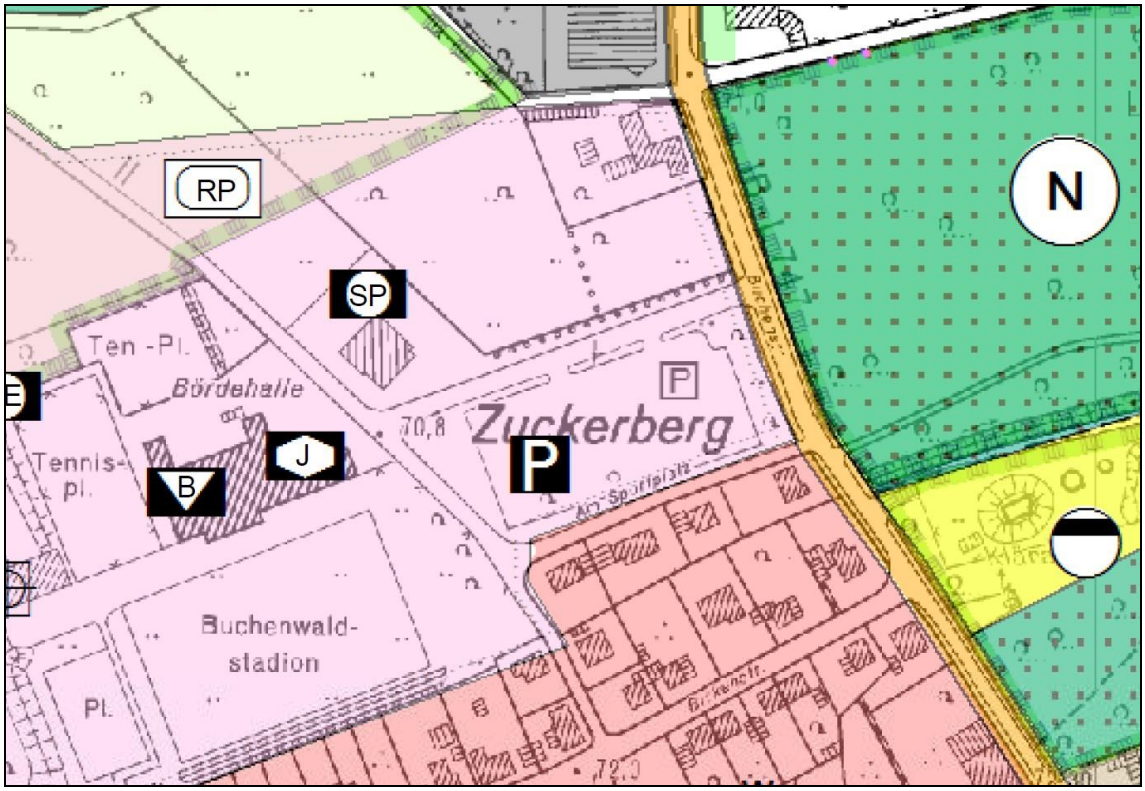


Abb.2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver.

1.2.2 Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 19 "Sport- und Freizeitzentrum" der Gemeinde Welver in seiner 1. Änderung. Dieser setzt im nordöstlichen Bereich ein „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO, im Nordwesten ein „Sondergebiet für sportliche Zwecke“ (SO) gemäß § 10 BauNVO, „Straßenverkehrsflächen“ sowie im südlichen Bereich „Verkehrsflächen, Zweckbestimmung öffentliche Parkflächen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest (Abb. 2).

