

Welver, den 13.03.15

Damen und Herren
des Ausschusses

Herrn Bürgermeister

nachrichtlich

Damen und Herren des R a t e s
Damen und Herren Ortsvorsteher

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 5. Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt, die am

Mittwoch, dem 25. März 2015, 17.00 Uhr,
im Saal des Rathauses in W e l v e r

stattfindet, lade ich herzlich ein.

Sollten Sie verhindert sein, bitte ich, eine(n) der gewählten Vertreter(innen) zu benachrichtigen.

Tagesordnung

A. Öffentliche Sitzung

1. Bürgerbus – Bericht des Bürgermeisters über den Sachstand und Beratung der weiteren Vorgehensweise
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 15.12.2015
2. Zweite Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“ an der Ladestraße
hier: Vorstellung der Planung
3. Umwidmung der Mühlenstraße im Ortsteil Scheidingen in eine unechte Einbahnstraße sowie die Durchführung weiterer strassenverkehrsrechtlicher Maßnahmen im dortigen Bereich

4. Ganzheitliche Betrachtung der Verkehrsbelastung im Wohngebiet „Im Hagen“ und der Verkehrsberuhigung in der Reiherstraße im Zentralort Welver
hier: 1. Bürgerantrag vom 11.05.2014
2. Bürgerantrag vom 19.11.2014
5. Überprüfung der Verkehrssituation für die Straße „Am Markt“
hier: Antrag der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ vom 17.02.2015
6. Verkehrssituationen in den Ortsteilen Einecke und Schwefe
hier: Antrag der SPD-, Grünen- und FDP-Koalition vom 20.02.2015
7. Schülertransportproblematik / generelle Mobilität
8. Neubau einer Fußgängerbrücke über den Soestbach zwischen Borgeln und Einecke
hier: Antrag der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ vom 04.03.2015
9. Gewerbegepark Scheidingen
 - a) Aufstellung eines Bebauungsplanes
 - b) Prüfung von Erweiterungsmöglichkeitenhier: Antrag der SPD-Fraktion vom 18.02.2015
10. 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Brandesch“
hier: 1. Ergebnis der landeplanerischen Anfrage gem. § 34 (1) LPIG
2. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
3. Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
4. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
11. Baulanderweiterung entlang der Bördestraße im Ortsteil Borgeln
hier: Aufstellung eines Bebauungsplanes bei gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes
12. Planung von Windenergieanlagen auf dem Gebiet der Stadt Werl
hier: Auswirkungen auf die Gemeinde Welver
13. Sport in Welver
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 18.02.2015
14. Bericht über die Bauanträge
15. Anfragen / Mitteilungen

B. Nichtöffentliche Sitzung

1. Anmietung einer gemeindeeigenen Fläche zur Errichtung eines Mobilfunkturmes im Zentralort Welver
2. Anfragen / Mitteilungen

Mit freundlichen Grüßen
gez. Wiemer
Vorsitzender

begl.:



- Große -

Damen und Herren

Brill, Daube, Heuwinkel, Holuscha, Peters, Philipper, Rohe, Stehling, Stemann,



Bürgermeister	<i>Schm 27.01.15</i>	Allg. Vertreter	<i>Jes 27.01.15</i>
Fachbereichsleiter/in		Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	2	oef	28.01.2015	<i>einstimmig</i>			
H7A	6	oef	11.02.2015	<i>einstimmig</i>			
ZAT	5	oef	25.02.2015				
GPNU	1	oef	25.03.2015				

Bürgerbus – Bericht des Bürgermeisters über den Sachstand und Beratung der weiteren Vorgehensweise
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 15.12.2014

Sachdarstellung zur Sitzung am 28.01.2015:

Der Bürgerbusverbund Sauerland-Hellweg ist von der Gemeinde Welver mit der Erstellung eines Konzeptes zur Einrichtung eines Bürgerbusses ausschließlich für die Gemeinde Welver beauftragt worden. Von der gemeinschaftlichen Umsetzung mit der Stadt Werl ist man aus organisatorischen Gründen abgewichen.

Das Welveraner Gesamtkonzept sieht dabei eine Anbindung aller Ortsteile der Gemeinde an den Bürgerbus vor. Durch die Schaffung einer Nord- und Südtour sollen 20 Ortsteile der Gemeinde angesteuert werden. Bis Ende Januar 2015 erfolgt durch den BBVSH eine Machbarkeitsstudie. Diese soll Aufschluss darüber bringen, ob tatsächlich alle Ortsteile angebunden werden können.

Derzeit geht der BBVSH davon aus, dass ca. 250 bis 500 Personen im Monat den Bürgerbus in Welver nutzen werden. Die Umsetzungsplanung sieht vor, dass der Bürgerbus in einem 2 Stunden Takt ganzjährig fährt. Fahrplanmäßig sollen von Montag bis Samstag die Vormittage und an zwei Tagen auch die Nachmittage abgedeckt werden.

Derzeit wird über den Öffentlichen Personen- und Nahverkehr (ÖPNV) lediglich zu Schulzeiten- eine Anbindung an die Stadt Werl und an die Stadt Soest gewährleistet. Außerhalb des Schülerverkehrs besteht nach Aussage des BBVSH ein begrenztes Angebot. Dieses ist auf die Buslinie 522, die durch die Fa. Breitenbach aus Hamm abgedeckt wird, beschränkt. Darüber hinaus gibt es keinerlei ÖPNV Busangebote in Welver.

Bis Ende Januar 2015 erarbeitet der BBVSH einen Linienfahrplan unter Festlegung der Haltestellen (Vorschlag). Eine endgültige Beschlussfassung durch den Rat der Gemeinde Welver könnte dann in der Sitzung am 25.02.2015 erfolgen. Herr Breier wird in der Sitzung das Konzept vorstellen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat zu beschließen, die Verwaltung zu beauftragen, die Grundlagen für eine Vereinsgründung zu prüfen und die finanziellen Voraussetzungen zu klären.

Sitzung des Haupt- und Finanzausschuss vom 11.02.2015:

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat **einstimmig**, die Verwaltung zu beauftragen, die Grundlagen für eine Vereinsgründung zu prüfen und die finanziellen Voraussetzungen zu klären.

Sitzung des Rates vom 25.02.2015:

Bürgermeister Schumacher begrüßt Herrn Breier von dem Bürgerbusverbund Sauerland-Hellweg eG. Herr Breier erläutert das Konzept des Bürgerbusprojektes der Gemeinde Welver anhand einer Power-Point-Präsentation (sh. Anlage).

Im Anschluss erfolgt eine rege Diskussion und Herr Breier steht für Fragen der Mitglieder des Rates und der Verwaltung zur Verfügung.

Beschluss:

Der Rat beschließt **einstimmig**:

1. die Verwaltung wird beauftragt, die Vereinsgründung durchzuführen,
2. die Verwaltung wird beauftragt, die finanziellen Voraussetzungen zu schaffen und
3. im Übrigen wird das Projekt zur weiteren Beratung in den Ausschuss für Gemeindeentwicklung verwiesen.

Sachdarstellung zur Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt am 25.03.2015

Zu Punkt 1 des Beschlusses vom 25.02.2015 teile ich Ihnen mit, dass alle Fraktionen aufgefordert wurden, entsprechende Vereinsmitglieder als Beisitzer zu benennen. Die Ergebnisse der Abfrage werden Ihnen in der Sitzung mitgeteilt.

Wir gehen davon aus, dass die finanziellen Voraussetzungen ausreichen, haben dies aber noch nicht abschließend prüfen können.

Bei der Route des Bürgerbusses sollen weitere Ortsteile angefahren werden. Hier ist die Diskussion abzuwarten, so dass hier kein Beschlussvorschlag erfolgt.



Bereich: 3 Gemeindeentwicklung
Az.: 61-26-21/24-02

Sachbearbeiter:
Datum:

Herr Große
11.03.2015

Bürgermeister		Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in		Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	3	oef	17.09.14	einstimmig			
HFA	12	oef	24.09.14	abgesetzt			
GPNU	2	oef	25.03.15				

Zweite Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“ an der Ladestraße hier: Vorstellung der Planung

Sachdarstellung zur Sitzung am 17.09.2014:

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 02.07.2014 den Beschluss zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Neubau eines Discount- und eines Vollsortimentmarktes“ gefasst. Entsprechend der weiteren Beschlussfassung werden derzeit ein Planänderungsentwurf und die Erweiterungspläne zu den Märkten erarbeitet. Diese Unterlagen werden vom Vorhabenträger in der kommenden Woche (37. KW) übersandt und den Ausschussmitgliedern dann unmittelbar zur weiteren Beratung zur Verfügung gestellt.

Die Planungen werden in der Sitzung vom Vorhabenträger vorgestellt.

Nach den aktuellen Planungen im Zusammenhang mit der Erweiterung des Vollsortimentmarktes (Edeka) ist eine Einbeziehung des westlich angrenzenden Flurstückes 295 vorgesehen. Über dieses Grundstück soll die rückwärtige Anlieferung des Marktes erfolgen. Auch die Personalparkplätze sind hier geplant.

Das Flurstück 295 ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan als Gewerbefläche (GE1) festgesetzt. Durch die v.g. geplante Nutzung ergibt sich die Notwendigkeit, diesen Bereich als Sonderbaugebiet (SO) darzustellen. Hierfür ist parallel zur Änderung des Bebauungsplanes eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Gleichzeitig muss der am 02.07.2014 beschlossene Änderungsbereich des Bebauungsplanes um das Flurstück 295 erweitert werden.

Beschlussvorschlag:

1. Vorstellung der Planung

Vorbehaltlich des Beratungsergebnisses im Zusammenhang mit der Vorstellung der Planung durch den Vorhabenträger wird verwaltungsseitig kein Beschlussvorschlag unterbreitet.

2. Änderungsbeschluss zum Flächennutzungsplan

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, die Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB zu beschließen.

Geltungsbereich und Inhalt der Änderung:

Das Grundstück der Gemarkung Meyerich, Flur 4, Flurstück 295, ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche (G) dargestellt. Hier erfolgt im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des östlich angrenzenden Vollsortimentmarktes zukünftig eine Darstellung als Sonderbaufläche (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 BauNVO.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Änderungsentwurf zu erstellen und die Anfrage im Hinblick auf die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz an die Bezirksregierung Arnsberg als Regionalplanungsbehörde zu stellen.

3. Änderungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Unter Aufhebung des Ratsbeschlusses vom 02.07.2014 zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 empfiehlt der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt dem Rat, folgende Neufassung des Änderungsbeschlusses zu fassen:

„Der Rat beschließt die Aufstellung der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Neubau eines Discount- und eines Vollsortimentmarktes“ im Zentralort Welver gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB.

Geltungsbereich:

Die 2. Änderung umfasst die Flurstücke der Gemarkung Meyerich, Flur 4, Nr. 292 (teilw.), **Nr. 295**, Nr. 296, Nr. 341, Nr. 342 (teilw.), Nr. 343 und Nr. 344 (teilw.). Der Geltungsbereich ist auch in der beigefügten Karte dargestellt.

Inhalt der Änderung:

Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche im Bereich des Sondergebietes SO 1 (Vollsortimentmarkt) und des Sondergebietes SO 2 (Discount-Markt) sowie die damit verbundene Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen.“

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 und die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes werden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Beschluss des GPNU vom 17.09.2014:

Herr Sappel stellt die Ausbaupläne zu den einzelnen Märkten im Detail vor. Dabei weist er darauf hin, dass die ursprünglich geplante Einbeziehung der westlich des Edeka-Marktes angrenzenden Fläche (Flurstück 295) nach den neuesten Planungen nun nicht mehr vorgesehen sei.

Herr Krüger stellt den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 auf der Grundlage der zuvor vorgestellten Ausbaupläne der Märkte vor. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie eine erneute Beschlussfassung zum geänderten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist danach nicht mehr erforderlich.

Siehe die als Anlage beigefügten Pläne!

Im Anschluss an die Vorstellung der Planungen wird seitens der SPD-Fraktion die Nichtbefassung der Sitzungsvorlage zu diesem Tagesordnungspunkt beantragt, da kein weiterer Beratungsbedarf bestehe. Die Verwaltung könne unter Fortführung des Tagesordnungspunktes aus der konstituierenden Sitzung des Rates vom 02.07.2014 einen entsprechenden Beschlussvorschlag vorbereiten.

Beschluss:

Auf Antrag der SPD-Fraktion beschließt der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt einstimmig die Nichtbefassung der Sitzungsvorlage zu diesem Tagesordnungspunkt.

Sachdarstellung zur Sitzung am 25.03.2015:

Da sich die Erarbeitung bzw. Vorlage der im Planverfahren zu erstellenden Gutachten verzögert hat, ist eine - wie von den Koalitionsfraktionen per 20.01.2015 beantragte - Sonderitzung entbehrlich. Ein aktueller Planentwurf sowie das verkehrstechnische Gutachten und das Einzelhandelsgutachten wurden der Verwaltung erst am 06.03.2015 vorgelegt, so dass eine Beratung im Fachausschuss in der turnusmäßigen Sitzung am 25.03.2015 möglich ist.

Die „*Gutachterliche Stellungnahme zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Welver*“ und die „*Verkehrstechnische Untersuchung zur Erweiterung des Einzelhandelsstandortes an der Ladestraße in Welver*“ sind als Anlage beigefügt. Die v.g. Unterlagen wurden den Fraktionen bereits vorab per E-Mail übersandt. Das angekündigte Schallschutzgutachten liegt noch nicht vor, wird aber nach Eingang bei der Verwaltung nachgereicht.

Herr Krüger vom Planungsbüro „espkrüger“ wird den aktuellen Planentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 in der Sitzung vorstellen.

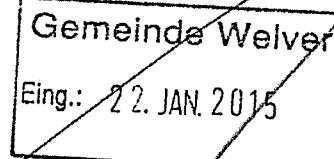


An den
Bürgermeister der Gemeinde Welver
Herrn Uwe Schumacher

Am Markt 4

59514 Welver

Welver, den 20.01.2015



- Betr.:** 1.) Antrag auf Einberufung einer Sondersitzung des Ausschusses für
Gemeindeentwicklung -Planung, Naturschutz, Umwelt - gem. § 47 Abs. 1 Satz 3 GO
2.) Antrag zur Tagesordnung gem. § 48 Abs. 1 Satz 2 GO NRW

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die Koalitionsfraktionen von SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP beantragen die unverzügliche
Einberufung einer

Sondersitzung

des im Betreff genannten Ausschusses, sobald die Planungsunterlagen und die erforderlichen
Gutachten für das o.a. Planverfahren der Verwaltung vorliegen. Gleichzeitig wird gebeten, die weiteren
Gutachten, wie schon bei dem Verkehrsgutachten geschehen, unmittelbar nach deren Eingang den
Fraktionen des Rates zur vorbereitenden Beratung zuzuleiten.

Folgender Punkt ist in die Tagesordnung aufzunehmen:

Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 "Neubau eines Discount- und Vollsortimentsmarktes" an der Ladestrasse im Zentralort Welver

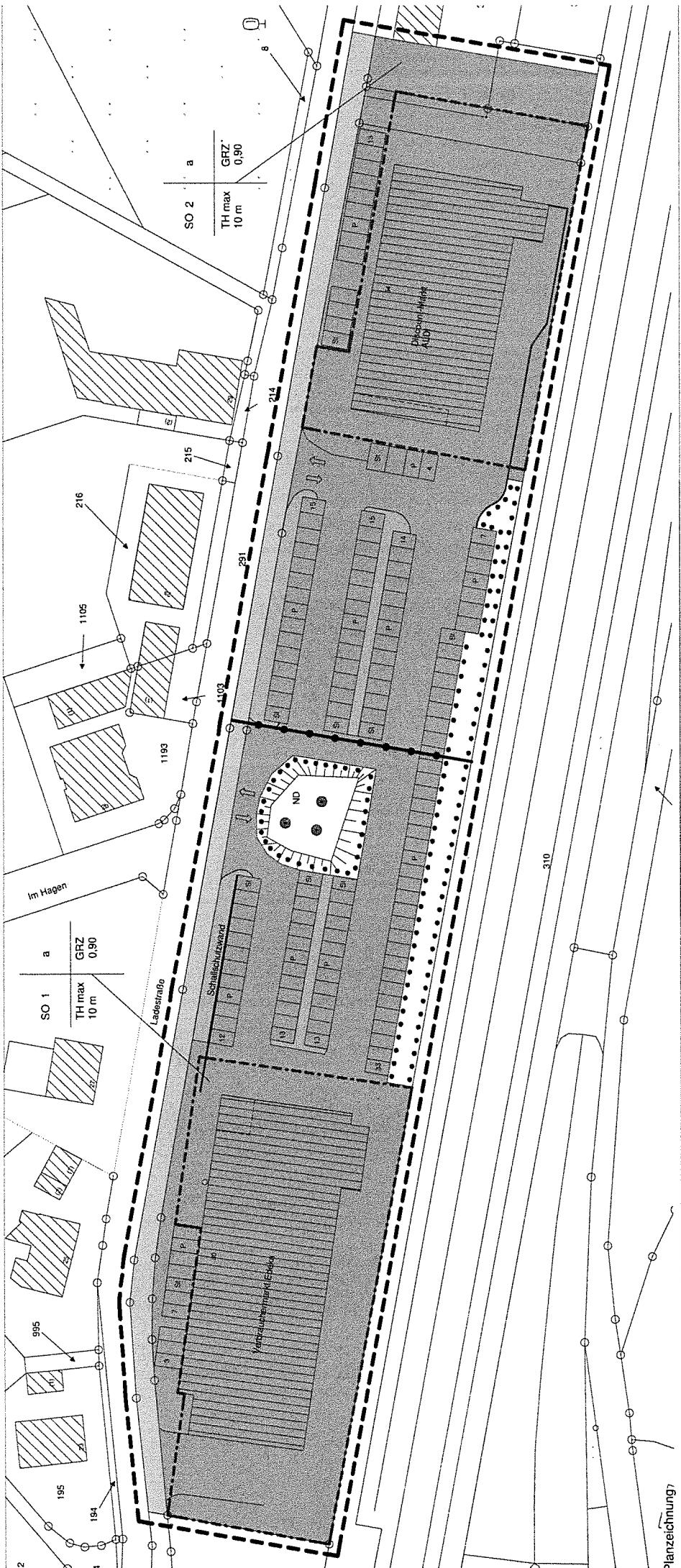
Antrag der Fraktionen der SPD, der Bündnis 90/Die Grünen und der FDP
vom 20.06.2014 und Beschluss des Rates vom 02.07.2014

Mit freundlichen Grüßen

Rohe
Fraktionsvorsitzender

Plaßmann
Fraktionsvorsitzende

Heuwinkel
Fraktionsvorsitzender

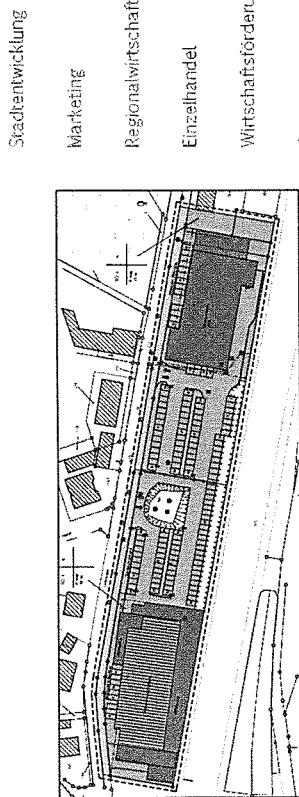


<p>am</p> <p>Der Rat der Gemeinde Wehler hat die 2. Änderung des Planungsverordnungsgebiets Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Volksamt Marktes“ in seiner Sitzung am 14.07.1994 (GV-Nr. 668/SCV-Nr. 203) in der Fassung des § 2 Abs. 1 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.1990 (BGBl. S. 244) in der 221. gläufigen Fassung der Bauaufzugsverordnung in der Fassung der Investitionsförderungs- und Wohnbaulandesverordnung v. 22.04.1993 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Verordnung vom 18.12.1990, die den Bauaufzugsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - BauONW in der Fassung der Bauaufnahmeverordnung vom 2000 (GV NRW-Nr. 18; S. 256) hat der Gemeinde er in seiner Sitzung am 14.07.1994 (GV-Nr. 668/SCV-Nr. 203) die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bauungplanes Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Volksamt Marktes“ als Satzung sowie die Begründung mit dem Umweltbericht hierzu beschlossen.</p> <p>der Bürgermeister</p> <p>Die Planungsfähige (Stand:) entspricht den Anforderungen der städtebaulichen Planung ist gemeinhin eindeutig.</p> <p>/ erfahrener vermerk</p> <p>Die Gemeinde Wehler hat in seiner Sitzung am 14.07.1994 (GV-Nr. 668/SCV-Nr. 203) die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bauungplanes Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Volksamt Marktes“ zum R 2/11 beschlossen.</p>	<p>C. Festsetzungen</p> <p>1. An der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 5 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB, § 9 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)</p> <p>SO 1</p> <p>Sondergebiet Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Herr Lebensmittelmarkt und Delicatessen</p> <p>2. Naß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p>SO 2</p> <p>GRZ 0,9 FH max. 10 m</p> <p>3. Grundstückszahl 4 9</p> <p>Fishane als Höchstmaß über Straßenecke</p> <p>4. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO)</p> <p>a</p> <p>Baugrenze</p> <p>5. Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des flächenhaften Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeschosses (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 2 BauNVO)</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Nebenflächen, Straßenklasse, Garagen und Gemeinschaftshäusern (§ 9 Abs. 4 und 22 BauGB)</p> <p>St</p> <p>4.1 Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, es sind jedoch Gebäude über 50 m Länge zulässig.</p> <p>4.2 Zulässigen Zeitraumrelevanten Konsortiumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Haus- und Heimtexilien - Reklame (außer Sachwerb) <p>4.3 Die zulässigen Zeitraumrelevanten Konsortiumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (erschließlich Milchprodukte, Getränke, Fleischwaren, Gemüse, Tiefkühlwaren) - Wasch-, Putz-, Reinigungs-, Körperpflegemittel, Kosmetika, <p>4.4 Öffentlich bestellter Vermessungsangabe</p>
	<p>3.1 Nebenbaukörper wie Einkaufswagenunterstellanlagen sind ausserhalb der überbauten Flächen zulässig.</p> <p>3.2 Die Höhe der baulichen Anhöhen darf 10 m nicht überschreiten. Unterliegende Baulinie wie Schornsteine oder Antennen u.ä. dürfen diese Höhe geringfügig überschreiten. Bozughöhe ist die Fahrhöhe oberhalb der Fahrhöhe der Erschließungsstraße in der Mitte der Hauptanlaufstrecke Lebensmittelmarkt und Delicatessen gemessen.</p>
	<p>4.1 Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, es sind jedoch Gebäude über 50 m Länge zulässig.</p> <p>4.2 Zulässigen Zeitraumrelevanten Konsortiumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (erschließlich Milchprodukte, Getränke, Fleischwaren, Gemüse, Tiefkühlwaren) - Wasch-, Putz-, Reinigungs-, Körperpflegemittel, Kosmetika, <p>4.3 Die zulässigen Zeitraumrelevanten Konsortiumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Haus- und Heimtexilien - Reklame (außer Sachwerb)
	<p>4.4 Öffentlich bestellter Vermessungsangabe</p>

München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

Gutachterliche Stellungnahme zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Welver

cima Beratung + Management GmbH
Europastrasse 150 50933 Köln
T 0221-937296-20
F 0221-937296-21
www.cima.de



Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Bearbeitung:
Dr. Wolfgang Haensch
Birte Rötzmeyer

Köln, 28. Februar 2015

Nutzungs- und Urheberrechte

Der Auftraggeber kann den vorliegenden Projektbericht innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Der Bericht fällt unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Die Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches durch andere als den Auftraggeber auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH, Köln.

Inhalt

1 Hintergrund und Aufgabenstellung	5
2 Methodisches Vorgehen	7
3 Überprüfung der Kernaussagen des Einzelhandelskonzeptes Welver	8
4 Planvorhaben	11
4.1 Lage im Gemeindegebiet	11
4.2 Planungsrecht	12
4.3 Vorliegende Erweiterungsplanungen	14
5 Angebots- und Nachfrageanalyse	17
5.1 Projektrelevante Nachfragesituation	17
5.2 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz	17
6 Auswirkungsanalyse	19
6.1 Methodisches Vorbemerkungen	19
6.2 Auswirkungsanalyse „Nahrungs- und Genussmittel“	20
7 Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und der Landesplanung	23
8 Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts Welver	28
9 Zusammenfassung und abschließende Empfehlung	29

Abbildungen

Abb. 1: Verkaufsfläche und Umsatz in der Ortsmitte Welver 2009 - 2015	9
Abb. 2: 700 Meter-Radius des Plangebietes	11
Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Welver, Bereich Ladestraße	12
Abb. 4: Ausschnitt aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Welver	13
Abb. 5: Verkaufsflächen EDEKA und ALDI	14
Abb. 6: Erweiterungsplanung EDEKA-Vollsortimenter	15
Abb. 7: Erweiterungsplanung ALDI-Lebensmitteldiscounter	15
Abb. 8: Umsatz EDEKA und ALDI	16
Abb. 9: Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in Welver 2009 und 2015	17
Abb. 10: Umsatz Nahrungs- und Genussmittel in Welver 2009 und 2015	17
Abb. 11: Kenndaten zum Nahversorgungsangebot in Welver 2009 und 2015	18
Abb. 12: Einzelhandelsrelevante Strukturdaten der Gemeinde Welver	18
Abb. 13: Wirkungsanalyse „Nahrungs- und Genussmittel“	20
Abb. 14: Kenndaten zum Nahversorgungsangebot in Welver vor und nach Realisierung der geplanten Erweiterungen	21
Abb. 15: Erwartete Marktabschöpfung des Planvorhabens nach der Realisierung	22

1 Hintergrund und Aufgabenstellung

An der Ladestraße in Welver befinden sich ein EDEKA-Supermarkt sowie ein ALDI-Lebensmitteldiscounter mit aktuell 1.129 m² (EDEKA) bzw. 770 m² (ALDI) Verkaufsfläche (VKF). Zusammen mit einem PENNY-Discounter (rd. 600 m² VKF) an der Werler Straße und verschiedenen kleineren Anbietern (u.a. Bäckerei, Metzgerei, Hofladen) bilden sie das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Grundzentrum Welver. Bis zum Jahr 2004 war in zentraler Lage (Straße Am Markt) noch ein SPAR-Markt ansässig.

In der Vergangenheit war die Einzelhandelsentwicklung von Welver geprägt von der Diskussion und den Bemühungen um die Erweiterung des Einzelhandelsbesatzes in der zentralen Ortslage durch eine Einbeziehung des seit Ende der 1990er Jahre brachliegenden Raiffeisenländes. Hierzu gab es zwischen 2005 und 2014 von insgesamt sechs verschiedenen Projektentwicklern Planungen mit unterschiedlichen Konzepten und Einzelhandelsunternehmen (u.a. LIDL, REWE, REAL); integraler Bestandteil der Überlegungen war in mehreren Fällen die Einbeziehung des leer stehenden SPAR-Marktes in die Neubebauung und damit die direkte Anbindung an den vorhandenen Einzelhandelsbesatz.

Die Gemeinde Welver hat diese Planungen stets befürwortet und aktiv unterstützt; so beauftragte sie 2008 die cima mit der Erstellung eines kommunalen Einzelhandelsgutachtens, um die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben durch die Definition eines zentralen Versorgungsbereichs zu schaffen. Im Mai 2009 legte die cima das Einzelhandelskonzept vor, das in wesentlichen Punkten auf damals aktuellen Planungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortiments und eines Discounters auf einem ehemaligen Raiffeisenlände beruhte.¹ Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets hatte die cima dem Vorhaben gegenüber einer Flächenerweiterung an anderen Standorten Priorität eingeräumt. Auch diese Bemühungen scheiterten letztendlich im Jahr 2010.

Mehr als fünf Jahre nach Vorlage des Einzelhandelskonzepts muss festgestellt werden, dass weder die Gemeinde noch verschiedene Projektentwickler geeignete Betreiber für die vorgesehenen Märkte auf dem Raiffeisengelände akquirieren konnten.

Die Gemeinde hat daher das stadtentwicklungspolitische Ziel einer Einzelhandelsentwicklung auf dem Raiffeisengelände als unmittelbare Erweiterung des zentralen Einkaufsbereichs von Welver aufgegeben. Im Juli 2014 beschloss der Rat der Gemeinde Welver daher auch den im Jahr 2009 definierten zentralen Versorgungsbereich aufzuheben. Die Bezirksregierung Amsberg als zuständige Regionalplanungsbehörde konnte diese Entscheidung aufgrund der fehlgeschlagenen Planungen der vergangenen Jahre zwar nachvollziehen, schlug jedoch vor, den bestehenden zentralen Versorgungsbereich nicht gänzlich aufzuheben. Er sollte entweder beibehalten oder aber verkleinert werden und das außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gelegene Gebiet an der Ladestraße als singuläres Nahversorgungszentrum betrachtet werden.

Um eine stabile und wohnnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs (v.a. Nahrungs- und Genussmittel) langfristig zu sichern, liegen aktuell Planungen zur Erweiterung bzw. zum Neubau der bestehenden Märkte an der Ladestraße vor. Dabei soll der EDEKA-Vollsortimenter von 1.129 m² VKF auf 1.740 m² VKF (mit Option auf 1.900

m² VKF) und der ALDI-Lebensmitteldiscounter von 770 m² VKF auf 1.000 m² VKF (mit Option auf 1.250 m² VKF) erweitert werden.

Die CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, wurde mit Schreiben vom 18.12.2014 von der MCL-Grundbesitz KG, Wermelskirchen, mit einer gutachterlichen Stellungnahme zur Stadt- und Regionalverträglichkeit der beiden Erweiterungen an der Ladestraße und zur Überprüfung der Gültigkeit bzw. Aktualität des Einzelhandelskonzeptes Welver beauftragt.

Mit dem vorliegenden Gutachten sind insbesondere folgende Fragen zu beantworten:

- Welche Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur haben sich seit der Vorlage des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2009 ergeben? Ist aus gutachterlicher Sicht eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erforderlich?
- Sind die Erweiterungen der beiden Märkte als stadt- und regionalverträglich anzusehen oder sind negative Auswirkungen auf das Zentrum von Welver bzw. die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen zu erwarten?
- Entspricht das Vorhaben den Zielvorgaben der Landesplanung und Raumordnung?

¹ cima (2009): Einzelhandelkonzept Gemeinde Welver, Köln.

2 Methodisches Vorgehen

Das vorliegende Verträglichkeitsgutachten baut auf folgenden Arbeitsschritten auf:

- Überprüfung der Kernaussagen des Einzelhandelskonzeptes Welver (2009): Gutachterliche Bewertung des aktuellen Einzelhandelsbesatzes und der Ziele des Einzelhandelskonzeptes; gutachterliche Bewertung des Raiffeisengeländes als Einzelhandelsstandort unter Berücksichtigung der Vermarktungsbemühungen der Vergangenheit; Schlussfolgerungen für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs.
 - Aufnahme der vorliegenden Planung: Sortimente und Verkaufsflächen der geplanten Einzelhandelsweiterungen; Lagequalität und planungsrechtliche Einordnung des Standortes Ladestraße.
 - Projektrelevante Angebotsanalyse: Erhebung der Verkaufsflächen aller bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ in Welver, ergänzend dazu Vollerhebung des Einzelhandelsbesatzes in der Ortsmitte Welver. Die Vor-Ort-Erhebungen erfolgten im Januar 2015.
 - Nachfrageanalyse: Ermittlung des projektrelevanten Kaufkraftpotenzials in Welver auf Grundlage aktueller Bevölkerungszahlen, bundesweiter Verbrauchsausgaben und gemeinsamer Kaufkraftkennziffern.
 - Ökonomische Auswirkungsanalyse der geplanten Erweiterungen: Ermittlung der erwarteten Umsätze des Planvorhabens unter Berücksichtigung der Konkurrenzsituation und vertriebsformenspezifischer Leistungskennziffern; Ermittlung der mit dem Projekt verbundenen Umsatzveränderungen bzw. Verlagerungseffekte für die übrigen Anbieter.
 - Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere mit den Vorgaben des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel.
 - Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept Welver
 - Abschließende Empfehlungen: Gutachterliche Empfehlungen zur Realisierung der Erweiterungen der Märkte an der Ladestraße in Welver.
- Die Studie wurde im Zeitraum Dezember 2014 – Januar 2015 durchgeführt.

3 Überprüfung der Kernaussagen des Einzelhandelskonzeptes Welver

Das im Jahr 2009 von der cima im Auftrag der Gemeinde Welver erstellte Einzelhandelskonzept baut auf den nachfolgenden zentralen Zielsetzungen auf:

- Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Gemeindegebiet,
 - weitere Förderung der Ortsmitte von Welver als zentraler Einkaufsplatz,
 - Sicherung ergänzender wohnungsnaher Nahversorgungsangebote in den Ortsteilen,
 - planungsrechtliche Steuerung gesamtstädtisch angepasster Sonderlagen des großflächigen Einzelhandels,
 - Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit der einzelnen Betriebe durch Verbesserung der Rahmenbedingungen und des einzelbetrieblichen Marketings.
- Diese Zelaussagen sollten aus gutachterlicher Sicht weiterhin Bestand haben.
- Konkretisiert wurden die Ziele des Einzelhandelskonzeptes in dem Zentrenkonzept und der Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte Welver“ sowie in einem Handlungsprogramm zur Attraktivierung der Ortsmitte von Welver.
- Das gesamte Konzept baute maßgeblich auf den damals aktuellen Planungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortiments (1.526 m² VKF), eines Lebensmitteldiscounters (895 m² VKF) und einer weiteren Ladeneinheit (500 m² VKF) auf.
- Die cima hatte die Umsetzung der Planung aufbauend auf einer differenzierten Standort- und Wettbewerbsanalyse gutachterlich beantwortet. Ausschlaggebend für die Zustimmung war u.a. die mit dem Projekt verbundene Chance, die im zentralen Bereich ansässigen Betriebe durch neue, frequenzstarke Anbieter zu stärken und gleichzeitig das Nahversorgungsangebot im Gemeindegebiet auszubauen.
- Folgerichtig beinhaltete das Einzelhandelskonzept eine Einbeziehung des Raiffeisengeländes in den zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte Welver“.

Zur Förderung dieses Vorhabens sah das Zentrenkonzept für das Gemeindegebiet keine weiteren zentralen Versorgungsbereiche vor. Die vorhandenen Lebensmittelanbieter PENNY (Welver Straße) sowie ALDI und EDEKA (Ladestraße) sowie der Supermarkt in Scheidingen wurden in dem Zentrenkonzept als „nahversorgungsrelevante Ergänzungsbetriebe“ dargestellt. Es wurde damit die Bedeutung der vorhandenen Betriebe für die Versorgung unterschrieben, auch wenn der Ausstattungsgrad eines voll funktionsstüchtigen Nahversorgungszentrums nicht erreicht wird.

Die von der cima vorgenommene Überprüfung der Gültigkeit des Einzelhandelskonzeptes baut auf den erreulten Ortsbegrenzungen vom Dezember 2014, der Auswertung vorliegender Informationen zur Reaktivierung des Raiffeisengeländes und einer Auswertung der erhobenen Bestandsdaten des Einzelhandels mit den Daten aus dem Einzelhandelskonzept 2009 auf.

Als Ergebnis der Bestandsaufnahme sind folgende Punkte festzuhalten:

- Rückgang des innerörtlichen Einzelhandelsbesatzes: Seit Vorlage des Einzelhandelskonzeptes im Jahre 2009 hat sich der Einzelhandelsbesatz in der Ortsmitte weiter reduziert. Waren im November 2008 noch 15 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 905 m² im Bereich Am Markt ansässig, so waren im Dezember 2014 insgesamt neun Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 490 m² vorhanden. Zu den nicht mehr vorhandenen Anbietern gehören u.a. die MARIEN-APOTHEKE und RADIO SALZMANN sowie der Drogeriemarkt SCHLECKER.

Abb. 1: Verkaufsfläche und Umsatz in der Ortsmitte Welver 2009 - 2015

	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	2009 (in m ²)	2015 (in m ²)	2009 (in m ²)	2015 (in m ²)	2009 (in Mio. €)	2015 (in Mio. €)
Täglicher Bedarf	7	4	380	195	6,0	3,0
mittel-/langfristiger Bedarf	8	5	525	295	1,5	1,1
SUMME	15	9	905	490	7,6	4,1

Quelle: cima 2009 bzw. 2015

- Angebotsverluste in Drogeriebereich: Durch die Schließung von drei SCHLECKER-Filialen im Gemeindegebiet ist es zum weitgehenden Wegfall des örtlichen Angebotes von Drogerie- und Gesundheitsartikeln gekommen; die Versorgung erfolgt aktuell nur noch über die entsprechenden Angebote der Lebensmittel.

- In Scheidingen kam es seit 2009 zur Schließung des dort ansässigen kleinen EDEKA-Marktes.

- Mehrfach gescheiterte Bemühungen um eine Revitalisierung des Raiffeisengeländes: Nach Auswertung vorliegender Informationen der Gemeinde Welver ist festzustellen, dass über einen Zeitraum von rund zehn Jahren insgesamt sechs Projektentwickler intensive Überlegungen und Aktivitäten zur Revitalisierung des Raiffeisengeländes ange stellt haben:

- 2005: Prüfung einer gemeinsamen Nutzung der benachbarten Brachflächen ehemaliger SPAR-Markt und Raiffeisengelände in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsberatung Gilles & Partner aus Steinfurt
- 2006: Planungen des Investors SIG System & Industriebau Goslar GmbH zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit Getränkemarkt auf dem Raiffeisengelände
- 2007: Prüfung des Raiffeisengeländes durch die Expansionsabteilung der Büntings Gruppe; Ansiedlungsverhandlungen der LAON Projektentwicklungsgesellschaft aus Lohne mit dem Lebensmitteldiscounter NETTO
- 2008: Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes mit der Hoppmann Bau GmbH & Co. KG aus Wiefelstede unter Einbeziehung des ehemaligen SPAR-Marktes
- 2012 und 2014: Vermarktungsaktivitäten der Deubema GmbH aus Visbek auf der Grundlage des mit der Firma Fa. Hoppmann entwickelten städtebaulichen Konzeptes

- Perspektive für leer stehenden ehemaligen SPAR-Markt: Nach einer Pressemeldung vom Dezember 2014 beabsichtigt die Drogeriekette ROSSMANN, in dem ehemaligen SPAR-Markt einen Drogiermarkt zu eröffnen.²
- Aus gutachterlicher Sicht sind aus diesen Entwicklungen folgende Schlussfolgerungen zu ziehen:
 - Ortsmitte Welver: Weiterhin sollte es Ziel sein, innerhalb der Ortsmitte Welver ein Einzelhandelsangebot zu erhalten, das dem Besitz eines Grundzentrums entspricht. Mit der Ansiedlung einer ROSSMANN-Filiale in dem ehemaligen SPAR-Markt wäre ein zentraler Schritt in dieser Richtung erreicht.
 - Raiffeisengelände: Vor dem Hintergrund der aufgezeigten vergleichbaren Bemühungen zur Revitalisierung des Raiffeisengeländes sollten sich die Aktivitäten zur dauerhaften Stabilisierung des Nahversorgungsangebotes nicht mehr ausschließlich auf diesen Standort beschränken. Die geplanten Erweiterungen der bestehenden Märkte werden aus gutachterlicher Sicht als zu befürwortende Alternative angesehen. Solange sich keine alternativen Nutzungen (z.B. Wohnen) konkretisieren, kann eine Einzelhandelsnutzung jedoch weiterhin eine Option für das Raiffeisen Gelände darstellen.
 - Fortschreibung Einzelhandelskonzept: Die Gemeinde Welver hat mit dem Ratsbeschluss vom 02.07.2014 den im Einzelhandelskonzept enthaltenen Zentralen Versorgungsbereich wieder aufgenommen.
 - Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, einen Zentralen Versorgungsbereich zu beschließen. Liegt kein entsprechender Beschluss vor, kann bei Genehmigungs- und Bauleitverfahren auf den sogenannten „fiktischen“ Zentralen Versorgungsbereich zurückgegriffen werden. Dieser wird anhand des vorhandenen Geschäftsbesitzes und der konkreten städtebaulichen Situation abgegrenzt; städtebauliche Planungen etc. bleiben in der Regel unberücksichtigt. Im vorliegenden Fall entspricht nach Auffassung der cima der „fiktische“ Zentrale Versorgungsbereich dem im Einzelhandelskonzept dargestellten Zentralen Versorgungsbereich ohne das Raiffeisen Gelände.
 - Die Genehmigungsbehörden verlangen bei Bauleitverfahren mit einzelhandelsrelevanten Festsetzungen regelmäßig die Vorlage eines Ratsbeschlusses zu den Zentralen Versorgungsbereichen. Dies dient zum einen der Klarheit des Verfahrens; zum anderen bietet es der Gemeinde die Möglichkeit, bei Einzelhandelsvorhaben der Nachbargemeinden, die zur Gefährdung der Funktionstüchtigkeit des eigenen Zentrums führen, Stellung zu beziehen. Die Festsetzung eines um das Raiffeisen Gelände reduzierten Zentralen Versorgungsbereichs ist daher zu prüfen.

² Soester Anzeiger 16.12.2014; <http://www.soester-anzeiger.de/lokales/welver/rossmann-uebernimmt-ehemaligen-spar-markt-4540314.html> [09.01.2015]

4 Planvorhaben

4.1 Lage im Gemeindegebiet

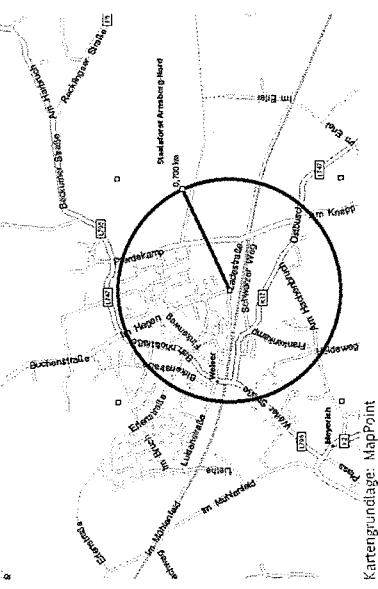
Die Märkte EDEKA und ALDI an der Ladestraße liegen etwa 500 Meter östlich des Rathauses und des Hauptgeschäftsbereichs Am Markt. Im Bereich zwischen den Märkten liegt ein Parkplatz mit rd. 130 PKW-Stellplätzen. Parallel zur Ladestraße verläuft auf der Rückwärtigen Seite der Gebäude und des Parkplatzes eine Bahnlinie der Deutschen Bahn, sodass eine größere Erweiterung in südlicher Richtung bzw. die Ansiedlung weiterer Märkte ausgeschlossen sind. Im direkten Umfeld befinden sich südlich der Ladestraße verschiedene Gewerbebetriebe; ein KIK-Textildiscounter ist am östlichen Ende der Ladestraße ansässig. Nördlich der Ladestraße befinden sich einzelne Gewerbebetriebe (u.a. Landmaschinenhändel, Friseur), dominierend ist hier jedoch die Wohnbebauung des Kernortes.

