

**Gemeinde Welver**  
**Der Vorsitzende des Ausschusses**  
**für Gemeindeentwicklung, Planung,**  
**Naturschutz und Umwelt**

**Welver, den 12.05.15**

**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 6. Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt, die am

**Mittwoch, dem 27. Mai 2015, 17.00 Uhr,**  
**im Saal des Rathauses in Welver**

stattfindet, lade ich herzlich ein.

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

**Tagesordnung**

**A. Öffentliche Sitzung**

1. Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Scheidingen (Innenbereich) gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – Bereich Neustadtstraße  
hier: Antrag vom 24.10.2014
2. Baulanderweiterung entlang der Bördestraße im Ortsteil Borgeln  
hier: Aufstellung eines Bebauungsplanes bei gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes
3. Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Vellinghausen (Ergänzungssatzung) – Bereich Am Tempel –  
hier: Ergebnis des Beteiligungsverfahrens

4. Erlass einer Satzung zur Änderung der Satzung für bebaute Bereiche im Außenbereich des Ortsteiles Natein gem. § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung)  
hier: 1. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens  
2. Beschluss zur erneuten Beteiligung
5. Vierte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Zur Grünen Aue“, Zentralort Welver  
hier: Änderung des Planentwurfes
6. Antrag auf die Errichtung eines Hähnchenmaststalles in der Gemarkung Scheidingen  
hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
7. Überprüfung der Verkehrssituation für die Straße „Am Markt“  
hier: Antrag der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ vom 17.02.2015
8. Verkehrssicherheit auf der L 795 im Zentralort Welver  
hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 27.10.2014
9. Sichere Gestaltung der Bahnhofstraße und der Werler Straße sowie abzweigender Straßen für Fußgänger und Fahrradfahrer  
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 12.03.2015
10. Zebrastreifen auf der Bahnhofstraße – L 795 im Bereich des Seniorenzentrums Welver  
hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 05.05.2015
11. Erstellung eines Radweges parallel zur L 747 Pferdekamp im Zentralort Welver  
hier: Antrag der BG-Fraktion vom 20.04.2015
12. Bericht über die Bauanträge
13. Anfragen / Mitteilungen

## **B. Nichtöffentliche Sitzung**

1. Anfragen / Mitteilungen

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Wiemer  
Vorsitzender

begl.:

  
- Große -

## **Damen und Herren**

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

|                                                                                                                                  |                                                    |                           |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Gemeinde Welver</b><br>Der Bürgermeister<br> | <b>Beschlussvorlage</b>                            |                           |                          |
|                                                                                                                                  | Bereich: 3 Gemeindeentwicklung<br>Az.: 61-26-25/17 | Sachbearbeiter:<br>Datum: | Herr Große<br>12.05.2015 |

|                       |                           |                   |                           |
|-----------------------|---------------------------|-------------------|---------------------------|
| Bürgermeister         | <i>Signature</i> 12.5.15  | Allg. Vertreter   | <i>Signature</i> 12/05.15 |
| Fachbereichsleiter/in | <i>Signature</i> 12/05.15 | Sachbearbeiter/in | <i>Signature</i> 12.05.15 |

| Beratungsfolge | Top | oef/<br>noe | Sitzungs-<br>termin | Beratungsergebnis    | Stimmenanteil |      |       |
|----------------|-----|-------------|---------------------|----------------------|---------------|------|-------|
|                |     |             |                     |                      | Ja            | Nein | Enth. |
| GPNU           | 8   | oef         | 25.11.14            | einstimmig verlagt   |               |      |       |
| HFA            | 10  | oef         | 03.12.14            | einstimmig abgesetzt |               |      |       |
| GPNU           | 1   | oef         | 27.05.15            |                      |               |      |       |
|                |     |             |                     |                      |               |      |       |
|                |     |             |                     |                      |               |      |       |

**Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Scheidingen (Innenbereich) gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – Bereich Neustadtstraße  
hier: Antrag vom 24.10.2014**

#### **Sachdarstellung zur Sitzung am 25.11.14:**

- Siehe beigelegten Antrag vom 24.10.2014!