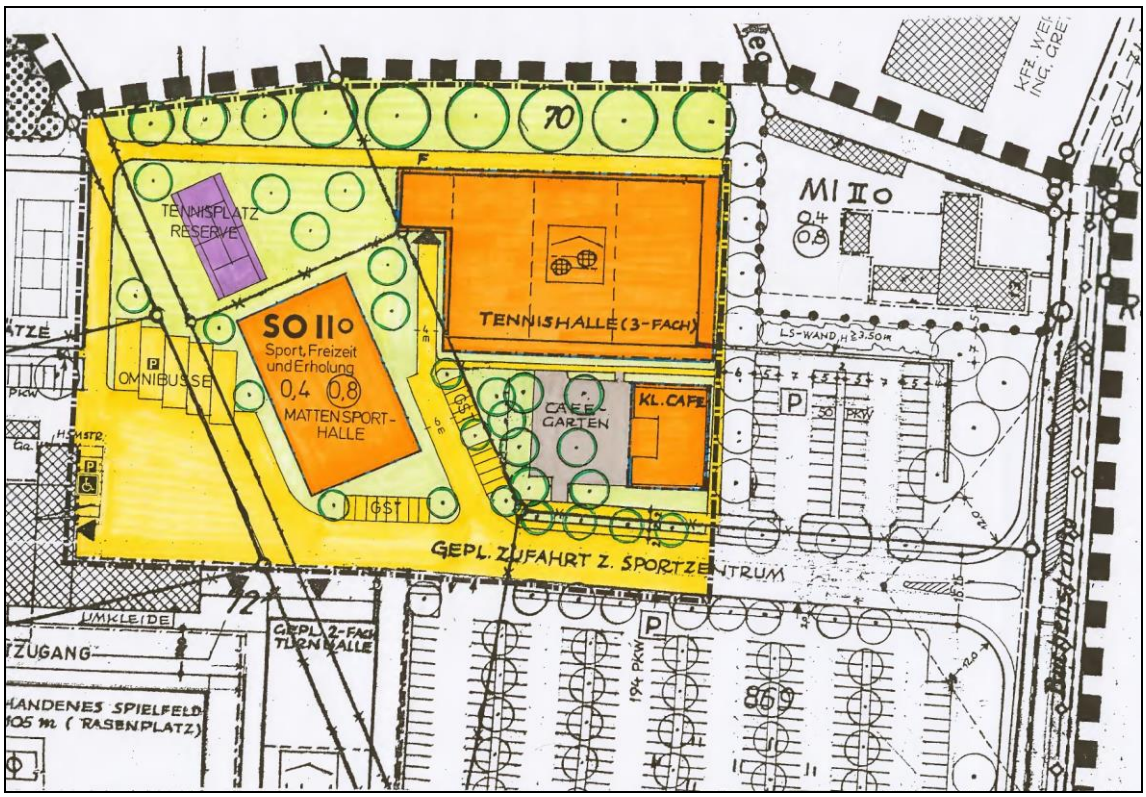


Abb.3: Teilausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 19 in der 1. Änderung der Gemeinde Welver.

1.3 Planverfahren

Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Im Planbereich werden durch die Änderung keine Bauvorhaben vorbereitet oder begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Es liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Damit liegen keine Gründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens vor.

2.0 Ausgangssituation und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Sport- und Freizeitzentrum“ der Gemeinde Welver setzt für die Flurstücke 871 (teilw.), 1196 (teilw.), 1220, 1286 (teilw.), 1287, 1288, 1289, 1290, 1293, 1332, 1333, 1402 (teilw.),1405, 1406, 1410 (teilw.), 1432, 1433 ein „Mischgebiet“ (MI), „Sondergebiet für sportliche Zwecke“ (SO), „Straßenverkehrsfläche“ sowie „Verkehrsflächen, Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche“ fest.

Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans war für den gesamten Planbereich die Erschließung von Bauland für Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Sport, Freizeit und Erholung geplant. Hinzu kommt im Nordosten des Bebauungsplangebietes ein Mischgebiet sowie öffentliche Stellplatzflächen mit insgesamt 170 Stellplätzen im östlichen Bereich des Gebietes. Dazu wurden neben weiteren baurechtlichen Festsetzungen unter anderem sowohl für die Sondergebiete als auch die Mischfläche im nördlichen Bereich des Plangebeietes eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei zweigeschoßiger Bauweise festgelegt.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sport- und Freizeitzentrum“ der Gemeinde Welver steht die Ausweisung für Flächen für den „Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr“, für den dringend benötigten Neubau der Feuerwache Welver im Vordergrund. Die aktuell bestehende Feuerwache in Welver ist in ihrem jetzigen Zustand nicht mehr geeignet die Erfüllung der hoheitlichen Aufgaben der Gemeinde Welver zu garantieren. Die Ausweisung der „Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr“ geht mit der Rücknahme von Flächen, welche bisher als „Straßenverkehrsflächen, Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche“ ausgewiesen waren, einher. Zudem ist hier ein 2 m hoher Lärmschutzwall im südlichen Bereich des Plangebietes geplant.

Hinzu kommt die Umwandlung bisheriger „Sonderflächen für Sport, Freizeit und Erholung“ in „Straßenverkehrsflächen, Zweckbestimmung öffentliche Parkflächen“. Die nördlich angrenzenden „Sonderflächen für Sport, Freizeit und Erholung“ sollen im nördlichen Bereich als „private Grünfläche“ und im südlichen Bereich als „Straßenverkehrsflächen, Zweckbestimmung öffentliche Parkplatzflächen“ ausgewiesen werden. So wird die Anzahl von aktuell etwa 160 bestehenden Stellplätzen auch nach Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes und dem damit verbundenen teilweisen Wegfall der aktuell bestehenden Stellplätze gesichert. Nördlich der bereits bestehenden Judohalle sollen durch die Festsetzung von „Sonderflächen für Sport, Freizeit und Erholung“ weitere Flächen für den sportlichen Bedarf geschaffen werden. Diese Anpassungen sollen zukünftigen Planungen

innerhalb des Areals dienen. Durch die Ausweisung von zusätzlichen Grünflächen soll einer übermäßigen Versiegelung des Plangebiets vorgebeugt werden.

Die bisherigen Festsetzungen für die im Nordosten des Gebietes, westlich der Buchenstraße, gelegene „Mischfläche“ und die weiteren „Sonderflächen“ innerhalb des Plangebietes sollen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht verändert und erhalten bleiben. Innerhalb der o. g. Mischfläche, welche ursprünglich die Errichtung von weiteren Stellplatzflächen vorsah, soll durch die Änderung des Bebauungsplanes die Möglichkeit der Errichtung von Wohnbebauung bzw. einer Bebauung mit Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO) geschaffen werden. Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten ist an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt. Diese Nutzungen werden daher ausgeschlossen. Die Festsetzungen geben hier eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 in Verbindung mit einer zweigeschossigen Bauweise vor.