Der Standort ist für die motorisierten Kunden aus dem gesamten Gemeindegebiet über die L 474 bzw. von der Ortsmitte über die Ladestraße sehr gut zu erreichen. Die nächste ÖPNV-Haltestelle befindet sich in fußläufiger Distanz (unter 600 Meter) am Haltepunkt Welver der Deutschen Bahn AG. Die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ist für die Bewohner aus dem unmittelbar nördlich gelegenen Wohnquartier uneingeschränkt gegeben; aus der Ortsmitte kommend wird die fußläufige Erreichbarkeit über die Ladestraße durch das Fehlen eines durchgehenden Fußweges eingeschränkt.

Der fußläufige Einzugsbereich des Vorhabens deckt weite Bereiche des Kernortes ab (Abb. 2).

Insgesamt ist dem Standort nach den einschlägigen Kriterien (städtische Situation, Nähe zur Wohnbebauung, ÖPNV-Erreichbarkeit und fußläufige Erreichbarkeit) eine für die planungsrechtliche Bewertung des Vorhabens bedeutsame städtebaulich integrierte Lage zu bescheinigen.

Abb. 2: 700 Meter-Radius um das Plangebiet

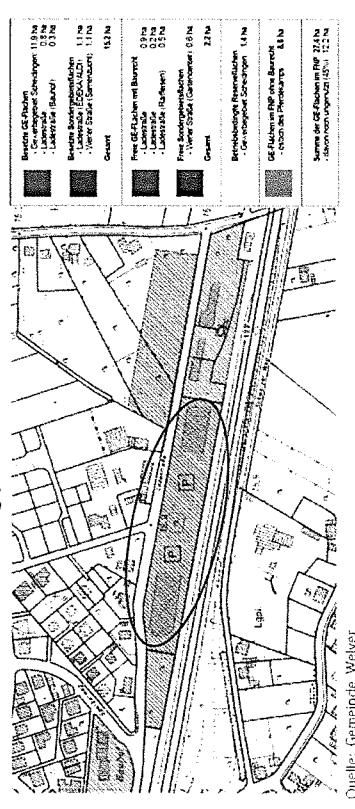


4.2 Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Die gesamte vom EDEKA-Verbrauchermarkt und ALDI-Lebensmitteldiscounter belegte Fläche an der Ladestraße ist im Flächennutzungsplan als Sondergebietsfläche ausgewiesen. Westlich schließt sich an den EDEKA eine kleinere, bislang unbebaute GE-Fläche (0,2 ha) an, für die Baurecht besteht.

Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplans Gemeinde Welver, Bereich Ladestraße



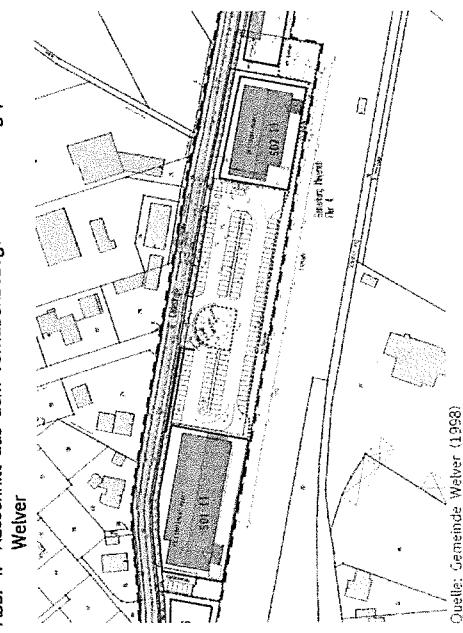
Bebauungsplan

Die Märkte EDEKA und ALDI liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 der Gemeinde Welver (Abb. 4). Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke der beiden Märkte in dem Bebauungsplan als Sonstige Sondergebiete ausgewiesen (SO1: EDEKA-Markt, SO2: ALDI-Discounter). In den textlichen Festsetzungen sind die zulässigen Nutzungen wie folgt definiert worden:

SO1	- Vollsortiment-Markt	890 m ² Verkaufsfläche
	- Getränkemarkt	320 m ² Verkaufsfläche
SO2	- Discountmarkt	770 m ² Verkaufsfläche
Summe		1.980 m ² Verkaufsfläche

Weitere den Einzelhandel betreffende textliche Festsetzungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 nicht vorhanden.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Welver



Die geplanten Erweiterungen der Märkte an der Ladestraße erfordern somit eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Welver

Die bestehenden Märkte von EDEKA und ALDI an der Ladestraße wurden im Jahr 1999 erbaut und sind seitdem weitestgehend unverändert.

Die aktuelle Planung sieht die Erweiterung des EDEKA-Marktes und den Neubau des ALDI-Marktes vor. Die Gesamtverkaufsfläche beider Märkte erhöht sich von heute insgesamt 1.899 m² zunächst auf 2.740 m². Mit einer Erweiterungsreserve von 160 m² im Bereich des EDEKA und Erweiterungsflächen des ALDI von insgesamt 250 m² soll langfristig eine Verkaufsfläche von 3.150 m² erreicht werden (+ 1.251 m²). Mit diesen Erweiterungen sollen die Märkte an die aktuellen betrieblichen Anforderungen der Betreiber angepasst und eine großzügigere Warenpräsentation erreicht werden; umfangreichere Veränderungen der Sortimentsstrukturen sind nicht beabsichtigt.

Die nachfolgenden Berechnungen basieren auf der langfristig beabsichtigten Verkaufsfläche von insgesamt 3.150 m² (1.250 m² ALDI und 1.900 m² EDEKA (inkl. Backshop)).

Abb. 5: Verkaufsflächen EDEKA und ALDI

Anbieter	Verkaufsfläche aktuell	Verkaufsfläche geplant	Differenz
EDEKA	1.129 m ²	1.900 m ²	+ 771 m ²
- davon Nahrungs- und Genussmittel	929 m ²	1.450 m ²	+ 521 m ²
- davon übrige Sortimente	200 m ²	450 m ²	+ 250 m ²
ALDI	770 m ²	1.250 m ²	+ 480 m ²
- davon Nahrungs- und Genussmittel	580 m ²	900 m ²	+ 320 m ²
- davon übrige Sortimente	190 m ²	350 m ²	+ 160 m ²
SUMME	1.899 m ²	3.150 m ²	+ 1.251 m ²
- davon Nahrungs- und Genussmittel	1.509 m ²	2.350 m ²	+ 841 m ²
- davon übrige Sortimente	390 m ²	800 m ²	+ 410 m ²

Quelle: Auswertung Planunterlagen des Planungsbüros esp(r)äge; Minden (2014)

Abb. 8: Umsatz EDEKA und ALDI

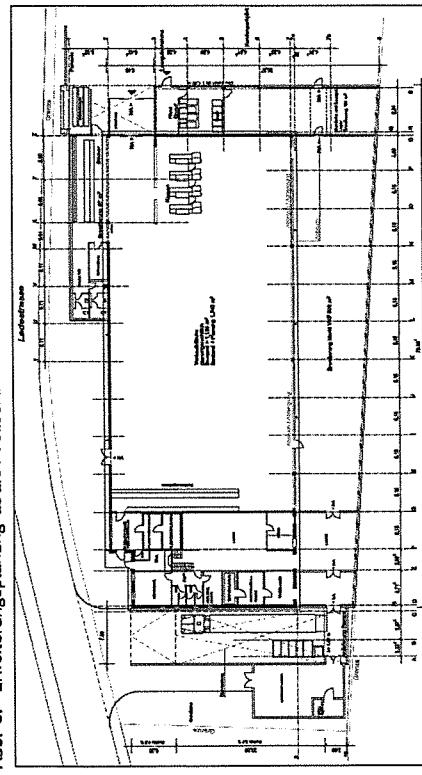
Anbieter	Umsatz aktuell	Umsatz geplant	Differenz
EDEKA			
Nahrungs- und Genussmittel	4,0 Mio. €	6,2 Mio. €	+ 2,2 Mio. €
Übrige Sortimente	0,9 Mio. €	1,9 Mio. €	+ 1,1 Mio. €
Summe	4,9 Mio. €	8,2 Mio. €	+ 3,3 Mio. €
ALDI			
Nahrungs- und Genussmittel	3,2 Mio. €	5,0 Mio. €	+ 1,8 Mio. €
Übrige Sortimente	1,1 Mio. €	2,0 Mio. €	+ 0,9 Mio. €
Summe	4,3 Mio. €	7,0 Mio. €	+ 2,7 Mio. €
Gesamtes Vorhaben			
Nahrungs- und Genussmittel	7,2 Mio. €	11,3 Mio. €	+ 4,0 Mio. €
Übrige Sortimente	1,9 Mio. €	3,9 Mio. €	+ 2,0 Mio. €
Summe	9,2 Mio. €	15,2 Mio. €	+ 6,0 Mio. €

Quelle: cima (2015)

Das Gelände des KIK-Textildiscounters, rd. 250 m vom Plausstandort am östlichen Ende der Ladestraße gelegen, ist von den aktuellen Planungen nicht betroffen.

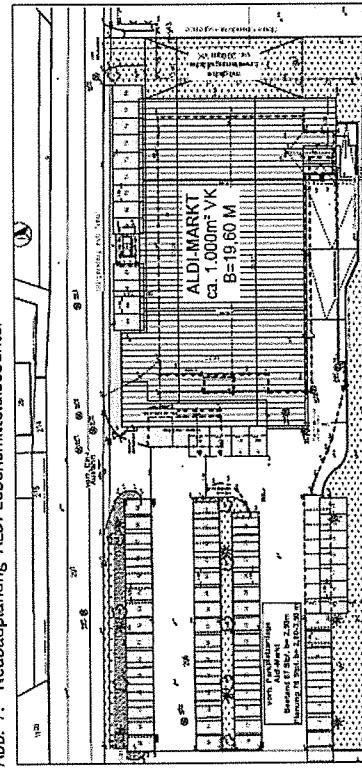
Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Rahmenbedingungen und im Rückgriff auf branchenübliche Leistungskennziffern (EDEKA: 4.300 €/ m², ALDI-Nord: 5.600 €/ m²) sowie der Struktur vergleichbarer Objekte im Bundesgebiet geht die cima davon aus, dass die beiden Märkte nach den erfolgten Erweiterungen eine Umsatzsteigerung pro Jahr von ca. 6,0 Mio. € erwirtschaften werden (Abb. 8).³ Hiervom entfallen 4,0 Mio. € auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Abb. 6: Erweiterungsplanung EDEKA-Vollsortimenter



Quelle: Dipl.-Ing. Dieter Gräfe, Architekt (2014)

Abb. 7: Neubauplanung ALDI-Lebensmitteldiscounter



Quelle: Hochbauplanung Klabunde + Egert, Körbach (2014)

³ Nach übereinstimmenden Angaben der HAHN GRUPPE, Bergisch Gladbach (Retail Real Estate Report Germany 2014/2015) und des Online-Statistik Portals der STATISTA GmbH, Hamburg (www.statista.com) erreichen die Märkte der Firma ALDI Nord eine durchschnittliche Flächenleistung von 5.670 €/ m², für die Firma EDEKA wird von einer durchschnittlichen Flächenleistung der Vertriebsschiene E aktiv/ E-Neukauf von 4.268 €/ m² ausgegangen.

5 Angebots- und Nachfrageanalyse

5.1 Projektrelevante Nachfragegesituation

Die Berechnung des projektrelevanten Nachfragepotenzials in der Gemeinde Welver erfolgt auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen, der jeweiligen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern sowie den bundesweiten Verbrauchsausgaben.⁴

Zum 31.05.2013 wies die Gemeinde Welver einen Bevölkerungsstand von 12.489 Personen auf. Die Kaufkraftkennziffer liegt mit 98,1 knapp unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Auf Basis der von der cima ermittelten bundesweiten Verbrauchsausgaben bedeutet dies, dass das Kaufkraftpotenzial der Gemeinde Welver bei Gütern des täglichen Bedarfs bei 36,4 Mio. € liegt; für die projektrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt das Kaufkraftpotenzial bei 25,6 Mio. €.

5.2 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz

Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über den projektrelevanten Einzelhandelsbesatz in Welver in der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ und zeigt einen Vergleich zu den Zahlen des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2009 auf.

Abb. 9: Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in Welver 2009 und 2015

Jahr	SUMME	
	Ortsmitte Welver (in m²)	Übrige Lagen Kernort Welver (in m²)
2009	180	2.925
2015	120	2.785

Quelle: cima 2009 bzw. 2015

Abb. 10: Umsatz Nahrungs- und Genussmittel in Welver 2009 und 2015

Jahr	SUMME	
	Ortsmitte Welver (in Mio. €)	Übrige Lagen Kernort Welver (in Mio. €)
2009	1,3	13,3
2015	0,7	12,3

Quelle: cima 2009 bzw. 2015

Der Vergleich der Daten der Jahre 2009 und 2015 zeigt, dass sowohl die Verkaufsfläche als auch der Umsatz in allen Standortbereichen rückläufig ist.

Unverändert bilden die Märkte EDEKA, ALDI und PENNY die Hauptanbieter; sie werden ergänzt durch mehrere Bäckereien und Höffäden, eine Metzgerei und Getränkemärkte sowie weitere kleinflächige Anbieter.

Hervorzuheben ist noch die Schließung des kleinen EDEKA-Marktes in Scheidingen, die zu einer Schwächung der lokalen Versorgung führte.

Zur Charakterisierung der Versorgungssituation kann abschließend auf die Kenndaten „Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner“ und den warengruppenspezifische Zentralitätswert für Nahrungs- und Genussmittel (= NuG-Umsatz in Welver * 100 / NuG-Kaufkraftpotenzial in Welver) zurückgegriffen werden.

Abb. 11: Kenndaten zum Nahversorgungsangebot in Welver 2009 und 2015

Jahr	Nahrungs- und Genussmittel je Ew. Warengruppenspezifische Zentralität Nahrungs- und Genussmittel je Ew.
2009	0,26
2015	0,24

Quelle: cima 2009 bzw. 2015

Abb. 11 zeigt, dass sowohl im Jahr 2009 als auch im Jahr 2015 die Gemeinde Welver in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel über einen unterdurchschnittlichen Einzelhandelsbesatz verfügt. Der Index Nahrungs- und Genussmittel je Ew. liegt mit derzeit 0,24 deutlich unter dem Orientierungswert für eine ausgewogene Verkaufsflächenausstattung (0,35 – 0,45 m²/ Ew.). Der warengruppenspezifische Zentralitätswert (54) signalisiert, dass per Saldo etwa die Hälfte der lokalen NuG-Kaufkraft an Standorte außerhalb des Gemeindegebiets fließt. Werte über 100 zeigen, dass die Zuflüsse in das Gemeindegebiet die Abflüsse übertreffen; Werte unter 100 signalisieren, dass per Saldo die Kaufkraftabflüsse überwiegen. Auch für ein Grundzentrum mit der Größe von Welver sollte ein NuG-Zentralitätswert von 75 angestrebt werden.

Abb. 11 fasst die wesentlichen ökonomischen Kenndaten zur Angebots- und Nachfragerisituation in Welver zusammen.

Abb. 12: Einzelhandelsrelevante Strukturdaten der Gemeinde Welver

Gemeinde Welver
Einwohner (Stand: 31.05.2013)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (2014)
Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)
Umsatz Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)
Zentralität Nahrungs- und Genussmittel
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel pro Ew (in m ² / Einwohner)

Quellen: Gemeinde Welver 2013; MB Research 2014; cima 2015

⁴ Quellen: Einwohnerzahlen: Gemeinde Welver, Stand 31.05.2013; Kaufkraftkennziffer: MB Research 2014; Verbrauchsausgaben auf Bundesebene: cima 2014

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Methodisches Vorgehen

Im Nachfolgenden werden die städtebaulichen und ökonomischen Auswirkungen des Vorhabens ermittelt. Bei dem zugrunde gelegten Projektansatz handelt es sich um einen „Worst-Case“-Ansatz u.a. durch die Annahme einer hohen Flächenproduktivität für die Vorhaben und die Definition eines räumlich engen Haupteinzugsgebietes. Grundsätzlich sind bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen derartiger Vorhaben folgende Parameter zu überprüfen:

- Die standörtlichen Parameter zielen auf mögliche Kopplungspotenziale zu bestehenden Einzelhandelsstrukturen ab. Das Ausmaß der städtebaulichen Integration entscheidet darüber, ob ein zusätzlich zu realisierender Einzelhandelsbetrieb nur Wettbewerbsdruck erzeugt oder auch neue Verbundvorteile mit der nachhaltigen Absicherung eines Standortes geschaffen werden können.
 - Die ökonomischen Parameter beschreiben konkret die wirtschaftlichen Auswirkungen eines Projektvorhabens auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet. Bei relativen Umsatzergebnissen von über 10 % des heutigen Umsatzes gehen weit Teile der Rechtsprechung davon aus, dass negative Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion eines Zentrums zu erwarten sind.
 - Die cima greift bei vergleichbaren Auswirkungsanalysen regelmäßig auf den ökonometrischen Modellansatz von HUFF zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwegen des Zeitaufwands zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Prognose der ökonomischen Auswirkungen ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen im Untersuchungsgebiet sowie die Kenntnis um die Attraktivität von Konkurrenzstandorten.
- Es wird von folgenden Prämissen ausgegangen:
- Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte. Somit konkurrenzt z.B. ein Lebensmitteldiscounter zunächst mit im unmittelbaren Umfeld angesiedelten Anbietern gleichen Betriebstyps.
 - Große Unterschiede in den Angebotsqualitäten zwischen dem Planvorhaben und dem vorhandenen Einzelhandelsangebot führen schneller zu Veränderungen der Kaufkraftströme als bei der Konkurrenz gleichartiger Anbieter.
 - Je besser die Verkehrsanbindung des Projektstandorts, umso größer ist die räumliche Reichweite.
 - Die prognostizierten Umsatzerwartungen der zu diskutierenden Projektvorhaben basieren auf warengruppen-, betriebsgruppen- und firmenspezifischen Flächenproduktivitäten. Neben eigenen Brancheninformationen werden entsprechende Veröffentlichungen und Branchenreports berücksichtigt.

Die cima interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird.

Die Modellrechnung ist auch als Worst-Case-Szenario zu verstehen, indem es von einer vollständigen Realisierung des Planvorhabens unter maximaler Ausnutzung der überprüften Verkaufsflächen und Sortimente ausgeht. Es wird eine gutachterliche Bewertung der Auswirkungen für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel durch den Verbrauchermarkt und den Lebensmitteldiscounter durchgeführt.

6.2 Auswirkungsanalyse „Nahrungs- und Genussmittel“

Wie bereits in Kap. 4.3 ausführlich dargestellt wurde, ist die Erweiterung des Vollsortiments und des Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsflächenvergrößerung in dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel von 841 m² verbunden. Der erwartete Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln wird von aktuell rd. 7,2 Mio. € auf rd. 11,3 Mio. € (+ 4,0 Mio. €) steigen.

Für die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens bedeutsam ist die Frage, ob durch das Vorhaben planerisch geschützte Zentrale Versorgungsbereiche in Welver oder in den Nachbarkommunen in ihrer Funktionsstüchtigkeit gefährdet sind. Abb. 13 enthält die Ergebnisse der Modellrechnung für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Abb. 13: Wirkungsanalyse „Nahrungs- und Genussmittel“

Standortbereich	Aktueller Umsatz	Umsatzverteilung
	Nahrungs- und Genussmittel in % des aktuellen Umsatzes	in Mio. €
Welver Ortsmitte	.	0,7 < 0,1 8,6 %
Welver Ladestraße	7,2	7,2 -
übriger Kernort Welver	5,2	1,4 26,9 %
übriges Gemeindegebiet	0,7	< 0,1 8,6 %
Zuflüsse von außenhalb	2,6	
Gesamt	11,3	

¹ aus Datenschutzgründen keine Angaben weniger als drei Anbieter
Quelle: circa 2015

Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass das Vorhaben nur zu begrenzten Veränderungen der Kaufkraftströme führen wird. Der weit überwiegende Umsatz des Vorhabens nach der Erweiterung ergibt sich aus dem bereits heute von den Märkten am Standort Ladestraße erwirtschafteten Umsatz. Sowohl nach dem absoluten als auch dem prozentualen Betrag sind die größten Umsatzverluste für den Standortbereich „übriger Kernort Welver“ zu erwarten. Der dort ansässige PENNY-Markt wird von den Erweiterungen maßgeblich betroffen sein; eine Schließung dieses Marktes ist aus gutachterlicher Sicht zu befürchten. Da es

sich aber um einen Anbieter außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs handelt, heißt dieser Markt keine besonderen Schutzansprüche. Aus planerischer Sicht handelt es sich um einen Wettbewerb zwischen drei Anbietern außerhalb der geschützten Zentren.

Dagegen ist die Ortsmitte von Welver durch die Erweiterungen nicht in einem abwägungsrelevanten Umfang betroffen. Rechtsurteile gehen davon aus, dass es bei Umsatzverlusten von 10 % und mehr zu Funktionsstörungen eines Zentrums kommen kann. Allerdings bedeutet dies nicht automatisch, dass beim Überschreiten der 10 %-Schwelle von einer Existenzgefährdung auszugehen ist. Es ist vielmehr eine vertiefende, auch qualitative Begutachtung erforderlich. Insbesondere ist zu klären, ob strukturprägende Betriebe eines Zentrums von der Schließung betroffen sind.

Die Umsatzverluste zu Lasten der Betriebe im übrigen Gemeindegebiet liegen insgesamt bei weniger als 0,1 Mio. €; eine Existenzgefährdung dieser Betriebe ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Gleichermaßen gilt auch für die außerhalb von Welver ansässigen Betriebe, die insgesamt einen Umsatzverlust von 2,6 Mio. € zu erwarten haben. Da sich dieser Umsatzverlust auf eine Vielzahl von Betrieben u.a. in Hamm, Werl und Soest verteilt, ist nicht von einer Gefährdung dieser Betriebe auszugehen.

Die cima geht im Übrigen davon aus, dass dieser Umsatzanteil fast ausschließlich durch die Rückgewinnung der bislang nach außerhalb abfließenden Kaufkraft entsteht. Ein Anstieg der auswärtigen Kunden ist für Welver nur sehr eingeschränkt zu erwarten.

Für die Versorgungssituation in Welver ergeben sich durch die Erweiterungen die in Abb. 14 aufgeführten Kenndaten.

Abb. 14: Kenndaten zum Nahversorgungsangebot in Welver vor und nach Realisierung der

Jahr	Nahrungs- und Genussmittel je Ew.	Warengruppenspezifische Zentralität Nahrungs- und Genussmittel
aktueller Stand	0,25	54
nach Durchführung der Erweiterungen	0,31	64

Quelle: cima 2015

Mit einem warengruppenspezifischen NuG-Zentralitätswert von 64 und einem Indexwert „Nahrungs- und Genussmittel je Ew.“ von 0,31 wird Welver nach Realisierung der Erweiterungen eine Verkaufsflächenausstattung aufweisen, die immer noch unter den Orientierungswerten für eine ausgewogene Nahversorgung liegen (0,35 - 0,45 m²/ Ew); entsprechendes gilt für den NuG-Zentralitätswert.

Die Auswirkungen der Erweiterungen und die zu erwartende Marktposition der beiden Märkte lassen sich ferner durch die Berechnung der Marktabschöpfungsquoten ermitteln.

Nach cima-Berechnungen werden die beiden Märkte nach den erfolgten Erweiterungen einen Gesamtumsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 11,3 Mio. € erzielen. Dieser Umsatz wird zu einem sehr hohen Prozentsatz mit einheimischen Kunden erwirtschaftet werden. Wie Abb. 15 zeigt, entfallen 10,4 Mio. € auf einheimische Kunden, lediglich 0,9 Mio. € werden durch Kunden von außerhalb erwirtschaftet. Mit einer Abschöpf-

fungsquote der beiden Märkte von 40,5 % des lokalen Kaufkraftpotenzials ist dieser Umsatz immer noch mit einer realistisch zu erreichenden Marktposition zu realisieren. Wir verweisen darauf, dass als direkter lokaler Mitbewerber lediglich der PENNY-Markt an der Welver Straße einzustufen ist.

Abb. 15: Erwartete Marktabschöpfung des Planvorhabens nach der Realisierung

Kommune	Einwohner	NuG-Kaufkraftpotenzial (in Mio. €)	Abschöpfungsquote (in %)	Umsatz (in Mio. €)	Kundenanteil (in %)
Welver	1.2489	25,6	40,5 %	10,4	92 %
Umland	-	-	-	0,9	8 %
SUMME	-	-	-	11,3	100 %

Quelle: cima 2015

Die cima wertet daher die geplante Verkaufsflächenerweiterung als eine für das Grundzentrum Welver maßstäbliche Entwicklung.

Fazit

- Nach der ökonomischen Auswirkungsanalyse ist die geplante Erweiterung der NuG-Verkaufsfläche als stadt- und regionalverträglich einzustufen; für die Ortsmitte von Welver als faktischer Zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde sowie für die Zentren der Nachbarkommunen sind keine abwägungsrelevanten Umsatzverluste zu erwarten. Planungsrechtlich nicht in die Bewertung einzubeziehen ist die zu befürchtende Schließung des PENNY-Marktes, da es sich um einen außerhalb eines zentralen Versorgungsbereich ansässigen Betrieb handelt.
- Negative städtebauliche Auswirkungen in Form der Existenzgefährdung der bestehenden Betriebe in den ausgewiesenen Zentren können aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden. Dies lässt sich zum einen auf die geringen absoluten Veränderungen der derzeitigen Kaufkraftströme zurückführen, zum anderen verteilen sich die Umsatzverluste auf eine Vielzahl von Betrieben außerhalb der Gemeinde Welver (Hamm, Soest, Werl). Stärker als bei vielen vergleichbaren Vorhaben wird sich der Umsatz des Planvorhabens durch die Rückgewinnung bislang nach außen abfließender Kaufkraft der Bevölkerung von Welver reduzieren. Hierfür spricht vor allem die nach wie vor unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in Welver mit Gütern des täglichen Bedarfs. Dagegen sind auch in Zukunft aufgrund der weiträumigen Siedlungsstruktur nur begrenzte Zuflüsse durch Einkäufe der Bevölkerung benachbarter Städte und Gemeinden in Welver zu erwarten.

7 Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und der Landesplanung

Die Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit der zur Diskussion stehenden Einzelhandelsnutzungen erfolgt unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung in Nordrhein-Westfalen. In diesem Zusammenhang ist vor allem der am 13.07.2013 in Kraft getretene Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen zu beachten. Die dort enthaltenen Ziele und Grundsätze sind somit die maßgeblichen Prüfkriterien bei der Fragestellung, inwieweit das Planvorhaben den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Die regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche sind Gebiete, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen und aus denen – im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ – Flächen unterschiedlichster Nutzungen entwickelt wurden oder werden sollen. Dies beinhaltet auch die Flächen für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (Blatt 1) ist das Grundstückskareal als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Ziel 1 des Sachlichen Teilplans wird daher erfüllt.

2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie

- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und

- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder stellungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Weiver. Allerdings ist die Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet Einzelhandel gekennzeichnet. Auch die EDEKA-Verkaufsfläche von aktuell 1.129 m² liegen schon zum jetzigen Zeitpunkt über der Grenze der Großflächigkeit von 800 m².

Der Standort Ladestraße und die geplanten Nutzungen erfüllen jedoch aus gutachterlicher Sicht die Voraussetzungen, die an die Ausnahmeregelung des Ziels 2 geknüpft sind:

- Es handelt sich um zwei Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.
- Berücksichtigt man die städtebaulichen Strukturen des Ortskerns von Weiver, so ist offensichtlich, dass für großflächige Anbieter kein integrierter Standort innerhalb des Ortskerns zur Verfügung steht. Auch die EDEKA-Verkaufsfläche von aktuell 1.129 m² liegen schon zum jetzigen Zeitpunkt über der Grenze der Großflächigkeit von 800 m².
- Zu den Erfordernissen einer Gewährleistung der wohnnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in dem vorliegenden Fall auf die aktuellen Versorgungsstrukturen in Weiver zu verweisen. Den insgesamt rd. 12.500 Einwohnern stehen innerhalb der Gemeindegrenzen allein die Anbieter EDEKA, ALDI und PENNY mit einem breiteren Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln zur Verfügung. Aktuell erreicht Weiver in diesem Segment eine Zentralität von nur 54; ein großer Teil der Versorgung der Bevölkerung erfolgt daher über Angebote in den Nachbarkommunen (v.a. Hamm und Soest). Zur Gewährleistung einer wohnnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist daher ein Ausbau des Angebotes zu befürworten.
- Die vorliegende Auswirkungsanalyse der clima kommt zu dem Ergebnis, das weder die Ortsmitte von Weiver als faktischer zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde noch die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen von den Erweiterungen wesentlich beeinträchtigt werden.

Die clima sieht die Voraussetzungen für den Rückgriff auf die Ausnahmeregelung des Ziels 2 als gegeben an.

3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Nach der durchgeführten Auswirkungsanalyse werden von dem Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche erwartet. Ziel 3 des Sachlichen Teilplans wird daher erfüllt.

Grundsätze 4, 5 und 6

Die Grundsätze 4, 5 und 6 des Sachlichen Teilplans beziehen sich auf Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und sind daher für die vorliegenden Erweiterungspläne von Anbietern mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nicht relevant.

7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten

Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht-zentrenrelevanter Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Die im Sachlichen Teilplan enthaltene Zielformulierung zur Überplanung vorhandener Standorte zielt vor allem auf den Schutz der Zentren vor planerisch nicht zu befürwortende Einzelhandelsentwicklungen an bestehenden Einzelhandelsstandorten. Mit dem Ziel 7 besteht für die Kommunen die Option, die weitere Expansion derartiger Standorte planerisch zu steuern, ohne in die Gefahr von Entschädigungsklagen zu geraten.

Der Sachliche Teilplan räumt den Kommunen dabei einen Handlungsspielraum ein, indem er die Festbeschreibung der zulässigen Verkaufsfläche auf die baurechtlich Bestandschutz genießende Bestandsflächen als „Regel-Vorgabe“ formuliert hat („Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandschutz genießen, zu begrenzen“) und eine Ausnahmeregelung in das Ziel 7 aufgenommen hat („Ausnahmeweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt“).

In den Erläuterungen zum Sachlichen Teilplan wird zu der Ausnahmeregelung ausgeführt: „Die Entscheidung, was „geringfügig“ ist, ist vom Einzelfall abhängig. Neben dem wichtigen

stem Kriterium der fehlenden wesentlichen Beeinträchtigung ist bei der Beurteilung auch darauf zu achten, dass die Erweiterung im Verhältnis angemessen ist.“

Nach Einschätzung der cima gehören die Erweiterungspläne und der Standort Ladestraße nicht zu den Fällen, auf die das Ziel 7 anzuwenden ist. Die Erweiterung über den aktuellen Bestand hinaus wird gutachterlich befürwortet und dient dem Ziel der langfristigen Sicherung der wohnungsnahen Versorgung. Ziel 7 stellt eine Regelung dar, die abweichend von den Zielen und Grundsätzen 1 - 6 anzuwenden ist. Das Vorhaben erfüllt jedoch bereits die Anforderungen aus den Zielen 1 - 6, sofern sie sich überhaupt auf Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten beziehen. Das Vorhaben steht damit im Einklang mit dem Ziel 7 des Sachlichen Teilplans.

8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsgebiete entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch zentrenschädliche Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Ziel 8 bezieht sich nach den Erläuterungen zum Sachlichen Teilplan auf die planungsrechtliche Steuerung der räumlichen Konzentration von mehreren, als Einzelobjekt nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die aufgrund der Agglomerationswirkung zu schädlichen raumordnerischen Auswirkungen führen können. Im vorliegenden Fall handelt es sich um zwei bereits heute großflächige Einzelhandelsobjekte, so dass Ziel 8 nicht zur Anwendung kommt. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass in den Erläuterungen zu dem Sachlichen Teilplan ausgeführt wird, dass „Ziel 8 ... dabei – als Auferlegen eines bestimmten Handels – nicht weiter gelten kann als Ziel 2 oder 5. Es liegt daher im planerischen Ermessen einer Gemeinde, Einzelhandelsagglomerationen im Sinne von Ziel 8 mit nativversorgungsrelevanten Kernsortimenten oder zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche unter den in Ziel 2 bzw. 5 genannten Voraussetzungen nicht entgegenzuwirken.“ Wie bereits in der Erläuterung des Ziels 2 dargestellt wurde, erfüllt das Vorhaben die Ausnahmeregelung zum Ziel 2. Das Vorhaben steht damit im Einklang mit Ziel 8 des Sachlichen Teilplans.

9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

Für die Kommunen des Kreises Soest und des Hochsauerlandkreises wurde im Oktober 2013 zwar ein „Regionales Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche“ (REHK) vorgelegt. Da die Gemeinde Welver, wie auch die Städte und Gemeinden Werl, Brilon und Möhnesee, das Konzept nicht verabschiedet hat, ergeben sich für die Gemeinde Welver keine Bindungen aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept. Ziel 9 ist auf das Vorhaben nicht anzuwenden.

10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorgaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO sind, soweit von § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten die Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen.

Bei dem zur Diskussion stehenden Bebauungsplan Nr. 24 handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Ziel 10 dient der Klarstellung, dass die vorherigen Grundsätze und Ziele auch auf vorhabenbezogene Bebauungspläne anzuwenden sind. Mit Bezug auf die vorherigen Ausführungen wird von einer Übereinstimmung der Planungen mit Ziel 10 ausgegangen.

Fazit

Die einzelhandelsbezogenen Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung finden sich im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel.

Die cima hat das Planvorhaben in Hinblick auf die Übereinstimmung mit den im Sachlichen Teilplan aufgeführten zehn Grundsätzen und Zielen überprüft. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das Vorhaben den Zielen und Grundsätzen des Sachlichen Teilplans entspricht, sofern sie überhaupt auf das Vorhaben anzuwenden sind. Die Übereinstimmung mit Ziel 2 (Standorte für Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in Zentralen Versorgungsbereichen) ist über die Ausnahmeregelung für Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gegeben.

8 Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts Welver

Für die Gemeinde Welver liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 vor, das auch von Rat der Gemeinde Welver als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde und daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Mit Ratsbeschluss vom 02.07.2014 wurde der im Einzelhandelskonzept enthaltenen zentralen Versorgungsbereich wieder aufgehoben, so dass in diesem Punkt das Einzelhandelskonzept keine bindende Wirkung hat.

Die in Kap. 3 vorgenommene Überprüfung der Gültigkeit des Einzelhandelskonzeptes durch die cima kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Aktivitäten zur dauerhaften Stabilisierung des Nahversorgungsangebots nicht mehr ausschließlich auf den Standort Raiffeisenfeld anstrengen sollte und auch eine Erweiterung der bestehenden Betriebe zu verfolgen ist.

Die grundsätzliche Notwendigkeit eines Ausbaus des Nahversorgungsangebots hatte das Einzelhandelskonzept bereits aufgezeigt:

*„Bei einer insgesamt unterentwickelten Versorgungssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist ein gezielter Ausbau der vorhandenen Angebote daher zu prüfen.“
(cima 2009, S. 16)*

Vor dem Hintergrund der Entwicklungen der letzten Jahre und des nach wie vor nicht realisierten Nahversorgungszentrums auf dem Raiffeisenfeld sollte es den bestehenden Märkten aus gutachterlicher Sicht ermöglicht werden, die Verkaufsfläche zu erweitern, um Welver weiterhin als kompetenten Einkaufsplatz für Nahrungs- und Genussmittel zu erhalten. Nach Einschätzung der cima stimmt die vorliegende Planung zur Erweiterung der Märkte an der Ladestraße mit den weiteren Zielen des Einzelhandelskonzeptes überein.

9 Zusammenfassung und abschließende Empfehlung

Aufgabe der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme war die Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Erweiterungen des EDEKA-Vollsortimenters sowie des vorgesehenen Neubaus des ALDI-Lebensmitteldiscounters an der Ladestraße in Welver. Die aktuellen Planungen sehen die Erweiterung des EDEKA-Marktes um bis zu 771 m² und des ALDI-Marktes um 480 m² vor.

Aufbauend auf einer differenzierten Wettbewerbsanalyse für den Vollsortimenter und den Lebensmitteldiscounter hat die cima die zu erwartenden Veränderungen der Kaufkraftströme durch das Vorhaben auf der Basis einer ökonometrischen Modellrechnung nach HUFF ermittelt und die städtebaulichen Auswirkungen gutachterlich bewertet.

Ferner wurde von der cima das im Jahr 2009 von ihr vorgelegte Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Welver hinsichtlich der Gültigkeit der zentralen Kernaussagen überprüft.

Keine Gefährdung der Ortsmitte Welver und der Zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen

Die von der cima auf der Basis einer intensiven Standort- und Wettbewerbsanalyse vorgenommene ökonometrische Kaufkraftanalyse zeigte, dass die Erweiterungen zu keinen abwägungsrelevanten Kaufkraftverlusten für die Ortsmitte Welver oder die Zentralen Versorgungsbereiche führen werden. Die nachfolgende städtebauliche Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass weder die Ortsmitte Welver noch die Zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

Es sei an diese Stelle jedoch darauf hingewiesen, dass der außerhalb der Ortsmitte gelegene PENNY-Markt durch die zu erwartenden Umsatzverluste aus gutachterlicher Sicht in seinem Bestand gefährdet ist.

Die Erweiterungen sind nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung genehmigungsfähig.

Eine Überprüfung des Vorhabens nach den Zielen und Grundsätzen des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel hat gezeigt, dass das Vorhaben den dort enthaltenen Vorgaben entspricht bzw. durch Anwendung der Ausnahmeregelung zum Ziel 2 entsprechen kann.

Das Einzelhandelskonzept Welver ist hinsichtlich seiner Zielvorgaben zur Reaktivierung des Raiffeisengeländes zu überarbeiten.

Das Einzelhandelskonzept Welver (2009) hatte die zum damaligen Zeitpunkt vorliegenden Investorenplanungen zur Revitalisierung des Raiffeisengeländes aufgegriffen und eine Konzentration zusätzlicher Nahversorgungsangebote auf diesem Standort empfohlen. Über fünf Jahre nach Vorlage des Konzeptes ist festzustellen, dass trotz umfangreicher Bemühungen und Planungen zur Umsetzung dieses Ziels kein Betreiber für die vorgesehenen Märkte gefunden werden konnte.

Vor dem Hintergrund der Erfahrungen in der Vergangenheit sollten sich aus gutachterlicher Sicht die Aktivitäten zur dauerhaften Stabilisierung des Nahversorgungsangebots nicht mehr ausschließlich auf diesen Standort beschränken. Die geplanten Erweiterungen der bestehenden Märkte werden als zu befürwortende Alternative angesehen.

Zusammenfassend empfiehlt die cima daher der Gemeinde Welver, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der beiden Erweiterungen in dem vorgesehenen Umfang zu schaffen.

CIMA Beratung + Management GmbH

Köln, den 28. Februar 2015

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Aufgabenstellung und Grundlagen.....	2
2. Vorhandene Situation	3
2.1 Straßenraum.....	3
2.2 Verkehrsbelastungen	5
2.3 Beurteilung der verkehrlichen Entwicklung	6
3. Zukünftige Belastungen	6
3.1 Verkehrsaufkommen Edeka- / Aldi-Markt.....	6
3.2 Verkehrsbelastungen im Straßennetz mit Erweiterung der Märkte.....	7
3.3 Grunddaten für die schalltechnischen Berechnungen	7
4. Anmerkungen zum Verkehrsablauf.....	8
5. Zusammenfassung der Ergebnisse	9
Verzeichnis der Anlagen	11

Verkehrstechnische Untersuchung zur Erweiterung des Einzelhandelsstandortes an der Ladestraße in Welver

Auftraggeber: MCL-Grundbesitz KG, Wermelskirchen

Auftragnehmer: Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert
Am Friedenstal 1-3
30627 Hannover
Tel: 0511 / 571079
Fax: 0511 / 563443
www.ig-schubert.de
info@ig-schubert.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Thomas Müller
Dipl.-Ing. Heidi Uebelholz
Hannover, Februar 2015

vlu.welver_02a.doc

- 1. Aufgabenstellung und Grundlagen**
- Innerhalb des Einzelhandelsstandortes an der Ladestraße in der Gemeinde Welver (Bild 1) sind Veränderungen beabsichtigt. Geplant sind Erweiterungen der Verkaufsflächen des vorhandenen Edeka-Marktes und des Aldi-Marktes. Zudem soll die Anlieferung des Edeka-Marktes neu geordnet werden. Die Gemeinde Welver beabsichtigt dafür die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Vollsortiment Marktes“.



Bild 1: Lage des Einzelhandelsstandortes in Welver (Quelle: here.com)

Beide Märkte sind durch zwei Zufahrten in der Mitte und an der Ostseite des gemeinsamen Parkplatzes an die Ladestraße angebunden. Die Anlieferung des Edeka-Marktes erfolgt westlich des Gebäudes, die Lieferzone des Aldi-Marktes befindet sich an der Südseite. Die vorgesehenen Maßnahmen und die Festsetzungen im B-Plan können Bild 2 entnommen werden.

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufgrund der Erweiterungen abzuschätzen und die Auswirkungen auf die zukünftigen Verkehrsbelastungen im angrenzenden Straßennetz zu ermitteln. Aus den prognostizierten Belastungen werden die erforderlichen Daten für das Lärmgutachten abgeteilt.