Der antragsgegenständliche Teilbereich des Grundstückes 455 ist im Flächennutzungsplan bereits zu  $\frac{2}{3}$  als „gemischte Baufläche“ dargestellt,  $\frac{1}{3}$  ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Das Flurstück 455 liegt gem. § 35 BauGB im Außenbereich. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite hat der Rat im Jahre 2011 eine Ergänzungssatzung erlassen.

Unter Berücksichtigung des südlich und östlich vorhandenen Innenbereiches wäre eine einzeilige Ergänzung nördlich der Neustadtstraße bis auf Höhe der vorhandenen westlichen Innenbereichsgrenze mit einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung vereinbar. Die Voraussetzungen für eine Ergänzungssatzung liegen vor. Die abwassertechnische Erschließung ist aufgrund der vorhandenen Kanalisation gegeben.

Vorbehaltlich der entwicklungspolitischen Beratung könnte bei einer positiven Beurteilung des Antrages folgender Beschluss gefasst werden:

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Erlass einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB antragsgemäß zu beschließen. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Satzungsentwurf zu erarbeiten und anschließend das Beteiligungsverfahren gem. § 34 Abs. 6 BauGB durchzuführen. Evtl. verfahrensbedingt entstehende Kosten durch Dritte sind vom Antragsteller zu übernehmen. Analog zur südlich der Neustadtstraße vorhandenen Ergänzungssatzung sind folgende Festsetzungen zu berücksichtigen:

- zulässig sind nur Wohngebäude in Form von Einzel- und Doppelhäusern
- zulässig sind max. zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude
- durch Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt
- das Höchstmaß für die Höhe der baulichen Anlagen beträgt 8,5 m

## **Beschluss des GPNÜ vom 25.11.2014:**

Auf Antrag der SPD-Fraktion beschließt der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt einstimmig, den Tagesordnungspunkt in eine der nächsten Sitzungen zu verlagern.

## **Sachdarstellung zur Sitzung am 27.05.2015:**

- Siehe beigefügten Antrag vom 08.05.2015!

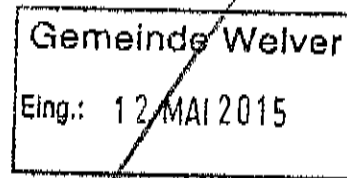
Abweichend vom ursprünglichen Antrag wird nun die Aufstellung eines Bebauungsplanes angestrebt. In diesem Zusammenhang werden zwei Alternativen vorgestellt. Sofern die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt, wäre gleichzeitig der Flächennutzungsplan zu ändern. Vorbehaltlich der entwicklungspolitischen Beratung könnte bei einer positiven Beurteilung des Antrages folgender Beschluss gefasst werden:

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat auf der Grundlage der „Alternative B“, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Neustadtstraße West“ gem. § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB und die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beschließen. Die Bauleitplanverfahren werden gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Die mit der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne verbundenen Kosten sind vom Antragsteller zu tragen. Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag mit dem Antragsteller abzuschließen und anschließend einen detaillierten Bebauungsplanentwurf mit entsprechenden Festsetzungen erarbeiten zu lassen.

Gemeindeverwaltung Welper  
Herrn Hückelheim  
Fachbereich 3 - Gemeindeentwicklung  
Postfach 47  
**59511 Welper**



08.05.2015

### **Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes im Ortsteil Scheidingen**

Sehr geehrter Herr Hückelheim,

ich bin Eigentümerin des in der Anlage markierten Flurstücks Nr. 455 in der Gemarkung Scheidingen, Flur 2. Hiermit stelle ich den Antrag, für diese 4.075 m<sup>2</sup> große Fläche einen Bebauungsplan aufzustellen. Ich möchte dort, wie in der Anlage skizziert, sieben oder acht Grundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser entwickeln.