Die Festsetzungen für die Fläche für „Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr“ sehen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung keine speziellen Festsetzungen vor.

Die Erschließung der Flächen ist über die bereits bestehende „Buchenstraße“ sowie die ebenfalls bereits bestehende Straße „Am Sportplatz“ innerhalb des Plangebietes gesichert. Im Änderungsbereich werden verschiedene überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen soll weiterhin eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt werden. Für die Ausweisung der o. g. Flächen sind die rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sport- und Freizeitzentrum“ der Gemeinde Welver maßgeblich.

3.0 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 19 „Sport- und Freizeitzentrum“ der Gemeinde Welver trifft für die an das Änderungsgebiet grenzenden Flächen Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der zulässigen Bauweise.

Diese Festsetzungen werden für den Änderungsbereich nicht verändert und bleiben in ihrer ursprünglichen Form erhalten. Da keine weitere Anpassung der Art, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung erfolgt, kann die weiterhin einheitliche Nutzung innerhalb der zusammenhängenden Flächen gewährleistet werden.

4.0 Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Fläche ist über die bereits vorhandene "Buchenstraße" geregelt. Hinzu kommt die bereits in Nutzung befindliche öffentliche Straße „Am Sportplatz“. Die o. g. Bestandsstraßen werden im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung nicht verändert und bleiben in ihrer jetzigen Form bestehen. Durch die Beibehaltung der aktuellen Straßensperrungen innerhalb der Straße „Am Sportplatz“ wird der Ausschluss des Durchgangsverkehrs weiterhin gewährleistet. Ein überproportionaler Anstieg des Verkehrs kann so trotz der Schaffung zusätzlicher Stellplatzflächen aktiv verhindert werden.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung sowie die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagwasser) werden über einen Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze innerhalb der „Buchenstraße“ bzw. der Straße „Am Sportplatz“ sichergestellt. Eine Direkteinleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer ist im vorliegenden Fall nicht möglich. Eine Versickerung vor Ort wird im weiteren Verlauf des Verfahrens geprüft. Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an die bereits vorhandene Wasserleitung der Gelsenwasser AG erfolgen. In diesem Zusammenhang wird folgender Hinweis gegeben: Straßen und andere Flächen, in denen Wasserleitungen der Gelsenwasser AG betrieben werden, dürfen in ihrer Höhen- und Seitenlage nicht verändert werden. Sonstige Baumaßnahmen dürfen darüber hinaus die Lage und die Betriebssicherheit dieser Wasserleitung nicht gefährden bzw. beeinträchtigen. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde Welver.

5.0 Flächenbilanz

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 33.500 m² und setzt sich aktuell aus versiegelten Parkplatzflächen, Grünländern und intensiv genutzten Grünflächen zusammen. Die Festsetzungen als Sondergebiet für Sport, Freizeit und Erholung (SO), Mischgebiet (MI) und öffentliche Verkehrsflächen bleibt für den Änderungsbereich zum Großteil bestehen. Die angestrebte Änderung betrifft die zentral gelegenen Stellplatzflächen, welche in eine Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr, umgewandelt werden. Die weiteren Veränderungen betreffen die Sonderbauflächen im Norden, diese sollen in eine private Grünfläche und weitere Stellplatzflächen umgewandelt werden. Hinzu kommen Veränderungen im südwestlichen Bereich, hier sollen aktuell bestehende Grünflächen in Stellplatzflächen umgewandelt werden. Zusätzlich soll auf der ursprünglich als Stellplatzfläche vorgesehene Mischbaufläche westlich der Buchenstraße die Errichtung von Wohn-

bebauung bzw. von Gewerbebetrieben, welche das Wohnen nicht wesentlich stören, ermöglicht werden. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll das aktuelle Maß der baulichen Nutzung nicht verändert werden.

6.0 Eingriffsregelung

Da es sich bei dem Planverfahren um eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt, wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird hier von einer Umweltprüfung nach § 4 Abs. 2 BauGB abgesehen.
Das vorliegende Bebauungsplanverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sport- und Freizeitzentrum“ wird auf der Grundlage des § 13 BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Im Vorfeld ist daher zu prüfen, ob durch die vorliegende Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff. BNatSchG vorbereitet wird, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Die beschriebenen Planungen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes verursachen keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 14 BNatSchG. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist in vorliegendem Fall nicht erforderlich, da die Grundflächenzahl von 0,4 hinsichtlich des Versiegelungsgrades beibehalten und im Rahmen der Änderung nur eine geringe Fläche zusätzlich versiegelt wird.

7.0 Artenschutz

Seit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes müssen die Artenschutzbelange bei Bauleitplanverfahren beachtet werden. Der Bebauungsplan Nr. 19 „Sport- und Freizeitzentrum“ der Gemeinde Welver ist seit dem 02.04.1987 rechtsverbindlich. Zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde keine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Da die vorliegende Planung eine Umwandlung bestehender Biotop- und Nutzungstypen beinhaltet, wurden potentielle Auswirkungen auf planungsrelevante Arten bzw. potenzielle Verbotstatbestände gemäß § 42 BNatSchG vorab überprüft.