- Grundlage der Untersuchungen bilden aktuelle Verkehrszählungen an drei Straßenquer schnitten und an den Zufahrten zum Parkplatz sowie Angaben über die geplanten Erweiterungen. Zudem baut die Untersuchung auf der ebenfalls von unserem Büro erstellten Untersuchung zur Bebauung an der Ladestraße in Welver¹ von 1998 auf.

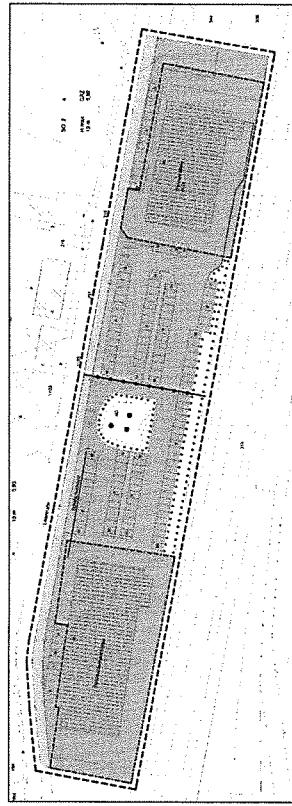


Bild 2: Geplante Maßnahmen am Einzelhandelsstandort Ladestraße
Quelle: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Welver
(Ausschnitt aus dem Vorentwurf)

2. Vorhandene Situation

2.1 Straßenraum

Die Ladestraße verläuft geradlinig in Ost-West-Richtung vom Pferdekamp (L 747) zur Bahnhofstraße; sie ist zweistrig mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m ausgebaut. An der Nordseite ist ein 2,5 m breiter Gehweg vorhanden (Bild 3).

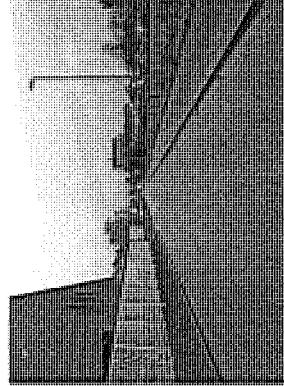


Bild 3: Ladestraße,
vom Pferdekamp Richtung Westen

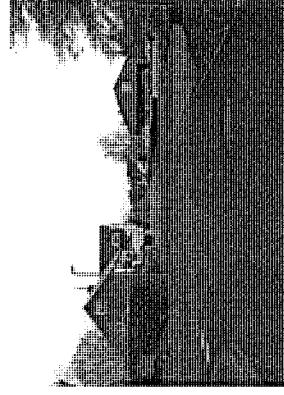


Bild 4: Ladestraße, Richtung Osten, Einmündung
Im Hagen und Zufahrt Edeka/Aldi

¹ Verkehrstechnische Untersuchung über die Auswirkungen der geplanten Bebauung an der Ladestraße in Welver, Ing.-Gem. Dr.-Ing. Schubert, Hannover, 1998

Etwa 300 m westlich des Pferdekamps mündet von Norden die Straße Im Hagen gegenüber der westlichen Zufahrt Edeka/Aldi ein (Bild 4).

Der gemeinsame Parkplatz Edeka/Aldi wird durch eine Baumschnecke in der Mitte gegliedert; die Fahrgassen sind jedoch durchgängig. Die Zufahrten zu den jeweils den beiden Einzelhändlern zugeordneten Parkbereichen sind zusammengefasst. Die so entstandene gemeinsame westliche Zufahrt ist mit ca. 25 m relativ breit ausgebaut (Bild 5 und 6). In beiden Fahrgassen findet sowohl ein- als auch ausfahrender Verkehr statt. Westlich der Zufahrt verläuft eine ca. 40 m lange, 2 m hohe Lärmschutzwand zwischen den Parkplatz und Ladestraße (Bild 6).

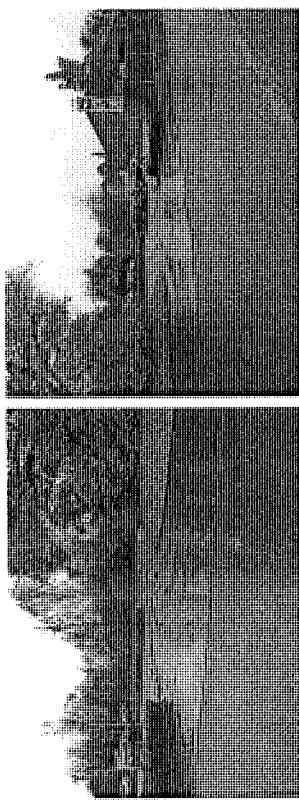


Bild 5 und 6: westliche Parkplatzzufahrt,
Richtung Edeka

Die Straße Im Hagen mündet von Norden spitzwinklig in die Ladestraße ein (Bild 7). Sie ist mit 6,0 m breiter Fahrbahn und einem einseitigen Gehweg ausgebaut. Schwerverkehr ist hier nur für Anlieger erlaubt.

In beiden Parkplatz-Zufahrten ist für den Schwerverkehr nur die Ausfahrt in Richtung Osten (als Rechtseinbieger) zugelassen (Bild 8).

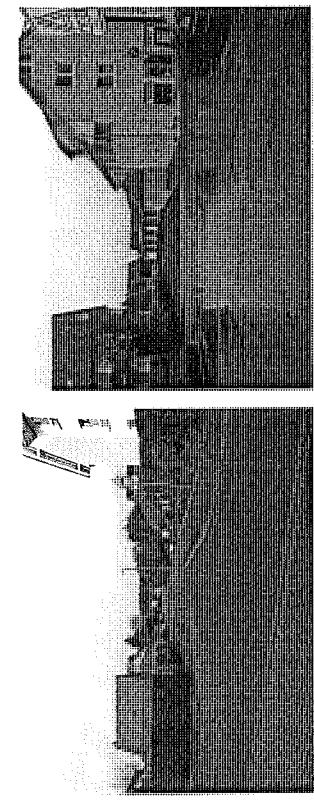


Bild 7: Im Hagen, Blickrichtung Norden
Bild 8: östliche Zufahrt Norden

2.2 Verkehrsbelastungen

Zur Ermittlung der aktuellen Verkehrsbelastungen im Untersuchungsbereich wurden im November 2014 an drei Querschnitten in der Ladestraße, in der Straße Im Hagen und in der Reiherstraße Zählungen mit Hilfen von Radargeräten über einen Zeitraum von 24 Stunden durchgeführt. Zusätzlich wurden die Verkehrssströme an den Parkplatzzufahrten erheben. Die Lage der Zählstellen ist dem Übersichtsplan in Anlage 1 zu entnehmen.

Die Ergebnisse der Querschnittszählungen sind in Anlage 2, Blatt 1 bis 3 zusammengefasst. Die Tagesganglinien zeigen für die Ladestraße eine Belastung von rd. 1.320 Kfz/Tag mit einem Schwerverkehrsanteil von weniger als zwei Prozent. Die Spitzentundenbelastungen treten vormittags von 10.00 bis 11.00 Uhr mit rd. 130 Kfz/Std. und nachmittags von 16.00 bis 17.00 Uhr mit rd. 140 Kfz/Std. auf. Die Fahrttrichtungen sind in beiden Stunden annähernd gleich belastet.

Für die Straße Im Hagen wird eine Tagesbelastung von rd. 1.700 Kfz mit rd. 1,0 % SV-Anteil ermittelt. Die Spitzentunden liegen vormittags zwischen 11.00 und 12.00 Uhr mit rd. 160 Kfz/Std. und nachmittags mit rd. 190 Kfz/Std., wobei zu beiden Zeiten jeweils mehr Verkehr in Richtung Norden (zur Reiherstraße) als in Richtung Süden (zur Ladestraße) fließt.

Die Gesamtbelaistung der Reiherstraße beträgt rd. 2.250 Kfz/Tag bei einem SV-Anteil von etwa 1,0 %. Hier wurden die Spitzentundenbelastungen am Vormittag von 9.30 bis 10.30 Uhr mit rd. 210 Kfz/Std. und am Nachmittag von 16.00 bis 17.00 Uhr mit rd. 230 Kfz/Std. festgestellt. Vormittags fahren etwas mehr Fahrzeuge in Richtung Westen (zur Bahnhofstraße), während am Nachmittag die Gegenrichtung (nach Im Hagen) stärker belastet ist.

Die Knotenstrombelastungen der Anschlussknoten an der Ladestraße sind Anlage 2, Blatt 4 bis 7 zu entnehmen. Die westliche Zufahrt Edeka/Aldi wird von rd. 2.050 Kfz/Tag befahren, wobei etwa 200 Fahrzeuge mehr zu- als abfließen. Rd. 60 % der ein- und ausfahrenden Kfz kreuzen die Ladestraße von der/zur Straße Im Hagen. Über die Ladestraße-West fließen fast doppelt so viele Kfz zu wie ab, während der Zu- und Abfluss über die Ladestraße-Ost gleich ist.

Die östliche Zufahrt Aldi-Markt wird insgesamt von rd. 450 Kfz/Tag befahren, wovon mehr als doppelt so viele Fahrzeuge ausfahren wie zufließen. Nur etwa 10 % des Zuflusses kommt über die Ladestraße-West, während der Abfluss zu etwa zwei Dritteln in Richtung Westen erfolgt. Insgesamt wird über beide Parkplatzzufahrten ein Verkehrsauflkommen von rd. 2.500 Kfz/Tag abgewickelt.

Die Knotenstrombelastungen in der Spitzentunde am Nachmittag zeigen bezogen auf die Zufahrten, etwa das gleiche Verhältnis von zu- und abfließenden Kfz wie die Tageswerte und in den Zufahrten etwa die gleiche Verteilung auf die Zu- und Abflussrichtungen. Insgesamt beträgt das Verkehrsaufkommen des Parkplatzes in der Spitzentunde rd. 250 Kfz, die über beide Zufahrten abgewickelt werden.

2.3 Beurteilung der verkehrlichen Entwicklung

Im Vergleich zur damaligen Untersuchung ist festzustellen, dass das seinerzeit angesetzte Verkehrsaufkommen des Einzelhandelsstandortes von 2.700 Kfz/Tag anhand der aktuellen Zählungen in etwa bestätigt wurde. In dem Simulationsmodell [1] wurde eine Eingabe von rd. 3.000 Kfz/Tag vorgesehen, die weitere damals geplante Gewerbebeflächen berücksichtigte.

Mit Hilfe dieses Simulationsmodells sind die Analysebelastungen im umgebenden Straßennetz auf der Grundlage der Ergebnisse der Verkehrszählungen aktualisiert und in Anlage 3, Blatt 1 dargestellt worden. Sie zeigen, dass die für 2005 erwarteten Belastungen der Ladestraße von rd. 1.800 Kfz/Tag zwischen den Parkplatz-Zufahrten und dem Pferdskamp sich mit ermittelten 1.300 Kfz/Tag nur zu etwa 70 % eingestellt haben, was auch dadurch zu erkären ist, dass die der damaligen Prognose zugrunde liegenden Strukturmaßnahmen wie die Wohnbebauung im B-Plan Nr. 23 „Ladestraße“ nicht oder nur zum kleinen Teil verwirklicht worden sind.

Die Straße Im Hagen weist mit jetzt 1.700 Kfz/Tag etwa 85 % der damals prognostizierten Belastung von 2.050 Kfz/Tag auf. Die derzeitigen Querschnittsbelastungen der Reihierstraße liegen bei rd. 90 % der für 2005 prognostizierten Belastungen.

3. Zukünftige Belastungen

3.1 Verkehrsaufkommen Edeka- / Aldi-Markt

Das zukünftige Verkehrsaufkommen der Einzelhandelseinrichtungen wird in Abhängigkeit von der Größe der Verkaufsflächen nach Bosserhoff² abgeschätzt. Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan ist eine Erweiterung der Verkaufsflächen (Vkf) für den Edeka-Markt auf insgesamt 1.900 m² und für den Aldi-Markt auf zukünftig 1.250 m² möglich.

Das maximal zu erwartende Verkehrsaufkommen (VKA_{neu}) aus dem B-Plangebiet kann nach [2] bei einer Erweiterung bestehender Einzelhandelseinrichtungen aus dem Verhältnis

² Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrszerzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung, Dr.-Ing. D. Bosserhoff, Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Heft 42, 2000

der zukünftigen VKF_{neu} zu der vorhandenen VKF_{alt} über den folgenden Analogieschluss abgeschätzt werden:

$$VKA_{neu} = VKA_{alt} \times VKF_{neu} / VKF_{alt} \times (1 - k)$$

Der Korrekturfaktor k berücksichtigt u. a., dass die Kundenzunahme i. d. R. nicht proportional, sondern degressiv zur Flächenzunahme erfolgt. Für den Faktor k sind Werte zwischen 0 und 0,2 anzunehmen. Mit dem aufgrund der relativ großen Differenz zwischen altem und neuem Vkf gewählten Ansatz von 0,15 ergibt sich das zukünftige Kundenaufkommen zu gerundet

$$VKA_{neu} = 2.500 \times ((1.900 / 1.130 + 1.250 / 770) / 2) \times (1 - 0,15) = 3.500 \text{ Kfz/Tag.}$$

3.2 Verkehrsbelastungen im Straßennetz mit Erweiterung der Märkte

Die sich im Straßennetz ergebenden Belastungen nach der Erweiterung der beiden Märkte sind mit Hilfe des Simulationsmodells ermittelt und in Anlage 3, Blatt 2 dargestellt worden.

Die Belastung der Ladestraße erhöht sich östlich der Märkte auf rd. 1.550 Kfz/Tag und liegt damit weiterhin unter den für 2005 prognostizierten Werten. Die zukünftige Belastung der Straße Im Hagen ist um rd. 7 % höher als ehemals erwartet, und in der Reihierstraße wird zukünftig der damals prognostizierte Wert etwa erreicht. Im westlichen Abschnitt der Ladestraße liegen die Belastungen höher als in der Untersuchung von 1998 prognostiziert.

Der Anteil des Schwerverkehrs (Kfz mit zulässigem Gesamtgewicht größer 3,5 t) auf allen untersuchten Straßensegmenten wird nahezu unverändert bei rd. 2 % liegen.

Das zukünftige Verkehrsraufkommen der beiden Einzelhandelseinrichtungen wird sich wie bisher auf die beiden Zufahrten und hier anteilmäßig auf die Fahrtrichtungen verteilen. Die sich daraus ergebenden Strombelastungen in den Anschlussknoten können Anlage 4, Blatt 1 und 2 entnommen werden.

Der Anschlussknoten Ladestraße / Im Hagen / Zufahrt Edeka / Aldi wird zukünftig von rd. 3.750 Kfz/Tag und die Einmündung der Zufahrt Aldi-Markt in die Ladestraße von rd. 1.850 Kfz/Tag befahren. Die Belastung der westlichen Zufahrt erhöht sich auf rd. 2.850 Kfz/Tag, über die Aldi-Zufahrt fahren zukünftig rd. 650 Kfz/Tag.

3.3 Grunddaten für die schalltechnischen Berechnungen

Die ermittelten Prognosebelastungen berücksichtigen das durchschnittliche Verkehrsaukommen in den Untersuchungssabschnitten der Ladestraße, der Reihierstraße und Im Hagen an Werktagen (DTW). Für die schalltechnischen Berechnungen ist eine Umrechnung der Verkehrswerte auf den Jahresmittelwert (DTV) erforderlich.



Die schalltechnischen Berechnungen werden für die Tages- und Nachtzeit getrennt durchgeführt. Als Eingangsdaten werden daher die maßgebende Verkehrsstärke tags M_t (6.00 – 22.00 Uhr), die maßgebende Verkehrsstärke nachts M_n (22.00 – 6.00 Uhr) sowie der jeweilige Schwerverkehrsanteil p_t (tags) bzw. p_n (nachts) benötigt.

Tabelle 1: Grundlagen für die schalltechnischen Berechnungen

		DTV_w [Kfz/24 h]	DTV [Kfz/24 h]	M_t [Kfz/h]	M_n [Kfz/h]	p_t [%]	p_n [%]
Ladestraße Ost	Analyse	1.300	1.220	73	13	1,0	1,0
	Prognose	1.550	1.450	87	16	2,0	1,0
Ladestraße West	Analyse	800	750	45	8	1,0	1,0
	Prognose	950	890	54	10	1,0	1,0
Im Hagen	Analyse	1.700	1.600	96	18	1,0	1,0
	Prognose	2.200	2.070	124	23	1,0	1,0
Reihersstraße	Analyse	2.250	2.120	127	23	1,0	1,0
	Prognose	2.550	2.400	144	26	1,0	1,0

- DTV_w Gesamtverkehr an Werktagen [Kfz/24 h]
- DTV Jahresmittelwert des Gesamtverkehrs [Kfz/24 h]
- M_t maßgebende Verkehrsstärke 6.00 – 22.00 Uhr [Kfz/h]
- M_n maßgebende Verkehrsstärke 22.00 – 6.00 Uhr [Kfz/h]
- p_t SV-Anteil tags [%]
- p_n SV-Anteil nachts [%]

4. Anmerkungen zum Verkehrsablauf

Die Anbindung des gemeinsamen Parkplatzes Edeka/Aldi an die Ladestraße erfolgt über zwei Zufahrten, in denen jeweils alle Fahrbeziehungen zugelassen sind. Die westliche Zufahrt ist ca. 25 m breit ausgebaut; die Ein- und Ausfahrt sind nicht eindeutig getrennt (vgl. Bild 5 und 6). Die Konfliktflächen, die sich durch die spitzwinklige Kreuzung der Fahrwege zu- und abfließender Pkw ergeben, sind relativ groß.

Zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung in dieser Zufahrt kann in Betracht gezogen werden, die Ein- und Ausfahrt durch Markierungen, ggf. auch baulich, zu trennen. Dies erfordert einen Einrichtungsverkehr auf dem Teilparkplatz Edeka, während die Fahrgassen des östlichen, dem Aldi-Markt zugeordneten Teilparkplatzes in beiden Richtungen zu fahren sind (Bild 9).

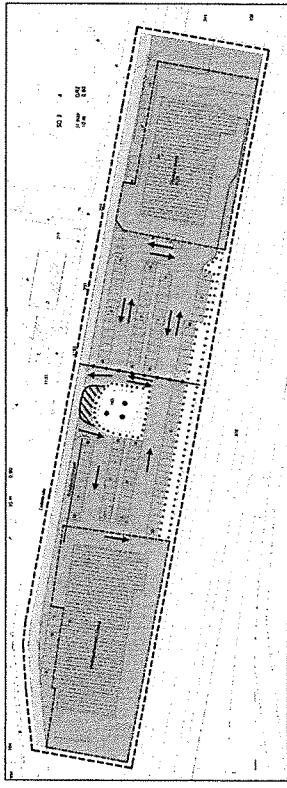


Bild 9: Verkehrsfluss bei teilweisem Einrichtungsverkehr

Eine weitergehende räumliche Entzerrung der zu- und abfließenden Fahrzeuge durch die Anordnung der alleinigen Einfahrt im Westen und der Ausfahrt nur im Osten mit gleichzeitigem Einrichtungsverkehr auf dem gesamten Parkplatz wird nicht als sinnvoll angesehen. Der einfahrenden Pkw-Fahrer muss entscheiden, nach rechts Richtung Edeka oder nach links Richtung Aldi zu fahren. Somit sind einzelne Steiplatzbereiche nicht mehr oder nur umwegig über die Ladestraße zu erreichen. Zudem verteilen sich Linksabbieger von der und Linkseinbieger in die Ladestraße dann nicht mehr wie bisher auf zwei Ströme.

Entlang der nördlichen Gebäudekante sowohl des Edeka- als auch des Aldi-Marktes sind Senkrechtkreiselpunkte vorgesehen, die von der Ladestraße angefahren werden. Im Hinblick auf die geringe Anzahl der Stellplätze und voraussichtlich relativ wenige Belegungen pro Tag sind keine nennenswerten Auswirkungen auf den fließenden Verkehr in der Ladestraße sowie auf Fußgänger und Radfahrer zu erwarten.

5. Zusammenfassung der Ergebnisse

Aufbauend auf aktuellen Verkehrserhebungen im Untersuchungsbereich sind die Analysebelastungen im Straßenumfeld des Einzelhandelsstandortes an der Ladestraße in Welver ermittelt und die Verkehrsentwicklung im letzten Jahrzehnt beurteilt worden. Das maximal zu erwartende Verkehrsaufkommen des Edeka-Marktes und des Aldi-Marktes wurde abgeschätzt, und die Knotenstrombelastungen in den Anschlussknoden Ladestraße / Im Hagen / Zufahrt Edeka / Aldi und Ladestraße / Zufahrt Aldi-Markt sind mit dem zusätzlichen Verkehrsaukommen überlagert worden. Mit Hilfe des Simulationsmodells wurden die Verkehrsbelastungen im angrenzenden Straßennetz ermittelt und den prognostizierten Belastungen gegenübergestellt.

Die Grunddaten für die schalletechnischen Berechnungen sind für die Straßenabschnitte im Untersuchungsbereich ermittelt und tabellarisch zusammenge stellt worden.

- Die Untersuchungen haben gezeigt, dass im Vergleich zu den in der Untersuchung von 1998 prognostizierten Belastungen im angrenzenden Straßennetz die Prognosebelastungen mit den geplanten Erweiterungen der Verkaufsf lächen
- die Belastungen in der Hagenstraße geringfügig überschreiten,
 - die Werte in der Reihenstraße etwa erreicht werden,
 - der östliche Abschnitt der Ladestraße geringer und
 - der westliche Abschnitt der Ladestraße höher belastet werden.

Die vorhandene Lärmschutzwand zwischen Parkplatz und Ladestraße östlich des Edeka-Marktes ist auch weiterhin erforderlich. Zudem ist die Bauminsel in der Mitte des Parkplatzes ein geschütztes Bodendenkmal. Daher ist eine ggf. in Erwägung zu ziehende Verlegung der Hauptzufahrt nicht möglich und aufgrund der relativ geringen Belastungen auch nicht erforderlich. Die Verkehrssituation lässt auch in Zukunft ohne bauliche Änderungen einen problemlosen Verkehrsablauf erwarten.

Die Trennung der ein- und ausfahrenden Ströme in der westlichen Zufahrt mit entsprechender Anordnung eines Einrichtungsverkehrs auf der westlichen Teilfläche des Parkplatzes ist möglich, bietet jedoch gegenüber der bestehenden Lösung Nachteile in der Verkehrsleitung auf dem Parkplatz.

Hannover, im Februar 2015

Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert



(Dipl.-Ing. Th. Müller)

Verzeichnis der Anlagen

Anlage	Blatt	
1	Übersichtsplan mit Zählstellen	Zählergebnisse – Knotenstrombelastungen
2	1 2 3	Ladestraße / Im Hagen / Reihenstraße Ladestraße / Zufahrt Edeka/Aldi – Tageswerte Ladestraße / Zufahrt Aldi-Markt – Tageswerte Ladestraße / Im Hagen / Zufahrt Edeka/Aldi – Spitzentunde Ladestraße / Zufahrt Aldi-Markt – Spitzentunde
4	4 5 6 7	Ladestraße / Im Hagen / Zufahrt Aldi-Markt – Tageswerte Ladestraße / Im Hagen / Zufahrt Edeka/Aldi – Spitzentunde Ladestraße / Zufahrt Aldi-Markt – Spitzentunde
3	1 2	Vorhandene Verkehrsbelastungen Vorhandene Verkehrsbelastungen mit Erweiterung Einzelhandelsstandort
4	1 2	Knotenstrombelastungen mit Erweiterung des Einzelhandelsstandortes Ladestraße / Im Hagen / Zufahrt Edeka/Aldi – Tageswerte Ladestraße / Zufahrt Aldi-Markt – Tageswerte

Verkehrstechnische Untersuchung zur Erweiterung des
Einzelhandelsstandorts an der Ladestraße in Welver

Anlage 1

Verkehrstechnische Untersuchung zur Erweiterung des
Einzelhandelsstandorts an der Ladestraße in Welver

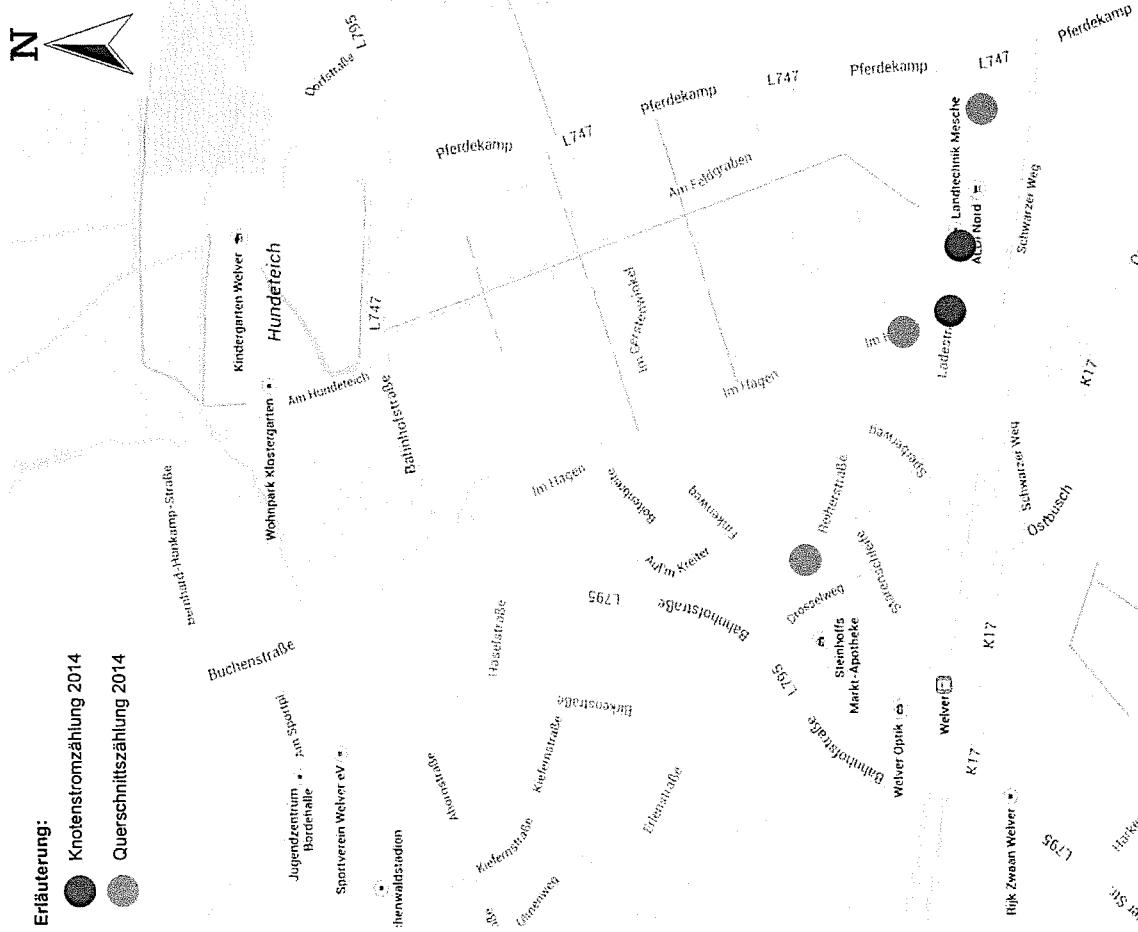
Anlage 2

Blatt 1

Übersichtsplan mit Zählstellen

Erläuterung:

- Knotenstromzählung 2014
- Querschnittszählung 2014

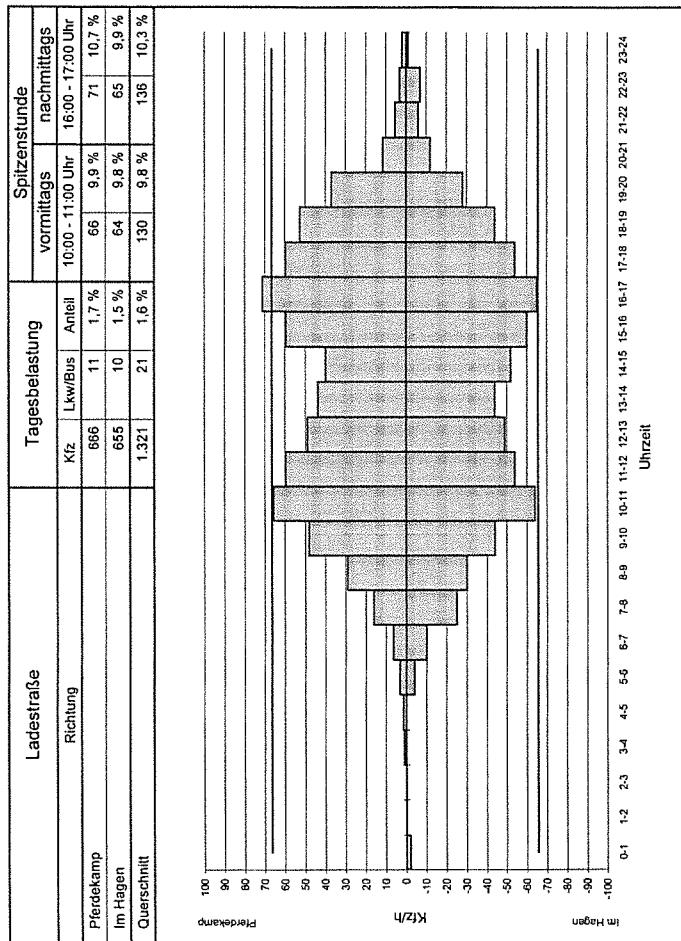
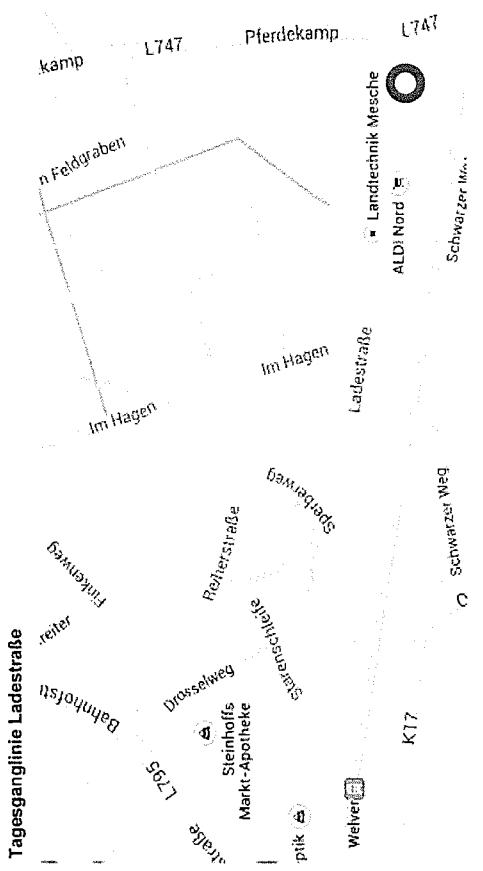


Am Friedenstal 1-3, 30627 Hannover
Tel.: 0511 / 57 10 98, Fax: 0511 / 56 34 43
www.ig-schubert.de, info@ig-schubert.de

06.11.2014

Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover

Tagesganglinie Ladestraße



Erläuterung:
Grundlage: Verkehrszählung vom 04.11.2014
— 10%-Wert vom Tagesverkehr

Ganglinie Ledestraß
Am Friedenstal 1-3, 30627 Hannover
Tel.: 0511 / 57 10 98, Fax: 0511 / 56 34 43
www.ig-schubert.de, info@ig-schubert.de

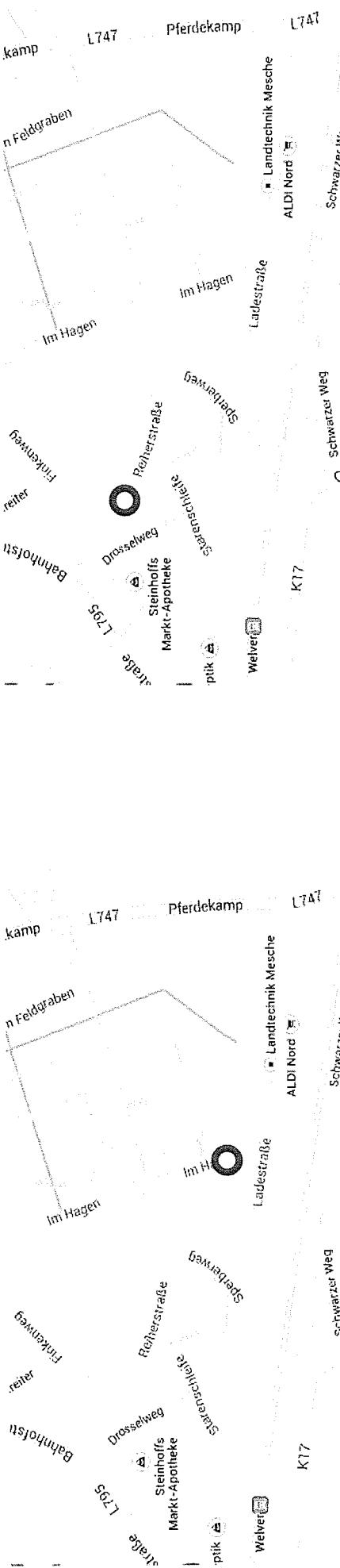
Ganglinie Ledestraß
Am Friedenstal 1-3, 30627 Hannover
Tel.: 0511 / 57 10 98, Fax: 0511 / 56 34 43
www.ig-schubert.de, info@ig-schubert.de

Verkehrstechnische Untersuchung zur Erweiterung des Einzelhandelsstandorts an der Ladestraße in Wevel

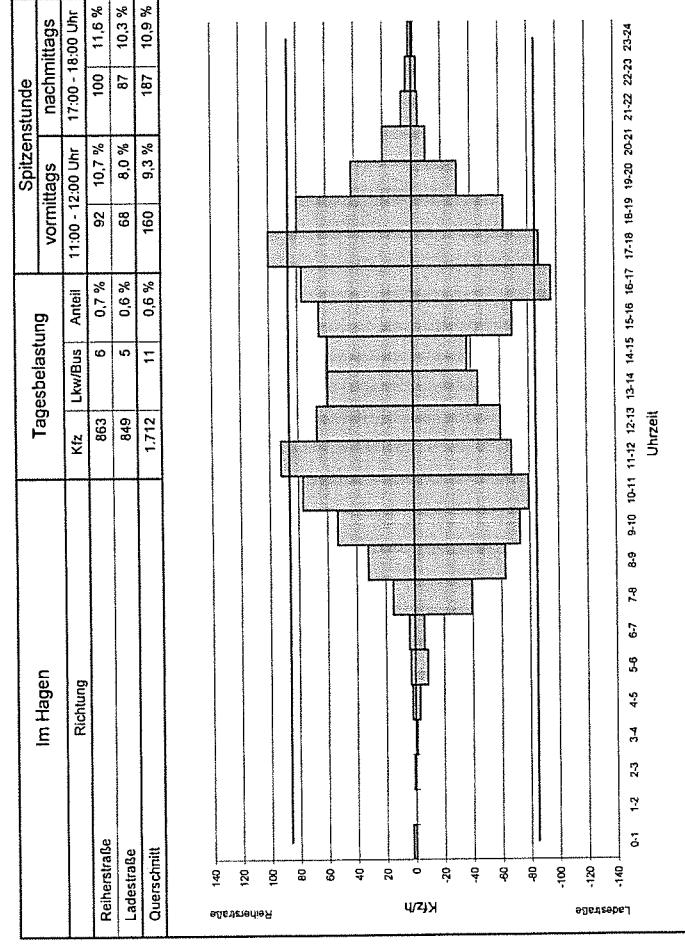
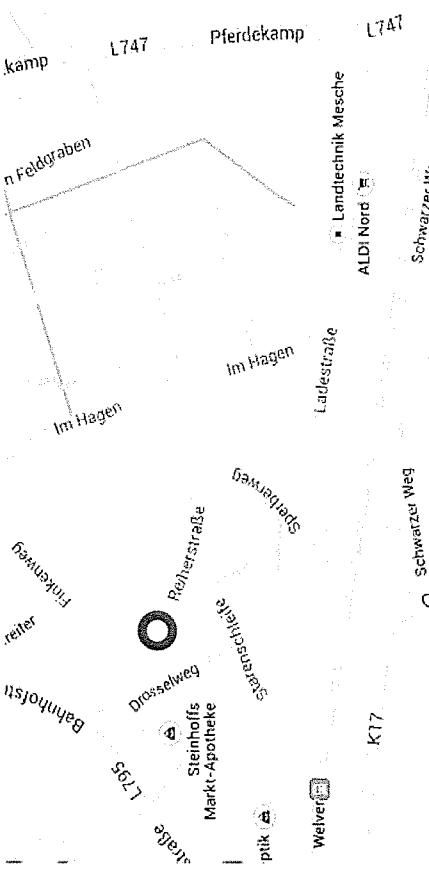
Verkehrstechnische Untersuchung zur Erweiterung des Einzelhandelsstandorts an der Ladestraße in Wevel

Anlage 2
Blatt 2

Tagesganglinie Im Hagen



Tagesganglinie Rehbergsstraße



Erläuterung:
Grundlage: Verkehrszählung vom 04.11.2014
____ 10%-Wert vom Tagesverkehr
06.11.2014

Ganglinie Im Hagen, als
Am Friedenstal 1-3, 30627 Hannover
Tel.: 0511 / 57 10 79, Fax: 0511 / 56 34 43
www.ig-schubert.de, info@ig-schubert.de

Erläuterung:
Grundlage: Verkehrszählung vom 04.11.2014
____ 10%-Wert vom Tagesverkehr
06.11.2014

Ganglinie Rehbergsstraße
Am Friedenstal 1-3, 30627 Hannover
Tel.: 0511 / 57 10 79, Fax: 0511 / 56 34 43
www.ig-schubert.de, info@ig-schubert.de

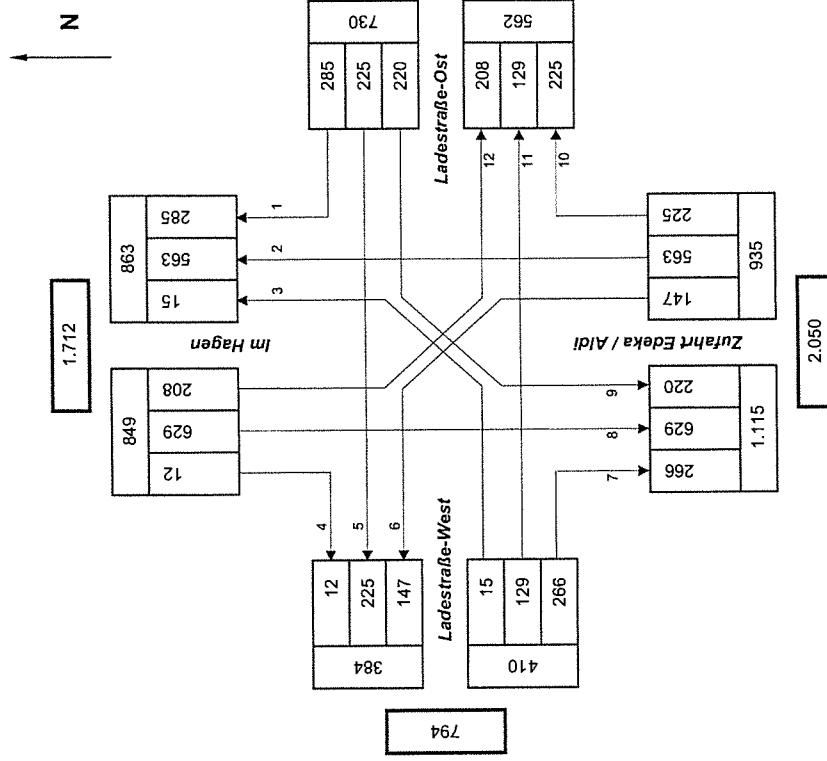
Erläuterung:
Grundlage: Verkehrszählung vom 04.11.2014
____ 10%-Wert vom Tagesverkehr
06.11.2014

Ganglinie Rehbergsstraße
Am Friedenstal 1-3, 30627 Hannover
Tel.: 0511 / 57 10 79, Fax: 0511 / 56 34 43
www.ig-schubert.de, info@ig-schubert.de

Anlage 2
Blatt 3

Knotenpunkt im Hagen / Ladestraße-West / Zufahrt Edeka / Aldi / Ladestraße-Ost

Grundlage: Verkehrszählung von Dienstag, 04.11.2014
Belastungsangaben in: Kfz / 24 Std.
Bemerkungen: Zählzeit von 14:00 - 18:00 Uhr



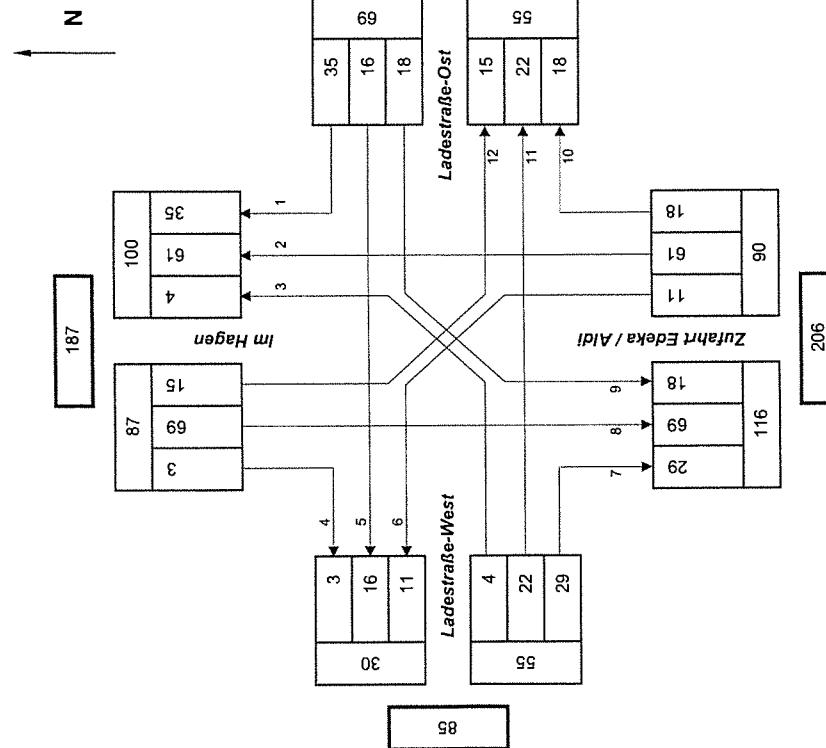
Knotenpunktgesamtbelastung: 2.924

Knotenpunktgesamtbelastung: 1.528



Knotenpunkt Im Hagen / Ladestraße-West / Zufahrt Edeka / Aldi / Ladestraße-Ost

Grundlage: Verkehrszählung von Dienstag, 04.11.2014
Belastungsangaben in: Kfz / Std.
Bemerkungen: Spitzenszustand am Nachmittag von 17:00 bis 18:00 Uhr



Knotenpunktgesamtbelastung: 301

06.11.2014 201 Im Hagen - Ladestr. - Zufahrt Edeka - Aldi.xls
Am Friedenstal 1-3, 30527 Hannover
Tel: 0511 / 57 10 79, Fax: 0511 / 56 34 43
www.ig-schubert.de, info@ig-schubert.de

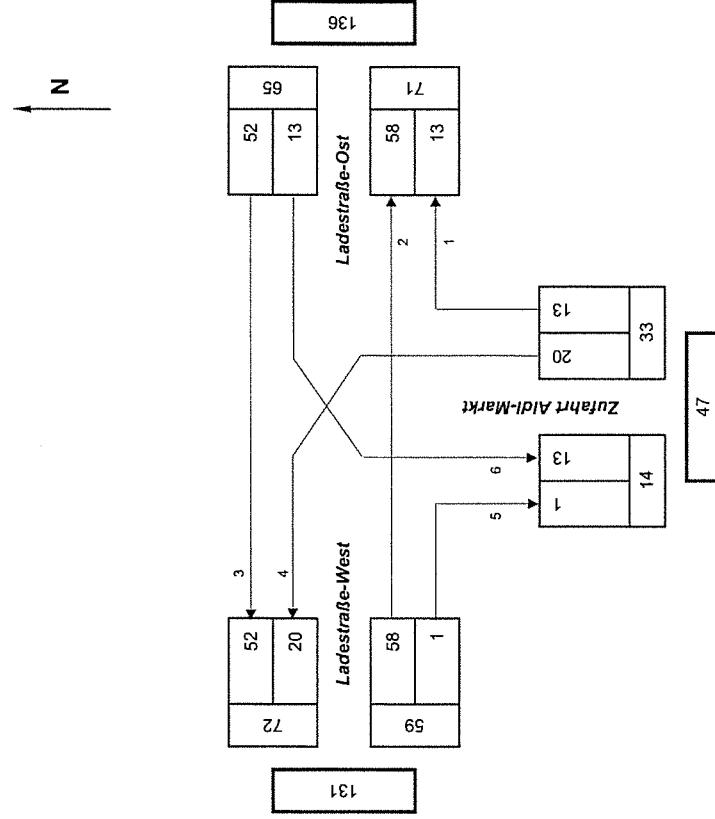
Knotenpunktgesamtbelastung: 157

06.11.2014 202 Ladestr. - Zufahrt Aldi.xls
Am Friedenstal 1-3, 30527 Hannover
Tel: 0511 / 57 10 79, Fax: 0511 / 56 34 43
www.ig-schubert.de, info@ig-schubert.de

Knotenpunktgesamtbelastung: 157

Knotenstrombelastungen in der Spitzenszustand am Nachmittag

Grundlage: Verkehrszählung vom 04.11.2014
Belastungsangaben in: Kfz / Std.
Bemerkungen: Spitzenszustand am Nachmittag von 16:00 bis 17:00 Uhr



Knotenpunktgesamtbelastung: 157

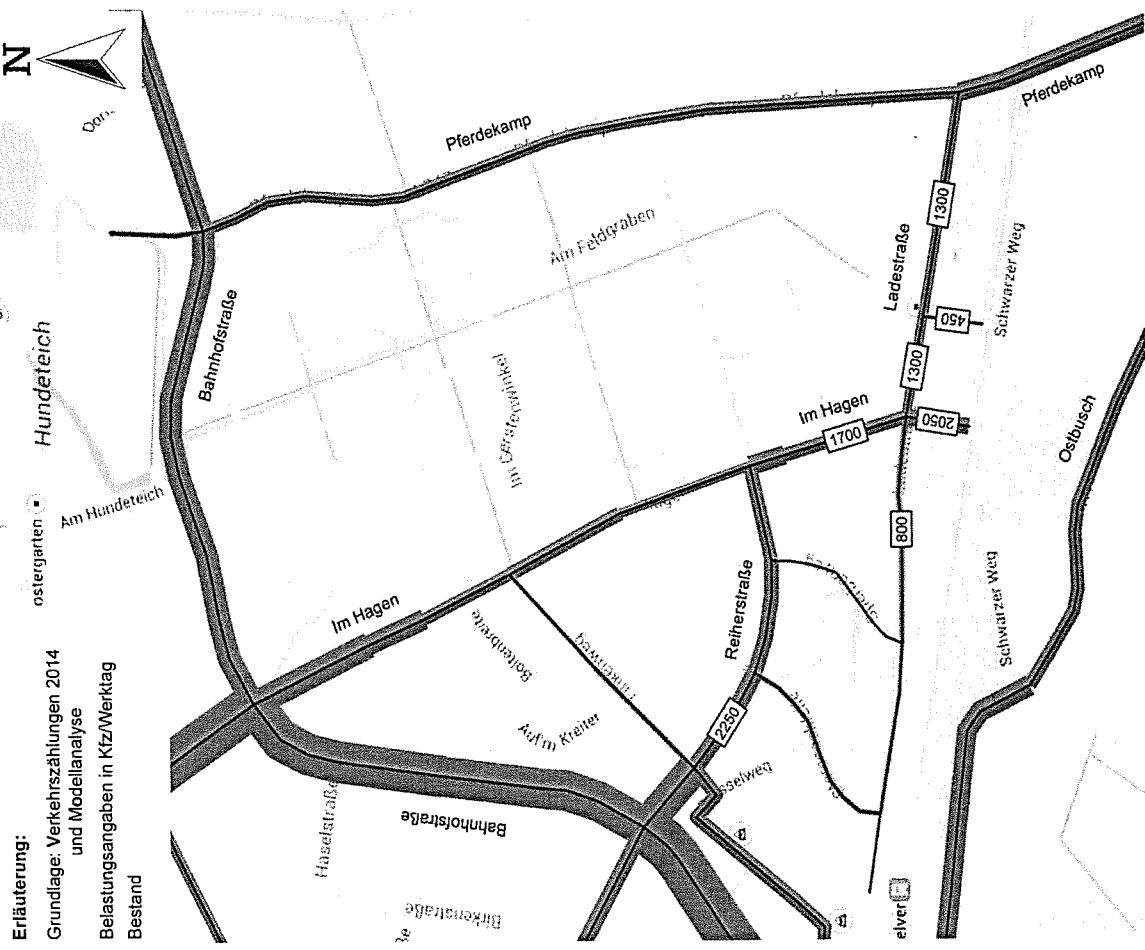
06.11.2014 202 Ladestr. - Zufahrt Aldi.xls
Am Friedenstal 1-3, 30527 Hannover
Tel: 0511 / 57 10 79, Fax: 0511 / 56 34 43
www.ig-schubert.de, info@ig-schubert.de

Knotenpunktgesamtbelastung: 157

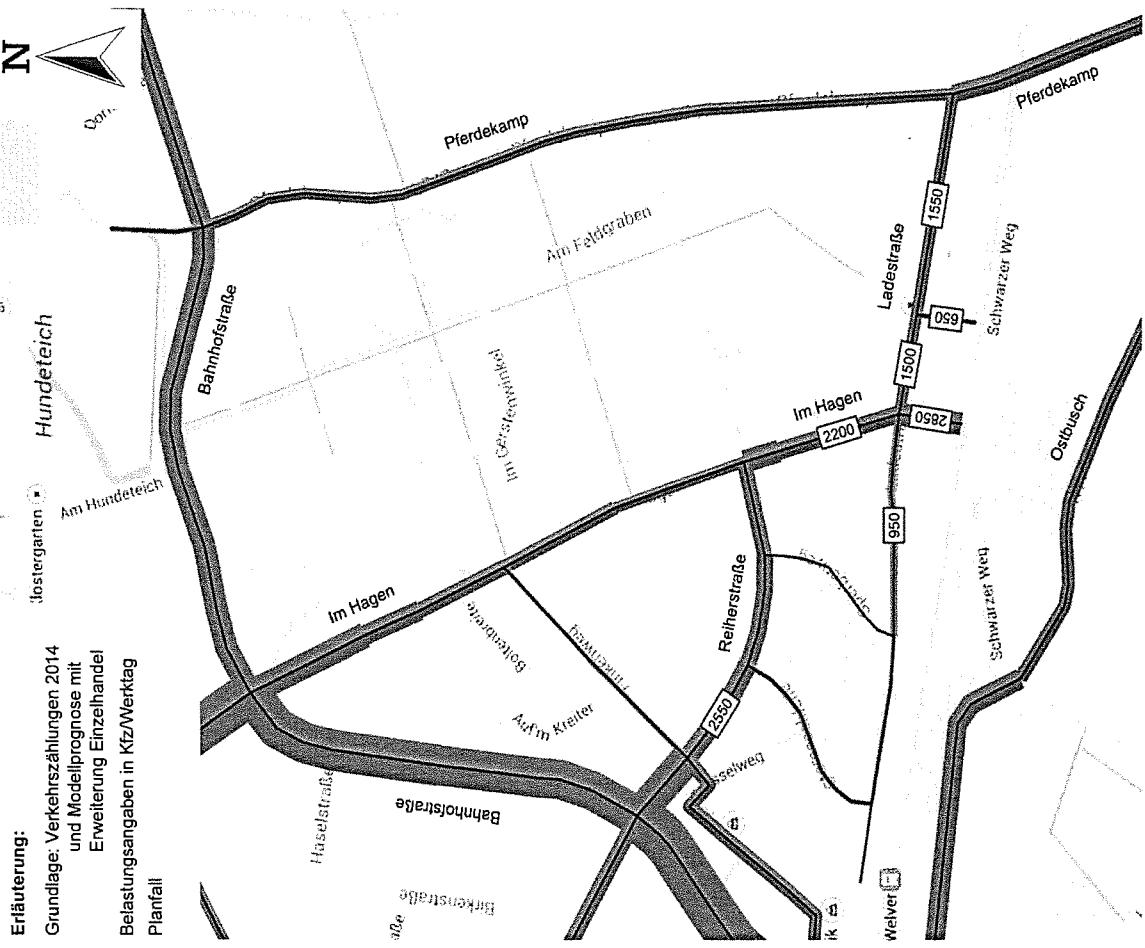
06.11.2014 201 Im Hagen - Ladestr. - Zufahrt Aldi.xls
Am Friedenstal 1-3, 30527 Hannover
Tel: 0511 / 57 10 79, Fax: 0511 / 56 34 43
www.ig-schubert.de, info@ig-schubert.de

Knotenpunktgesamtbelastung: 157

Vorhandene Verkehrsbelastungen



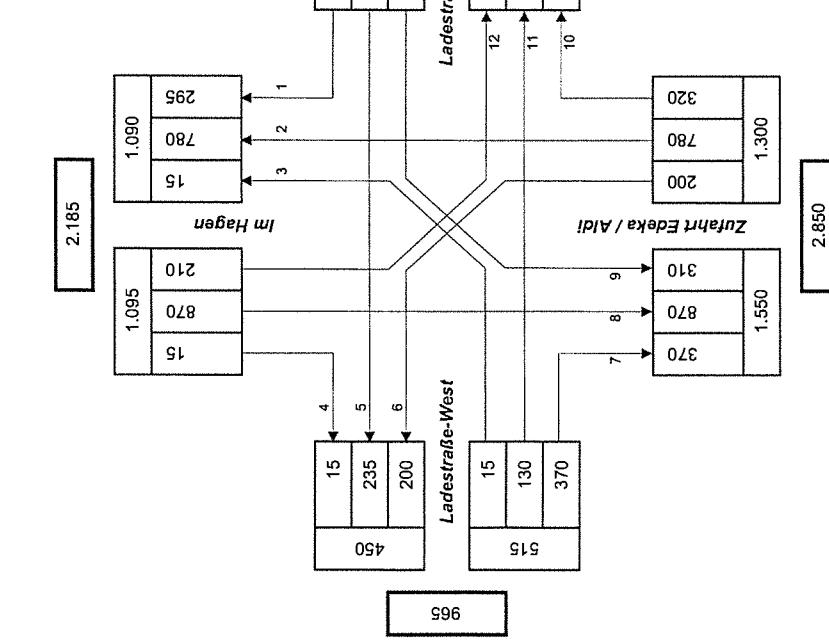
Prognosebelastungen mit Erweiterung Einzelhandel



Knotenpunkt Im Hagen / Ladestraße-West / Zufahrt Edeka / Aldi / Ladestraße-Ost

Knotenstrombelastungen - Tageswerte

Grundlage: Prognose 2025
Belastungsangaben in: Kfz / 24 Std.
einschl. Zusatzverkehr
aus Erweiterung der Einzelhandelsseinrichtungen



Knotenpunktgesamtbelastung: 3.750

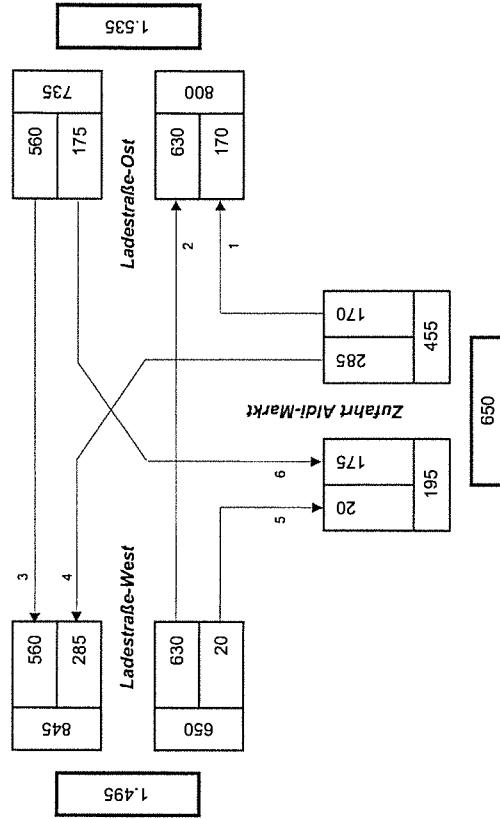
201 Im Hagen - Laderstr. - Zufahrt Edeka - Aldi ns
Am Friedenssal 13, 30627 Hannover
Tel: 0511 / 57 10 79, Fax: 0511 / 56 34 43
www.ig-schubert.de, info@ig-schubert.de

06.11.2014

Knotenpunkt Ladestraße-Ost / Ladestraße-West / Zufahrt Aldi-Markt

Knotenstrombelastungen - Tageswerte

Grundlage: Prognose 2025
Belastungsangaben in: Kfz / 24 Std.
einschl. Zusatzverkehr
aus Erweiterung der Einzelhandelsseinrichtungen



Knotenpunktgesamtbelastung: 1.840

Z02 Laderstr. - Zufahrt Aldi ns
Am Friedenssal 13, 30627 Hannover
Tel: 0511 / 57 10 79, Fax: 0511 / 56 34 43
www.ig-schubert.de, info@ig-schubert.de

06.11.2014



Beschlussvorlage

Bereich: 2.1
Az.: 32-82-01

Sachbearbeiter: Herr Coerdt
Datum: 23.10.2014

Bürgermeister	<i>Stm 27.10.14</i>	Allg. Vertreter	<i>27.10.14</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>Graedee 24.10.14</i>	Sachbearbeiter/in	<i>Co 23.10.14</i>

Beratungsfolge	Top	oef/noe	Sitzungs-termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
HFA	9	oef	12.11.2014				
BF	3	oef	20.01.2015				
GPNL		oef	28.01.2015				
GPNL	3	oef	25.03.2015				

Betr.: Umwidmung der Mühlenstraße im Ortsteil Scheidingen in eine unechte Einbahnstraße sowie die Durchführung weiterer Straßenverkehrsrechtlicher Maßnahmen im dortigen Bereich

Sachdarstellung zur Sitzung am 12.11.2014:

- Siehe beigefügten Antrag der SPD-Fraktion vom 25.09.2014 -

Der Antrag auf Umwidmung der Mühlenstraße im Ortsteil Scheidingen in eine unechte Einbahnstraße sowie die Durchführung weiterer Straßenverkehrsrechtlicher Maßnahmen im dortigen Bereich ist zuständigkeitsshalber an den Straßenverkehrsdiest des Kreises Soest mit der Bitte, diesen Sachverhalt in einem gemeinsamen Ortstermin verkehrsrechtlich zu überprüfen, weitergeleitet werden. Über das Ergebnis wird unaufgefordert unterrichtet.

Beschlussvorschlag:

Über das Ergebnis des gemeinsamen Ortstermins wird zu einem späteren Zeitpunkt berichtet. Ein Beschlussvorschlag ist derzeit nicht vorgesehen.

Beschluss:

Die CDU-Fraktion beantragt, dass an dem gemeinsamen Ortstermin der Ortsvorsteher und der Antragsteller, Herr Philipper, teilnehmen.

Der Haupt- und Finanzausschuss stimmt dem Antrag der CDU-Fraktion **einstimmig**, bei 1 Enthaltung zu.

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt **einstimmig**, nach dem Ortstermin den Antrag zur Beratung in den Ausschuss für Bau und Feuerwehr und in den Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt zu verweisen.

Sachdarstellung zur Sitzung am 20.01.2015:

Am 11.12.2014 fand ein gemeinsamer Ortstermin mit dem Antragsteller, Herrn Philipper, Herrn Trelle von der Straßenverkehrsbehörde beim Kreis Soest sowie Frau Grümme-Kuznik, Fachbereichsleiterin des Fachbereiches 2 der Gemeinde Welver und Herrn Coerdt, ebenfalls vom Fachbereich 2 der Gemeinde Welver, statt. Der ebenso eingeladene Ortsvorsteher, Herr Kaiser, sowie ein von ihm benannter Vertreter konnten aus zeitlichen Gründen nicht an diesem gemeinsamen Ortstermin teilnehmen.

Als Ergebnis dieses gemeinsamen Ortstermins wurden von Herrn Trelle von der Straßenverkehrsbehörde beim Kreis Soest folgende straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen vorgeschlagen:

- Mit der Aufstellung von zwei Verkehrszeichen 267 STVO („Verbot der Einfahrt“) und dem Zusatzzeichen 1022-10 STVO („Radverkehr frei“) beidseitig an der Zufahrt zur Mühlenstraße, von der L 795 („Werler Straße“) aus kommend, wird ein Einfahrtverbot in die Mühlenstraße, ausgenommen dem Radverkehr, angeordnet.
- In Gegenrichtung ist die Mühlenstraße bereits mit dem Verkehrszeichen 262 STVO („Verbot für Fahrzeuge über eine angegebene tatsächliche Masse von 3,5 t“) auf der rechten Fahrbahnseite gesperrt. Das gleiche Verkehrszeichen 262 STVO soll nunmehr an der linken Fahrbahnseite aufgestellt werden. Da das bisherige Verkehrszeichen 262 STVO an der rechten Fahrbahnseite stark verblasst ist, wird es kurzfristig ausgetauscht.
- Die Markierung einer Radfahrzone/eines Radfahrweges deutlich in der Straßenmitte ist nach Aussage von Herrn Trelle von der Straßenverkehrsbehörde beim Kreis Soest aus rechtlichen Gründen nicht möglich, da die dortige Fahrbahnbreite insgesamt zu gering ist.

Vorbehaltlich einer entsprechenden Beschlussfassung im Ausschuss für Bau- und Feuerwehr und im Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt Ordnet Herr Trelle von der Straßenverkehrsbehörde beim Kreis Soest dies gemäß § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 und 3 aus Gründen der Sicherheit und Ordnung an.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau und Feuerwehr nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und stimmt der Anordnung der vorgeschlagenen straßenverkehrsrechtlichen Maßnahmen durch Herrn Trelle von der Straßenverkehrsbehörde beim Kreis Soest zu.

Beschluss des Ausschusses für Bau und Feuerwehr vom 20.01.2015:

Der Ausschuss für Bau und Feuerwehr beschließt einstimmig, der Anordnung der vorgeschlagenen straßenverkehrsrechtlichen Maßnahmen durch Herrn Trelle von der Straßenverkehrsbehörde beim Kreis Soest zuzustimmen.

Beratung im GPNU am 28.01.2015:

Der Ausschuss für Bau und Feuerwehr hat in dieser Angelegenheit in seiner Sitzung am 20.01.2015 folgenden Beschluss gefasst:

„Der Ausschuss für Bau und Feuerwehr beschließt einstimmig, der Anordnung der vorgeschlagenen straßenverkehrsrechtlichen Maßnahmen durch Herrn Trelle von der Straßenverkehrsbehörde beim Kreis Soest zuzustimmen.“

Beschluss:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt beschließt einstimmig, sich der Beschlussfassung des Ausschusses für Bau und Feuerwehr in dieser Angelegenheit anzuschließen.

Beratung im GPNU am 25.03.2015:

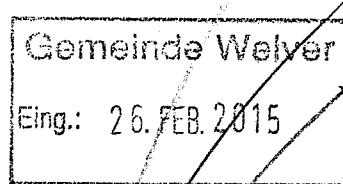
- Siehe beigefügten Antrag eines Anliegers aus Scheidingen vom 24.02.2015! –
(Dem Antrag ist eine Unterschriftenliste von 9 weiteren Bürgerinnen und Bürgern aus Scheidingen beigefügt.)

Mit dem als Anlage beigefügten Antrag vom 24.02.2015 beklagen sich die Antragsteller über die besonderen Gefahren der geplanten Fahrtrichtung für PKW-Fahrer in der Mühlenstraße aufgrund der straßenverkehrsrechtlichen Anordnung der Straßenverkehrsbehörde beim Kreis Soest.

Beschlussvorschlag:

Da zunächst die Beratung im Ausschuss abzuwarten bleibt, wird verwaltungsseitig kein Beschlussvorschlag unterbreitet.

Gemeinde Welver
Am Markt 4
59514 Welver



Welver, 24. Febr. 2015

Neue Verkehrsregelung „Mühlenbachstr.“ über den Salzbach“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wie der WA berichtete, soll eine neue Verkehrsregelung im o.g. Bereich erstellt werden. Nach Auskunft Ihrer Mitarbeiter, soll o. g. Straße als Einbahnstr. für Kfz.-Fahrzeuge ausgewiesen werden.

Die Einbahnstraße soll ab Kreuzung „Am Zollbaum, Reekstr.“ In Richtung Welver über den Salzbach verlaufen. Nach meiner Meinung sollte die Einbahnstraße in umgekehrter Richtung verlaufen. Und zwar, von Welver kommend rechts in die neue „Einbahnstraße“ fahren. Die Straße von Welver kommend bietet eine gute Einsicht für Rad- und PKW-Fahrer.

Die geplante Fahrtrichtung für PKW-Fahrer hat folgende Gefahren:
Über den Salzbach kommend, beginnt ein Fahrbahnanstieg, der im Winter bei Raureif, Eisglätte oder Schnee eine Gefahr darstellt. Viele Fahrzeuge kommen gar nicht hoch, müssen auf engsten Raum drehen oder zurücksetzen und dann in den Gegenverkehr fahren um aus dieser Position herauszukommen.

Im Sommer oder Herbst, wenn an den Straßenrädern hohes Grün steht, hat man wenig Einsicht nach rechts oder links. Heute kann man noch auf diesem Streckenabschnitt 100 km Geschwindigkeit fahren.

Ich (wir) bitte diesen Antrag zu prüfen.



Bürgermeister	<i>Schm 15.1.15</i>	Allg. Vertreter	<i>Co 15.01.15</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>Opitz 15/01/15</i>	Sachbearbeiter/in	<i>Co 15.01.15</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	5	oef	28.01.2015	einstimmig			
HFTA	5	oef	11.02.2015	wit Mehrheit geuchwif	7	4	1
RAT	4	oef	28.02.2015				
GPNU	4	oef	25.03.2015				

Betr.: Ganzheitliche Betrachtung der Verkehrsbelastung im Wohngebiet „Im Hagen“ und der Verkehrsberuhigung in der Reiherstraße im Zentralort Welver

- hier: 1.) Bürgerantrag vom 11.05.2014**
- 2.) Bürgerantrag vom 19.11.2014**

Sachdarstellung zur Sitzung am 28.01.2015:

- Siehe beigefügte Bürgeranträge vom 11.05. und 19.11.2014 -

Mit dem als Anlage beigefügten Bürgerantrag vom 11.05.2014 beklagt sich die Antragstellerin über das Anwachsen der Kundenströme, u.a. auch in den Straßen „Im Gerstenwinkel“ und „Im Hagen“ zu den benachbarten Märkten an der „Ladestraße“, wodurch die Kraftfahrzeuge nunmehr im Sekundentakt durch die „verkehrsberuhigte“ Zone-30 strömen und damit eine erhebliche Emissionsbelästigung (Lärm und Abgase) verbunden ist. Eine Beratung über diesen Bürgerantrag ist bereits in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 24.09.2014 und in der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung: - Planung, Naturschutz, Umwelt – (GPNU) am 25.11.2014 erfolgt.

Als Ergebnis dieser Beratungen und einer am 02.09.2014 stattgefundenen Ortsbesichtigung mit Herrn Trelle vom Straßenverkehrsdienst beim Kreis Soest hat dieser eine einwöchige Verkehrsmessung in der Straße „Im Hagen“ veranlasst, um die Anzahl der Fahrzeuge und die dort gefahrenen Geschwindigkeiten zu dokumentieren.

Im Rahmen der weiteren Beratungen im GPNU am 25.11.2014 wurden die Ausschussmitglieder informiert, dass zwischenzeitlich ein weiterer Bürgerantrag vom 19.11.2014 (siehe Anlage) eingegangen ist, der sich mit der Verkehrsberuhigung in der „Reiherstraße“ befasst. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Straße „Im Hagen“ wurde verwaltungsseitig vorgeschlagen, die beiden vorliegenden Anträge ganzheitlich zu betrachten und zusammen mit dem Straßenverkehrsdienst beim Kreis Soest und den Antragstellern im Januar 2015 in einem gemeinsamen Ortstermin zu erörtern.

Während der weiteren Diskussion wurde verwaltungsseitig ebenso zugesagt, dass die im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung der Lebensmittelmärkte in Kürze zu erwartenden Verkehrsgutachten den Fraktionen sofort zur Verfügung gestellt werden, sobald sie der Verwaltung vorliegen.

Am 14.01.2015 fand nunmehr zur ganzheitlichen Betrachtung der beiden Bürgeranträge ein gemeinsamer Ortstermin mit den Antragstellern, der Ortsvorsteherin, Frau Korn, Herrn Trelle

vom Straßenverkehrsdienst beim Kreis Soest sowie Frau Grümme-Kuznik, Fachbereichsleiterin des Fachbereiches 2 der Gemeinde Welver und Herrn Coerdt, ebenfalls vom Fachbereich 2 der Gemeinde Welver statt.

Verkehrsbelastung im Wohngebiet „Im Hagen“:

Herr Trelle gab das Ergebnis das Ergebnis der Bestandsaufnahme durch eine verdeckte Verkehrsmessung in der Zeit vom 20.10.2014 bis zum 27.10.2014 in der Straße „Im Hagen“ im Zentralort Welver bekannt. Die Zusammenfassung der Messung ergab eine durchschnittliche Tagesbelastung durch PKW-Fahrten in Höhe von 1.476 Fahrzeuge/Tag. Der Anteil der LKW-Fahrzeuge betrug 40 Fahrzeuge/Tag. Die Straße ist bereits für den Durchgangsverkehr für LKW (ausgenommen Anlieger) gesperrt. Das LKW-Aufkommen ist aus diesem Grunde auch als sehr gering einzustufen. Die Anzahl der PKW-Fahrten ist auf den ersten Blick für eine Straße durch ein Wohngebiet doch relativ hoch. Das liegt allerdings nicht daran, dass die Straße als Durchgangsverkehr genutzt werden kann, sondern die Größe des Baugebiets insgesamt (ca. 500 Wohneinheiten x mindestens zwei Fahrten am Tag – hin und zurück - = mindestens ca. 1.000 PKW-Fahrten) trägt maßgeblich zu dieser Verkehrsbelastung bei.

Zusammenfassend schlägt Herr Trelle vor, die Sperrung der Straße „Im Hagen“ sowie der weiteren Zufahrtstraßen zum Baugebiet „Im Hagen“ an den Kreuzungen

- Bahnhofstraße/Im Hagen
- Auf'm Kreiter/Im Hagen
- Finkenweg/Im Hagen
- Ladestraße/Im Hagen
- Pferdekamp/Am Feldgraben

für den Durchgangsverkehr mit dem Verkehrszeichen 250 STVO („Verbot für Fahrzeuge aller Art“) mit dem Zusatzzeichen 1020-30 („Anlieger frei“) zunächst für einen Zeitraum von einem Jahr zu testen. Während dieser Zeit soll durch den Kreis Soest sporadisch die Entwicklung der Verkehrsbelastung gemessen werden. Aufgrund der Ergebnisse kann danach über eine langfristige Lösung entschieden werden.

Um kurzfristig zusätzlich den Anteil der LKW-Fahrzeuge in dem obengenannten Bereich weiter zu verringern, werden die bereits vor längerer Zeit aufgestellten Verkehrszeichen 253 STVO („Verbot für Kfz. über 3,5 t einschl. Hänger ausgenommen PKW und Omnibusse“) gegen die größere Variante mit einem Durchmesser von 750 mm ausgetauscht, um einen besseren Wahrnehmungseffekt zu erzielen.

Verkehrsberuhigung in der Reiherstraße im Zentralort Welver:

Als weiteres Ergebnis dieses gemeinsamen Ortstermins 14.01.2015 wurden von Herrn Trelle unter Zustimmung aller Anwesenden folgende strassenverkehrsrechtliche Maßnahmen vorgeschlagen:

- Mit der Aufstellung eines Verkehrszeichens 267 STVO („Verbot der Einfahrt“) mit dem Zusatzzeichen 1022-10 STVO („Radverkehrs frei“) an der Zufahrt zur „Reiherstraße“, Ecke „Starenschleife“, wird ein Einfahrtverbot in die „Reiherstraße“, ausgenommen Radfahrer, angeordnet.
- In Gegenrichtung werden die Zufahrten zur „Reiherstraße“ am Kreisverkehr der Straße „Im Hagen“ mit dem Verkehrszeichen 220-20 STVO („Einbahnstraße rechtsweisend“) sowie an der Zufahrt „Sperberweg“ mit dem Verkehrszeichen 220-10 STVO („Einbahnstraße linksweisend“) gekennzeichnet.
- Zur weiteren Verkehrsberuhigung und Schaffung weiterer Parkplätze werden im dortigen Bereich die bisherigen Längsparkplätze in Schrägparkplätze mit einer Aufstelltiefe von 4,10 m umgewandelt.

- Die vorstehenden strassenverkehrsrechtlichen Maßnahmen sollen ebenso vorerst für ein Jahr getestet und sporadisch die Entwicklung der Verkehrsbelastung durch den Kreis Soest gemessen werden.

Abschließend bittet Herr Trelle vom Straßenverkehrsdienst beim Kreis Soest um Mitteilung, ob sich die Gemeinde Welver vorbehaltlich einen entsprechenden Beschlussfassung im Ausschuss für Gemeindeentwicklung: -Planung, Naturschutz, Umwelt – eine solche Lösung vorstellen kann.

Unabhängig hiervon werden durch den Bauhof der Gemeinde Welver im gesamten Bereich der Straßen „Im Hagen“ und „Reiherstraße“ die Aufmalungen, wie z.B. Haltelinien, kontrolliert und bei Bedarf nachgebessert oder auch erneuert.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung: - Planung, Naturschutz, Umwelt – nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und stimmt der Anordnung der strassenverkehrsrechtlichen Maßnahmen durch Herrn Trelle vom Straßenverkehrsdienst beim Kreis Soest zu.

Beschluss des GNU vom 28.01.2015

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und stimmt den vorgestellten strassenverkehrsrechtlichen Maßnahmen einstimmig zu.

Auf Antrag der SPD-Fraktion wird des Weiteren einstimmig beschlossen, den Bürgermeister zu beauftragen, dieses Konzept in einer Bürgerversammlung den Bürgern aller beteiligten Straßen vorzustellen.

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 11.02.2015:

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat mit

7 Ja-Stimmen und
4 Nein-Stimmen

die Ausführungen zur Kenntnis zu nehmen und stimmt den vorgestellten strassenverkehrsrechtlichen Maßnahmen zu.

Auf Antrag der SPD-Fraktion wird des Weiteren beschlossen, den Bürgermeister zu beauftragen, dieses Konzept in einer Bürgerversammlung den Bürgern aller beteiligten Straßen vorzustellen.

Sitzung des Rates vom 25.02.2015:

Bürgermeister Schumacher teilt hierzu mit, dass am gestrigen Abend eine Bürgerversammlung stattgefunden habe. Hier haben die Anlieger ihre Anregungen, Erklärungen und Bedenken vorgetragen. Das hier entstandene Meinungsbild ist in der vorliegenden Tischvorlage zusammenfasst.

In der Zeit von 18:10 Uhr bis 18:25 Uhr erfolgt eine Sitzungsunterbrechung.

Beschluss:

Auf Vorschlag der Koalitionsfraktionen ergeht folgender **einstimmiger** Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, im Bereich „Im Hagen/Reiherstraße folgende Maßnahmen durchzuführen bzw. zu veranlassen:

1. Durchführung von vermehrten Verkehrskontrollen durch die Polizei in den Bereichen „Reiherstraße, Im Hagen, Ladestraße und Pferdekamp“.
2. Verkehrsberuhigung in gemäßigter Form insbesondere mit größeren Verkehrszeichen, Aufmalungen (Piktogramme) sowie die Erneuerung von Aufmalungen und verbliebenen Verkehrszeichen.
3. Auflage zur Stellung eines Ordners aus den eigenen Reihen an die ausrichtenden Sportvereine bei Veranstaltungen in der Zweifachturnhalle zur Überwachung und Lenkung der parkenden PKW zu den gemeindeeigenen Parkflächen in der „Starenschleife“.
4. Besondere zusätzliche Ausweisung der gemeindeeigenen Parkflächen in der Starenschleife durch Hinweisschilder.
5. Die gemeindeeigenen Hinweistafeln über die gefahrene Geschwindigkeit werden für einen 3- bis 6-monatigen Zeitraum in den Bereichen „Im Hagen“ und „Reiherstraße“ aufgestellt und die Daten ausgewertet.
6. Änderung der Parksituation für die Dauer eines Jahres (Schrägparken anstelle von Längsparken) wie bisher, mit einer straßenverkehrsrechtlichen Prüfung, ob die verbleibende Straßenbreite noch für den Begegnungsverkehr in der Reiherstraße ausreicht.

Die nachstehend aufgeführten Punkte werden **einstimmig** zur weiteren Beratung in die Ausschüsse verwiesen. Die Verwaltung wird beauftragt, über die entstehenden Kosten zu berichten:

1. Herabsetzung der Geschwindigkeit von bisher 50 km/h auf 30 km/h in der Straße „Pferdekamp“ (aber Landstraße 747).
2. Durchführung von baulichen Maßnahmen, z. B. Poller, Schwellen, in den genannten Bereichen „Reiherstraßen, Im Hagen, Ladestraße und Pferdekamp“ (Beispiele wie in Berwicke und Klotingen)
3. Der Betreiber des EDEKA-Marktes bietet an, mit Flyern in seinem Ladengeschäft auf die gesamte Problematik in markanter Form hinzuweisen (für ca. 4 Wochen). Eine Textvorgabe sollte durch die Gemeinde Welver erfolgen.
4. Ebenso werden die LKW-Fahrer der Zulieferer durch den Betreiber des EDEKA-Marktes regelmäßig unterrichtet, dass sie die Zufahrt Pferdekamp/Ladestraße nutzen sollen.
5. Die Anlieger Reiherstraße halten ausdrücklich an dem Bürgerantrag fest.
Im Einzelnen:
 - Hohe Belastung durch nicht zulässige LKW (Tags und Nachts) und Fremdenverkehre zu den Märkten Ladestraße
 - Hohe Geschwindigkeiten und Raserei wegen großzügigem Straßenausbau, (Fußgängergefährdung und Lärmbelästigung).

- Tempo-30-Piktogramme und Haltebaken sind verblichen.
 - Rechts-vor-links-Regelungen ortseinwärts (Richtung Bahnhofstraße) fehlen und begünstigen das Schnellfahren.
 - Hohe Sensibilität wegen Kindergarten, Gemeindezentrum, Grundschule.
 - Hoher Parkdruck (Anlieger, Sportveranstaltungen, Events im Gemeindezentrum u.a.); Grünanlagen werden regelmäßig zu Parkplätzen missbraucht.
 - Erhebliche Lärmquellen und Gefährdungen durch defekte Aufpflasterungen in den Knotenbereichen „Reiherstraße/Sperberweg“.
6. Frau Stockei aus der Straße „Im Gerstenwinkel/Ecke Im Hagen“ hält ebenfalls aus drücklich an dem Bürgerantrag fest (siehe nachstehende Stichpunktliste):
Im Einzelnen:
- Ausweisung der Straßen „Im Hagen“ und „Im Gerstenwinkel“ als Anliegerstraße.
 - Nutzung der Straße „Im Hagen“ aus Richtung Bahnhofstraße für andere Verkehrsteilnehmer maximal bis zur Grundschule.
 - Sperrung der Straße „Im Hagen“ für den Durchgangsverkehr der Marktbenutzer.
 - Der Bestand der Märkte soll mit einem Anwohner entlastenden, sinnvoll geplanten Verkehrskonzept einhergehen, um die Wohnqualität für alle Bürger zu gewährleisten.
 - Die Konsumenten können weiterhin die Zufahrt über den Pferdekamp und Ladestraße zum Besuch der Märkte nutzen.
 - Im Umkreis der Zufahrten zu den Märkten sollen zusätzliche Hinweisschilder zu den Märkten aufgestellt werden.

Beratung im GPNU am 25.03.2015:

Im Rahmen der Beratungen zu dem Tagesordnungspunkt hat der Rat der Gemeinde Welver in seiner Sitzung am 25.02.2015 die nachstehend aufgeführten Punkte zur weiteren Beratung in die Ausschüsse verwiesen. Die Verwaltung wird beauftragt, über die entstehenden Kosten zu berichten.

1. Herabsetzung der Geschwindigkeit von bisher 50 km/h auf 30 km/h, in der Straße „Pferdekamp“ (aber Landstraße 747)
2. Durchführung von baulichen Maßnahmen, z. B. Poller, Schwellen, in den genannten Bereichen „Reiherstraße, Im Hagen, Ladestraße und Pferdekamp (Beispiele wie in Berwicke und Klotingen)
3. Der Betreiber des EDEKA-Marktes bietet an, mit Flyern in seinem Ladengeschäft auf die gesamte Problematik in markanter Form hinzuweisen (für ca. 4 Wochen). Eine Textvorgabe sollte durch die Gemeinde Welver erfolgen.
4. Ebenso werden die LKW-Fahrer der Zulieferer durch den Betreiber des EDEKA-Marktes regelmäßig unterrichtet, dass sie die Zufahrt Pferdekamp/Ladestraße nutzen sollen.

5. Die Anlieger der Reiherstraße halten ausdrücklich an dem Bürgerantrag fest.

Im einzelnen:

- Hohe Belastung durch nicht zulässige LKW (Tags und Nachts) und Fremdenverkehre zu den Märkten Ladestraße
- Hohe Geschwindigkeiten und Raserei wegen großzügigem Straßenausbau, (Fußgängergefährdung und Lärmbelästigung)
- Tempo-30-Piktogramme und Haltebaken sind verblichen.
- Rechts-vor-links-Regelungen ortseinwärts (Richtung Bahnhofstraße) fehlen und begünstigen das Schnellfahren.
- Hohe Sensibilität wegen Kindergarten, Gemeindezentrum, Grundschule
- Hoher Parkdruck (Anlieger, Sportveranstaltungen, Events im Gemeindezentrum u.a.): Grünanlagen werden regelmäßig zu Parkplätzen missbraucht.
- Erhebliche Lärmquellen und Gefährdungen durch defekte Aufpflasterungen in den Knotenbereichen „Reiherstraße/Sperberweg“.

6. Frau Stockei aus der Straße „Im Gerstenwinkel/Ecke Im Hagen“ hält ebenfalls ausdrücklich an dem Bürgerantrag fest (siehe nachstehende Stichpunktliste):

- Ausweisung der Straßen „Im Hagen“ und „Im Gerstenwinkel“ als Anliegerstraße
- Nutzung der Straße „Im Hagen“ aus Richtung Bahnhofstraße für andere Verkehrsteilnehmer maximal bis zu Grundschule
- Sperrung der Straße „Im Hagen“ für den Durchgangsverkehr der Marktbenutzer
- Der Bestand der Märkte soll mit einem Anwohner entlastenden, sinnvoll geplanten Verkehrskonzept einhergehen, um die Wohnqualität für alle Bürger zu gewährleisten.
- Die Konsumenten können weiterhin die Zufahrt über den Pferdekamp und Lastraße zum Besuch der Märkte nutzen.
- Im Umkreis der Zufahrten zu den Märkten sollen zusätzliche Hinweisschilder zu den Märkten aufgestellt werden.