Der Änderungsbereich wird zurzeit u. a. als öffentliche Stellplatzfläche, Grünfläche sowie Fläche für Sport und Freizeit genutzt. Die innerhalb der Grünanlagen der Stellplatzflächen liegenden Baum- und Strauchpflanzungen unterliegen einer regelmäßigen Pflege. Lediglich die innerhalb der Stellplatzflächen befindlichen Bäume weisen eine potenzielle Eignung als Quartier für „planungsrelevante“ Arten auf. An den Planbereich grenzt vorhandene Wohnbebauung mit Ziergärten, welche zum Teil durch Hecken abgegrenzt sind, sowie gepflasterten Fußwegen, asphaltierten Zufahrtsstraßen sowie Grün- und Sportflächen, welche zum Großteil frei von Bewuchs sind.

Im Rahmen einer Übersichtsbegehung im August 2023 wurde auch eine Inaugenscheinnahme der beschriebenen Bäume innerhalb der Grünanlagen durchgeführt. Im Rahmen dieser Inaugenscheinnahme konnten innerhalb des Änderungsbereiches keine potenziellen Brutstätten planungsrelevanter Tierarten festgestellt werden.

Aufgrund der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstruktur innerhalb der bestehenden Flächen und den damit verbundenen anthropogenen Einflüssen auf das Plangebiet ist ein Vorkommen planungsrelevanter Arten eher unwahrscheinlich.

Die Artenschutzbelange sind neben der planerischen Berücksichtigung auch im Zuge der Umsetzung zu beachten. Hier wird insbesondere auf das Tötungsverbot von wildlebenden Tieren gem. § 44 Abs. 1 Nr.1 hingewiesen. Außerhalb der Bauleitplanung sind die Ausschlusszeiträume für die Beseitigung von Hecken, Wallhecken und Gebüschen zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten von planungsrelevanten Tierarten gemäß Landschaftsgesetz NRW zu beachten (Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit vom 01.03 bis 30.09. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind demnach nur zwischen dem 01.10 und 28./29.02 durchzuführen). Hinzu kommt die Verpflichtung bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tierarten nachzugehen. In diesem Fall ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest unverzüglich zu informieren.

7.1 Schutzgebiete

Das nächstgelegene NATURA-2000-Gebiet (FFH-Gebiet) „Wälder um Welver“ (DE-4313-302) befindet sich unmittelbar östlich des Plangebietes und wird lediglich durch die „Buchenstraße“ von diesem abgetrennt. Primäres Ziel des FFH-Gebietes ist die Erhaltung und Optimierung der naturnahen Bereiche durch eine naturnahe Waldbewirtschaftung sowie die Umwandlung in bodenständigen Gehölzbestand. Mit einer Nachverdichtung auf einem bereits bebauten Grundstück außerhalb des Schutzgebietes ist kein Flächenentzug des FFH-Gebietes verbunden. Veränderungen der Habitatstruktur – einschließlich abiotischer Standortfaktoren – sind nicht ersichtlich. Barriere- und Fallenwirkungen sowie Individuenverluste können ausgeschlossen werden. Nichtstoffliche Einwirkungen (Schall, Bewegung) sind durch die geplante Nachverdichtung prinzipiell zu erwarten. In vorliegenden Fall werden die bestehenden Vorbelastungen jedoch nicht wesentlich verändert. Stoffliche Einwirkungen, Strahlung und eine gezielte Beeinflussung von Arten sind nicht zu erwarten. Somit ist eine negative Beeinflussung der Ziele des FFH-Gebietes vermutlich nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sport- und Freizeitzentrum“ der Stadt Welver auf die Schutzziele des angrenzenden Naturschutzgebietes „Wälder um Welver“ (NSG-SO-056) und des Landschaftsschutzgebietes „Am Welveraner Wald“ (LSG-4313-403) sind ebenfalls wenig wahrscheinlich.

7.2 Klimaschutz

Der Änderungsbereich liegt in einem bereits erschlossenen und mit Baurecht belegten Siedlungsbereich der Gemeinde Welver. Die Weiterentwicklung und Verdichtung dieser bereits erschlossenen Flächen ist vor dem Hintergrund der gem. § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) und damit auch hinsichtlich des weiter in den Blickpunkt gerückten Klimaschutzes sinnvoll, da hier die Innenentwicklung vorangetrieben und auf die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen innerhalb des Gemeindegebiets verzichtet wird. Die vorhandenen Erschließungswege im Siedlungsbereich können weiterhin genutzt werden, so dass keine weiteren Erschließungsarbeiten notwendig werden und so bestehende Synergieeffekte genutzt werden können. Das neue Gebäude der Feuerwache wird nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) errichtet. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels verstärkt, noch werden Belange des Klimaschutzes negativ beeinflusst.

8.0 Gestaltungsvorschriften

Für den Bebauungsplan Nr. 19 „Sport- und Freizeitzentrum" der Gemeinde Welver werden die entsprechenden aktuell gültigen Festsetzungen für den Änderungsbereich übernommen, um das einheitlich entstandene Siedlungsbild so gut wie möglich zu wahren.

9.0 Hochwasserschutz

Am 1. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz (BGBl. I 2021, S. 3712) in Kraft getreten. Dieser enthält als Ergänzung zum Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) Ziele und Grundsätze zur Gefahrenverringerung von Starkregen und Hochwasser. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen und die Grundsätze zu berücksichtigen. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern zu prüfen, insbesondere unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Klimawandels, wie Starkregen. Auf diese Weise können größere Schäden durch Hochwasserereignisse verhindert bzw. minimiert werden.