Für die Ausführung der **beschlossenen** strassenverkehrsrechtlichen Maßnahmen, welche im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Welver liegen, entstehen die nachstehend aufgeführten Kosten:

Zu Punkt 2.:

- Größere Verkehrszeichen 253 STVO mit einem Durchmesser von 750 mm
„Verbot für Kfz. Über 3,5 t einschl. Hänger
Ausgenommen PKW + Omnibusse“ = ca. 300,00 €

Zu Punkt 4.:

- Besondere zusätzliche Ausweisung der gemeinde-eigenen Parkflächen in der „Starenschleife“ durch Hinweisschilder = ca. 700,00 €

Zu Punkt 6.:

- Änderung der Parksituation für die Dauer eines Jahres
(Schrägparken anstelle von Längsparken) = ca. 200,00 €

- insgesamt = ca. 1.200,00 €

Für die Ausführung der **zu beratenden** straßenverkehrsrechtlichen Maßnahmen, welche im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Welver liegen, entstehen die nachstehend aufgeführten Kosten:

Zu Punkt 2.:

- Poller, Schwellen in den genannten Bereichen = ca. 800,00 €
„Reiherstraße, Im Hagen, Ladestraße und Pferdekamp“

Zu Punkt 5., Abs. 3:

- Tempo-30-Piktogramme und Haltebaken sind verblichen. = ca. 500,00 €

Zu Punkt 5., Abs. 4:

- Rechts-vor-Links-Regelungen ortseinwärts (Richtung Bahnhofstraße) fehlen. = ca. 100,00 €

Zu Punkt 6., Abs. 1 und 3:

- Ausweisung der Straße „Im Hagen“ und „Im Gerstenwinkel“ als Anliegerstraße = ca. 400,00 €

Zu Punkt 6., Abs. 6:

- Im Umkreis zu den Märkten sollen zusätzliche Hinweisschilder zu den Märkten aufgestellt werden. = ca. 700,00 €

 insgesamt = ca. 2.500,00 €

Gesamtsumme = ca. 3.700,00 €

Beschlussvorschlag:

Da zunächst die Beratung im Ausschuss abzuwarten bleibt, wird verwaltungsseitig kein Beschlussvorschlag unterbreitet.



Bürgermeister		Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in		Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	5	oef	25.03.2015				

Betr.: Überprüfung der Verkehrssituation für die Straße „Am Markt“

Sachdarstellung zur Sitzung am 25.03.2015:

- Siehe beigefügten Antrag der Bündnis 90/Die Grünen Fraktion vom 17.02.2015 -

Mit dem als Anlage beigefügten Antrag vom 17.02.2015 beantragt die Bündnis 90/Die Grünen Fraktion eine Überprüfung der Verkehrssicherheit „Am Markt“, um die Verkehrssicherheit für alle Fußgänger und Radfahrer wieder zu gewährleisten und schlägt gleichzeitig folgende verkehrsrechtliche Maßnahmen vor:

1. Die Verwaltung möge die Verkehrssituation in der Straße „Am Markt“ überprüfen, Möglichkeiten der Verkehrsberuhigung erarbeiten, um die Verkehrssituation zu Entschärfen und die Straße für alle Verkehrsteilnehmer sicherer zu machen.
2. Die verkehrssichere Variante soll als Zwischenlösung dienen, bis der Umbau des ehemaligen Sparmarktes vollzogen ist.
3. Diese soll in ein zukünftiges Gesamtverkehrskonzept für den Zentralort mit Einbezogen werden.

Aktuell ist die Straße „Am Markt“ mit dem Verkehrszeichen 325 STVO „Verkehrsberuhigter Bereich Anfang/Ende“ ausgewiesen.

In einem verkehrsberuhigten Bereich gelten folgende strassenverkehrsrechtliche Ge- und Verbote:

- Wer ein Fahrzeug führt, muss mit Schrittgeschwindigkeit fahren.
- Wer ein Fahrzeug führt, darf den Fußgängerverkehr weder gefährden noch behindern; wenn nötig, muss gewartet werden.
- Wer zu Fuß geht, darf den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Wer ein Fahrzeug führt, darf außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen nicht parken, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen und zum Be- oder Entladen.
- Wer zu Fuß geht, darf die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen. Kinderspiele sind überall erlaubt.

Um die Verkehrssituation kurzfristig zu entschärfen und die Straße „Am Markt“ für alle Verkehrsteilnehmer sicherer zu machen, kann zusätzlich an beiden Zufahrten des Verkehrsberuhigten Bereiches das Verkehrszeichen 325 STVO als Straßenmarkierung, wie in der Anlage näher beschrieben, aufgebracht werden.

Weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen, wie z. B.

- zwei Straßenschwellen zu Beginn und Ende der Straße „Am Markt“
- eine gewundene Führung
- eine unebene Pflasterung

bis hin zu einem zukünftigen Gesamtverkehrskonzept für den Zentralort können nur von einem externen Dienstleister für Verkehrsplanung erstellt werden.

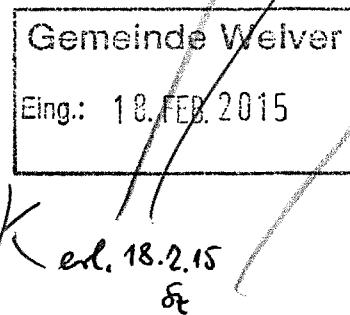
Beschlussvorschlag:

Da zunächst die Beratung im Ausschuss abzuwarten bleibt, wird verwaltungsseitig kein Beschlussvorschlag unterbreitet.

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FRAKTION, DIEDRICH DÜLLMANN STR. 6, 59514 WELVER

An den
Bürgermeister

Am Markt 4
59514 Welver



GRÜNE FRAKTION
Im RAT der Gemeinde WELVER

Cornelia Plaßmann

Fraktionsvorsitzende
Diedrich Düllmann Str. 6
59514 Welver – Borgeln
Tel.: 02921/81573
e-mail: cornelia.plassmann@live.de

Hubert Lutter

Stellvertreter Fraktionsvorsitzender
Bewerstr. 7
59514 Welver - Illingen
Tel.: 02384/2131
e-mail: mh.lutter@web.de

Welver, 17. Februar 2015

Antrag zur Tagesordnung des nächsten zuständigen Ausschusses

Betr.: Überprüfung der Verkehrssituation für die Straße „Am Markt“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir beantragen aus den unten genannten Gründen eine Überprüfung der Verkehrssituation „Am Markt“, um die Verkehrssicherheit für alle Fußgänger und Radfahrer wieder zu gewährleisten

Begründung:

Die Straße „Am Markt“ wird von vielen Bürgerinnen und Bürgern täglich angefahren. Hier liegen Geschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken, wie z.B. Bäcker, Post, Apotheke, Wäscherei, Frisör, Bank, ein Kiosk, Imbiss usw. Auch die medizinische Versorgung befindet sich in dieser Straße. Für eine Vielzahl von Kindern ist sie ein Teil ihres Schulweges. Bewohner der Wohnstätte St Georg überqueren die Straße.

Die Straße „Am Markt“ ist als Spielstraße ausgewiesen. Die Verkehrsberuhigung soll durch zwei Straßenschwellen zu Beginn und Ende der Straße, eine gewundene Führung und eine unebene Pflasterung erzielt werden.

In den letzten Jahren ist diese Straße von einem hohen Durchgangsverkehr geprägt. Die zügige Fahrweise der Autofahrer, unübersichtliche Parksituationen gefährden nicht nur Fußgänger und Radfahrer bedrohlich, sondern beeinträchtigen u.a. auch vor dem Rathaus im Notfall die Rettungswege. Immer wieder kommt zu riskanten Verkehrssituationen.

Ein solch hohes Verkehrsaufkommen war für die Straße „Am Markt“ nicht vorgesehen.

Daher beantragen wir, der Ausschuss möge Folgendes beschließen:

1. Die Verwaltung möge die Verkehrssituation in der Straße „Am Markt“ überprüfen, Möglichkeiten der Verkehrsberuhigung erarbeiten, um die Verkehrssituation zu entschärfen und die Straße für alle Verkehrsteilnehmer sicherer zu machen.
2. Die verkehrssichere Variante soll als Zwischenlösung dienen, bis der Umbau des ehemaligen Sparmarktes vollzogen ist.
3. Diese soll in ein zukünftiges Gesamtverkehrskonzept für den Zentralort mit einbezogen werden.

Mit freundlichen Grüßen


Fraktionsvorsitzende
BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN





Beschlussvorlage

Bereich: 2.1
Az.: 32-82-01

Sachbearbeiter: Herr Coerdt
Datum: 11.03.2015

Bürgermeister	<i>Schm. 12.3.15</i>	Allg. Vertreter	<i>12.03.15</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>Grüne 11.03.15</i>	Sachbearbeiter/in	<i>6.03.15</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	<i>6</i>	oef	25.03.2015				

Betr.: Verkehrssituationen in den Ortsteilen Einecke und Schwefe

Sachdarstellung zur Sitzung am 25.03.2015:

- Siehe beigefügten Antrag der Fraktion von SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP im Rat der Gemeinde Welver vom 20.02.2015 -

Aufgrund einer bereits am 11.02.2015 stattgefundenen Verkehrsbesprechung in beiden Bereichen mit Herrn Trelle vom Straßenverkehrsdienst des Kreises Soest wird dieser jeweils eine einwöchige Verkehrsmessung vor Ort durchführen lassen. Diese Messungen dienen als Bestandsaufnahme zur Feststellung der gefahrenen Geschwindigkeiten. Sobald die Messergebnisse vorliegen, werden sie der Verwaltung zur Verfügung gestellt.

Beschlussvorschlag:

Über das Ergebnis der Messungen und die weitere Verfahrensweise des Straßenverkehrsdienstes beim Kreis Soest wird zu einem späteren Zeitpunkt berichtet. Ein Beschlussvorschlag ist derzeit nicht vorgesehen.

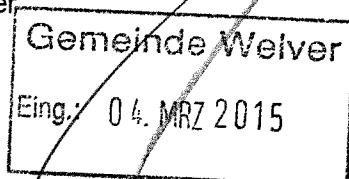


An den
Bürgermeister der Gemeinde Welver
Herrn Uwe Schumacher

Am Markt 4

59514 Welver

20.02.2015



Betr.: Antrag zur Tagesordnung gem. § 48 Abs. 1 Satz 2 GO NRW
zur nächsten Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die Koalitionsfraktionen von SPD, Bündnis 90/Die Grüne und FDP beantragen die Aufnahme folgenden Punktes in die Tagesordnung der im Betreff genannten Sitzung:

Verkehrssituationen in den Ortsteilen Einecke und Schwefe

Der markanteste Punkt war die Situation an der Schulbushaltestelle "Am Birnbaum" am Ortsausgang von Einecke in Richtung Schwefe.
Hier ist durch eine unkomplizierte und schnelle Reaktion seitens der Verwaltung/des Bauhofes eine kostengünstige Lösung gefunden worden, die im Verlaufe des Monat März 2015 umgesetzt wird.

An dieser Stelle nochmals unseren Dank für die schnelle Reaktion.

Es gibt jedoch noch an drei Punkten verbesserungswürdige Situationen:

- 1.) An der Schulbushaltestelle "Am Birnbaum" hat die Straße keine Bürgersteig/Fußweg und ist unbeleuchtet. Die Schulkinder müssen aber diesen Weg benutzen, um zur Haltestelle zu kommen. Es ist eine Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h zulässig.
Wir beantragen, die Verwaltung zu überprüfen, welche Möglichkeiten bestehen, die Geschwindigkeit auf 50 km/h zu reduzieren und ob an der Bushaltestelle reflektierende Warnbaken/Hinweisschilder aufgestellt werden können, sowie eine Absperrung zur Straße in Form eines "Gitters" wie es bereits an der Haltestelle in Dinker, Abzweig nach Vellinghausen realisiert ist.
- 2.) Am Ortseingang von Einecke, aus Richtung Klotingen kommend, fallen die Verkehrsteilnehmer ebenfalls durch erhöhte Geschwindigkeiten auf.
Wir beantragen die Verwaltung zu überprüfen, welche kostengünstigen Möglichkeiten der Geschwindigkeitsreduzierung vor dem Ortseingangsbereich - in Höhe des

Hauses Steiger- bestehen, sei es durch zusätzliche Geschwindigkeitsbegrenzungen in Form von 50 km/h-Schildern, oder Fahrbahnverengungen so wie sie in Klotingen in Richtung Fahnen/Borgeln aufgestellt wurden. Des weiteren ist zu überlegen, ob in Höhe der Tierarztpraxis geschwindigkeitsreduzierende Schwellen auf der Fahrbahn aufgebracht werden.

3.) An dem Ortseingang von Schwefe, aus Richtung Einecke, und dem Ortsausgang, in Richtung Soest, ist die Verkehrssituation ebenfalls nicht sicher.

Die motorisierten Verkehrsteilnehmer fallen durch überhöhte Geschwindigkeiten auf und gefährden die Fußgänger

Wir beantragen, die Verwaltung ebenfalls zu überprüfen, welche kostengünstigen Maßnahmen zur Reduzierung der Geschwindigkeit angewandt werden können. Wir können uns hier ebenfalls Maßnahmen, wie unter Punkt 2 beschrieben, vorstellen.

Mit freundlichen Grüßen



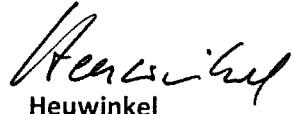
Jörg
Rohe

Fraktionsvorsitzender



C. Plaßmann

Fraktionsvorsitzende



Heuwinkel

Fraktionsvorsitzender



Bürgermeister	<i>Schm 12.3.15</i>	Allg. Vertreter	<i>Mo 3/15</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>Opifju 09/03/15</i>	Sachbearbeiter/in	<i>kl 9/3/15</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GBKS	3	oef	21.01.2015				
GPNU	7	oef	25.03.2015				

Betr.: Schülertransportproblematik / generelle Mobilität

Sachdarstellung zur Sitzung am 21.01.2015:

In der Sitzung des Ausschusses für Generation, Bildung, Kultur und Soziales am 10.09.2014 wurde zu dem Tagesordnungspunkt 3 „Antrag auf Erweiterung einer Buslinie, hier Antrag der BG-Fraktion vom 22.04.2014“ u. a. nachfolgender Beschluss gefasst, welcher in der Ratssitzung am 01.10.2014 einstimmig bestätigt wurde.

Beschluss II:

a)

Auf Antrag der CDU-Fraktion empfiehlt der Ausschuss dem Rat **einstimmig** den Bürgermeister zu beauftragen, dass er auf politischer Ebene die Schülertransportproblematik mit den Bürgermeistern/Oberbürgermeister aus Hamm, Soest und Werl dahingehend erörtert, dass ein problemloser Schülertransport im Nachmittagsbereich - insbesondere in die Ortsteile Einecke, Eineckerholzen, Ehningsen, Merklingsen, Scheidingen, Illingen und Dinker - in Welver möglich ist.

b)

Auf Antrag der CDU-Fraktion empfiehlt der Ausschuss dem Rat **einstimmig** den Bürgermeister zu beauftragen, die generelle Mobilität im Rahmen des öffentlichen Personennahverkehrs für die Gemeinde Welver zu beleuchten.

Der Beschluss zu II a) wurde in der Sitzung des Rates am 17.12.2014 um die Passagen „Bürgermeistern/Oberbürgermeister aus...., Lippetal“ und „Ortsteile, NatenIn“ erweitert.

In seiner Sitzung am 17.11.2014 beschloss der Ausschuss für Generation, Bildung, Kultur und Soziales mit 5 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen und 1 Stimmenthaltung, über den aktuellen Sachstand zu den Beschlüssen II a (Schülertransportproblematik) und b (generelle Mobilität), die als Auftrag an den Bürgermeister gerichtet sind, auf politischer Ebene zu verhandeln, in jeder Sitzung als wiederkehrender Tagesordnungspunkt durch die Verwaltung informiert zu werden.

Ein entsprechender Sachstandsbericht wird von der Verwaltung in der Sitzung gegeben.

Beschluss des Ausschusses für Generation, Bildung, Kultur und Soziales vom 21.01.2015:

Mit

5 Ja-Stimmen

4 Nein-Stimmen und

1 Stimmenthaltung

wird die Angelegenheit „Schülertransportproblematik / generelle Mobilität in den Ausschuss für Gemeindeentwicklung: -Planung, Natur, Umwelt verwiesen.

Sachdarstellung zur Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung: - Planung, Natur, Umwelt am 25.03.2015:

Der aktuelle Sachstand zu den Beschlüssen II a (Schülertransportproblematik) und b (generelle Mobilität), welche vom Bürgermeister auf politischer Ebene zu verhandeln waren, wurde durch den Bürgermeister in der Sitzung des Ausschusses für Generation, Bildung, Kultur und Soziales am 21.01.2015 vorgestellt.

Sodann hat man diesen Tagesordnungspunkt in den Ausschuss für Gemeindeentwicklung: - Planung, Natur, Umwelt verwiesen.

Die weitere Diskussion im Ausschuss für Gemeindeentwicklung: - Planung, Natur, Umwelt bleibt nunmehr abzuwarten.

**Beschlussvorlage**

Bereich: 3.1 Gemeindeentwicklung

Az.: 66 - 30 - 01/13

Sachbearbeiter:

Hückelheim

Datum:

11.03.2015

Bürgermeister	<i>Colin D. Z. 15</i>	Allg. Vertreter	<i>11.03.15</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>U/03.15 Oef</i>	Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	TOP	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	8	aef	25.03.2015				

Betr.: Neubau einer Fußgängerbrücke über den Soestbach zwischen Borgeln und Einecke

hier: Antrag der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ vom 04.03.2015

Sachdarstellung zur Sitzung am 25.03.2015:

- Siehe beigefügten Antrag der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ von 04.03.2015! -

Vor dem Hintergrund der im Antrag erwähnten Bürgeranträge zum Erhalt bzw. zum Neubau der Soestbachbrücke bei Borgeln wurde im Maßnahmenprogramm des Haushaltplanes 2015 ein Ansatz von 25.000 Euro eingestellt.

Der bisherigen Beratung lagen zuletzt zwei Angebote zugrunde, die dieser Vorlage nochmals beigefügt sind.

Angebot I: Stahlkonstruktion verzinkt,
Angebotssumme (angepasst): ca. 25.000 Euro

Angebot II: Hartholzkonstruktion auf 2 Stahlträgern,
Angebotssumme: ca. 16.000 Euro

Diese Angebote beinhalten noch nicht die wasserrechtliche Genehmigung, Statik und Prüfstatik.

Es ist jedoch bereits erkennbar, dass die Kosten für den Neubau der Brücke durch die Wahl des Baumaterials und der Konstruktion variieren können. Somit wäre aus Sicht der Verwaltung zunächst darüber zu entscheiden, welche Baumaterialien, welche Konstruktion und auch welche Gehflächenbreite verwendet werden sollten. So stellt sich zum Beispiel eine Holzkonstruktion kostengünstiger dar, aber die Erfahrungen mit Holzbrücken, zum Beispiel im Baugebiet „Im Hagen“, zeigen, dass die Lebensdauer wesentlicher Holzbauteile auf ca. 20-25 Jahre begrenzt sein könnte. Dieses wäre besonders für den verschatteten Standort zu berücksichtigen.

Ob die noch vorhandenen Fundamente der ehemaligen Fußgängerbrücke auch für einen Brückenneubau uneingeschränkt geeignet sein könnten, müsste zunächst durch einen Statischer geprüft werden, ggf. in Verbindung mit einem Bodengutachten.

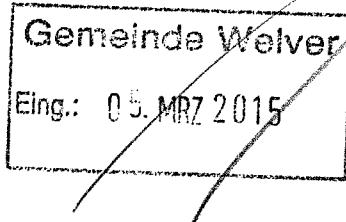
Beschlussvorschlag:

Seitens der Verwaltung zurzeit keinen Beschlussvorschlag.

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FRAKTION, DIEDRICH DÜLLMANN STR. 6, 59514 WELVER

An den
Bürgermeister

Am Markt 4
59514 Welver



**GRÜNE FRAKTION
Im RAT der Gemeinde WELVER**

Cornelia Plaßmann

Fraktionsvorsitzende
Diedrich Düllmann Str. 6
59514 Welver – Borgeln
Tel.: 02921/81573
e-mail: cornelia.plassmann@live.de

Hubert Lutter

Stellvertreter Fraktionsvorsitzender
Bewerstr. 7
59514 Welver - Illingen
Tel.: 02384/2131
e-mail: mh.lutter@web.de

Welver, 4. März 2015

Antrag zur Tagesordnung des nächsten zuständigen Ausschusses

Betr.: Neubau einer Fußgängerbrücke über den Soestbach zwischen Borgeln und Einecke

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir beantragen den Neubau der Fußgängerbrücke über den Soestbach zwischen den Ortsteilen Borgeln, Einecke und auch Klotingen.

Begründung:

Im Mai 2012 wurde die Soestbachbrücke zwischen Einecke und Borgeln abgebaut. Laut Verwaltung bestanden erhebliche Sicherheitsmängel in der Brückenkonstruktion. Die alten Betonfundamente blieben erhalten.

Das Bauwerk Soestbachbrücke bestand nachweislich seit dem Jahr 1902. Es war als ein gemeindlicher Weg in ein bestehendes Wegenetz zwischen den oben benannten Ortsteilen eingebunden. Wanderer, Spaziergänger und Naturfreunde erhielten so die Möglichkeit über grüne Wege von Borgeln Richtung Einecke und zurück wandern zu können. Wanderfreunde fragen immer wieder nach einer Möglichkeit den Soestbach fußläufig überqueren zu können.

Die Brücke bietet mit ihrem Dörfer verbindenden Charakter die Möglichkeit, das ländliche Leben attraktiver zu gestalten, Natur unmittelbar zu erleben und zu beobachten. Junge und ältere Menschen nutzen die Brücke als Treffpunkt und sollen ihn wieder benutzen können.

Eine erweiterte Nutzung könnte darin bestehen, den Brückenstandort zu einem besonderen Treffpunkt und Kunstort zu erweitern und so den natürlich entstandenen

Kommunikationsort neu zu definieren. Das steigert die Attraktivität dieses Ortes/ des Weges und schafft ein weiteres touristisches Highlight in der Gemeinde Welver.

Bereits im Jahr 2010 haben sich Bürgerinnen und Bürger beider Ortsteile mit ca. 350 Unterschriften in einem Brief an den damaligen Bürgermeister Teimann ergebnislos gewandt.

Durch Einholen eigener Kostenvoranschläge für die Reparatur der Brücke und mit weiteren Ideen haben sie sich für den Erhalt der Soestbachbrücke eingesetzt.

Dieses wurde und wird durch den Arbeitskreis für Geschichte und Heimatpflege Borgeln nachdrücklich unterstützt.

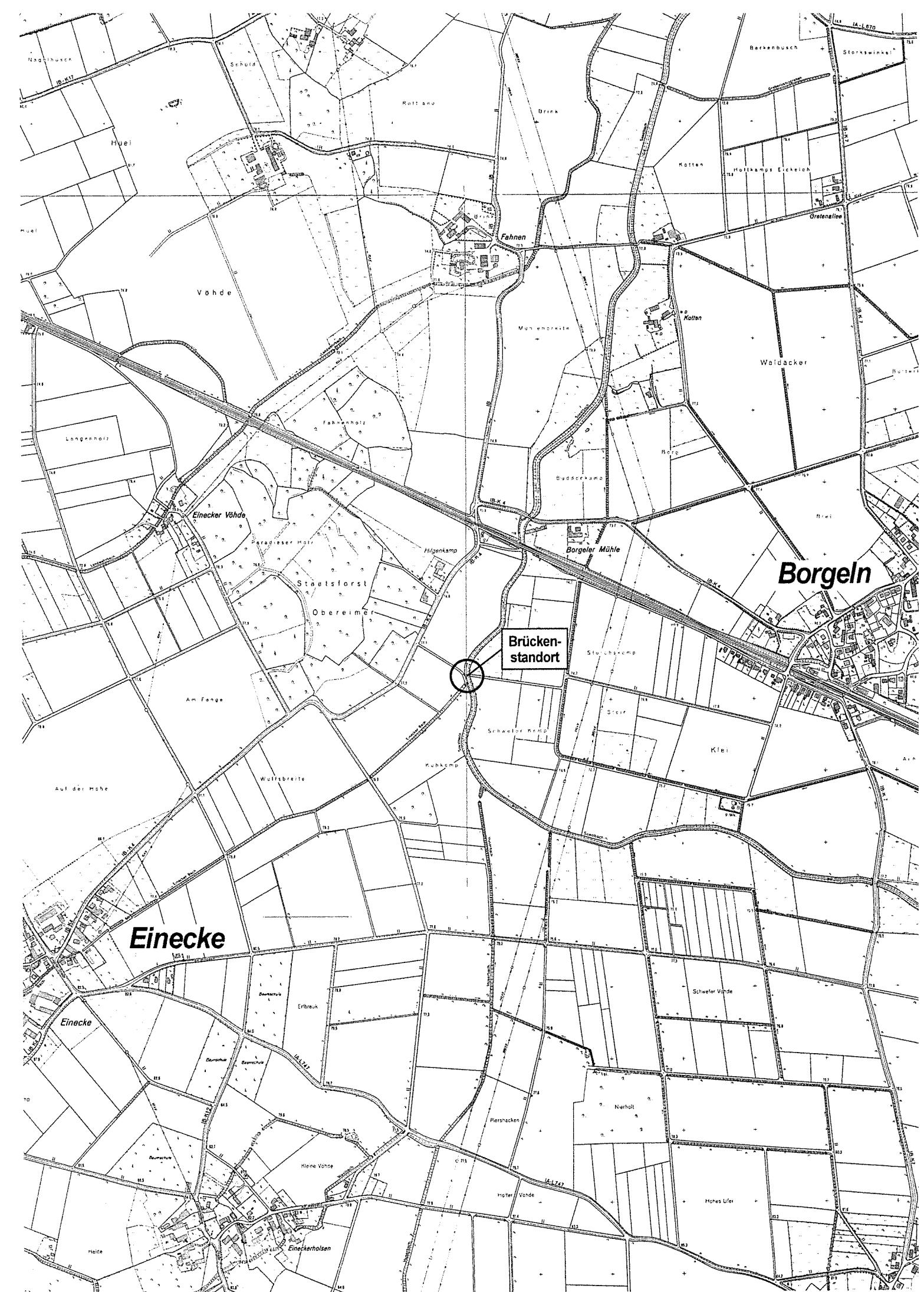
Zwei Bürgeranträge dokumentieren den Wunsch, die demontierte Fußgängerbrücke wieder (neu) zu errichten.

Daher unterbreiten wir folgenden Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, den Neubau der Soestbachbrücke zwischen den Ortsteilen Einecke und Borgeln auf den alten (Beton-) Fundamenten vorzubereiten.
2. Neben den bereits vorliegenden zwei Kostenvoranschlägen soll ein weiterer (3.) Kostenvoranschlag eingeholt werden.
3. Die Deckungssumme für den Brückenneubau von 25.000 € ist im Haushalt hinterlegt.



Fraktionsvorsitzende



ANGEBOT I vom 03.09.2010

Ihre Referenz
Ihr Projekt:

Neubau Gehwegbrücke über den Soestbach

Unser Angebot:

(Bitte stets angeben!)

wir nehmen Bezug auf Ihre Anfrage und bieten Ihnen unter Zugrundelegung unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen nachfolgend aufgeführten Liefer- und Leistungsumfang freibleibend an:

1. Stahlkonstruktion Gehwegbrücke

1.1. Stahlkonstruktion

bestehend aus:

- handelsübliche offene Walzprofile
- Material S235
- überwiegend geschraubte Konstruktion
- Korrosionsschutz:
in verzinkter Ausführung

Herstellung und Lieferung

1.2. Bühnengeländer

bestehend aus:

- Material S235
- Pfosten Rohr d=76,1mm
- Handlauf d=48,3mm
- 1x Knieleiste d=26,9mm
- Fußleiste Fl: 100x6mm, geschraubt
- Korrosionsschutz:
in verzinkter Ausführung

Herstellung und Lieferung.

24,7	m	150,00 € / m	3.705,00 €
------	---	--------------	------------

1.3. Gitterroste

- Typ SP 330-34/38-3
- Material S235
- Befestigung mittels Standardbefestigungsmaterial an der Unterkonstruktion
- Korrosionsschutz:
in verzinkter Ausführung

Herstellung und Lieferung

15,4	m ²	120,00 € / m ²	1.848,00 €
------	----------------	---------------------------	------------

1.4. Montage

Montage der vorgenannten Positionen.

1	Stck	3.000,00 € / Stck	3.000,00 €
---	------	-------------------	------------

Gesamtsumme	18.927,00 €
-------------	-------------

Kommerzielle Bedingungen

von 2010 - heute +10% 20.820,-

Preisstellung:

frei Baustelle, netto, zzgl. der jeweils gültigen MWSt

gesamt: 24.776,-

ANGEBOT II VOM 01.10.2014

ANGEBOT - Nr.:

Betr.: Gehwegbrücke - 12,35 x 1,50m über den Soestbach in Welver-Borgeln als Holzkonstruktion
(Auflager vorhanden, Brücke muss mit Kran anzufahren sein.)

Position	Menge	Bezeichnung	E-Preis	G-Preis
Titel Einfeldfussgängerbrücke				
2.01	1,00	Stück Brücke ca.12,00m Länge 1,00 Breite Unterkonstruktion aus 2 IPE 200 verzinkt. Belag aus 50/140mm Eiche geriffelt. Geländer ca.1.00 m hoch gehobelt aus Eiche Handlauf/pfosten ca.e=2.00m/Zwischenriegel aus 12/12. Alle Verbindungsmittel aus Edelstahl. Herrstellen liefern und montieren.	13.161,54	13.161,54
2.02	24,00	lfm Zulage Teflonunterlage	6,95	EP.
2.02A	4,00	Stück Teflonunterlage Auflager Stahlträger	6,95	EP.
2.03	12,000	qm Zulage konischer Belag	7,92	95,04
Titel Einfeldfussgängerbrücke				13.256,58
Titel-Zusammenstellung				
Titel Einfeldfussgängerbrücke				13.256,58

Netto-Summe	€	13.256,58
19,00 % MwSt.	€	2.518,75
Gesamt-Betrag	€	15.775,33



Bereich: 3.1 Gemeindeentwicklung
Az.: 61 - 20

Sachbearbeiter:
Datum:

Hückelheim
12.03.2015

Bürgermeister	<i>Günther</i>	Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in	<i>Di 12/03.15</i>	Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	TOP	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	9	oef	25.03.2015				

Betr.: Gewerbegebiet Scheidingen

- a.) Aufstellung eines Bebauungsplanes
- b.) Prüfung von Erweiterungsmöglichkeiten

hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 18.02.2015

Sachdarstellung zur Sitzung am 25.03.2015:

- Siehe beigefügten Antrag der SPD-Fraktion vom 18.02.2015! -

Verwaltungsseitig werden dazu folgende Informationen gegeben:

zu a.)

Das Gewerbegebiet in Scheidingen umfasst laut Darstellung im Flächennutzungsplan ca. 12,4 ha gewerblich-industrielle Flächen. Tatsächlich werden derzeit jedoch ca. 5 ha mehr genutzt. Ein Streifen am östlichen Rand sowie ein Grundstück an der nordwestlichen Ecke des Gebietes befinden sich sowohl bezogen auf den Bebauungsplan Nr.5 „Gewerbepark“ als auch bezogen auf den Flächennutzungsplan in einem Bereich, der als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist. Dennoch sind die in diesen Bereichen vorhandenen baulichen Anlagen baurechtlich genehmigt, und zwar vor folgendem Hintergrund:

Der Rat der Gemeinde Welver beabsichtigte bereits im Jahr 1998, den betreffenden Bebauungsplan im Rahmen einer 4. Änderung sowie im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan in einer 11. Änderung derart anzupassen, dass die in Rede stehenden Flächen gewerblich genutzt werden können. Der damalige Entwurfsplan zur 4. Änderung und ein Katasterplan mit Angabe der Flurstücksnummern (alle Gemarkung Scheidingen, Flur 8) sind der Vorlage beigefügt.

Die beiden Änderungsverfahren konnten jedoch nicht zu einem erfolgreichen Ende gebracht werden, weil seitens der Wasserbehörden das damals noch fehlende Regenrückhaltebecken entscheidend bemängelt wurde. Vor Beendigung des Verfahrens ergingen allerdings bereits Baugenehmigungen für die heute vorhandenen baulichen Anlagen, da bereits während des Verfahrens fälschlicherweise von einer hinreichenden „Planreife“ ausgegangen wurde. Für die Grundstücksnutzungen gilt seitdem also nur Bestandsschutz ohne bauliche Entwicklungsmöglichkeiten. Diese betrifft vor allem die Grundstücke an der nordöstlichen Ecke des

Gewerbegebietes, die bislang unbebaut sind. Lediglich das Aufstellen und Lagern von Containern wurde in diesem Bereich auf Teilflächen noch baurechtlich genehmigt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder eine Ergänzung des bestehenden Planes lässt sich im vorliegenden Fall nur in einem qualifizierten Bauleitplanverfahren durchführen. Dazu gehören z.B. ein vollständiger Umweltbericht und weitergehende Fachuntersuchungen, etwa ein Artenschutzgutachten aufgrund der Nähe zum angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil im Bereich des Alleenradweges. Darüber hinaus ist insbesondere die Erschließung der nordöstlichen Ecke des Gewerbegebietes zu betrachten, die im damaligen Änderungsentwurf mithilfe eines zusätzlichen Stichweges gelöst werden sollte. Für die entsprechenden Planungskosten sind im Haushaltsplan 2015 keine Mittel enthalten. Der damals ermittelte ökologische Ausgleich mit einer Aufforstung von ca. 7.000 m² wurde ebenfalls nicht vollzogen.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder einer entsprechenden B-Plan-Ergänzung wäre auch die Gewerbe- und Industrieflächenbedarfszuweisung auf der Ebene der Regionalplanung zu berücksichtigen. Im Zuge der Fortschreibung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Dortmund -östlicher Teil- (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) im Jahr 2011 wurde der Gemeinde Welver ein Bedarf im Gewerbe- und Industriebereich (GIB) von lediglich 3 ha zugewiesen. Der Planungshorizont umfasst dabei nach Angaben der Bezirksregierung ca. 15-20 Jahre. Seitens der Gemeinde Welver wurde zwar noch im Beteiligungsverfahren versucht, diese Zuweisung auf 5 ha zu erhöhen, allerdings ohne Erfolg. Dieser Bedarf bezieht sich auf die Ausweisung im Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan weist allerdings bereits jetzt schon im Außenbereich, also in noch nicht entwickelten Gebieten, Gewerbeflächen in einer Größenordnung von 8,5 ha auf (östlich des Pferdekamps am Zentralort Welver). Sofern nun Flächen getauscht werden sollen, ist zu befürchten, dass seitens der Regionalplanungsbehörde nur zugestimmt wird, wenn damit eine Reduzierung der Ausweisung verbunden ist. Die beantragte Ausweisung der bereits gewerblich genutzten Flächen würde dann im schlimmsten Fall dazu führen, dass weitere gewerbliche Entwicklungen im Gemeindegebiet in den nächsten 15-20 Jahren nicht mehr möglich wären.

Zu b.)

Bereits im Zuge der beabsichtigten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbepark“, die jedoch nicht realisiert wurde, wurde ein Rahmenplan zu weitergehenden Entwicklungsmöglichkeiten erstellt, der der Vorlage ebenfalls beigelegt ist. Diese weitergehenden Flächen umfassen ca. 15 ha, die aus heutiger Sicht in dieser Größenordnung sicherlich nicht benötigt werden. Sofern jedoch Teilflächen in den Blick genommen werden sollen, zum Beispiel für eine beidseitige Bebauung der Straße „Am Bierbäumchen“ am jetzigen südlichen und westlichen Gebietsrand, wären auch hier zunächst gutachterliche Untersuchungen im Hinblick auf Umwelt, Verkehr und Lärm notwendig. Andernfalls wäre zu befürchten, dass im Wege eines Tausches und Reduzierung von Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesen sind, neue Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden, die sich aber später nicht realisieren lassen. Planungskosten für diese Untersuchungen stehen im Haushalt 2015 ebenfalls nicht zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund sollte der Antrag aus Sicht der Verwaltung zunächst grundsätzlich beraten werden. Gegebenenfalls könnte die Problematik des geringen zugewiesenen GIB-Bedarfes auch zunächst mit der Bezirksregierung Arnsberg als Regionalplanungsbehörde erörtert.

Beschlussvorschlag:

Da zunächst die Beratungen abzuwarten bleiben, ergeht verwaltungsseitig kein Beschlussvorschlag.

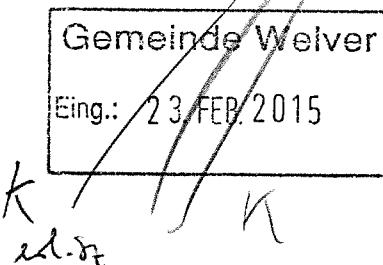
SPD-Fraktion
im Rat der Gemeinde Welver

Welver, den 18.02.2015

An den
Bürgermeister der Gemeinde Welver
Herrn Uwe Schumacher

Am Markt 4

59514 Welver



Betr.: Sitzungen des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und des Rates,
Antrag zur Tagesordnung gem. § 48 Abs. 1 Satz 2 und 4 GO NRW
hier: Gewerbegebiet Scheidingen
a) Aufstellung eines Bebauungsplanes
b) Prüfung von Erweiterungsmöglichkeiten

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die SPD-Ratsfraktion beantragt, folgenden Punkt in die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt und des Rates aufzunehmen:

Gewerbegebiet Scheidingen
a) Aufstellung eines Bebauungsplanes
b) Prüfung von Erweiterungsmöglichkeiten

In der Sache wird beantragt,

- 1.) Einen qualifizierten Bebauungsplan für die nord-östliche, bereits bebaute und an das Gewerbegebiete Scheidingen angrenzende Fläche zwischen dessen nord- östlicher Grenze und zu den Straßen „Aufflucht“ und „Birkenbusch“ sowie „Am Bierbüschchen“ und dem Radweg unter Angabe der Flurstücksbezeichnungen aufzustellen.
 - 2.) Erweiterungsmöglichkeiten dieses Gewerbegebietes zu prüfen.
 - 3.) Sofern notwendig,
 - a) Verfahren für eine entsprechende Reduzierung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbefläche „Ostbusch“ und
 - b) Änderungen des Flächennutzungsplanes in einem Parallelverfahren
- zu einzuleiten.

Begründung:

Seit mehreren Jahren können keine Impulse für die wirtschaftliche und gewerbliche Entwicklung Welvers verzeichnet werden. Selbst Anfragen von ortsansässigen Gewerbetreibenden nach Gewerbeflächen mussten abschlägig beschieden werden. Welver muss hierzu neue Wege beschreiten, nicht zuletzt auch zur Sicherstellung der Einnahmen aus der Gewerbesteuer.

Einerseits fehlen Flächen für Interessenten aus der gewerblichen Wirtschaft, die sich erweitern, verändern oder neu ansiedeln wollen, andererseits sind Entwicklungschancen für bestehende Gewerbetriebe in der an das vorhandenen Gewerbegebiet nord-östlich angrenzenden Fläche planungsrechtlich nicht gegeben, da ein früheres Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht zu Ende geführt werden konnte.

Der konkret bestehende Wunsch nach erweiterter und veränderter gewerblicher Betätigung kann aber nur auf der Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes verwirklicht werden, der diese beabsichtigten Nutzungen ermöglicht.

Deshalb soll unter Reduzierung der Gewerbeausweisung des Bereichs „Ostbusch“ im Flächennutzungsplan die Möglichkeiten zu Nutzungsänderungen im vorhandenen Bestand des nord-östlichen Bereichs verbessert und die Schaffung der Voraussetzungen für die Ansiedlung neuen Gewerbes in Welver zunächst geprüft werden und in absehbarer Zeit realisiert werden.

Die weitere Begründung erfolgt mündlich.

Mit freundlichem Gruß

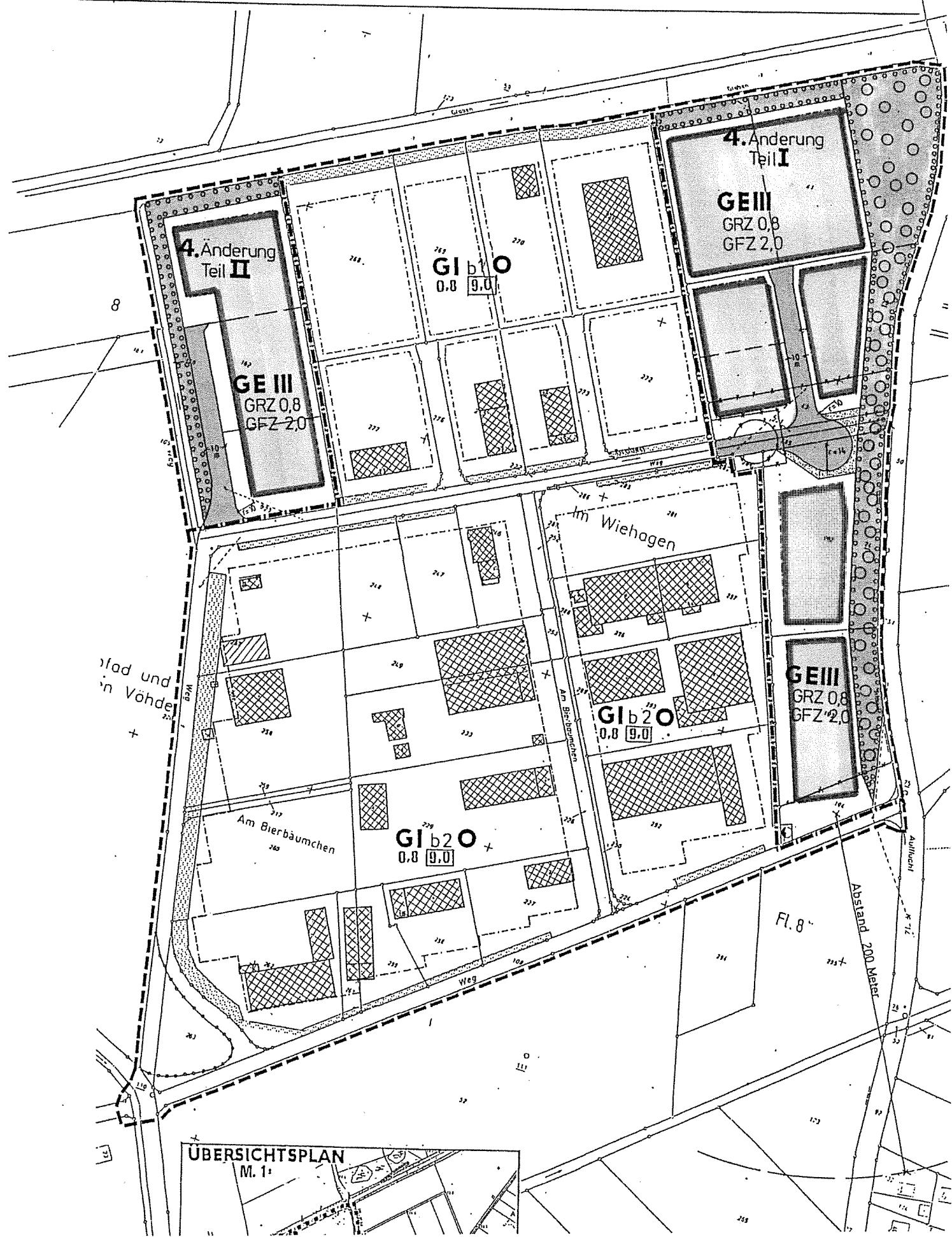


Klaus - Theo Rohe
- Fraktionsvorsitzender-

-ENTWURF-

(Verfahren nicht abgeschlossen)

GEMEINDE WELVER · ORTSTEIL SCHEIDINGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „GEWERBEPARK“ 4. ÄNDERUNG



In der kleinen Vöhde

27

28

Auf dem Goldberge

26

36

45

47

48

307

309

313

312

43

50

124

303

271

270

269

268

270

316

321

317

305

273

312

221

285

301

284

282

300

49

193

194

302

46

51

Auffucht 301

Am Bierbäumchen

226

290

292

293

295

296

289

288

287

252

253

311

286

285

284

283

282

281

280

279

278

277

276

275

274

273

272

271

270

269

268

162

126

161

105

223

248

257

249

103

Im Wiehagen

161

105

223

248

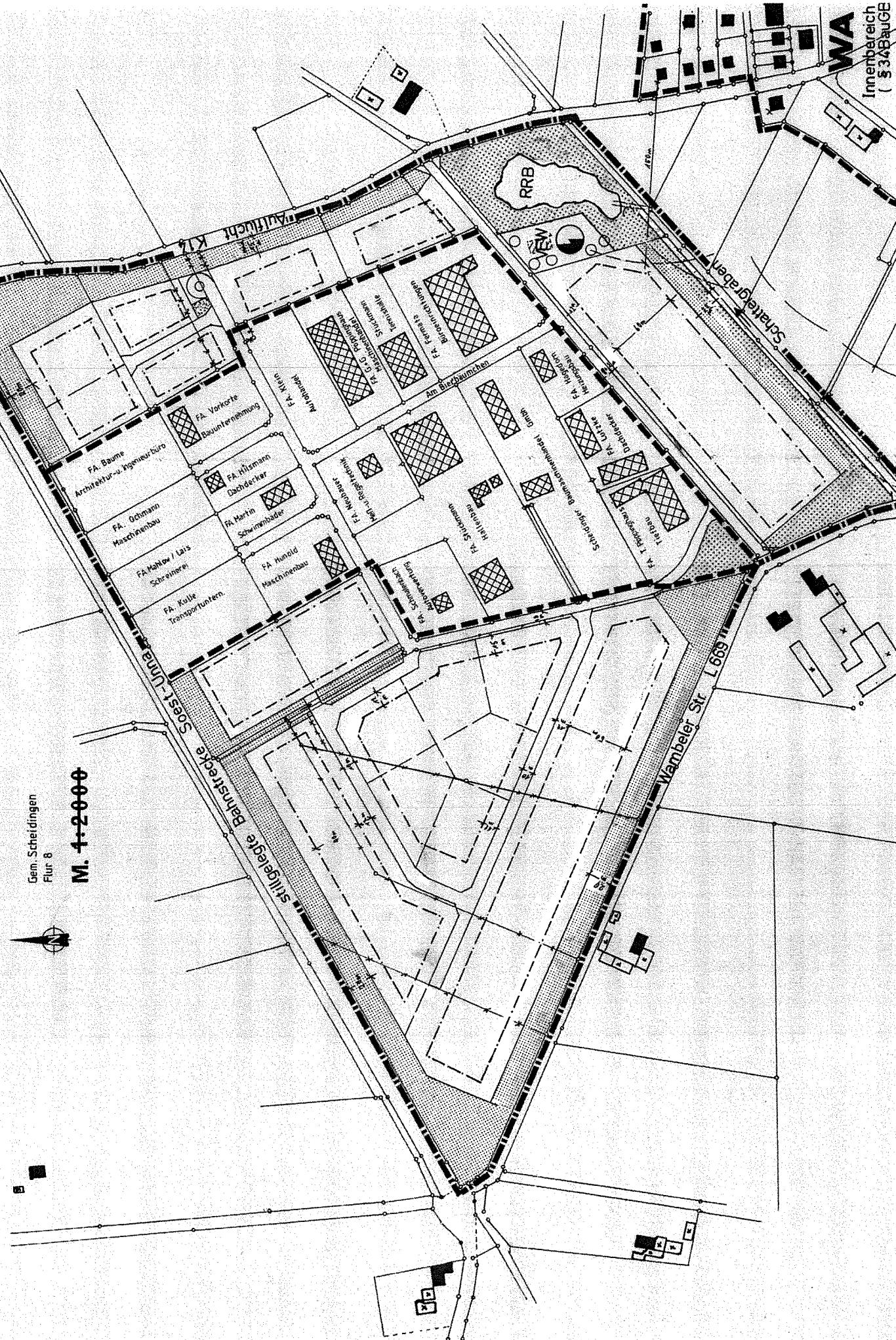
257

249

50

ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET SCHEIDINGEN - RAHMENPLAN -

Gem. Scheidingen
Flur 8
M. 1:2000





Bereich: 3 Gemeindeentwicklung
Az.: 61-26-21/25

Sachbearbeiter:
Datum:

Herr Große
11.03.2015

Bürgermeister	<i>Cla 12.3.15</i>	Allg. Vertreter	<i>J. M. 12.3.15</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>W. 12/03/15</i>	Sachbearbeiter/in	<i>P. 11/03.15</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	10	oef	25.03.15				
HFA							
Rat							

22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Brandesch“

- hier:
1. Ergebnis der landeplanerischen Anfrage gem. § 34 (1) LPIG
 2. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
 3. Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
 4. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Sachdarstellung zur Sitzung am 25.03.2015:

Durch die 22. Änderung des FNP und die Aufstellung des B-Planes Nr. 25 ist beabsichtigt, das Gelände des ehem. Sägewerkes an der Straße Ostbusch südlich der Bahnlinie im Zentralort Welver wohnbaulich zu entwickeln.

Zu 1:

Im Rahmen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die landesplanerische Anpassung abgefragt. Mit Verfügung vom 07.07.2014 teilt die Bezirksregierung Arnsberg mit, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Zu 2.:

Im Zuge der Änderung bzw. Aufstellung der o.g. Bauleitpläne wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Hierzu fand am 03.07.2014 eine Bürgerversammlung im Saal des Rathauses statt. Darüber hinaus bestand bis zum 18.07.2014 die Möglichkeit, die Planung einzusehen und Anregungen vorzubringen. Die Niederschrift über die Bürgerversammlung ist als Anlage beigefügt. Während der anschließenden Beteiligungsfrist sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Zu 3.:

Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB. Die eingegangenen Stellungnahmen sind ebenfalls als Anlage beigefügt.

Über die während der Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen ist zu beraten und zu beschließen.

Zu 4.:

Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB zu beschließen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgt parallel.

Beschlussvorschlag:

1.

Siehe beigefügte Einzelbeschlüsse P 1 und P 2 zu den Stellungnahmen der Bürger!

2.

Siehe beigefügte Einzelbeschlüsse T 1 – T 13 zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange!

3.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, die öffentliche Auslegung der Entwürfe zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Brandesch“ einschließlich der Begründungen und des Umweltberichtes gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel.



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 59817 Arnsberg
Bürgermeister der
Gemeinde Welver
Am Markt 4
59514 Welver
d.d.
Landrätin des
Kreises Soest
Hoher Weg 1-3
59494 Soest

Gemeinde Welver
Eing.: 11.JUL.2014

Datum: 07. Juli 2014
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
32.02.01.01-11.12/22.Ä
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Frau Knepper
barbara.knepper@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-2343
Fax: 02931/82-3436

Seibertzstraße 2
59821 Arnsberg

22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver
Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem.
§ 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW

Ihr Bericht vom 24.06.2014; Az. 61-20-03/22

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit o. a. Bericht vorgelegte Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Darüber hinaus verweise ich auf das Ergebnis der städtebaulichen Vorprüfung durch Dezernat 35 vom 03. Juli 2014 (Az. 32.2.1-1.4-SO-18/14).

Diese Entscheidung bezieht sich nur auf das Verfahren nach § 34 LPIG NRW. Andere Entscheidungen meines Hauses nach anderen gesetzlichen Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

Ich bitte Sie, mir Ihre weitere Planung spätestens im Verfahren nach § 34 Abs. 5 LPIG vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Knepper)

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08.30 – 12.00 Uhr
13.30 – 16.00 Uhr
Fr 08:30 – 14.00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei
der Helaba:
IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080
17
BIC: WELADEDD

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Niederschrift

über die

Bürgerversammlung

am Dienstag, den 03.07.2014,
im Saal des Rathauses, Am Markt 4, Welver

Beginn: 20.00 Uhr

Ende: 21.45 Uhr

Thema:
**22. Änderung des Flächennutzungsplanes
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Brandeschen“
hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch**

Teilnehmer:
FBL Hückelheim, als Veranstaltungsleiter
Architekt Grütner, GrUPA Entwicklungsgesellschaft
VFA Grolle, als Schriftführer
sowie die Bürger gem. der beigefügten Anwesenheitsliste

Fachbereichsleiter Hückelheim eröffnet um 20.00 Uhr die Bürgerversammlung und begrüßt alle Anwesenden. Er führt anfangs in das Thema der Veranstaltung ein. In diesem Zusammenhang werden die Bürger informiert, dass es sich hier um die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Verfahren zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Brandeschen“ handelt. Im Rahmen dieser Beteiligung wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung unterrichtet. Nach der Vorstellung der Planung besteht die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung.

Der Veranstaltungsleiter weist darauf hin, dass die Gelegenheit besteht, sich auch noch im Anschluss an diese Versammlung bis einschließlich 18.07.2014 schriftlich oder mündlich zur Niederschrift beim Fachbereich 3 der Gemeinde Welver zu den Planungsabsichten zu äußern.

FBL Hückelheim erläutert die planungsrechtliche Situation und stellt die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes vor. Anschließend werden durch Herrn Grütner die Ziele, Zwecke, Festsetzungen und Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Brandeschen“ ausführlich dargelegt. Dabei wird über die Ergebnisse der verschiedenen gutachterlichen Untersuchung informiert.

Während der Präsentation nehmen die anwesenden Bürger die Gelegenheit wahr und stellen zahlreiche Fragen, die vom Veranstaltungsleiter und von Herrn Grütner beantwortet werden.

- + Die Parksituation wird noch einmal hinterfragt. Derzeit sind drei öffentliche Stellplätze im Planerwurf festgesetzt, ansonsten wird das Parken entlang der Erschließungsstraße grundsätzlich möglich sein.
- + Verwaltungsseitig wird eine Überprüfung der Kanalsituation im Bereich der Straße „Ostibusch“ zugesagt.
- + Ein Kinderspielplatz ist nicht vorgesehen. Bei dem Baugebiet handelt es sich um Wohngrundstücke mit entsprechend großen Gartenflächen, die sich auch zum Spielen für Kinder eignen. Ferner wird auch ein Spielen auf der Straße möglich sein, da hier eine Sackgasse mit reinem Anliegerverkehr entsteht, die zudem aufgrund des rechtwinkligen Verlaufs keine höheren Fahrgeschwindigkeiten zulässt. Die Notwendigkeit für einen separaten Kinderspielplatz wurde insofern nicht gesehen.
- + Fragen zum Lärmschutzwall werden detailliert beantwortet.
- + Der Wendehammer am Ende der Wohnstraße wird so konzipiert, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug wenden kann.
- + Auf Nachfrage bestätigt Herr Grütner, dass neben der Abtragung des kontaminierten Bodens in einer Tiefe von 50 cm im östlichen Teilbereich auch alle anderen Anlagen wie Betonplatten, alte Wasserbecken, Mauern sowie Schotterflächen beseitigt werden, um so letztendlich den zukünftigen Bauherren ein wirklich bebaubares Grundstück zur Verfügung zu stellen.
- + Um eine Entschärfung verkehrsgefährdender Situationen im Zuge der Straße „Ostibusch“ insbesondere im Bereich der Grundstückszufahrten und Einmündungsbereiche zu erreichen, wird eine Geschwindigkeitsreduzierung - z.B. eine 30 km/h-Zone – angesprochen. Den Bürgern wird mitgeteilt, dass es sich bei der Straße „Ostibusch“ um eine Kreisstraße handeln würde und die Einrichtung entsprechender Zonen hier nicht möglich ist.

- + Im Bebauungsplan wird ein Fußweg dargestellt, der das neue Baugebiet mit der Straße „Schwarzer Weg“ verbindet. In diesem Zusammenhang wird seitens der Bürger auf den bereits bestehenden Gefahrenpunkt im Bereich der Kreuzung Schwarzer Weg/ Ostbusch hingewiesen. Fußgänger die vom Schwarzen Weg Richtung Bahnhof unterwegs seien, müssten die Kreisstraße überqueren, was aufgrund der vorhandenen Kurvensituation nicht ungefährlich sei. Durch das Baugebiet sei zu erwarten, dass der Fußgängerverkehr zunehmen werde.
- + Herr Grütner erläutert noch einmal die Notwendigkeit des Fußweges und weist darauf hin, dass der geschilderte Gefahrenbereich außerhalb des Plangebietes liege und die vorliegende Planung daher die Problematik nicht direkt aufgreifen könne.
- + Seitens der Bürger wird darauf hingewiesen, dass ausgehend vom Schwarzen Weg eine widerrechtliche - und letztendlich lebensgefährliche - Querung der Bahngleise durch Fußgänger erfolge, um so den Weg zum gegenüberliegenden Lebensmittelmarkt abzukürzen. Durch das neue Baugebiet sei evtl. eine Verstärkung dieser Situation zu erwarten. Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Verwaltungsseitig wird eine Prüfung evtl. möglicher Schritte zugesagt, einschließlich einer Kontaktaufnahme mit der Deutschen Bahn AG.
- + Ein Baugabot wird durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt. Lediglich im Zuge der Vermarktung wären entsprechende vertragliche Regelungen zwischen dem Investor und den Erwerbern der Grundstücke möglich.
- + Das Anwesen „Schwarzer Weg 12“ wurde grenzständig errichtet. Es wird noch überprüft, ob das östlich neu geplante Wohngebäude lediglich einen Grenzabstand von 3 m einhalten muss, oder ob evtl. hier ein größerer Abstand einzuplanen ist.

2.

As Nachbar der im Plan dargestellten Parkfläche werden Bedenken gegen eine mögliche Vergrößerung der Anzahl der Stellplätze auf dieser konkreten Parzelle erhoben (z.B. fünf statt bisher drei). Die drei öffentlichen Parkplätze werden hier grundsätzlich akzeptiert, weitere notwendige Parkmöglichkeiten sollten jedoch im Zuge des nachfolgenden Baugeschäftes berücksichtigt werden.

Der Veranstaltungsleiter weist darauf hin, dass alle hier vorgetragenen Anregungen dem zuständigen Fachausschuss in seiner nächsten Sitzung, die voraussichtlich im September stattfindet, zur Beratung vorgelegt werden. Es wird noch einmal auf die Möglichkeit hingewiesen, dass evtl. bestehende Anregungen noch in den nächsten Tagen bis zum 18.07.2014 geäußert werden können. Darüber hinaus werden die Bauleitpläne im weiteren Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt noch einmal öffentlich ausgelegt. Hier besteht dann erneut die Möglichkeit, in die Planung einzusehen und Anregungen vorzubringen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen wird die Versammlung um 21:45 Uhr geschlossen.



 Große-
 Schrifftüner



 - Hückelheim -
 Veranstaltungsleiter

ANREGUNGEN zur Planung:

1.

Es sind lediglich drei öffentliche Parkplätze im Plangebiet dargestellt. Dies ist unter Berücksichtigung von 14 möglichen Wohnhäusern mit max. 2 Wohneinheiten zu wenig. Es sollten weitere Parkplätze bei der Planung berücksichtigt werden.

Zu P 1 - Öffentlichkeitsbeteiligung:

Zu Seite 3 Nr. 1 der Niederschrift über die Bürgerversammlung

Die Anregungen hinsichtlich weiterer Stellplätze wird aufgenommen. Die Anzahl der auf dem Grundstück möglichen Stellplätze je Haus wurde in der nördlichen Gebäudereihe auf 4 Stück und in der südlichen Reihe auf 3 Stück erhöht. Mit den Zufahrten kann ausreichend Besucherverkehr untergebracht werden.

Abstimmung:

GPNU: _____

HFA: _____

Rat: _____

Zu P 2 – Öffentlichkeitsbeteiligung:

Zu Seite 4 Nr. 2 der Niederschrift über die Bürgerversammlung

Die Erschließungsstraße ist mit 5,50m Breite ausreichend breit um zusätzliches öffentliches Parken ohne Beeinträchtigung des sonstigen Versorgungsverkehrs zu ermöglichen. Mit den 3 separaten Stellplätzen werden die Parkmöglichkeiten insgesamt als ausreichend erachtet.

Abstimmung:

GPNU: _____

HFA: _____

Rat: _____



Zu T1 – Bezirksregierung Arnsberg, städtebauliche Vorprüfung

[zu Seite 1](#)

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 59817 Arnsberg

Gemeinde Welver
Postfach 47
59511 Welver

Gemeinde Welver
Eing.: 11. Juli 2014

Datum: 03. Juli 2014
Seite 1 von 4
Aktenzeichen: 35.2-1.4-SC-16/14
bei Antwort bitte angeben:
Auskunft erfordert:
Herr Kaul
franz-josef.kaul@bzr-reg-
arnsberg.nrw
Telefon: 02931/82-3414
Fax: 02931/82-40139

**Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Welver
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 "Im Brandeschen"
Städtebauliche Vorprüfung**

Ihr Schreiben vom 24.06.2014, Az. 61-26-21/25

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der beabsichtigten 22. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Brandeschen“ soll Baurecht geschaffen werden für die Entwicklung eines ca. 1,2 ha großen Wohngebietes auf dem Areal eines ehemaligen Sägewerks im südlichen Bereich des Siedlungsschwerpunktes Welver. Bei Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes bestehen gegen die Nachnutzung der Gewerbebrache aus städtebaufachlicher und planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Unabhängig hiervon wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der landesplanerischen Anpassung der Planung gem. § 34 LPiG auch die Frage zu thematisieren ist, ob für diese Neuausweisung von Wohrbauoland ein (zusätzlicher) Bedarf gegeben ist. Diesbezügliche Erläuterungen sollten in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen werden.

Dass grundsätzlich gegen die Entwicklung der Gewerbebrache aus städtebaufachlicher und planungsrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen und stützt letztendlich die entwicklungspolitische Entscheidung im Hinblick auf eine sinnvolle Nachnutzung des Areals.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan wurden bereits Angaben zum Anlass der Änderung gemacht. Hierbei liegt der argumentative Schwerpunkt jedoch auf der sinnvollen Nutzung einer seit Jahren stillliegenden Gewerbebrache. Der Antrag wird gefolgt, indem in der Begründung ergänzende Ausführungen zum Bedarf für die wohnbauliche Entwicklung gemacht werden.

[zu Seite 2 \(Hinweise zum Umweltbericht\)](#)

Bisher war davon ausgegangen worden, dass der im Zusammenhang mit der parallel laufenden Aufstellung des Bebauungsplanes erstellte Umweltbericht gleichzeitig auch die zur Begründung zum Flächennutzungsplan genommen werden kann. Nach den Ausführungen der Bezirksregierung ist eine vollständige Verlagerung einer Umweltprüfung auf eine andere Planungsebene allerdings regelmäßig nicht möglich. Dem Hinweis wurde daraufhin entsprechend gefolgt und zwischenzeitlich ein separater Umweltbericht zur 22. Flächennutzungsplanänderung erstellt. Er wird der Begründung als eigenständiger Teil 2 beigelegt.

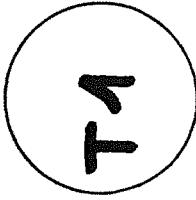
[zu Seite 3 \(Hinweise zum Artenschutzbericht\)](#)

Zwischenzeitlich wurde auch eine eigenständige Artenschutzprüfung zur Flächennutzungsplanänderung erstellt. Diese wird der Begründung als Anlage beigelegt.

[zu Seite 4 \(Kartografie FNP\)](#)

Der Ursprungsfächennutzungsplan der Gemeinde Welver liegt nicht in digitaler Form vor und bietet daher nicht die kartografische Schärfe, wie sie heutzutage möglich ist. Die Unschärfe ist zudem dem Kartenausschnitt von 1: 10.000 geschuldet. Dennoch wurde der Plan dem Beteiligungsschreiben informativ beigelegt. Dabei wurde der Geltungsbereich entsprechend farbig dargestellt. Des Weiteren wurde in einer separaten Karte (Deutsche Grundkarte Maßstab 1:5.000) der Änderungsbereich kenntlich gemacht. In dieser frühen Stadium der Planung sollten diese Karten ergänzend durch die textlichen Ausführungen der Begründung lediglich der Vorprüfung dienen, ohne den Anspruch einer rechtmäßigen Planzeichnung zu erfüllen. Selbstverständlich erfolgt noch eine kartografische Überarbeitung, so dass letztendlich auf einer Planurkunde sowohl der derzeitige Bestand, als auch die Planung mit entsprechender Legende und den Verfahrensmerken dargestellt werden.

Umsatzsteuer ID:
DE 1234567890



zu Seite 4 (Bebauungsplan, Abwägung durch Grüttner Architekten BDA)
Die Punkte Wandhöhe und Gebäuden Höhe sind nicht in 2 getrennt sondern beide in der auf dem P-Plan dargestellten Skizze enthalten.

Im Zusammenhang mit der durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden muss der Verfahrensstand korrekt heißen: § 3 (1) und 4 (1) BauGB. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB folgen als nächster Verfahrensschritt. Das Deckblatt ist entsprechend zu überarbeiten.

- Die Begründung zur 22. Flächennutzungsplanänderung ist nicht vollständig. Die zur Vorprüfung vorgelegten Unterlagen enthalten keine Umweltprüfung bzw. keinen Umweltbericht zur FNP-Änderung, sondern nur zum B-Plan.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, wenn eine solche Umweltprüfung in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren bereits durchgeführt worden ist. Eine solche Abschichtung vermeidet Doppelprüfungen und kann das Verfahren beschleunigen. Eine vollständige Verlagerung einer Umweltprüfung auf eine andere Planungsebene ist allerdings regelmäßig nicht möglich.

Wird ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan und die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans parallel durchgeführt, muss auf beiden Ebenen jeweils eine formell vollständige und inhaltlich dem jeweiligen Konkretisierungsgrad angemessene Umweltprüfung erfolgen. Dabei können selbstverständlich Erkenntnisse, Untersuchungen, etc. der jeweils anderen Ebene einfließen. Auch ist es möglich, einen gemeinsamen Umweltbericht zu erstellen.

Aufgrund des Planungsmaßstabs, der unterschiedlichen Steuerungsfunktion und der unterschiedlichen Aussageschärfe und der Konkretheit des Raumbezugs bestehen bei der Umweltprüfung, trotz formeller Gleichheit, Unterschiede in der Betrachtungsweise zwischen der Flächennutzungsplanung und der Bebauungsplanung.

Abstimmung:

GPNU:	_____
HFA:	_____
Rat:	_____



So muss auf der FNP-Ebene bei der Alternativenprüfung, die gem. Anlage 1 zum BauGB (Nr. 2 d) Bestandteil des Bauleitplanverfahrens und insbesondere der Umweltprüfung ist, im Gegensatz zur Bebauungsplanebene der Blick auf die Alternativen bezogen auf die Flächenutzung im gesamten Gemeindegebiet gerichtet werden. Es ist hierbei darzulegen, ob und welche anderen Standortalternativen im Rahmen des Planungsprozesses überprüft wurden und welche Ausschlussgründe maßgebend sind.

In ähnlicher Weise ist zu beachten, dass das Nutzungsspektrum des konkreten Bebauungsplans im Einzelfall nur einen Teil dessen abdecken kann, was der Flächennutzungsplan ermöglicht (beispielsweise ließe sich aus einer gewerblichen Baufäche [G] im FNP ebenso ein Industriegebiet [GI] entwickeln, auch wenn der konkrete Bebauungsplan ein Gewerbegebiet [GE] festsetzt). Dies ist auf der Ebene des FNP bei der Beurteilung möglicher Auswirkungen angemessen zu berücksichtigen.

- Die Ausführungen zur Umweltprüfung gelten in analoger Weise auch für die Artenschutzprüfung. Die artenschutzrechtlichen Belange sind auch bei der Flächennutzungsplanung mit zu berücksichtigen, mit der dieser Planungsebene entsprechenden Aussageschärfie. Weitere Hinweise enthält die Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bau- und Leitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ (= Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucher- schutz NRW vom 22.12.2010).
- Der den Unterlagen beigegebenen Planzeichnung zur FNP-Änderung mangelt es an Eindeutigkeit und Erkennbarkeit des

Τ1



Sachverhalts, um den es geht. Der Geltungsbereich der Planänderung ist nur verschwommen erkennbar, das Planungsziel (Umwidmung von Gemischte Baufäche in Wohnbaufläche) wird nicht dargestellt. In Bezug auf die notwendige kartografische Überarbeitung wird darüber hinaus empfohlen, sowohl den derzeitigen Bestand als auch die Planung jeweils durch eine Karte auf der Planurkunde darzustellen.

- In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind in den Nutzungsschablonen u. a. Verweise auf zwei erläuternde Skizzen eingetragen. Allerdings ist nur eine unterhalb der Planzeichnung dargestellt (Skizze 1 zum Gebäudequerschnitt).
- Auf dem Deckblatt der Begründung zum Bebauungsplan werden als Planungsstand der 15.05.2014 sowie als Verfahrensstand die §§ 3 (2) bzw. 4 (2) BauGB benannt. Aus den Unterlagen ergibt sich allerdings nicht, dass die die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bereits durchlaufen wurde.
- In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf S. 11 unter der Überschrift „Schutzzug Landschaft“ dargelegt, dass im zentralen Bereich des Baugebiets eine Grün- und Spielfläche angelegt werden soll. In der Planzeichnung sind jedoch keine darauf abzielenden Festsetzungen enthalten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Keul)



T 2

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach 1152 • 59471 Soest
Gemeinde Welver
Gemeindeentwicklung
Postfach 47
59511 Welver

Gemeinde Welver
Eing.: 03 JUL. 2014

Datum: 02. Juli 2014
Seite 1 von 1

Aktienzeichen:

5207

bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:

Herr Heller
rolf.heller@bezreg-
arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-5118
Fax: 02931/82-5190

Stiftstraße 53
59494 Soest

- a) Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver
- b) Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Brandesch“

Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 (BauGB)

Schreiben vom 24.06.2014 – 61-26-21/25

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den o.a. Entwürfen sind aus der Sicht der allgemeinen Landeskultur/Agrarstruktur und Landentwicklung keine Anregungen und Bedenken vorzutragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Rolf Heller

Hauptsitz:
Seibertstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0
poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei
der Helaba:
IBAN: DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED0

Landeskasse Düsseldorf bei

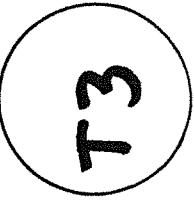
der Helaba:

IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED0

Umsatzsteuer ID:
DE1223878675

Wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

Zu T 2 – Bezirksregierung Arnsberg, Landeskultur/ Agrarstruktur



Zu T 3 – Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW

Wird ohne weitere Beschussfassung zur Kenntnis genommen. In der Begründung zur Flächenutzungsplanänderung ist unter Punkt 11 ein entsprechender Hinweis zum „Bergbau“ enthalten.

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Gemeinde Welver
Bau / Planung / Umwelt
Am Markt 4
59514 Welver

Gemeinde Welver
Eing.: 25. JU. 2014

Datum: 23. Juli 2014
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
65.52.1-2014-386
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erfordert:
Herr Schneider
Peter.schneider@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3665
Fax: 02931/82-3624

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

22. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Brandesd“

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Ihr Schreiben vom 24.06.2014 - 61-26-21/25
Sehr geehrte Damen und Herren ,

zu den bergbaulichen Verhältnissen im Verfahrensbereich erhalten Sie folgende Hinweise:

Die Fläche liegt über dem auf Sole verliehenen Bergwerkfeld „Saline Sassendorf“ im Eigentum der Saline Bad Sassendorf GmbH, Moor- und Solebad, Bismarckstraße 2 in 59505 Bad Sassendorf.

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59521 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:

Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei
der Heiaba:
IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED
Umsatzsteuer-ID:
DE123570875

Bergbau hat im Planbereich nach den hier vorliegenden Unterlagen nicht stattgefunden. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist danach nicht zu rechnen. Über zukünftige bergbauliche Planungen im Vorhabenbereich ist hier nichts bekannt.

T3



Ich weise der Vollständigkeit halber darauf hin, dass die Planfläche über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Nordrhein Westfalen Nord“ (Rechtsinhaberin Mobil Erdgas-Erdöl GmbH) und über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „CBM-RWTH“ (Rechtsinhaberin RWTH Aachen) liegt.

Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des bezeichneten Bodenschatzes (hier Kohlenwasserstoffe) innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodensatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

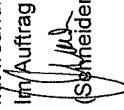
T 3



Eine Thematisierung dieser befristeten Aufsuchungsrechte in diesem
Verfahren erscheint aus hiesiger Sicht nicht erforderlich.

Die eingereichten Unterlagen erhalten Sie hiermit zurück

Mit freundlichen Grüßen

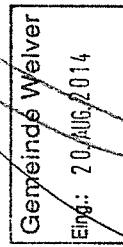
Im Auftrag

(Schneider)

Grosse, Dirk



Von: Fiedrich, Wolfgang <wolfgang.fiedrich@bezreg-arnsberg.nrw.de>
Gesendet: Freitag, 25. Juli 2014 16:29
An: Grosse, Dirk
Betreff: 22. Änd. FNP und B-Plan 25 "Im Brandesch", TÖB §4(1) BauGB

a) 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver b) Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Im Brandesch"
hier: Beteiligung der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB



Sehr geehrter Herr Große,

die Darstellungsänderungen im FNP sowie die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsaussichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde vereinbar sind.

Die Belange des Dezernates 52 und 53 als obere Immissionsschutzbehörde sind nicht betroffen. Informationen über Altlasten liegen dem Dezernat 52 nicht vor.

Freundliche Grüße
Im Auftrag
Fiedrich

--

Wolfgang Fiedrich <mailto:wolfgang.fiedrich@bra.nrw.de>
Bezirksregierung Arnsberg
Dezernat 53
Lipperoder Str. 8
59555 Lippstadt
Telefon: +49 2931 82 5829
Telefax: +49 2931 82 47730

Zu I 4 – Bezirksregierung Arnsberg, Obere Immissionsschutzbehörde

Wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.



Zu T 5 – Deutsche Bahn

Wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Deutz-Mülheimer Straße 22-24
50679 Köln
Gemeinde Welver
Gemeindeentwicklung
Bau / Planung / Umwelt
Herr Große
Postfach 47
59511 Welver

Gemeinde Welver
Eing.: 22.07.2014

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region West
Kompetenzzteam Bauwirtschaft
Deutz-Mülheimer Straße 22-24
50679 Köln
www.deutschebahn.com

Thorsten Schwark
Telefon 0221-141 - 3475
Telefax 069-265 - 49333
thorsten.schwark@deutschebahn.com

Zeichen FRI-W-L(A) Sh T6B-KdI-14-9082 (15364)

Ihr Zeichen 61-26-21/25 / Ihre Nachricht vom 24.06.2014

2. Änderung des FNP der Gemeinde Welver, Aufstellung des B-Planes Nr. 25 "Im Brandeschen"
hier: Beteiligung der Behörden und anderen TöB gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Große,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG devolmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtsteilungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren.

Die im Thema genannte Bauleitplanung liegt abseits der DB Strecke 2930 (Soest - Hamm (Westf.)).

Berücksigungspunkte mit unseren Eisenbahninfrastrukturlagen können wir nicht erkennen.
Evtl. Ansprüche, die sich durch Immissionen aus dem bestehenden Eisenbahnbetrieb einschließlich einer höheren Streckenauslastung begründen, weisen wir bereits im Vorfeld zurück.
Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Deutsche Bahn AG

i. A. Bonner
Bonner

Gerd Becht
Dr. Rüdiger Grube,
Vorsitzender
Prof. Dr. Ulf-Helmuth Felcht
Vorsitzender
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Sitz Berlin
Registereintrag
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Gerd Becht
Dr. Rüdiger Grube,
Vorsitzender
Prof. Dr. Ulf-Helmuth Felcht
Vorsitzender
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

15.07.2014

T 6

GELSENWASSER

GAS, STROM, NATÜRLICH WÄSSER.

GELSENWASSER AG · Postfach 14 53 · 59404 Unna
Gemeinde Welver
Fachbereich 3
Gemeindeentwicklung
Postfach 47
59511 Welver

Gemeinde Welver
Eing.: 15.07.2014

Ihr Zeichen: 61-26-21/25
Ihre Nachricht: 24.06.2014

Unser Zeichen: but-Kra-k
Name: Herr Krämpe
Telefon: 02303 204-224
Telefax: 02303 204-244
E-Mail: norbert.krampf@gelsenwasser.de

Datum: 11.07.2014

22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Brandeschen“

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Benachrichtigung über die o. g. Vorhaben danken wir.

Anregungen dazu haben wir nicht.

Mit freundlichen Grüßen

GELSENWASSER AG

H. Preußler i.v. K. Krampf

GELSENWASSER AG
Betriebsdirektion
Viktoriastraße 34
59425 Unna
Telefon: 02303 204-0
Telefax: 02303 204-244
E-Mail: info@gelsenwasser.de
Internet: www.gelsenwasser.de

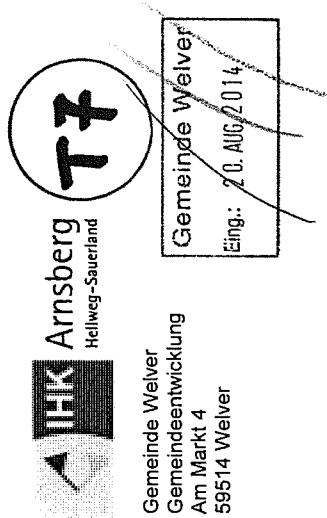
GELSENWASSER AG
Aufsichtsrat:
Sparkasse Gelsenträger
(BLZ 420 500 011 0101 087 054)
IBAN DE55 4205 0001 0101 0870 54
Gesellschafter:
BIC WEADER1GEK
Gelsenkirchen HRB 165
USt-IdN.: DE 249797819
Glaubiger-ID: DE46 1000 0000 02861 44
Commerzbank Gelsenkirchen
(BLZ 212 400 40) 4 345 179
IBAN DE51 4204 0040 0434 5179 00
BIC COBADEFF

Wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

Zu T 6 – Gelsenwasser AG

Zu T 7 – IHK Arnsberg

Wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.



8. August 2014

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Brandeschen“ sowie
22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den oben genannten Planungen auf der Fläche des ehemaligen Sägewerks haben wir
weder Anregungen noch Bedenken.

Freundliche Grüße

A handwritten signature in black ink.

Franziska Fretter

KREIS SOEST

Die Landräatin

Kreis Soest · Postfach 1752 · 59491 Soest

Koordinierungsstelle Regionalentwicklung

Gebäude Niederbergheimer Str. 24a · 59494 Soest
Name Herr Gerling
Durchwahl 02921 30-2288

Zentrale 02921 30-0
Telefax 02921 30-2951

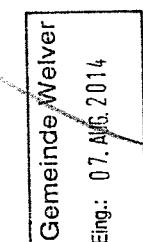
Zimmer 1.02
E-Mail paul.gerling@kreis-soest.de
Internet www.kreis-soest.de

Soest, 05.08.2014

Bei Schriftwechsel und Rückfragen bitte stets andeuten:

Geschäftszeichen

61.26.12



Gemeinde Welver
Am Markt 4
59514 Welver

Eing.: 07. Aug. 2014

- a) 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver
b) Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Brandeschen“

Trägerbeteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 24.06.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o. g. Planung wurde hier mit dem zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesem gebe ich folgende Stellungnahme ab:

Gegen die Planungen bestehen aus Sicht der Unteren Immissionschutzbehörde keine Bedenken. Die immissionsrechtliche Bewertung des Schienennärms liegt nicht im Zuständigkeitsbereich der unteren Umweltschutzbehörde. Dennoch wird in diesem Zusammenhang folgender Hinweis gegeben:

Zur Verringerung der mit dem Schienenverkehr einhergehenden Geräuschbelastung ist die Erstellung einer Wallanlage vorgesehen. Diese Schutzmaßnahme sollte im Plan entsprechend festgesetzt und die Dimensionierung (z.B. Höhe, Bezugsniveau) des Walles eindeutig definiert werden.

Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich zur Nachnutzung einer Industriefläche keine grundsätzlichen Bedenken.

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Der Landschaftsplan Welver sieht hier besiedelten Raum vor und steht damit dem Vorhaben nicht entgegen.

Folgende Hinweise sind im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen:



Zu T 8 – Kreis Soest
(Abwägung Grütinner Architekten EDA)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu den einzelnen Hinweisen und Anregungen wird wie folgt beschlossen:

zu Seite 1 (zu Lärmschutzwäll)

Der Anregung wird gefolgt, die Wallanlage wird entsprechend festgesetzt. Der Lärmschutzwall ist im B-Plan mit seinem Querschnitt it. Schallschutzzutaten bemäßt.

zu Seite 2 (Eingriffsregelung)

Die vom Kreis Soest gemachten Anmerkungen hinsichtlich der anzunehmenden Biotopwerte wurden aufgegriffen. Die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen wurde in Absprache mit dem Kreis Soest und auf dessen Grundlage neu erstellt und in der Begründung entsprechend überarbeitet dargestellt.

zu Seite 2 (Artenschutz)

Eine Berücksichtigung der Bauzeitenregelung ist bereits in der Begründung des B-Planes enthalten.

zu Seite 2 (Bodenschutz)

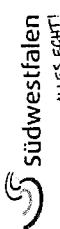
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung:

GPNÜ: _____

HFA: _____

Rat: _____



Für sehbehinderte und blinde Menschen kann dieses amtliche
Schriftstück in barrierefreier Form zur Verfügung gestellt werden.
Wenden Sie sich bitte an den Absender.



- Eingriffsregelung:

Es ist zu prüfen, inwieweit eine Festsetzung des erhaltenswerten Gehölzbestandes erfolgen kann.

Bewertung:

Die in der Begründung (Seite 14) getroffene Bewertung der Bestandsfläche kann nicht mitgetragen werden. Gemäß NRW Modell LANUV 2008 ist Schotter mit 1 Biotoptwert anzusetzen, bei dem auch hier gegebenen Fall der Überstellung mit Baumkronen erfolgt ein Korrekturfaktor um 0,1; für Industriebrechen ist bei weniger als 50% Gehölzanteil ein Wert von 4 statt 3,5 anzunehmen. Die Eingriffsbewertung für den Naturhaushalt ist auch für die Planung zu überarbeiten. Zu der Einstufung 4,4 in der Bewertung ist darzulegen, wie sichergestellt werden soll, dass der Biotoptyp „Ziergarten mit mehr als 50% heimischen Gehölzen“ entsprechend umgesetzt wird. Dies ist erfahrungsgemäß, auch Anberacht der Größe der Grundstücke kaum zu realisieren. Damit wäre der Biotoptwert 2 zu wählen.

• Artenschutz:

In der vorgelegten Artenschutzrechtlichen Prüfung vom Büro Stelzig ergeben sich acht planungsrelevante Arten, die im Raum der geplanten Bebauung vorkommen. Es handelt sich hier um Fledermäuse, wie die Breitflügelfledermaus, Große Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr und um Vögel, wie die Rauchschwalbe, Tureltaube und der Neuntöter. Ebenfalls wurde eine lokale Bergeidechsen-Population festgestellt.

Das geplante Vorhaben ist nur unter der Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und der Durchführung risikomindernder Maßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig. Diese Vermeidungsmaßnahmen beinhalten:

- Bauzeitenregelungen

zum einen für den Abriss der Gebäude im Hinblick auf Fledermäuse und Rauchschwalben, in den Zeiträumen 01.04. – 31.05. und 01.09. – 31.10. und im Hinblick auf die lokale Bergeidechsen-Population zur Durchführung der Bauarbeiten in den Monaten Mai und September. Gehölzbereiche (z.B. Hecken, Bäume, Hohlräume, etc.) auf dem Baufeld dürfen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht gerodet werden.

- Ersatz von Quartieren und Brutstätten

Hier sind als Ersatz der beseitigten Quartiermöglichkeiten 5 Fledermauskästen an Gebäuden anzubringen und für die Rauchschwalben 3 Nisthilfen vorzusehen.

Es ist über die Einzelbaugenehmigung sicherzustellen, dass diese Artenschutzmaßnahmen umgesetzt und dauerhaft erhalten werden.

Das Sachgebiet Bodenschutz gibt folgenden Hinweis:

Das Plangebiet ist als Altlastverdachtsfläche unter der Nummer 06-4413-2001 (ehemaliges Sägewerk) registriert. Vorliegende Gutachten belegen, dass dort schädliche Bodenverhältnisse vorliegen. Diese müssen vor Erteilung von Baugenehmigungen unter gutachterlicher Begleitung saniert werden. Nach Abschluss der Sanierung ist nachzuweisen, dass für die geplante Nutzung keine Gefährdung der Schutzwerte möglich ist.

Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätiln als Untere Staatliche
Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gerling



Zu T 9 – LWL-Archäologie für Westfalen

Der Antragung wird gefolgt. Die Begründungen zu den Bauleitplänen werden entsprechend aktualisiert.