Laut Starkregengefahrenhinweise ist das Plangebiet weder von Überschwemmungen bei einem 100-Jährigen noch bei einem extremen Niederschlagsereignis betroffen (BUNDESAMT FÜR KARTOGRAPHIE UND GEODÄSIE, 2024). Geringe Einstauungen von Wasser während eines extremen Niederschlagsereignis sind in den Bereichen der vorhandenen Gräben sowie den aktuell als Stellplatzflächen genutzten Arealen im zentralen Bereich des Plangebietes zu erkennen.

Das Plangebiet befindet sich in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Bezogen auf das derzeitige Geländeniveau liegt das Plangebiet nicht im Gefahrenbereich des Hochwassers mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ_{100}) oder niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{EXTREM}) (LANUV NRW, 2024).

10.0 Immissionsschutz

Während der Bauphase ist mit Belastungen, insbesondere Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, sowie mit verkehrsbedingten und visuellen Beeinträchtigungen für die benachbarten Wohnnutzungen zu rechnen. Diese Auswirkungen sind zeitlich begrenzt.

Durch die Entwicklung des Feuerwehrgerätehaus mit Rettungswache werden für die Umgebungsbebauungen aufgrund der geringen Anzahl der betroffenen Grundstücke nur geringfügig erhöhte Verkehrslärmbelastungen erwartet.

Geruchsimmissionen

In der direkten Umgebung des Bebauungsplangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe. Der nächstgelegene Betrieb befindet sich etwa 1.500 Meter nordwestlich vom Plangebiet entfernt.

Ein Einfluss von geruchsemittierenden Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes ist somit nicht zu erwarten.

Schallschutz

Um den Schallschutz und die damit verbundenen maximal zulässigen Werte zu berücksichtigen, wurde durch die Gemeinde Welver im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sport- und Freizeitzentrum“ eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben und angefertigt. Diese Untersuchung legt folgende Schallschutzmaßnahmen und einzuhaltenden Rahmenbedingungen fest, wobei hier zwischen Notfallfahrten und dem Normalbetrieb unterschieden wird. Die Ergebnisse wurden unter Berücksichtigung eines 2 m hohen Lärmschutzwalls an der Südgrenze des Grundstückes berechnet:

Notfallfahrten:

- Die Fahrer der Feuerwehrfahrzeuge müssen durch eine interne Dienstanweisung darauf hingewiesen werden, dass auf dem Gelände des Feuerwehrgerätehaus mit Rettungswache kein Martinshorn benutzt werden darf.
- Die An- und Abfahrten sollen ohne lautes Aufheulen des Motors, etc. durchgeführt werden.
- Es wird empfohlen im Ein- und Ausfahrtsbereich des Feuerwehrgerätehaus mit Rettungswache auf die „Buchenstraße“ eine Ampelanlage vorzusehen, die den Fahrzeugen der Feuerwehr freie Fahrt gewährleistet. Somit kann auf die Nutzung des Martinshornes verzichtet werden.
- Ergänzend könnte auch über eine Überprüfung eines möglichen Überholverbotes im Bereich des Feuerwehrgerätehaus mit Rettungswache für ein sicheres An- und Abfahren der Einsatzfahrzeuge nachgedacht werden.

Normalbetrieb:

- Es wird empfohlen, geräuschintensive Ausbildungsveranstaltungen möglichst nicht auf dem Gelände des Feuerwehrgerätehaus mit Rettungswache durchzuführen. Alternativ ist ein Übungsbetrieb auf dem Parkplatz im nördlichen Bereich des Grundstücks zu prüfen.
- Die Übungseinheiten sind auf die Tageszeit (6 – 22 Uhr) zur beschränken. Die Dienstzeiten sind so zu legen, dass bis 22 Uhr alle Ausbildungsaktivitäten abgeschlossen sind.
- Im Nachtzeitraum nach 22 Uhr dürfen nur die Fahrten der Rettungswache von den Stellplätzen erfolgen.
- Der Aufenthalt von Personen im Freien und von Gesprächen von Personen auf den Stellplätzen nach 22 Uhr ist zu unterbinden.
- Eine Nutzung des Hochdruckreinigers zur Reinigung von Ausstattung, etc. ist im Außenbereich ist für 1 h im Tageszeitraum möglich.
- Die An- und Abfahrt von Feuerwehr Lkw vor 6 und nach 22 Uhr sollte, außerhalb von Einsätzen, unterbunden werden.
- Sollten geräuschintensive Veranstaltungen, private Feiern, etc. im Feuerwehrgerätehaus geplant werden, so wird eine schalltechnische Ergänzung erforderlich.
- Bei Feuerwehr internen Sitzungen o.ä. sollten nach 22 Uhr unter Berücksichtigung der Be- und Entlüftung die Fenster geschlossen gehalten werden. Ggf. wird eine schalltechnische Ergänzung erforderlich.
- Nach der Rückkehr der Kfz von Notfalleinsätzen zur Nachtzeit (6 – 22 Uhr) müssen die Fahrzeuge auf direkten Weg in der Fahrzeughalle abgestellt werden.
- Die Wiederherstellung der Einsatzbereitschaft muss in der Halle bei geschlossenen Toren erfolgen.