Gemeinde Welver
Gemeindeentwicklung
Bau / Planung / Umwelt
Am Markt 4
59514 Welver

Eing.: 24. JUL. 2014

LWL-Archäologie für Westfalen - In der Wüste 4 - 57462 Olpe

Servicezeiten: Montag-Dienstag 08:30 - 12:30 Uhr, 14:00 - 15:30 Uhr
Freitag 08:30 - 12:30 Uhr

Ansprechpartnerin:
Melanie Röring B.A.

Tel.: 02761 9375-42
Fax: 02761 937520
E-Mail: melanie.roering@lwl.org

Az.: 1304rö14.eml

Olpe, 23.07.2014

- a) 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver
b) Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Brandeschen“
Ihr Schreiben vom 24.06.2014 / Ihr Zeichen 61-26-21/25

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Zusendung der o.g. Planunterlagen bedanken wir uns.

Wir verweisen auf den im Bebauungsplan genannten Punkt G. Hinweise und Empfehlungen „Bodendenkmäler.“

Zudem weisen wir darauf hin, dass in dem Punkt als Ansprechpartner das „Westfälische Museum für Archäologie/Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Münster“ genannt wird. Für die Bodendenkmäler ist die Stadt/Gemeinde Münster aus ergeschichtlicher Zeit entdeckt worden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuteilen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

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 Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuteilen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

T 9

LWWI

Für die Menschen.
Für Westfalen-Lippe.

Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken.

Im Auftrag
gez.
Prof. Dr. Michael Baales
(Leiter der Außenstelle)

f. d. R.
M. Röring B.A.

T 10

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen

Kreisstelle Soest

Ostlinghausen (Haus Düsse)

59505 Bad Sassendorf
Tel.: 02945 989-4, Fax: 533
Mail: soest@lwk.nrw.de

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunftsberatung erläutert
Durchwahl (0 29 45) 9 99 - 5 30
Fax (0 29 45) 9 89 - 5 33
Mail elisabeth.franke@lwk.nrw.de
Ihr Schreiben
vom 6/26/2014
www.2008.docx
Bad Sassendorf 30.06.2014

Kreisstelle Ost - Ostlinghausen (Haus Düsse) - 59505 Bad Sassendorf

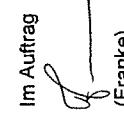
Gemeinde Welver
Gemeindeentwicklung
Bau / Planung / Umwelt
Postfach 47
59511 Welver

Gemeinde Welver	
Eing.: 02/UV/2014	

- a) 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver
- b) Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Brandeschen“
Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Zu den o. a. Planungen nehme ich aufgrund der mir übergebenen Unterlagen als Träger des öffentlichen Belangs Landwirtschaft gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung.

Durch die vorgesehene Ausweisung des Baugebietes „im Brandeschen“ wird der öffentliche Belang Landwirtschaft nicht beeinträchtigt.

Im Auftrag

(Franke)

Anlage



LIPPE
eGv VERBAND

LIPPEVERBAND · Postfach 10 24 41 · 45024 Essen

Gemeinde Welver
Gemeindeentwicklung
Bau/Planung/Umwelt
Postfach 47
59511 Welver

Gemeinde Welver
Eing.: 06. Aug. 2014

LIPPEVERBAND
Kronprinzenstraße 24, 45128 Essen
Telefon (02 01) 104 - 0
Telefax (02 01) 104 - 22 77
<http://www.lippeverband.de>

Königswall 29, 44137 Dortmund
Telefon (02 31) 91 51 - 0
Telefax (02 31) 91 51 - 277

Commerzbank Essen 121 7488
BLZ 360 400 39
IBAN: DE89 3604 0039 0121 7488 00
BIC: COBADEFFXXX

Sparkasse Essen 243 758
BLZ 360 501 05
IBAN: DE05 3605 0105 0000 2437 58
BIC: SPESDEESXX

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Bearbeiter	Ruf / E-Mail
61-26-21/25	24.06.2014	12-AM 10 1.203186	Milonas	104-2841 millionas.carmen@egiv.de

**Bebauungsplan Nr. 25 „Im Brandeschen“ und 22. Änderung des
Flächennutzungsplanes**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Verfahren der o.g. Bauleitplanung bestehen unsererseits keine Anregungen oder Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

(Milonas)
(Kurz)

Zu T 11 - Lippeverband

Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.



Zu T 12 - Thyssengas

Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

Thyssengas GmbH, Kampstraße 49, 44137 Dortmund

Liegenschaften und
Geoinformation/Dokumentation

Gemeinde Welver
Postfach 47
59511 Welver

Gemeinde Welver	
Eing.: 07. JUL. 2014	

Dortmund, 2. Juli 2014

- a) 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver
 b) Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Brandeschen“

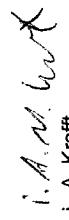
Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrer Nachricht vom 24.06.2014 teilen Sie uns die o. g. Maßnahme/n mit:

- Durch die o. g. Maßnahmen werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen.
- Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns zz. nicht vorgesehen.
- Die uns übersandten Unterlagen senden wir Ihnen wunschgemäß zurück.

Gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Freundliche Grüße
Thyssengas GmbH

i. A. Kraft 
i. A. Hoffmann

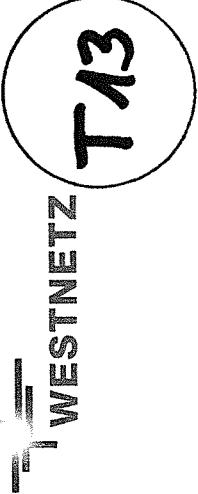
Thyssengas GmbH
Kampstraße 49
44137 Dortmund
T +49 231 91291-0
F +49 231 91291-2012
I www.thyssengas.com

Geschäftsführung:
Dr. Axel Boberhardt
(Vorstandsvorsitzender)
Bernd Dahmen
Vorstandsvorsitzender des Aufsichtsrates:
Prof. Dr.-Ing. Klaus Homann

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eintragungen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.:
HRB 21273

Banverbindung:
Commerzbank Essen
BLZ 360 401 39
Kto.-Nr. 140 290 900
IBAN: DE64 3604 0039 0140 2906 00
BIC: COBADEFFXXX

USt-IdNr. DE 119497635



Zu T 13 - Westnetz

Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen. Die Thyssengas GmbH wurde direkt beteiligt.

Westnetz GmbH, Hellefelder Str. 8, 59231 Arnsberg

Regionalzentrum Arnsberg

Gemeinde Welver
- Gemeindenentwicklung -
Am Markt 4
59514 Welver

The Zeichen 61-26-2125
The Nachricht 24.06.14
Unserer Zeichen DRW-Z-A-N-Reiß
Name Hans-Werner Rech
Telefon 02931 84-2995
Telex 02931 84-2067
E-Mail hans-werner.rech@westnetz.de

Arnsberg, 16. Juli 2014

22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 "Im Brandeschen"

- Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange gem. § 4

Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestehen unsererseits keine Bedenken, Anregungen oder eigene Planungen.

Im Gebiet der Gemeinde Welver betreibt die RWE Deutschland AG als Eigentümerin und die Westnetz GmbH als Pächterin

- Gas-Hochdruckanlagen
- Strom-Hochspannungsverteilernetzanlagen
- Gas- und Strom-Verteilernetzanlagen.

Diese Stellungnahme ergibt für die betroffenen Anlagen der Verteilungsnetze Gas und Strom der Westnetz GmbH, Die Gas-Hochdrucknetze und Strom-Hochspannungsverteilernetzanlagen der Westnetz GmbH verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und sind somit nicht betroffen.

Bitte beitrelligen Sie zusätzlich die Thyssengas GmbH direkt. Die Anschrift lautet:
Thyssengas GmbH, Integrity Management und Dokumentation, Netzökumulation und
Netzauskunft, Kampstr. 49, 441137 Dortmund, Tel.: 0231 / 91291-2277 oder Fax: 0231 /
91291-2266, E-Mail: leitungsauskunft@thyssengas.com.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH


Westnetz GmbH
Hellefelder Straße 8
5921 Arnsberg
T +49 2931 84-0
F +49 2931 84-2110
I www.westnetz.de

Vorsteher des
Aufsichtsrates:
Dr. Joachim Schneider
Geschäftsführung:
Heinz Büchel
Dr. Stefan Kippers
Dr. Achim Schröder
Site der Gesellschaft:
Dortmund
Antragsteller beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 25719

Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BIC CORADEFF60
IBAN DE02 3604 0039
0112 6934 00
Guthabenkontrolle:
DE02Z200000109489
UST-IdNr. DE 8137 98 535

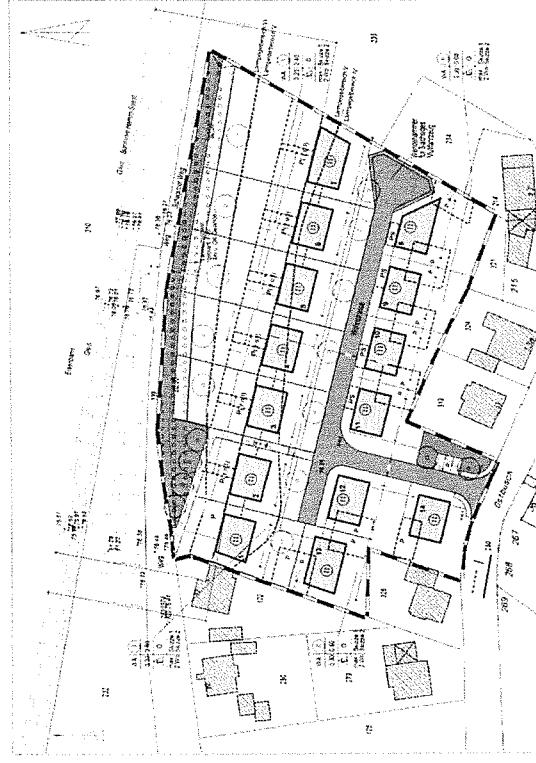

i. A. Recht

Informationen zu Maßnahmen zur Abwehrung der Gefährdung und der Entgegennahme
der Gefährdung sowie zur Sicherung der Zulässigkeit der Maßnahmen im Erfordernis
des § 1 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Beseitigung von Gefahren, die
sofortige oder nach einer gewissen Frist eine Gefahr für Personen, Erwerb und Umwelt
sowie Erhaltung und Entwicklung von natürlichen und kultivierten Spezialräumen von erheblichen
Schäden auslösen können. Siehe hierzu die Maßnahmenliste unter
www.eschere.de

Ein Unternehmen der RWE

Gemeinde Welver

Bebauungsplan Nr. 25 „Im Brandeschen“ in Welver



Begründung
 Zur Offenlagen nach § 3.2 u. 4.2 BauGB
 Stand 10.03.2015

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141, ber. BGBI. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBI. I S. 718)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzulassungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132) zuL. Geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466)
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S.256/SGV.NRW.232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV.NRW.S.439) und vom 22.07.2003 (GV.NRW.S.434)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung Plan V 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBI. I. 1991 S. 58)
5. Gemeindeordnung – GO – für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1984 (GV.NRW. S. 666 / SGV.NW.2023), zuletzt Geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Errichtung einer Gemeindeprüfungsanstalt Vom 30.04.2002 (GV. NRW. S. 166ff).
6. Bundesnaturschutzgesetz vom 25.03.2002
 Zuletzt geändert durch Art. 40 G v. 21.06.2005 I 1818

2. Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Bahnlinie Hamm – Soest am Rande des Ortskern der Gemeinde Welver. Es wird im südlichen Bereich durch die Strasse Ostbusch und im Westen und Osten von bestehender Wohnbebauung begrenzt. Es umfasst die Flurstücke. Flur 4, Nr. 241, 243, 245, 322, 323, 325

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 1,184 ha. Sie gliedert sich in:	
- Wohnbauflächen	ca. 0,229 ha
- öffentliche Grün- und Verkehrsflächen	ca. 0,204 ha
- Grünflächen	ca. 0,751 ha
Summe	ca. 1,184 ha

Der genaue Geltungsbereich ist im B-Plan dargestellt.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist die Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen, da Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht und sich hier die Möglichkeit einer Lückenschließung im Siedlungsbild anbietet.

1. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des neuen B-Planes ist bis vor einigen Jahren als Fläche für einen inzwischen aufgegebenen Gewerbebetrieb, Sägewerk, genutzt worden, und liegt zur Zeit brach. Sie liegt unmittelbar der Bahnlinie in einem inzwischen geschlossenen Siedlungsgebiet am südlichen Ortskern und stellt in so fern eine „Siedlungslücke“ in diesem Bereich dar. Aus städtebaulichen Gründen erscheint es sinnvoll diesen Bereich als Wohnbaufläche auszuweisen um so die Lücke in den jetzigen Siedlungsstruktur zu schließen.

Die Planung erfolgt nach dem aktuellen Baugesetzbuch unter Einbeziehung eines Umweltberichtes nach § 2a BaugB.

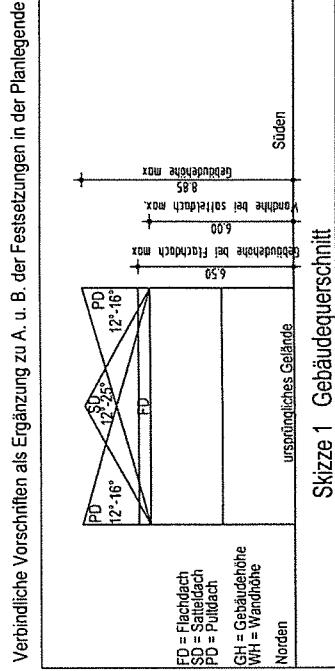
Das jetzige Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche festgesetzt. Die neue Festsetzung als Wohnbaufläche wird von der Gemeinde Welver in einem Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

5. Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept sieht eine klare Siedlungsstruktur mit einem zentralen Erschließungsstrasse als Wohnstrasse. Die Ausrichtung der Gebäude mit ihren Wohnbereichen ist direkt nach Süden orientiert um der Möglichkeit einer energieeffizienten und wirtschaftlichen Bebauung mit Passivhäusern zu ermöglichen. Die Gebäude werden daher auch zwingend auf 2 Geschosse festgelegt. Durch die Begrenzung der Traufhöhe auf max. 6,50m, der Verzicht auf Dreiپel und die Begrenzung der Gebäudehöhe soll ein ruhiges und bis zu einem gewissen Grad einheitliches Gesamtbild der Siedlung entstehen.

Als Dachformen sind Flachdächer und flach geneigte Pult oder Satteldächer zulässig. Die zulässige Grundstücksausnutzung liegt bei max. GRZ 0,30 und GFZ 0,60

Die Bebauung nördlich der inneren Strasse rückt um ca. 10,00 m zurück um hier eine klare und ruhige Vorgartenzone zu erreichen. Die Stellplätze für PKW's können nördlich der Gebäude errichtet werden um die südliche Zone frei von Nebenanlagen zu halten. Südlich der Strasse beträgt der Abstand zu den Gebäuden mind. 3,00 m. Die Stellplätze können hier nur im seitlichen Bauwich zwischen den Gebäuden errichtet werden.



6 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der südlichen Gemeindestrasse Ostbusch in die als Sackgasse ausgebildete Wohnstrasse.
 Im nord-westlichen Bereich ist ein Fuß- und Radweg geplant, der eine kürzere Anbindung an den Ortskern Wevers ermöglicht.

Das Bemessungsfahrzeug für die Straßen ist ein 3-achsiges Müllfahrtzeug. Die Befahrbarkeit mit Lastzügen und Feuerwehrzeuge wird durch einen Wendehammer am Ende der Strasse gewährleistet. Die Anbindung an den Ostbusch erfolgt mit entsprechenden Radien. Die Straßenquerschnitte und andere Straßenbauelemente werden entsprechend der RAST -06 geplant. Die Strasse ist in die Bauklasse V der RStO einzustufen.
 Der Ausbau soll in Asphaltauflage erfolgen. Ein einseitig verlaufender Pfasterstreifen wurde den Raum für Versorgungsleitungen bieten.
 Parkraum soll auf den Grundstücken vorgehalten werden. Öffentliche Parkplätze sind jeweils am Anschlussbereich am Ostbusch vorgesehen. Baumscheiben oder Grünflächen sind flankierend an der Strasse auf den Privatgrundstücken vorgesehen.
 Der Ausbau soll in zwei Phasen erfolgen. Als erstes eine Baustrasse in entsprechender Breite in Asphaltauflage und später nach einem abzustimmenden Zeitraum der Endausbau mit der Erstellung der Bordsteinen, Pflasterbereiche und Asphaltdeckschicht.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im modifiziertem Mischsystem, d.h. Schmutzwasser wird an den Kanal in der Strasse Ostbusch angeschlossen, das Regenwasser in den nördlich des Grundstück vorhandenen Graben A2 eingeleitet. Die beiden Kanäle werden im öffentlichen Straßenraum verlegt und an den Anschlussstellen fachgerecht mittels Anschlusschacht angebunden.

Die hydraulische Bemessung erfolgt nach KOSTRA DWD
 Regenpenden nach DIN 4109 mit den entsprechenden Wiederkehrzahl T = 2
 Niederschlagsdauer D = 10min

Verbindliche Vorschriften als Ergänzung zu A. u. B. der Festsetzungen in der Planlegende

Niederschlagsspende 140,5 l/s*ha
 Die Hauptkanäle werden für Regenwasser mit DN 300 und Schmutzwasser DN 200 vorgesehen. Die Materialwahl und Tiefeinlage erfolgt nach Abstimmung mit dem Fachbereich. Notwendige Genehmigungen nach dem WHG und LWG werden eingeholt.
 Für jedes Grundstück wird ein Schmutz- und Regenwasseranschluss DN 150 vorgesehen.

Versorgung

Für die Ver- und Entsorgung wird der Pfasterstreifen im Querschnitt der Straße vorgesehen. Mit welchen Medien die Versorgung erfolgt wird mit den Versorgungsunternehmen und der Gemeinde abgestimmt.
 In der Strasse Ostbusch liegen Leitungen für Gas, Wasser, Strom, Telefonversorgung.

7 Sonstige Belange – Immissionssschutz – Schallschutz - Erschütterungsschutz

Auf Grund der angrenzenden Gleisanlagen sind im Planungsgebiet Lärmbelästigungen durch den Schienenverkehr zu erwarten.
 Um die Wohnqualität innerhalb des Planungsgebiets hinsichtlich der Verkehrs lärmbeeinträchtigung sicherzustellen, hat die GRUFA Entwicklungsgesellschaft UG das Sachverständigenbüro Uppenkamp + Partner GmbH mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.
 Auf der Basis der zur Verfügung gestellten Schienen- Belastungsdaten der DB Netz AG, prognostiziert bis 2025, sind die aus dem Schienenverkehr zu erwartenden Lärmmissionen bewertet und folgende Vorschläge zu Lärmminderung gemacht worden. (Siehe Schallgutachten Nr. 05 0392 11)

Als Ergebnis wird festgestellt, dass nicht nur die Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte der DIN 18005 sondern ebenfalls die gemäß WHO beschriebenen Grenzwerte für gesunde Wohnverhältnisse von zur Nachtzeit außen 55dB (A) im gesamten Planungsgebiet überschritten. Die gemäß 24, BImSchV geltenden Sanierungsgrenzen von tags von 70 dB (A) und nachts von 60dB (A), deren Überschreitung auf einen städtebaulichen Missstand hinweisen, werden zur Nachtzeit ebenfalls überschritten.

Durch die Errichtung eines 4 m hohen Lärmschutzwalls kann die Einhaltung der für Wohngebiete geltenden Immissionsgrenze von zur Tageszeit 59 dB (A) im Freiraum (h=2 m) sichergestellt werden. Der darüber hinaus erforderliche Schallschutz bezieht sich auf einen ausreichenden Schutz des Innenraumes, ins besondere in der Nachtzeit.

Schallschutz durch den Schienenverkehr

Zum Schutz vor Lärmentwicklungen durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Hamm-Soest werden bei der baulichen Errichtung oder der baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passende Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen Rvw.res. des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.

Um einen ausreichenden Schallschutz auf für den Nachtzeitraum gewährleisten zu können, müssen die in der Tabelle oder DIN 4109 aufgeführten resultierenden Schallabmimmaße erf. Rvw.res entsprechend den Berechnungen für den Nachtzeitraum angepasst werden.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	Beurteilungspiegel Tag	erfordernches Schalldämmmaß erf.Rw,es in dB
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55 dB(A)	bis 52 dB(A)	-
II	56 - 60 dB(A)	53 - 57 dB(A)	30
III	61 - 65 dB(A)	58 - 62 dB(A)	35
IV	66 - 70 dB(A)	63 - 67 dB(A)	40
V	71 - 75 dB(A)	68 - 72 dB(A)	45
VI	76 - 80 dB(A)	73 - 78 dB(A)	45

Fenster zu Schlafräumen in Ausrichtung zu den Lärmquellen sind nach Möglichkeit durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den Lärm abgewandten Fassaden zu realisieren.

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung/Rolladenkästen ist bei der Berechnung Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaß R'w,es zu berücksichtigen.

Ausnahmen können zugelassen werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelegter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Im B-Plan sind die Abgrenzung die Lärmpegelbereiche mit ihren Abgrenzungen dargestellt. Die erforderlichen Schalldämmmaße R'w,es im dB sind der obigen Tabelle zu entnehmen.

Erschütterungsschutz durch den Schienenverkehr, Sekundärluftschall

Um die Wohnqualität innerhalb des Planungsgebiets hinsichtlich der Verkehrserschütterungen durch den Zugverkehr sicherzustellen, hat die GRÜPA Entwicklungsgesellschaft UG das Sachverständigenbüro Peutz Consult GmbH mit einer erschütterungstechnischen Untersuchung beauftragt.

Auf der Basis der zur Verfügung gestellten Schienen- Belastungsdaten der DB Netz AG, prognosiert bis 2025, sind die aus dem Schienenverkehr zu erwartenden Lärmimmissionen bewertet und folgende Vorschläge zu Schutz gegen Erschütterungen gemacht worden. (Siehe Gutachten VL 6955-2.1)

Zur Ermittlung der Erschütterungsimmissionen sind auf dem Grundstück an relevanten Stellen Messungen auf dem Grund von ausgehobenen Gruben, mit der geplanten Gründungsebene einer Unterkellerung, durchgeführt worden. Die Bewertung erfolgte auf der Basis der DIN 4150 Teil2.

Um einen ausreichenden Schutz gegen die Erschütterungen, insbesondere in der Nachzeit zu gewährleisten, wir empfohlen, die Bebauung der ersten Reihe, Gebäude 1-7, mit einem Mindestabstand von den Gleisen festzulegen. Im Westen 46,74m und im Osten 55,28m, jeweils gemessen an der Grenze des B-Plangebietes. Darüber hinaus wird für die Gebäude 5-7 zwängend eine Unterkellerung gefordert.

Alle Gebäude müssen eine Schotterorschicht (Korngröße 30-60mm) unter der Bodenplatte erhalten. Gebäude mit einer Unterkellerung müssen die Kelleraußenwände zusätzlich mit einer elastischen Drainagematte z.B. Fa. Colbond,

Enkadrain ST in 2-lagiger Ausführung, je Lage mind. 2cm, oder mit einem gleichwertigen Produkt, zum Erdreich hin getrennt werden.
Die Dimensionierung der Geschossocken muss so erfolgen, dass eine Deckenhörfrequenz von über 50 Hz vorliegt. Siehe Tabellenwerte Gutachten. Aus Komfortgründen wird der Einbau eines schwimmenden Estrichs mit einer dynamischen Steifigkeit kleiner 20 MN/m³ auf einer Trittschalldämmung empfohlen.

8 Bau und Bodendenkmalpflege

Es gibt keine Erkenntnisse über Bau- und Bodendenkmäler bzw. historischer Nutzung auf den Flurstücken des Planungsgebiets. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdigeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege , Außenstelle Olpe (Tel. 02761-93750, Fax. 02761-937520) unverzüglich anzuziegen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 15 u. 16 DSchG NRW) falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuweisen und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen. (§ 16 Abs. DSchG NW)

9 Altlasten

Auf Grund der früheren Nutzung des Geländes durch ein Sägewerk liegen in einigen Bereichen des Planungsgebiets Bodenbelastungen in unterschiedlicher Güte und Konzentration vor.

Das vorliegende Altlastengutachten des Büros SOWA aus Lippstadt vom 27. Juli 2007 gibt hierüber Aufschluss.

Nach einer organoleptischen Prüfung des Geländes und der bestehenden Gebäude ergaben sich keine diskussionswürdigen Verunreinigungen. Im Weiteren wurde eine Gefährdungsabschätzung im Bereich der Freiflächen mittels einer oberflächennahen Badgerschürfung bis auf den gewachsenen Boden bis zu einer Tiefe von 0,50m durchgeführt.

Es folgte ebenfalls eine Untersuchung auf der Basis der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999.

Das Gelände wurde in 2 Untersuchungsbereiche mit jeweils 5 Schürfreihen unterteilt. Bei einer mittigen Teilung in einen linken (1) und rechten (2) Die entnommenen Proben wurden im Labor untersucht.

Untersuchungsbereich 1
Die auf dem größten Teil des Grundstücks anstehende Aufschüttung ergab in diesem Bereich hinsichtlich des Schwermetallgehaltes keine Belastungen. Gaschromatisch

Da für die Entsorgung aktuelle Belastungswerte vorliegen müssen, werden bei der Erschließung des Geländes, in Absprache mit der Entsorgungssozialschaft des Kreis Soest für einige Messpunkte auf der Basis des Gutachtens aktualisierte Werte ermittelt. Auf Basis dieser Werte wird dann ein Entsorgungskonzept in Absprache mit der Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest entwickelt.

10. Belange des Umweltschutzes

Schutzbereich Mensch

Das Plangebiet befindet sich im Südosten von Welver. Das Vorhabensgebiet ist eine brach liegende Industriefläche. Auf den Kies- und Schotterflächen besteht eine lückige Vegetationsdecke mit lokalem Gehözaufkommen. Besonders im nördlichen und östlichen Bereich sind Kleingehölze wie z. B. Gebusche und junge Baumgruppen anzutreffen. Durch das Gebiet verläuft eine nicht mehr genutzte versiegelte Straße. Im südlichen und östlichen Vorhabensgebiet stehen zerfallende Gebäude. Der Umweltbereicht fasst die Ergebnisse der gemäß BauGB durchzuführenden Umweltprüfungen in folgenden Bereichen zusammen:

- a- Schutzbereich Mensch
- b- Schutzbereich Tiere und Pflanzen
- c- Schutzbereich Luft und Klima
- d- Schutzbereich Landschaft
- e- Schutzbereich Boden
- f- Schutzbereich Wasser
- g- Schutzbereich Kultur und sonstige Güter

Schutzbereich Mensch

Während der Bauzeit kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen und durch den Schwerlastverkehr zu Beeinträchtigungen in Form von Lärm und Staub für die Bewohner der angrenzenden Gebäude. Hierbei handelt es sich um temporäre Beeinträchtigungen. Durch die Bebauung der Fläche ändert sich für die Bewohner der angrenzenden Grundstücke das bestehende Ortsbild. Allerdings handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Industriebrache, deren optischer Eindruck durch Schuttabbagierungen und zerfallende Häuser geprägt ist. Daher kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung mit Wohnhäusern und den geplanten Begrünungen und Bepflanzungen eher positive Effekte für das Ortsbild erzielt werden.

Die spätere verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes über das bestehende Baugebiet wird in gewissem Maße zu vermehrtem Verkehrsaukommen und den damit verbundenen Lärm- und Schadstoffemissionen führen. Da nur mit Anliegerverkehr zu rechnen ist, wird sich die Schadstoff- und Lärmimmission aus dem Bebauungsplan in Grenzen halten.

Durch das Vorhaben wird dem Bedarf an Wohnbaufäche in der Gemeinde Welver Rechnung getragen.

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines 4 m hohen Lärmschutzwalls entlang der Gleisanlage notwendig, um die Wohnqualität hinsichtlich

nachweisbare Kohlenwasserstoffe und extrahierbare organisch gebundene Halogene (EXO) waren in einer nicht umweltrelevanten Größenordnung enthalten.

Untersuchungsbereich 2

Hier ergeben die Untersuchungen die genannten Parameter erhöhte Werte, so das für die belasteten Aufschüttungen in diesem Bereich eine Entsorgung nach dem bestehenden Richtlinien erfolgen muß.

Da für die Entsorgung aktuelle Belastungswerte vorliegen müssen, werden bei der Erschließung des Geländes, in Absprache mit der Entsorgungssozialschaft des Kreis Soest für einige Messpunkte auf der Basis des Gutachtens aktualisierte Werte ermittelt. Auf Basis dieser Werte wird dann ein Entsorgungskonzept in Absprache mit der Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest entwickelt.

10. Belange des Umweltschutzes

Schutzbereich Mensch

Das Plangebiet befindet sich im Südosten von Welver. Das Vorhabensgebiet ist eine brach liegende Industriefläche. Auf den Kies- und Schotterflächen besteht eine lückige Vegetationsdecke mit lokalem Gehözaufkommen. Besonders im nördlichen und östlichen Bereich sind Kleingehölze wie z. B. Gebusche und junge Baumgruppen anzutreffen. Durch das Gebiet verläuft eine nicht mehr genutzte versiegelte Straße. Im südlichen und östlichen Vorhabensgebiet stehen zerfallende Gebäude. Der Umweltbereicht fasst die Ergebnisse der gemäß BauGB durchzuführenden Umweltprüfungen in folgenden Bereichen zusammen:

des Verkehrslärms im Wohngebiet sicherzustellen (UPPENKAMP & PARTNER 2011). Es kann davon ausgegangen werden, dass sich dieser Lärmschutzwall auch auf die Lärmbeeinträchtigung der unmittelbar an das Baugebiet angrenzenden Grundstücke auswirkt. Es wird sich auch hier eine verminderte Lärmbeeinträchtigung ergeben. Die Beeinträchtigung für das Schutzbereich Mensch sind insgesamt als sehr gering und nicht erheblich einzustufen. Es handelt sich zum Einen um temporäre Beeinträchtigungen (Bauzeit) und zum Anderen ergeben sich auch positive Wirkungen auf das Schutzbereich.

Schutzbereich Tiere und Pflanzen

Mit Durchführung der Planung ist mit einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen zu rechnen. Diese Flächen stehen als Raum für Boden- und Lebensraumfunktionen nicht mehr zur Verfügung. Insgesamt wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung 8 Arten festgestellt, die von dem Vorhaben potentiell betroffen sein können, darunter fünf Fledermaus- und drei Vogelarten. Des Weiteren wurde die Bergdeiche auf der Fläche nachgewiesen. Unter Berücksichtigung von risikominimierenden Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen (vgl. STETZIG 2011 und Kapitel 8), können erhebliche Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden. Außerdem sind im Rahmen der Planumsetzungen Pflanzungen von Gehölzen vorgesehen, was sich wiederum positiv auf Kleinvögel auswirkt. Beeinträchtigungen für schützenswerte Vegetationsbestände werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzbereich Tiere und Pflanzen werden unter Berücksichtigung von risikomindernder Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen als gering und nicht erheblich eingestuft.

Schutzbereich Luft und Klima

Während der Bauzeit ist mit einer Anreicherung der Luft mit Staub und Abgasen zu rechnen. Durch das Vorhaben wird eine geringe Fläche zusätzlich versiegelt und somit das Siedlungsklima erweitert. Es gehen zwar Grünflächen, die der Kaltluftproduktion dienen verloren, allerdings sind auch wieder Pflanzungen und das Anlegen einer Grünfläche im Rahmen der Planungen vorgesehen, die ebenfalls Klimafunktionen erfüllen. Mit einer grundsätzlichen Veränderung der klimatischen Situation ist nicht zu rechnen. Die Beeinträchtigungen des Schutzbereichs Klima Luft werden als sehr gering und nicht erheblich eingestuft.

Schutzbereich Landschaft

Durch die Bebauung des Plangebietes ergeben sich Sichtbeziehungen, die vor allem für die Bewohner der angrenzenden Häuser relevant sind (=> Schutzbereich Mensch). Durch das Vorhaben werden keine landschaftlich hochwertigen Landschaftsteile in Anspruch genommen, die Fläche ist durch Schuttabbagierungen und die zerfallenden Gebäude beeinträchtigt. Es werden zwar einige Gehölze (vorwiegend Birke), die sich im Zuge der Sukzession entwickeln, haben. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen gemacht, um ein ruhiges und bis zu einem gewissen Grad einheitliches Gesamtbild der Siedlung zu erreichen. Die Gebäude werden zwingend auf 2 Geschosse festgelegt. Die Traufhöhe wird auf max. 6,5 m begrenzt, auf Dreiempf wird verzichtet und die Gebäudenhöhe begrenzt. Als Dachformen

sind Flachdächer und flach geneigte Pult oder Satteldächer vorgesehen. Die zulässige Grundstücksausnutzung liegt bei GRZ 0,3 und GFZ 0,60. Die Bebauung nördlich der geplanten inneren Straße rückt um ca. 10 m zurück, um eine klare, ruhige Vorgartenzone zu schaffen. (vgl. Begründung zum Bebauungsplan, Stand August 2011).

An der nördlichen Grenze zur Bahn hin wird der Lärmschutzwall mit Gehölzen bepflanzt. Der Wall hat lt. Schallschutzbegründung eine Höhe von 4,00m

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft werden unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Bebauungsplan als sehr gering und nicht erheblich eingestuft.

Schutzgut Boden

Durch die Bebauung des Plangebietes kommt es zu einer zusätzlichen Flächenviersiegeling.

Die Altlasten, die in Teilbereichen der Fläche in unterschiedlicher Güte und Konzentration vorkommen (vgl. SoWA 2007), werden in Absprache mit dem Kreis Soest vollständig fachgerecht entsorgt.

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es durch den Maschinen- und Baufahrzeugeinsatz zu Verunreinigung des Bodens kommen.

Der Boden im Plangebiet weist durch die ehemalige industrielle Nutzung deutliche Vorbelastungen auch in Form von Altlasten auf. Die Böden sind nicht mehr in einem natürlichen Zustand. Daher werden die die Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen als sehr gering und nicht erheblich eingestuft.

Schutzgut Wasser

Durch die zusätzliche Flächenviersiegeling gehen Versickerungsflächen verloren. Es kommt zu einem erhöhten Oberflächenabfluss. Eine Versickerungsmöglichkeit wird in einem Baugrundgutachten noch untersucht (vgl. Begründung zum Bebauungsplan, Stand August 2011).

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es durch den Maschinen- und Baufahrzeugeinsatz zu Verunreinigung des Bodens und damit zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen.

Die auf der Fläche vorhandenen Altlasten werden im Rahmen der Planumsetzung fachgerecht entsorgt, so dass hiervom keine Gefahren für das Schutzgut zu erwarten sind.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen als sehr gering und nicht erheblich eingestuft.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Zuge der Planumsetzung müssen einige Gebäude abgerissen werden. Die Gebäude sind mehr oder weniger bereits zerfallen. Auch wenn diese von der ehemaligen Nutzung als Sägewerk zeugen, handelt es sich nicht um besonders schützenswerte Bausubstanz. Auf dem Gelände des Sägewerkes hat es mehrfach gebrannt, so dass bereits einige Gebäude nicht mehr vorhanden sind. Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, auch bestehen keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Es ergeben sich geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter, die nicht als erheblich eingestuft werden.

11. Belange des Artenschutzes gem. § 42 BNatSchG.

Mit der Aktualisierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum März 2010 wurde der besondere Artenschutz in Deutschland gesetzlich konkretisiert und an die europäischen Vorgaben angepasst. Den Bestimmungen des BNatSchG folgend, sind daher bei allen Genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Belange des Artenschutzes gesondert zu prüfen.

Die Prüfung der Belange des Artenschutzes wurden mit dem Gutachten vom 04.05.2011, durch das Büro Stelzig – Landschaftsökologie-Planung aus Soest, mit folgenden Zielen durchgeführt:

- Ermittlung und Darstellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) die durch das Vorhaben erfüllt werden können.
- Prüfen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. BNatSchG, sofern erforderlich, gegeben sind.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Das geplante Bauvorhaben ist unter der Berücksichtigung von „Vermeidungsmaßnahmen und der Durchführung risikominderender Maßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.““
Artenschutzrechtliche Bedenken bestehen nicht.““

Die genannten Vermeidungsmaßnahmen wie Bauzeitenregelung für Abrissarbeiten der noch bestehenden Gebäude und Anbringung von Nisthilfen sollen beachtet werden.

12. Grünordnung und Ersatzmaßnahmen

Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Zielsetzung und Umfang des Planes

Grundlage ist das Gesetz zu Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994 (GV.NW.S.382). Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der geplanten Baumaßnahme sind zu berücksichtigen. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft auf das Nötigste minimiert werden. Die nicht vermeidbaren Eingriffe ausgegliichen oder ersetzt werden und den verschiedenen Schutzzügen Rechnung getragen wird.

Bewertungsmethodik
Die Bewertung des Bestandes erfolgt anhand der Biotop- Typen- Liste des Landes NRW. Eine genaue Aufstellung der Flächen mit Größe, Biotoptyp, Wertigkeit und Biotoppunkten erfolgt in den Bilanzierungstabellen.

Lage und Bewertung des Bestandes
Das Planungsgebiet wird nördlich von der Bahntrasse Hamm - Soest, südlich von der Kreisstrasse Ostbusch, im Westen und Osten durch eine lockere 1-2 geschossige

Wohnbebauung mit Wiesenflächen begrenzt. Das Grundstück selber wird ca. zur Hälfte mit versiegelten und Schotterflächen mit den Wertfaktoren 0+1, sowie mit der anderen Hälfte mit Industriebrache mit dem Wertfaktor 4 bewertet.

Beschreibung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Der flächennäßige Eingriff durch die geplante Verseiegelung auf den derzeitigen Flächen beträgt insgesamt 1.778 m² für Verkehrsflächen und 2.101 m² durch 25% der Bauflächen und somit 3.879 m². Dadurch wird ein maximaler Versiegelungsgrad von 32% erreicht.

Eingriff in den Wasserhaushalt

Durch die erhöhte Verseiegelung kommt es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss des Regenwassers, das so nicht wieder zur Grundwassererneuerung zur Verfügung steht.

Eingriff in das Kleinklima

Durch die Erhöhung der Verseiegelung und den erhöhten Oberflächenabfluss kommt es zu einer Verringerung der Verdunstung. In folge der dadurch verringerten Verdunstungskräfte erhöhen sich die asphaltierten Flächen stärker als die ursprünglichen zum teil bewachsenen, so dass sich das Kleinklima der Fläche geringfügig verändert.

Eingriff in das Landschaftsbild und Ortsbild

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Verbesserung des derzeitigen Landschafts- und Ortsbild. Die geplante Bebauung mit einer Begrünung und Bepflanzung ersetzt die jetzige Industriebrache und ergänzt das Ortsbild.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen die Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden.
 Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind vor Ort auszugleichen. Ist dies nicht möglich, sind außerhalb des Eingriffstraumes Ersatzbassnahmen durchzuführen. Diese dienen dazu die ökologische Wichtigkeit zu steigern und den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.

Flächenbilanz und Fazit

Bei der Bewertung des heutigen Bestandes ergibt sich ein Wert des Untersuchungsraumes von 23.611 Biotoppunkten. Die Wichtigkeit des Bearbeitungsgebietes nach dem Eingriff und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen beträgt 27.516 Biotoppunkte. Der Anteil der Verkehrsflächen liegt bei ca. 11% und damit im üblichen Rahmen. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,25 liegt im unteren Bereich normaler Wohnbauflächen. Der Versiegelungsgrad liegt somit gesamt bei ca. 31%. Für die Ausgleichsmaßnahmen werden die Flächen des Lärmschutzwalls und der öffentlichen Grünflächen mit heimischen Gehölzen aus der Liste 1 bepflanzt. Die Flächen der Zier- und Nutzgärten werden mit z. T. heimischen Gehölzen aus der Pflanzliste 2 bestückt.

Bestand	
Biotoptyp nach LANUV 2008	Größe [m²]
1.1 Versiegelte Flächen (Gebäude)	421
1.2 Asphalt, Betonflächen 100% versiegelt	2.105
1.2 Asphalt, Betonflächen 90% versiegelt	547
1.3 Schotterfläche	3.608
4.5 Intensivrasen	229
5.1 Industriebrache	4.940
	Gesamtwert
	23.880

Planung	
Biotoptyp nach LANUV 2008	Größe [m²]
1.1 Erschließungsstraße und Fußweg	1.293
1.1 Versiegelte Flächen (Gebäude)	2.295
1.2 Lärmschutzwall mit Gehölzen	1.073
1.4 Zier- und Nutzgärten > 50 % heimischen Gehölzen	5.313
4.5 Grünfläche mit Einzelbäumen	1.668
7.2 Gehöftzutreffen > 10% heimische Gehölze	208
	Gesamtwert
	22.630

Die negative Bilanz wird durch eine Ausgleichszahlung an die Gemeinde Welver ausgeglichen.

13. Durchführung, Kosten, Zeitplan

Die Erschließung der Maßnahme soll über einen Erschließungsträger erfolgen. Die Vermarktung der Baugrundstücke erfolgt über den privaten Investor. Die Baukosten für den Kanal- und Straßenbau werden ca. 300.000 bis 350.000,00€ betragen.

INHALTSVERZEICHNIS:**TEIL 1:**

1.	Umfang und Abgrenzung des Plangebietes	3
2.	Anlass der Änderung	3
2.1.	Bedarf	3
2.2.	Vorzug der Fläche - Planerfordernis	4
3.	Inhalt der Änderung	4
4.	Erläuterungen zum Plangebiet	4
5.	Erschließung	5
6.	Belange des Artenschutzes gem. § 42 BNatSchG	5
7.	Immissionen	5
8.	Altlasten	6
9.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
10.	Bergbau	8

22. Änderung des Flächennutzungsplanes

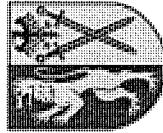
der Gemeinde Welver

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

TEIL 2:

- Umweltbericht

ANLAGE:

1. Schallgutachten Nr. 05 0392 11 vom 27.04.2011
2. Erschütterungstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan
Nr. 25 „Im Brandesach“ vom 28.02.2014
3. Altlastenuntersuchung des Ing.-Büros Sowa vom 27.07.2007
4. Artenschutzrechtliche Prüfung vom Juli 2014

Gemeinde Welver
Am Markt 4
59514 Welver

Stand: März 2015

TEIL 1:

1. Umfang und Abgrenzung des Flangebietes

Der Geitungsbereich der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Süden des Zentralortes Weiler, nördlich der Straße „Ostbusch“ / südlich der Straße „Schwarzer Weg“. Beim sind die Grundstücke der Gemarkung Meyerich, Flur 4, Flurstücke 241, 243, 245, 322, 323 und. Die Planungsfäche beträgt 11.840 m². Es handelt sich um die Fläche eines ehem. Sägewerkes, deren Areal seit vielen Jahren brach liegt. Parallel erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Brandesch“ für diesen Bereich.