Die bisherigen Parkplätze für das gesamte Sport- und Freizeitzentrum werden durch das neue Feuerwehrgerätehaus mit Rettungswache überplant. Dafür werden neue Flächen im Norden und Südwesten als Parkplätze ausgewiesen. Erfahrungsgemäß werden diese Parkplätze lediglich zu größeren Veranstaltungen an Wochenenden, in der Vergangenheit an ca. 5 Wochenenden im Jahr, genutzt. Vornehmlich werden von den Besuchern die Parkplätze direkt vor der Bördehalle genutzt.
Die Parkplätze im Südwesten werden auf dieser Fläche im Norden angeordnet und durch Bepflanzung von der 15 m südlich liegenden Wohnbebauung getrennt. Der Parkplatz im Norden grenzt östlich an die neu ausgewiesene Mischgebietsfläche. Der Abstand zu dem Baufenster beträgt hier mindestens 30 m.
Es ist somit davon auszugehen, dass die Schallimmissionen auf den Parkplätzen so gering sein werden, dass darüberhinausgehende Schallschutzmaßnahmen nicht getroffen werden müssen.

Sonstiges:
Die aufgeführten Schallschutzmaßnahmen und einzuhaltenden Randbedingungen sind auf die aktuellen Planungen zurückzuführen. Sollten diese Planungen überarbeitet oder schalltechnisch optimiert werden, wie z. B. die Anordnung von Pkw-Stellplätzen, eine Übungsfläche im nördlichen Bereich des Geländes, Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwände oder –wälle, so können die Auflagen ggf. noch verändert und reduziert werden. Es wird eine schalltechnische Ergänzung empfohlen. Eine Anordnung der Übungsfläche im nördlichen Bereich des Gebäudes (im sogenannten Schallschatten des Gebäudes) ist aus schalltechnischer Sicht zu bevorzugen. Hier wären dann auch im gewissen Umfang Übungen mit Kettensägen, schweren Gerät o.ä. möglich.

11.0 Altlasten

Die Fläche wird zukünftig entsprechend ihrer Realnutzung dargestellt. Aufgrund der bisherigen Nutzung sind keine Altlasten bekannt. Dennoch sind hier folgende Hinweise zu beachten:

Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.

Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind gemäß § 5 Abs. 2 und 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Ver-

wertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG).

Mutter- und Unterboden sind zu separieren und einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§§ 2, 4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)). Darüber hinaus sind bei Verwertungsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Böden u. a. die Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§ 17 BBodSchG).

Seit 1995 ist in Nordrhein-Westfalen eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse in Betrieb gegangen, mit deren Hilfe die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z. B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll. Anbieter können ihr Angebot selbst - sofern Sie über die technischen Voraussetzungen verfügen - oder über die Entsorgungswirtschaft Soest GmbH (ESG) in die Börse eingeben lassen (Tel: 02921 - 353 102).

Ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG) oder stellt eine Beseitigung die umweltverträglichere Lösung dar (§ 5 KrW-/AbfG), ist der Bodenaushub als überlassungspflichtiger Abfall auf einer dafür zugelassenen Bodendeponie im Kreis Soest zu entsorgen. Verfügt der Erzeuger bzw. Besitzer von Abfall selbst über eine zugelassene Anlage i. S. des § 13 Abs. 1 Satz 2 KrW-/AbfG im Gebiet des Kreises Soest und wird der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt die v. g. Überlassungspflicht.

12.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- und Bodendenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Grundsätzlich ist folgender Hinweis zu beachten:

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Denkmalrechtliche Belange sind somit nicht betroffen. Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon 02761/9375-0, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der An-

zeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

13.0 Verfahrensvermerk

Sowohl bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB als auch bei Bebauungsplänen welche nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden, wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen. Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde somit darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bzw. Themenbereiche bestehen nicht. Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zu Stellungnahme gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB gegeben. In die Abwägung werden lediglich die Eingaben einbezogen, die die aufgeführte Änderung betreffen.

Aufgestellt:

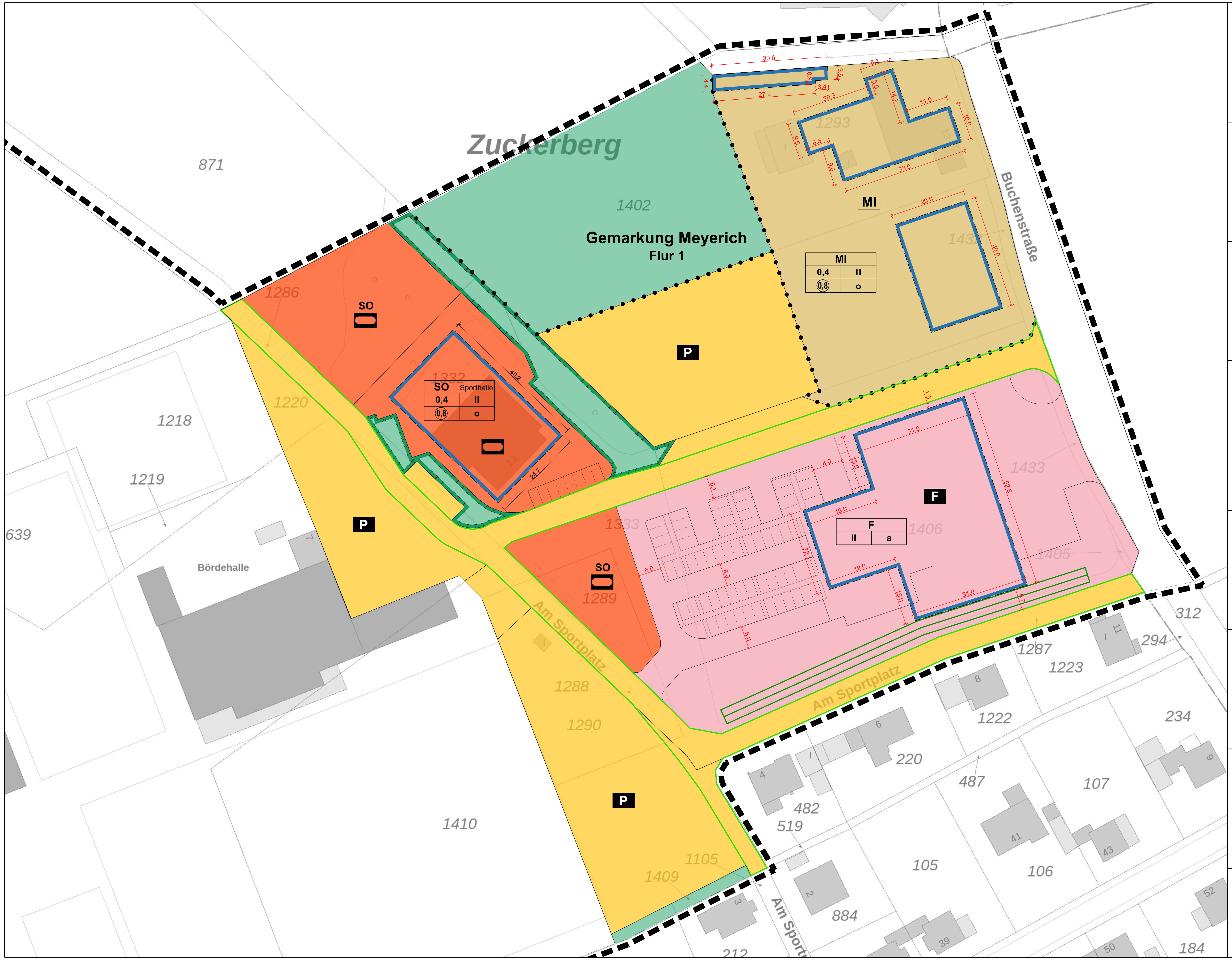
Oelde, im Juli 2024

GREIWE und HELFMEIER
Diplom-Ingenieure
Wasserwirtschaft · Tief-/Straßenbau · Abwasser
Ökologie · Freiraum- u. Landschaftsplanung · SiGeKo
Warendorfer Str.111 59302 Oelde Fon (02522) 9362-0
Postfach 3368 59282 Oelde Fax (02522) 9362-10
info@guh-oelde.de / www.guh-oelde.de

Zeichnerische Unterlagen	**Maßstab**	**Blatt**
Kartenblatt mit textlichen Festsetzungen (Entwurf)	1 :1.000	1

Gemeinde Welver

Bebauungsplan Nr. 19
"Sport- u. Freizeitzentrum" 3. Änderung gem. §13a BauGB



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Welver hat am . . . . . . gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Welver, den

Der Bürgermeister

____

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND BEHÖRDEN

Die frühzeitige Beteiligung der TÖB und Behörden für diesen Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom bis stattgefunden.

Welver, den

Der Bürgermeister

____

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für diesen Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom bis stattgefunden.

Welver, den

Der Bürgermeister

____

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB von . . . . am beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom bis stattgefunden. Ort und Dauer wurden am öffentlich bekannt gemacht.

Welver, den

Der Bürgermeister

____

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat vom bis stattgefunden

Welver, den

Der Bürgermeister

____

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Gemeinde Welver am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Welver, den

Der Bürgermeister

____

BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Welver aus.

Welver, den

Der Bürgermeister

____

KATASTERVERMERK

Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes wurde unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Liegenschaftskatasters angefertigt. Sämtliche Darstellungen entsprechen dem gegenwärtigen Zustand und stimmen mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tage überein.

Zeichenerklärung, textliche Festsetzungen, Bauvorschriften u. Hinweise

A. FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

1. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO

II — 1.1 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 Abs. 4 BauNVO

0,4 — 1.2 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — 1.3 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO

2.1 Baugrenze gem. § 23 BauNVO

2.2 überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 1 BauNVO

a — 2.3 abweichende Bauweise

3. Flächen für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

3.1 Fläche für den Gemeinbedarf

F — 3.2 Zweckbestimmung Feuerwehr

MI — **4. Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO**

Zulässig sind:
Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausgeschlossen sind:
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

5. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 öffentliche Verkehrsflächen

P — 5.3 öffentliche Parkfläche

5.4 Lärmschutzwall

6. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entw. von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB

6.1 Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Private Grünfläche

8. Sondergebiet für Sport, Freizeit und Erholung gemäß § 10 (2) BauNVO

9. Fläche für Sport- u. Spielanlagen § 9 Absatz 1 Nummer 5 und Absatz 6 BauGB

10. Sonstige Planzeichen

10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

10.2 Geltungsbereich der 3. Änderung

10.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

B. NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

1. Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Stellplätze

C. HINWEISE

1. Schutz von Bodendenkmälern: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Welver als untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DschG NW).
2. Abfallwirtschaft und Bodenverunreinigungen: Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle oder verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
3. Hinweise zur Bauausführung: Es wird empfohlen, den Baugrund auf Tragfähigkeit und Setzungsverhalten zu untersuchen.
4. Bodenauftrag: Der Erlass des MKULNV NRW für das Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb oder oberhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist zu berücksichtigen. Außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Boden bis zur Belastungsklasse Z 0* im Feststoff und Eluat eingebaut werden. Das Sachgebiet Bodenschutz des Kreises ist bei jeder Auffüllungsmaßnahme zu beteiligen.
5. Bodenschutz: Gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches ist der bei den Aushubarbeiten anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB) und wieder zu verwerten. Bei der Zwischenlagerung des humosen Oberbodens sind die Anforderungen der DIN 19371 und DIN 18915 zu beachten. Die Baumaßnahmen haben so zu erfolgen, dass Böden außerhalb des Plangebietes nicht beansprucht und in ihren natürlichen Funktionen nicht beeinträchtigt werden.
- Humoser Oberboden ist im Vorfeld abzuschieben und einer ortsnahen Verwertung zuzuführen.
- Ober- und Unterboden sind getrennt voneinander auszuheben und zu lagern.
- Es ist eine ortsnahe Verwertung des Unterbodens anzustreben.
- Es sind Bodenverwertungs- und Bodenmanagementkonzepte aufzustellen.
- Die nicht überplanbare Fläche ist vor Bodenverdichtung zu schützen. Der Einbau von Fremdböden ist nicht zulässig bzw. bedarf einer Erlaubnis des Sachgebietes Bodenschutz des Kreises Soest.

6. Einsichtnahme: Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Welver, Am Markt 4, 59514 Welver einsehbar.
7. Vermeidungs- und Minimierungsgebot:
Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten.

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

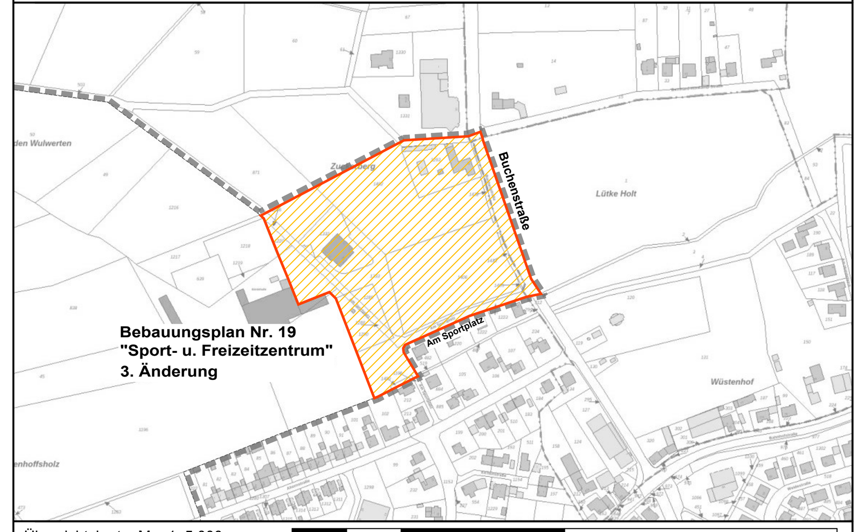
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) vom 21. Juli 2018, in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 411 bis 458), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V. v. 19.06.2020 BGBl. I S. 1328, Geltung ab 01.03.2010

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), Zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)

Gemarkung Meyerich, Flur 1



Übersichtskarte: M.: 1: 5.000 — 0 50 100 250 500 m

Gemeinde Welver
Am Markt 4
59514 Welver

Maßnahme:
Bebauungsplan Nr. 19
"Sport- u. Freizeitzentrum" 3. Änderung
gemäß §13a BauGB
in Welver

Darstellung: ***Vorentwurf*** mit textlichen Festsetzungen

Aktenzeichen: Wv 1.14
Ausfertigung:

Maßstab:		Name:	Datum:	Blatt:
Lageplan 1: 500	bearbeitet:	Na	02.07.2024	1
Längen 1:	gezeichnet:	TK		
Höhen 1:	Dateiname:	Wv 14_B-Plan Nr 19		

Bearbeitet:
Oelde, im Juli 2024

GREIWE und HELFMEIER
Diplom-Ingenieure
Wasserwirtschaft · Tief-/Straßenbau · Abwasser
Ökologie · Freiraum- u. Landschaftsplanung · SiGeKo
Warendorfer Str. 111 59302 Oelde Fon (02522) 9362-0
Postfach 3368 59282 Oelde Fax (02522) 9362-10
info@guh-oelde.de / www.guh-oelde.de

Aufgestellt:
Welver, den 2024

- gez. Camillo Garzen -
(Bürgermeister)