2. Anlass der Änderung

2.1 Bedarf

Die Gemeinde Weiler hatte zuletzt im Jahre 2002 ein Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel der wohnbaulichen Entwicklung zum Abschluss gebracht. In den Folgejahren wurde mehr darauf hingewirkt, die vorhandenen Planbereiche - insbesondere Baulücken - bei Neubauvorhaben zu berücksichtigen. Trotz der eher rückläufigen Zahlen bei der Realisierung von Wohngebäuden haben Nachfragen in der jüngsten Vergangenheit gezeigt, dass grundsätzlich ein entsprechender Bedarf für wohnbaulich genutzte Neubauvorhaben besteht. In diesem Zusammenhang hat sich auch gezeigt, dass bereits überplante Flächen in rechtskräftigen älteren Bebauungsplänen aufgrund der fehlenden Bereitschaft von Grundstückseigentümern derzeit nicht erschlossen werden können. Des Weiteren werden noch vorhandene Baulücken im Innenbereich von den Eigentümern für den Eigenbedarf vorgehalten und stehen somit nicht auf dem Markt zur Verfügung.

Somit war eine Situation im Zentralort Weiler als Siedlungsschwerpunkt entstanden, die eine wohnbauliche Entwicklung trotz vorhandener Nachfrage faktisch nahezu auf Null reduziert. Dies macht sich auch bei den Einwohnerzahlen bemerkbar. Seit dem Jahr 2006 ist die Zahl leicht rückläufig. Daraus ergab sich die entwicklungspolitische Zielsetzung, zur Deckung des unmittelbaren Bedarfs kleingliedrige Bebauungspläne aufzustellen.

Bei der Suche nach geeigneten Flächen war zu berücksichtigen, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine weitere Überplanung von Flächen nördlich der Bahnstrecke nicht erfolgen kann. Weiler grenzt dort an die östlich und nördlich des Zentralortes bestehenden Landschaftsschutzgebiete. Die Flächensondierung konzentrierte sich daher auf Bereiche südlich der den Ort durchquerenden Bahlinie.

Im Jahre 2011 wurde schließlich der Bebauungsplan „Landwehrkamp“ und im Jahre 2014 der Bebauungsplan „Landwehrkamp II“ im Süden des Zentralortes realisiert. Im ersten B-Plan sind mittlerweile alle Grundstücke verbraucht bzw. reserviert und im B-Plan „Landwehrkamp II“ wurden Baugenehmigungen für die ersten fünf Wohnhäuser erteilt.

Um den Bedarf im Anschluss an die v.g. Baugebiete decken zu können, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Brandesch“. Gegenstand der 22. Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung der Wohnbaufäche dieses B-Planes. Das Baugebiet entspricht mit seinen 14 Bauplätzen der seit 2011 praktizierten am Bedarf orientierten kleingliedrigen wohnbaulichen Entwicklung. Unter Berücksichtigung der Planungsphase und der anschließenden Erschließungsmaßnahmen kann der Bereich „Im Brandesch“ nach dem Verbrauch der Landwehrkamp-Flächen zeitlich anschließend für wohnbauliche Neubauvorhaben zur Verfügung stehen.

2.2 Vorzug der Fläche - Planerfordernis

Im südlichen Teilbereich des Zentralortes Weiler befindet sich eine Fläche, die ursprünglich durch ein Sägewerk genutzt wurde. Nach Aufgabe dieser Nutzung vor einigen Jahren, hat sich das Areal als Gewerbebrache entwickelt, einhergehend mit dem damit verbundenen insgesamt negativen Erscheinungsbild.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um dieser gesetzlichen Vorgabe Rechnung zu tragen, wurde bereits seit Ende der 1990er Jahre das Ziel im Hinblick auf eine sinnvolle Nachnutzung für den Bereich des alten Sägewerkes verfolgt. Hierbei ist es jedoch lediglich zu einer einzelligen Wohnbebauung entlang der vorhandenen Kreisstraße (K 17 „Ostbusch“) auf der Grundlage des § 34 BauGB gekommen. Eine Nachnutzung des hinterliegenden ehemaligen Betriebsgeländes ist trotz verschiedener Bebauungskonzepte letztendlich nicht realisiert worden.

Durch eine Vorhabenträgergesellschaft wurde nun ein Konzept mit dem Ziel der wohnbaulichen Entwicklung vorgelegt. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird daher entsprechend geändert. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes werden gem. § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig durchgeführt (Parallelverfahren).

3. Inhalt der Änderung

Darstellung einer Wohnbaufäche (W) anstatt der bisherigen gemischten Baufäche (M).

4. Erläuterungen zum Planbereich:

Im Zentralort Weiler befinden sich innerhalb der südlichen Ortslage mehrere, nach einer ersten städtebaulichen Einschätzung gleichwertig geeignete Freiflächen für eine wohnbauliche Entwicklung. Die Präferenz für den nun in Rede stehende Bereich liegt einerseits in seiner Lage nördlich der klassifizierten Straße Ostbusch und der damit verbundenen verkehrlichen Anbindung und andererseits in der sich ergebenden sinnvollen, städtebaulich erforderlichen Nachnutzung einer seit Jahren stillliegenden Industriebrache. Auch die Ver- und Entsorgungsleitungen müssen nicht erst an das Gebiet herangeführt werden (Siehe Punkt 5 Erschließung!).

Der Flächennutzungsplan stellt diese Fläche als „gemischte Baufäche (M)“ dar. Da bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes die beabsichtigte Darstellung als gemischte Baufäche mit der tatsächlichen Nutzung dieses Grundstückes durch den Sägewerksbetrieb nicht ohne entsprechende Lärmmuntersuchungen zu vereinbaren war, wurde dieser Teilbereich aus der Genehmigung durch die Bezirksgesetzgebung vorläufig ausgenommen. Sobald konkret Planungen bzw. Nutzungsabsichten vorliegen, könnte eine entsprechende Darstellung im FNP genehmigt werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt das Grundstück einer Wohnbebauung zuzuführen, so dass im Rahmen einer Änderung des FNP hier die Darstellung „W“ erfolgen muss.

Das Gelände hat sich nach der Aufgabe der gewerblichen Nutzung als Brachland entwickelt. Lediglich einzellig entlang der Straße „Ostbusch“ sind auf der Grundlage des § 34 BauGB neue Wohngebäude entstanden. Eine wohnbauliche Nachnutzung des hinterliegenden ehemaligen Betriebsgeländes jedoch kann nur auf der Grundlage eines qualifizierten Bebauungsplanes erfolgen, der den Anschluss an die Kreisstraße und die innere Erschließung regelt.

Aus städtebaulicher Sicht bedeutet die Revitalisierung einer solchen Fläche eine sinnvolle innere Verdichtung und die Schaffung von Bauland ohne die Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Damit einher geht die optische Aufwertung des zur „Gewerberuine“ verkommenen Areals. Auf der 11.840 m² großen Fläche sollen im Zuge des auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes aufzustellenden Bebauungsplanes 14 neue Baugrundstücke entstehen. Hierdurch kann eine kleingliedrige, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauland erzielt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet als planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung von zweigeschossigen Einzelhäusern.

5. Erschließung

- a) Verkehr
Die äußere Erschließung erfolgt durch die südlich verlaufende Kreisstraße K 17 (Ostbusch). Die innere Erschließung erfolgt durch die Neuanlegung einer entsprechenden Wohnstraße als Stackgasse.
Im Hinblick auf die geplante Anbindung des Plangebietes an die K 17 wird die verkehrstechnisch sichere und ausreichend leistungsfähige Anbindung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung dokumentiert und die Zustimmung des Straßenbausträgers eingeholt.

- b) Ver- und Entsorgung
Die Versorgung des Gebietes mit Energie und Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Netze.

Das anfallende Schmutzwasser wird durch den Anschluss der noch zu verlegenden inneren Leitungen an die bestehende Kanalisation abgeführt und in der Zentralkläranlage gereinigt. Das anfallende Oberflächenwasser wird in den nördlich vorhandenen Graben „A 2“ eingeleitet.

6. Belange des Artenschutzes gemäß § 42 BNatSchG

Siehe hierzu die als Anlage beigelegte „Artenschutzrechtliche Prüfung zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Weiver“ vom Juli 2014 des Büros Stelzig!

7. Immissionen

- a) Schienennverkehr
Nördlich des Plangebietes verläuft in West-Ost-Richtung die Strecke „Dortmund – Kassel“ der Deutschen Bahn AG. Aufgrund der räumlichen Nähe sind im Plangebiet Lärmbeeinträchtigungen durch den Schienennverkehr zu erwarten. Um die Wohndqualität dennoch sicherzustellen, hat der Vorhabenträger im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen.

- Auf die im parallel laufenden Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan erstellten Gutachten
- Schallgutachten (Anlage 1)
 - Erschütterungstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 25 „Im Brandesch“ (Anlage 2)

Die Ergebnisse haben gezeigt, dass die Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen (Schallschutzaufnahmen) getroffen, um die geplante Nutzung im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

8. Altlasten

Die Fläche wurde in der Vergangenheit durch ein Sägewerk genutzt. In einigen Bereichen des Plangebietes liegen Bodenbelastungen in unterschiedlicher Güte und Konzentration vor.

In diesem Zusammenhang wird auf das Altlastengutachten des Büros Sowa, Lipstadt, vom 27.07.2007 (Anlage 3) verwiesen. Nach einer organoleptischen Prüfung des Geländes und der bestehenden Gebäude ergaben sich keine diskussionswürdigen Verunreinigungen. Im Weiteren wurde eine Gefährdungsabschätzung im Bereich der Freiflächen mittels einer oberflächennahen Baggerschürfung bis auf den gewachsenen Boden bis zu einer Tiefe von 0,50 m durchgeführt. Es folgte ebenfalls eine Untersuchung auf der Basis der Bundes-, Boden- schutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999.

Das Gelände wurde in zwei Untersuchungsbereiche mit jeweils fünf Schürfreihen unterteilt. Die entnommenen Proben wurden im Labor untersucht.

Untersuchungsbereich 1:
Die auf dem größten Teil des Grundstücks ansitzende Aufschüttung ergab in diesem Bereich hinsichtlich des Schwermetallgehaltes keine Belastungen. Gaschromatisch nachweisbare Kohlenwasserstoffe und extrahierbare organische gebundene Halogene (EXO) waren in einer nicht umweltrelevanten Größenordnung enthalten.

Untersuchungsbereich 2:
Hier ergaben die Untersuchungen hinsichtlich der genannten Parameter erhöhte Werte, so dass für die belasteten Aufschüttungen in diesem Bereich eine Entsorgung nach den bestehenden Richtlinien erfolgen muss. Da für die Entsorgung aktuelle Belastungswerte vorliegen müssen, werden bei der Erschließung des Geländes, in Absprache mit der Entsorgungsge-

sellschaft des Kreises Soest für einige Messpunkte auf der Basis des Gutachtens aktualisierte Werte ermittelt. Auf Basis dieser Werte wird dann ein Entsorgungskonzept in Absprache mit der Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest entwickelt.

Darüber hinaus sind 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, kontaminiert 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 Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG).
- Mutter- und Unterboden sind zu separieren und einer schadlosen Verwertung zu zuführen. 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 Bauerschuttbörsen in Betrieb gegangen, mit deren Hilfe die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baurestoffen (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 (EWSG) 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.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

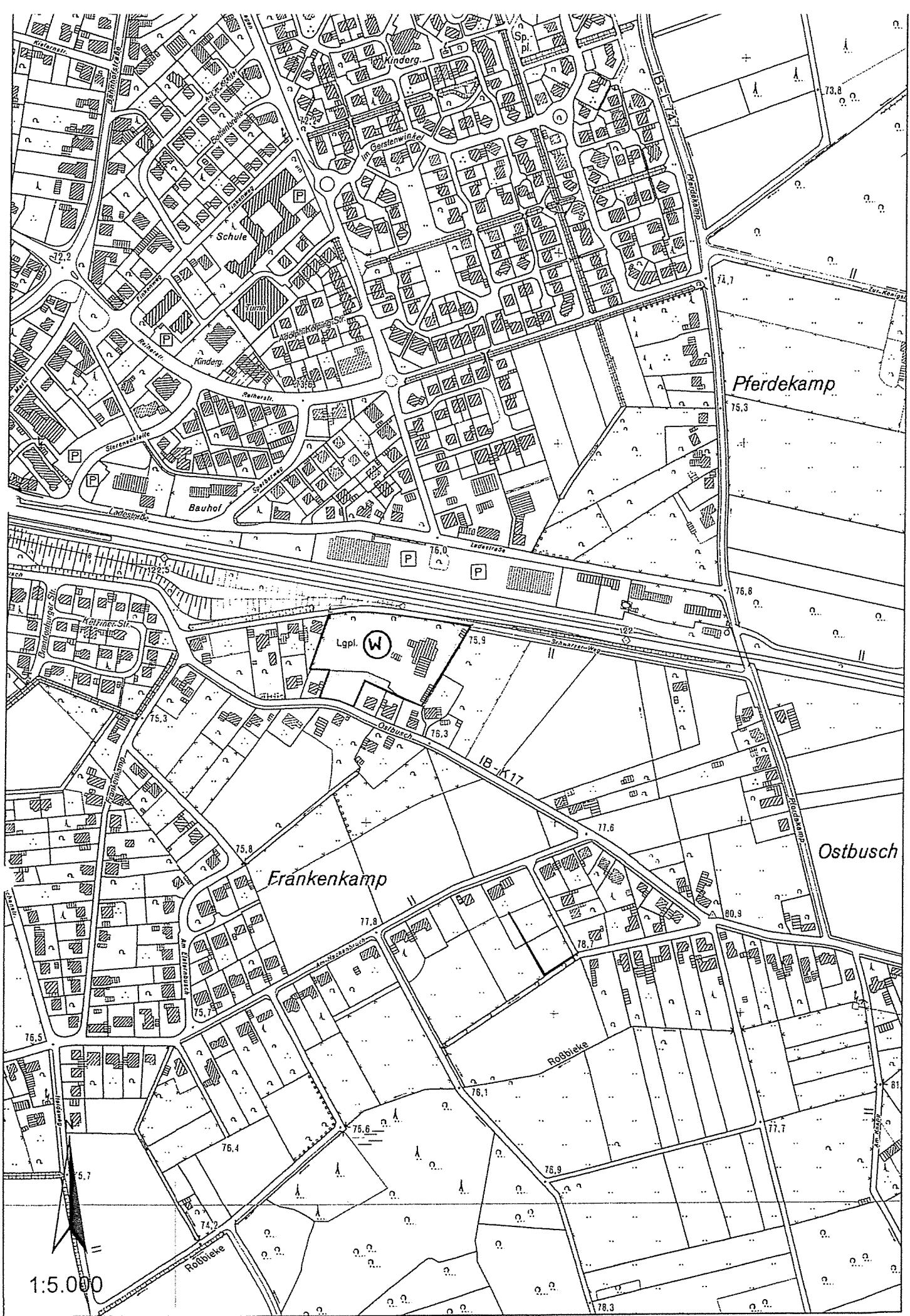
Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Denkmalrechtliche Belange sind somit nicht betroffen.

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 anzulegen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz), 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

10. Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Saline Sassendorf“ und über den auf Kohlerwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeldern. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planungsmasßnahme dokumentiert und über mögliche zukünftig, betriebspfamäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist nichts bekannt. Die Bergwerkseigentümer werden diesbezüglich beteiligt.





Bereich: 3 Gemeindeentwicklung
Az.: 61-26-05

Sachbearbeiter:
Datum:

Herr Große
11.03.2015

Bürgermeister	<i>Schr. 12.03.15</i>	Allg. Vertreter	<i>f. 12.03.15</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>f. 12.03.15</i>	Sachbearbeiter/in	<i>f. 12.03.15</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	6	oef	14.09.11	einstimmig			
HFA	13	oef	05.10.11	mit Mehrheit	15	1	-
Rat	10	oef	19.10.11	mit Mehrheit	26	2	-
GPNU	<i>11</i>	oef	25.03.15				
HFA							
Rat							

Baulanderweiterung entlang der Bördestraße im Ortsteil Borgeln
hier: Aufstellung eines Bebauungsplanes bei gleichzeitiger Änderung
des Flächennutzungsplanes

Sachdarstellung zur Sitzung am 14.09.2011:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 09.06.2010 über die Baulanderweiterung entlang der Bördestraße im Ortsteil Borgeln im Zusammenhang einer Machbarkeitsstudie zur Entwässerung beraten. Die Verwaltung wurde abschließend beauftragt, mit potenziellen Investoren zur Realisierung eines Baugebietes Verbindung aufzunehmen. Auf dieser Grundlage haben zahlreiche Gespräche stattgefunden.

Siehe beigefügtes Schreiben der Burges Immobilien GmbH und den gleichzeitig mit vorgelegten Entwurf eines Bebauungsplanes!

Bebauungsplan:

Das Plangebiet im Ortsteil Borgeln liegt nördlich der Bördestraße und östlich der Straße „Am Kotten“ und hat eine Größe einschließlich der Waldfläche von 16.722 m². Der hier vorhandene Wald wird im Plan entsprechend festgesetzt und somit langfristig erhalten. Nach Absprache mit der Forstbehörde wird ein baulicher Sicherheitsabstand von 30 m berücksichtigt. Der Raum wird für ein Regenrückhaltebecken und einen Spielplatz genutzt. Der hintere Bereich wird durch eine neu anzulegende sackassenartigen Wohnstraße ausgehend von der Bördestraße erschlossen. Es sind 17 Wohngebäude bei einer Grundstücksgröße von rd. 300 m² – 800 m² geplant, wobei die kleineren Grundstücke mit einer Doppelhaushälfte bebaut werden.

Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauungspläne im Ortsteil Borgeln erhält dieser B-Plan die lfd.-Nr. 7. Die alte Flurbezeichnung in diesem Bereich lautet „Am alten Garten“, so dass vorgeschlagen wird, diesen Flurnamen im weiteren Verfahren zu verwenden.

Flächennutzungsplan:

Unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebots im § 8 Abs. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Dies kann gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erfolgen. Der Wald im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits im FNP als „Fläche für die Forstwirtschaft“ dargestellt. Des Weiteren ist ein einzeiliger Streifen als gemischte

Baufläche (M) und der Restbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Hier wird im Rahmen der Änderung des FNP der gesamte bisherige Freibereich im Hinblick auf die geplante Nutzung als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

Zur Einleitung der Bauleitplanverfahren ist der entsprechende Beschluss zu fassen. Dazu ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt billigt die Planung und empfiehlt dem Rat, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am alten Garten“ gem. § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs.1 BauGB auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfes und die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beschließen. Die Bauleitpläne werden gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. Der räumliche Geltungsbereich liegt im Ortsteil Borgeln nördlich der Bördestraße und östlich der Straße Am Kotten. Betroffen ist das Grundstück Gemarkung Borgeln, Flur 4, Flurstück 200 in einer Größe von 16.764 m². Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Wohnbaufläche auf dem v.g. Grundstück östlich der Fläche für die Forstwirtschaft.

Beratung im BPU vom 14.09.2011:

Herr Burges stellt kurz die inhaltlichen Ziele des Bebauungsplanentwurfes vor. Im Zuge der Beratungen wird durch AM Brinkmann angeregt zumindest entlang der Bördestraße die Errichtung von Doppelhäusern auszuschließen. Einerseits um zu viele kleinerer Grundstücke zu vermeiden und um andererseits die Parksituation entlang der Bördestraße nicht zusätzlich zu belasten.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt billigt die Planung und empfiehlt dem Rat einstimmig, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am alten Garten“ gem. § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs.1 BauGB auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfes und die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beschließen. Die Bauleitpläne werden gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. Der räumliche Geltungsbereich liegt im Ortsteil Borgeln nördlich der Bördestraße und östlich der Straße Am Kotten. Betroffen ist das Grundstück Gemarkung Borgeln, Flur 4, Flurstück 200 in einer Größe von 16.764 m². Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Wohnbaufläche auf dem v.g. Grundstück östlich der Fläche für die Forstwirtschaft.

Sachdarstellung zur Sitzung am 25.03.2015:

Im Oktober 2011 hat der Rat die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am alten Garten“ beschlossen. Der Investor hatte jedoch aus wirtschaftlichen Gründen – insbesondere unter Zugrundelegung der damals am Markt zu erzielenden Kaufpreise – von dem Projekt Abstand genommen. Die Burges Immobilien GmbH hat nun signalisiert, das Verfahren gerne weiterführen zu wollen.

Aufgrund der zwischenzeitlich vergangenen Zeit und der Tatsache, dass der Aufstellungsbeschluss noch durch den vorherigen Gemeinderat gefasst wurde, sollte der Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschluss neu gefasst werden. So dokumentiert auch der neue Rat, dass es weiterhin seine entwicklungspolitische Zielsetzung ist, die Freifläche an der Bördestraße einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Der Planentwurf, der der damaligen Beschlussfassung zugrunde lag, ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am alten Garten“ gem. § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfs und die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beschließen. Die Bauleitpläne werden gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. Der räumliche Geltungsbereich liegt im Ortsteil Borgeln nördlich der Bördestraße und östlich der Straße Am Kotten. Betroffen ist das Grundstück Gemarkung Borgeln, Flur 4, Flurstück 200 in einer Größe von 16.764 m². Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Wohnbaufläche auf dem v.g. Grundstück östlich der Fläche für die Forstwirtschaft.

ARCHITEKTURBURO DIPL.-ING. M. DETERDING
 WESTSTR. 10 59423 UNNA
 GOSSTRI. 1 44145 DORTMUND
 TEL. 0231 / 585680
 TEL. 0231 / 585675
BURGES IMMOBILIEN GMBH
 Westenhellweg 30 59449 Soest


PROJEKT Wohnbauprojekt Bördestraße

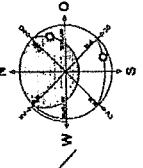
WEILER-BÖRGEH

BETRIFFT Logoplan Entwurf

MASSTAB 1:1000 DATUM 24.08.2011 NAME RM

MASSTAB 1:1000 DER BAUHERR

BLATTNR. INDEX



Am Butterkamp

Kellereistraße

Bördestraße

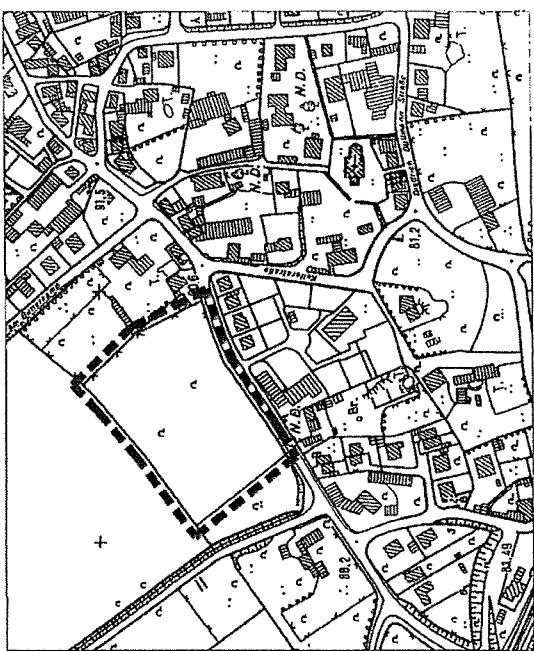
Spitzenplatz

Regenrückhaltebecken

Wald

Am Kotten

Übersichtsplan DGK 1:10.000



**Beschlussvorlage**

Bereich: 3.1 Gemeindeentwicklung

Az.: 61 - 20 - 02/3

Sachbearbeiter:

Hückelheim

Datum:

11.03.2015

Bürgermeister	<i>12.3.15 - C. Müller</i>	Allg. Vertreter	<i>11.03.15</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>11.03.15 G. K.</i>	Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	TOP	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	<i>12</i>	<i>oef</i>	<i>25.03.2015</i>				

Betr.: Planung von Windenergieanlagen auf dem Gebiet der Stadt Werl**hier: Auswirkungen auf die Gemeinde Welver****Sachdarstellung zur Sitzung am 25.03.2015:**

Der Stadt Werl liegt der Antrag eines Investors für regenerative Energien mit dem Schwerpunkt Windenergie vor, an der südwestlichen Gemeindegrenze Welvers im Bereich Scheidlingen, südöstlich der Scheidinger Straße, mehrere Windenergieanlagen mit Gesamthöhen von rd. 200 m zu errichten. Seitens der Stadtverwaltung sind jedoch nur 3 Standorte vorbehaltlich weiterer Untersuchungen überhaupt realistisch, da die anderen beantragten Standorte zu nah an die Werler Eignungsflächen zur weiteren Siedlungsflächenentwicklung heranreichen würden.

Somit stehen nach aktuellem Planungsstand die im beigefügten Lageplan gekennzeichneten Standorte für Windenergieanlagen WEA 1, WEA 2 und WEA 3 zur Diskussion.

Die Angelegenheit wurde zuletzt im Planungsausschuss der Stadt Werl in seiner Sitzung am 24.02.2015 unter der Vorlagen-Nr. 125/125a beraten. Die vollständige Sitzungsunterlage im Umfang von 30 Seiten kann im Internet unter

http://www.werl.de/politik/ratsinfo/sitzungsformulare/2015/tagesordnung/Tagesordnung_2015_02_24_2.pdf

auf den Seiten 9 – 38 eingesehen werden. Neben der Sachdarstellung finden sich dort eine Kurzbeschreibung des beantragten Vorhabens, eine gutachterliche Ersteinschätzung im Auftrag des Antragstellers sowie Einwendungen der Arbeitsgemeinschaft Biologischer Umweltschutz im Kreis Soest e.V. (ABU) und vier anonymisierter Beschwerdeführer. Zu den Beschwerdeführern gehört auch ein Welveraner Unternehmen, das in direkter Nachbarschaft zu den diskutierten Windrädern ein Präsentations- und Versuchsfeld zur Nutzpflanzenaufzucht angepachtet hat. Die Einwendung des Unternehmens ist ebenfalls als Anlage beigelegt.

So wird einerseits vorgetragen, dass die beabsichtigten Windenergieanlagen den Belangen des Artenschutzes insbesondere im Hinblick auf das naheliegende Vogelschutzgebiet entgegenstehen und andererseits dass die Nutzung der angrenzenden Grundstücke durch die

Emissionen der Windenergieanlagen zu einer unangemessenen Beeinträchtigung führen wird. Speziell das Welveraner Unternehmen sieht eine ernste Gefährdung seiner Arbeitskräfte und eine Verfälschung von Pflanzenzuchtergebnissen.

Aus Sicht der Gemeinde Welver sollte das Vorhaben der Stadt Werl kritisch betrachtet werden. Vor diesem Hintergrund ist seitens Bürgermeister Schumacher auch beabsichtigt, vor dem 25.03.2015 ein Gespräch mit dem Welveraner Unternehmen zu führen, so dass in der Sitzung des GPNU darüber berichtet werden kann.

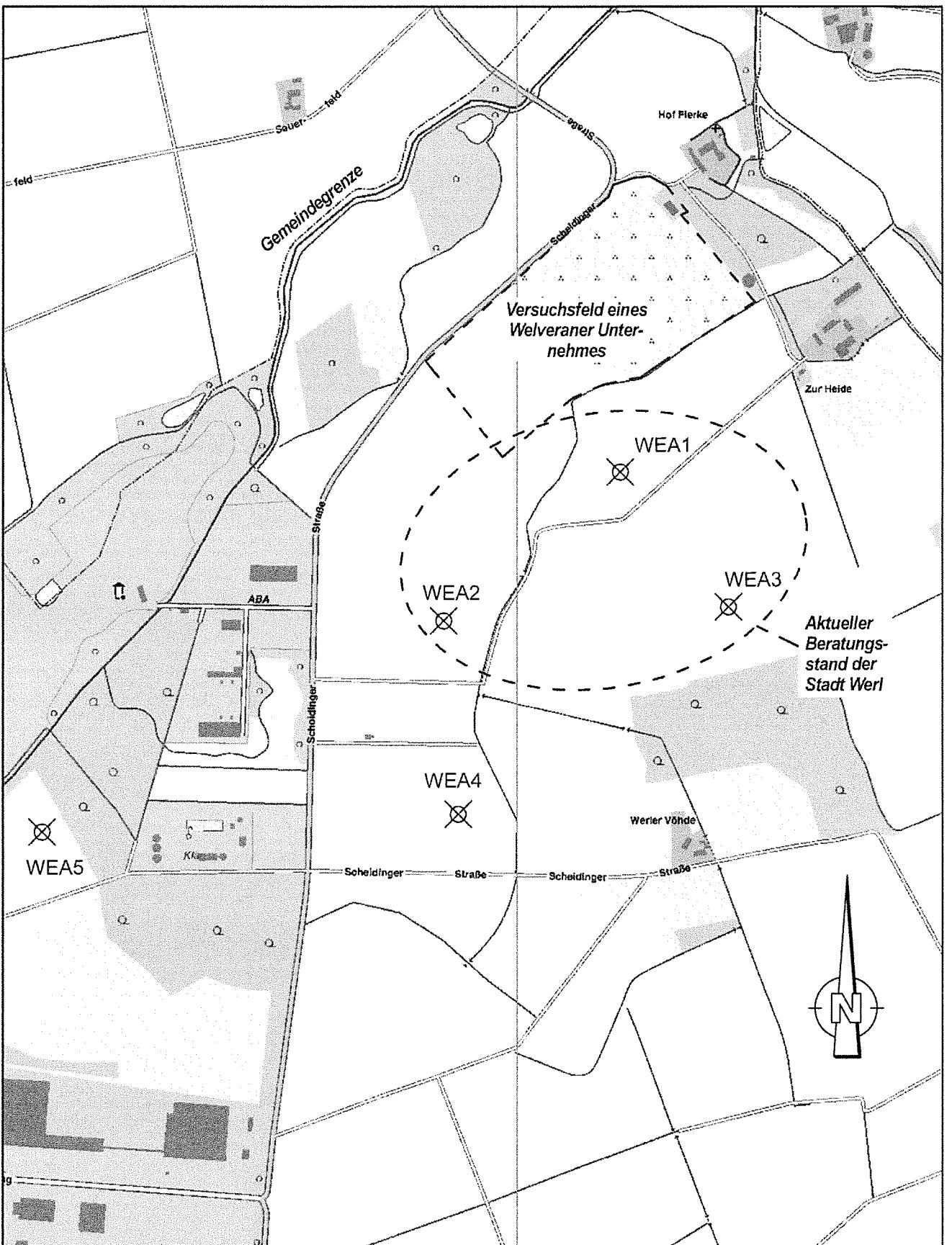
Die beabsichtigten Windräder wären planungsrechtlich nur zulässig, wenn die Stadt Werl für den betreffenden Bereich eine Windvorrangzone auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erlassen würde. Ein solches Bauleitplanverfahren wurde bislang noch nicht in Gang gesetzt, so dass die Gemeinde Welver von der Stadt Werl auch bisher noch nicht im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt wurde. So wurde zunächst nur der Beschlussvorschlag zur Sitzung des Werler Planungsausschusses „Es wird die Absicht der Stadt Werl beschlossen, im nördlichen Bereich der derzeitigen LEP VI-Fläche Windenergienutzung zu fördern“ beraten, der für sich alleine noch keine planungsrechtliche Relevanz besitzt sondern nur eine Absichtserklärung darstellt. Die Beratung führte dann jedoch insbesondere unter dem Einfluss der vorgelegten Einwendungen zu einem anderen Beschlussergebnis. So wurde die Absichtserklärung zunächst zurückgestellt und die Stadtverwaltung wurde lediglich sinngemäß beauftragt, die Möglichkeiten der Windenergienutzung für den betreffenden Bereich zu prüfen.

Nach verwaltungsseitiger Einschätzung wäre es bei diesem Planungsstand notwendig, die anstehende Prüfung auch unter Berücksichtigung der Belange der Gemeinde Welver und des Welveraner Unternehmens vorzunehmen.

Es ergeht daher der folgende

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, die Verwaltung zu beauftragen, auf Bürgermeisterebene Kontakt mit der Stadt Werl aufzunehmen und die kritische Haltung der Gemeinde Welver zu den geplanten Windenergieanlagen deutlich zu machen. Die Stadt Werl wird aufgefordert, bei ihrem Prüfauftrag die Belange des Welveraner Unternehmens im Bereich seines Präsentations- und Versuchsfeldes besonders zu berücksichtigen und die Gemeinde Welver frühzeitig über die Ergebnisse zu informieren.



GLU Jena

Gesellschaft für Geotechnik,
Landschafts- und Umweltplanung mbH
Saalbahnhofstraße 27, 07743 Jena
Tel.: 03641/46280 Fax: 03641/462830



Windeignungsgebiet Werl
Windkraftanlagen Planung

Anlage:

Projekt-Nr.:	12-068update
Datum:	N:12-026.LITK10 Gesamtplan.dwg
Maßstab:	1:10.000
Ausführungsdatum:	15.09.2014

Antragsteller:

mdp GmbH & Co. WP Werl KG
Am Wendehafen 3, 26135 Oldenburg

Topografische Karte

Einwender 3: WELVERANER UNTERNEHMEN

gegen die geplanten Windkraftanlagen auf oben genannten Grundstücken im Werler Norden legen wir Widerspruch ein. Unsere Firma hat ihr Präsentations- und Versuchsfeld direkt neben den Grundstücken, auf denen die Windkraftanlagen errichtet werden sollen, langfristig gepachtet. Die Anlagen würden südlich und westlich von unserem Feld stehen. So sind Wind- und Schattenbeeinträchtigungen stark gegeben.

Wir erklären hiermit ausdrücklich, dass sich unsere Firma durch die Errichtung und den Betrieb der geplanten Windkraftanlagen betroffen fühlt.

- Der Schatten der Windräder beeinträchtigt die Ergebnisfindung bei unseren Versuchen. Da wir eine visuelle Auswertung machen, wird diese verfälscht. Durch den Anbau verschiedener Sorten auf kleinsten Parzellen ist eine Vergleichbarkeit der Pflanzen wegen der unterschiedlichen Lichtverhältnisse während des Wachstums und der Auswertung nicht mehr gegeben.
- Außerdem ist es unseren Mitarbeitern, insbesondere unseren Auszubildenden, nicht zuzumuten, während der gesamten Saison unter ständiger Lärmbelästigung (Dauergeräusche durch die Anlagen) ihre Arbeit zu verrichten. Es ist auch schwer bei ständiger Lärmelästigung Ausbildungsinhalte zu vermitteln. Es ist auch schwierig unter den Mitarbeitern Absprachen zu treffen. Die Mitarbeiter stehen bei der Arbeit ja nicht unmittelbar nebeneinander.
- Im Laufe der Saison begrüßen und schulen wir Kunden und Mitarbeiter aus der gesamten Welt auf unserem

Präsentationsfeld. Der Lärm der Anlagen wird dieses stark beeinträchtigen und somit den Standort gefährden.

Aus diesen genannten Gründen lehnen wir die Errichtung der Windkraftanlagen auf den oben genannten Grundstücken ab. Wir bitten Sie, den Widerspruch bei Ihrer Entscheidungsfindung zu berücksichtigen.

Mit freundlichem Gruß



Beschlussvorlage

Bereich: 2.2
Az.: 52-10-02/1

Sachbearbeiter: Herr Zeppenfeld
Datum: 05.03.2015

Bürgermeister	<i>Sdu 5.3.</i>	Allg. Vertreter	<i>05/03/15</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>Zentru 05/03/15</i>	Sachbearbeiter/in	<i>Z. 05.03.15</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GBKS	1	oef	18.03.2015				
GPNU	13	oef	25.03.2015				
HFA		oef	15.04.2015				
RAT		oef	29.04.2015				

Betr.: Sport in Welver

hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 18.02.2015

Sachdarstellung zur Sitzung am 18.03.2015:

- Siehe beigefügten Antrag! -

Die Verwaltung weist darauf hin, dass allgemeine Grundsätze zur Förderung des Sports in den Sportförderungsrichtlinien der Gemeinde Welver (siehe www.welver.de/rathaus/ortsrecht.html - lfd. Nr. 31) enthalten sind.

Beschlussvorschlag:

Da zunächst die Beratungen im Ausschuss abzuwarten sind, erfolgt kein Beschlussvorschlag.

SPD-Fraktion

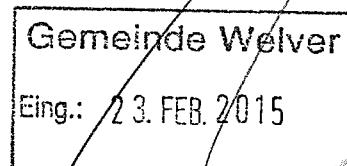
im Rat der Gemeinde Welver

Welver, den 18.02.2015

An den
Bürgermeister der Gemeinde Welver
Herrn Uwe Schumacher

Am Markt 4

59514 Welver



24/02/15

- 1) GRNU 25.03.15
2) GBKS 18.03.15
3) RAT 29.04.15

Betr.: Sitzungen der Ausschüsse für Gemeindeentwicklung und Generationen sowie des Rates,
Antrag zur Tagesordnung gem. § 48 Abs. 1 Satz 2 und 4 GO NRW
hier: Sport in Welver

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die SPD-Ratsfraktion beantragt, folgenden Punkt in die Tagesordnungen Sitzungen der Ausschüsse für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt und für Generation, Bildung, Kultur und Soziales sowie des Rates aufzunehmen:

Sport in Welver

In der Sache wird beantragt zu beschließen:

- 1.) Entwicklung von Zielen, Leitideen und Projekten für sportliche Betätigung in Welver,
- 2.) Prüfung von Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten des Sportzentrums,
- 3.) Nach Klärung der erforderlichen Vorfragen ggfs. die Aufstellung eines Ziffer 2.) entsprechenden Bebauungsplanes zur Änderung des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitzentrum“.
- 4.) Evaluierungsklausel:
Die beschlossenen Ziele, Leitideen und Projekte werden jährlich nach Beschlussfassung evaluiert, in dem die Akteure aus dem Bereich des Sports, die Politik und die Verwaltung den Projektfortschritt, den Prozess und die Zielerreichung gemeinsam prüfen.

Begründung:

Sport trägt zum positiven Lebensgefühl und zur Lebensqualität in unserer Gemeinde bei. Sport und Bewegung finden mitten in unseren Dörfern, z. B: in den Sportstätten, auf der Marathonstrecke, beim Sattelfest und auf den Wanderwegen statt. Um Welver zu einer Sportgemeinde für Alle zu machen, bedarf es der sorgfältigen Planung und der Schaffung von optimalen Rahmenbedingungen für den Freizeit-, Breiten und Schulsport. Ziel ist es, Sport in der Breite und in den Vereinen zu stärken, weil Sport einen eigenständigen und wichtigen Beitrag für die Entwicklung des Gemeinwesens und die Gesundheit leistet. In diesem Zusammenhang bietet sich die Einbindung in den Leader-Prozess an.

Gemeinsam mit unterschiedlichen Akteuren aus dem Bereich des Sports sollen Ziele, Leitideen und Projekte formuliert werden, die es im kommenden Jahrzehnt schrittweise im Rahmen unserer finanziellen Möglichkeiten umzusetzen gilt.

Bei der Gemeindeentwicklung, bei der Gestaltung von Frei- und Verkehrsflächen, bei der Entwicklung von Kita, Schulen und anderen Institutionen wollen wir Sport mitdenken und mit einbeziehen.

Mit freundlichem Gruß



Klaus - Theo Rohe
- Fraktionsvorsitzender-



Beschlussvorlage

Bereich: 3 Gemeindeentwicklung
Az.: 63-10-01

Sachbearbeiter:
Datum:

Herr Große
11.03.2015

Bürgermeister	<i>Schn 12.3.15</i>	Allg. Vertreter	<i>11.03.15</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>AK 12/03.15</i>	Sachbearbeiter/in	<i>f. 11.03.15</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	<i>14</i>	oef	25.03.15				

Bericht über die bearbeiteten Bauanträge

Sachdarstellung zur Sitzung am 25.03.2015:

Folgende Bauanträge zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens haben vorgelegen:

- + Nutzungsänderung einer Scheune in Wohnraum, Hattropholser Str. 5, Ortsteil Borgeln, (Verlängerung Geltungsdauer Vorbescheid)
- + Errichtung einer Rankhilfe, Im Maiswinkel 31, Zentralort Welver
- + Errichtung einer Lagerhalle, Maßbrauck 2, Ortsteil Illingen
- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport, Neustadtstr. 17, Ortsteil Scheidlingen
- + Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Brink 4, Zentralort Welver
- + Nutzungsänderung und Umbau eines Ladenlokals in eine Tagesstätte für behinderte Menschen, Am Markt 21, Zentralort Welver
- + Errichtung und Teilumnutzung zweier Hallen, Ölmühlenweg 6, Ortsteil Schwefe
- + Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Auf'm Tigge 3b, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Carports und Solaranlage, Zum Vulting 33, Ortsteil Schwefe (gem. Beschluss Rat v. 04.02.2015)
- + Errichtung Jungviehstall mit Güllelager als Anbau, Stocklarner Str. 15, Ortsteil Stocklarn
- + Errichtung eines Reihenhauses, Werler Straße 35, Zentralort Welver (Bauvoranfrage)
- + Nutzungsänderung zur Wohnnutzung, Schützenstr. 4, Ortsteil Scheidlingen
- + Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Brink 2, Zentralort Welver

- + Errichtung eines neuen Dachstuhls. Hattropholser Str. 5, Ortsteil Borgeln
- + Nutzungsänderung zu einem Asylbewerberheim (Bauabschnitt Block 2 Personalwohnheim), Eilmser Wald 3, Ortsteil Eilmsen

Zu allen vorgenannten Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Die Auflistung wird zur Kenntnis gegeben. Ein Beschluss ist nicht zu fassen.