Die Regelungen der Gemeinde Welper zu den mit Rechtskraft des Bebauungsplanes zu zahlenden Erschließungskosten sind mir bekannt. Ich übernehme zudem die im Zusammenhang mit der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes entstehenden Kosten, insbesondere sind dies die Honorare für die durch ein Planungsbüro zu erbringenden städtebaulichen Arbeiten, für den mit der Erstellung des Umweltberichtes und der artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragten Umweltgutachter und ggf. auch für andere notwendig werdende Untersuchungen.

Über eine positive Entscheidung würde ich mich freuen!

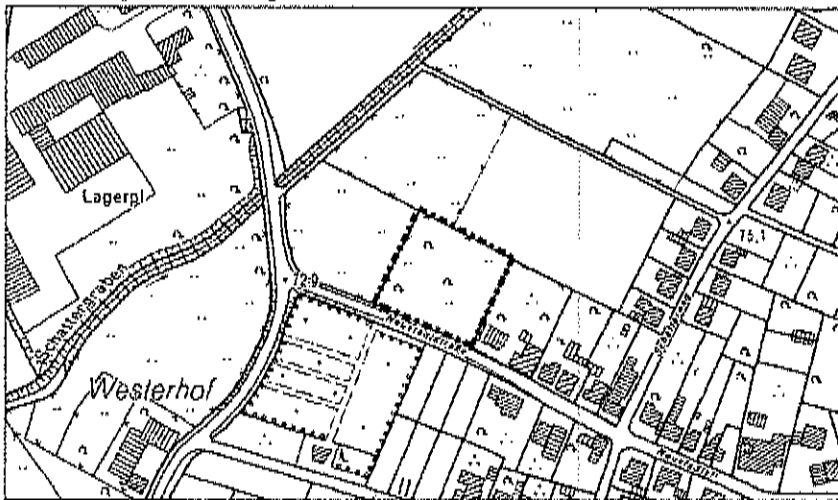
Mit freundlichen Grüßen,

---

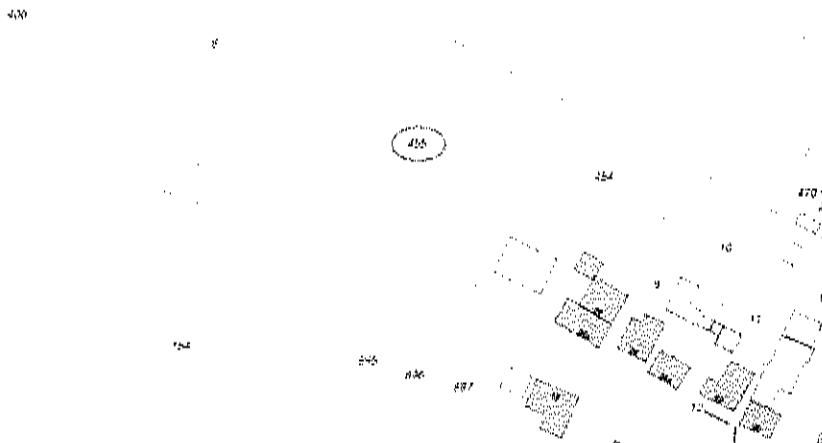
Anlage

**ANLAGE:**

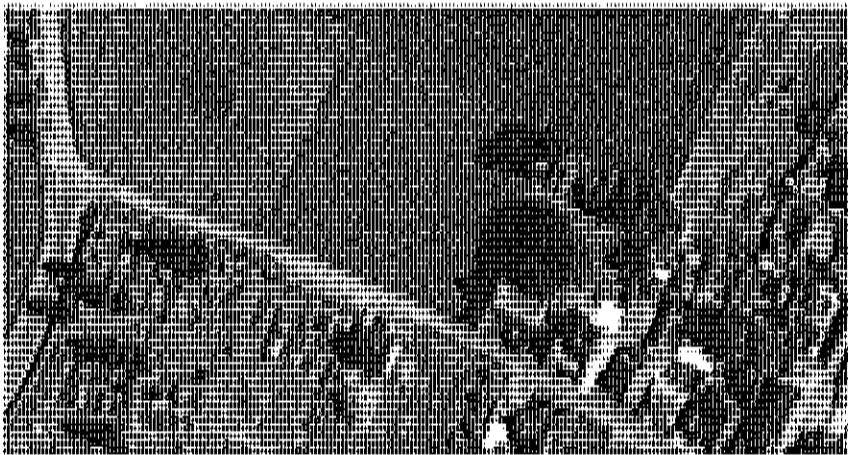
- Lage des Plangebietes im Nordwesten des Ortsteils Scheidingen:



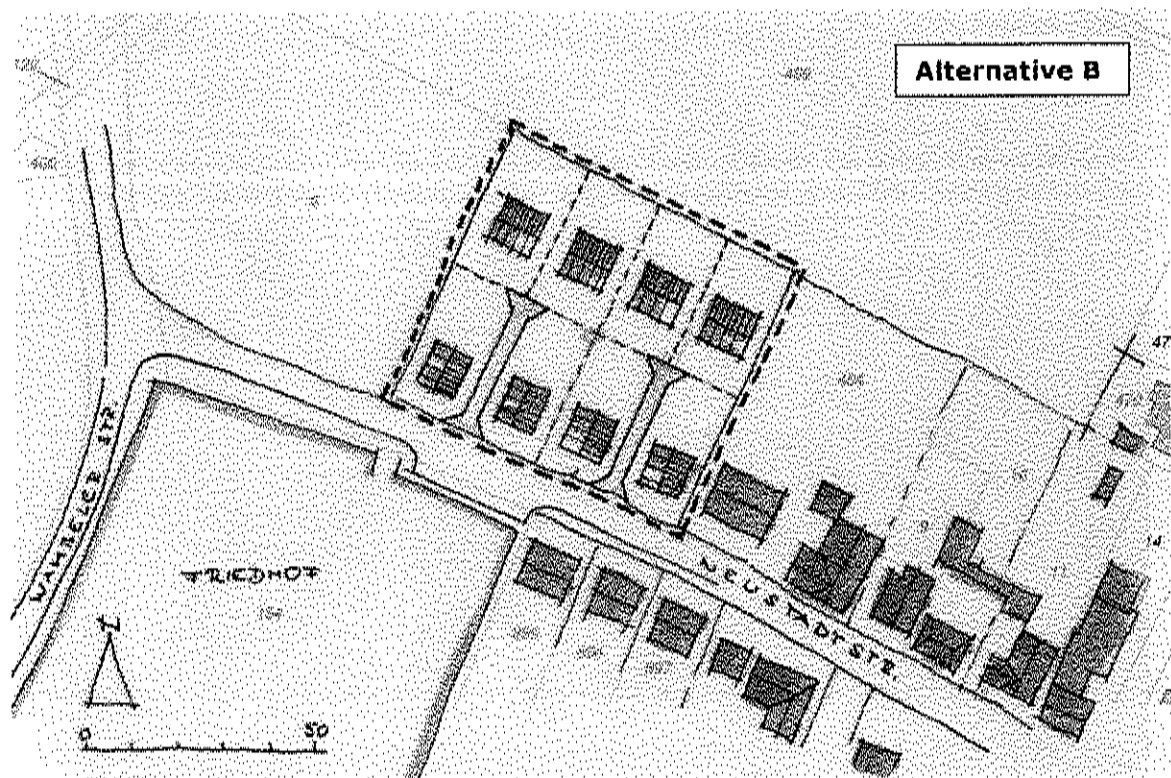
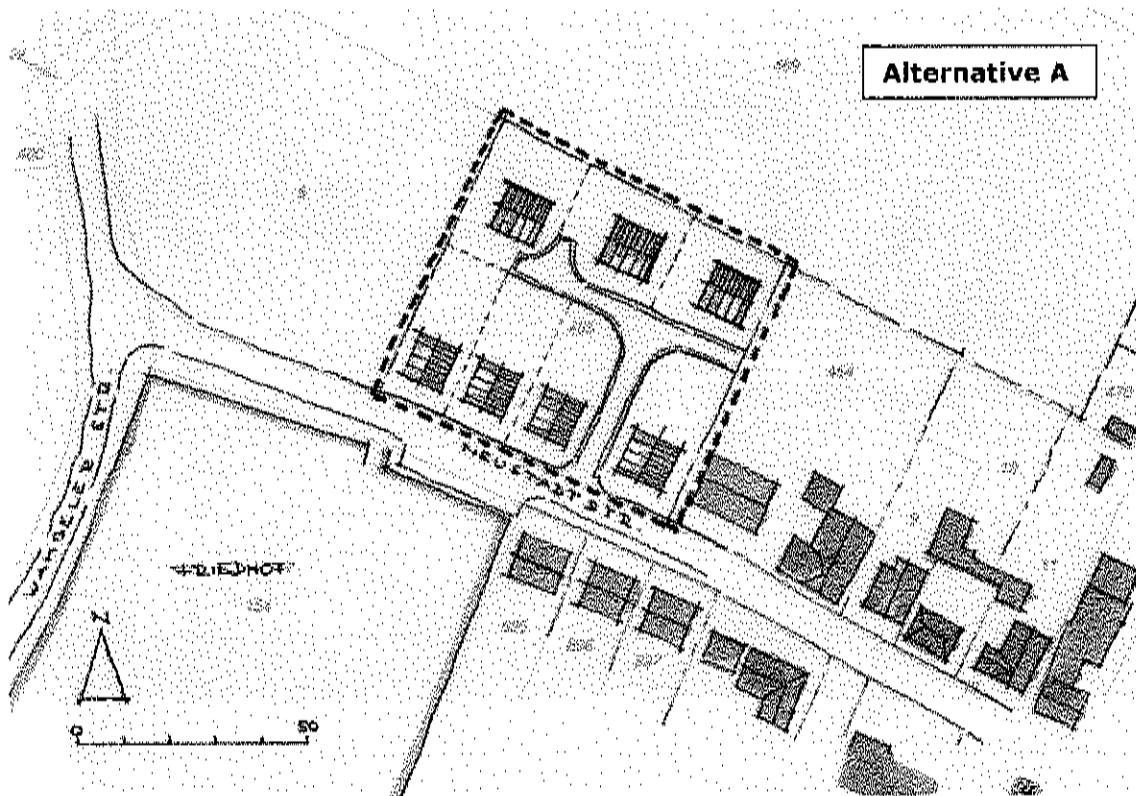
- Ausschnitt aus der Katasterkarte mit markiertem Flurstück Nr. 455:



- Luftbild vom Plangebiet mit seinem Umfeld:



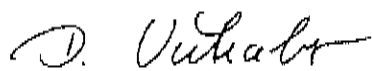
- Skizzen zur möglichen Erschließung der Fläche:



Die Alternativen "A" und "B" stellen zwei verschiedene Möglichkeiten einer Entwicklung der Fläche dar. Die skizzierte "Alternative A" sieht optional eine Anbindung der östlich angrenzenden rückwärtigen Teilfläche des Flurstücks Nr. 454 vor. Sie ist aber insgesamt mit einem unverhältnismäßig großen Erschließungsaufwand und "Doppelterschließung" der Grundstücke an der "Neustadtstraße" verbunden.

Demgegenüber ist die Anbindung der "rückwärtigen" Grundstücke durch zwei kurze Wohnwege ("Alternative B") eine sehr flächensparende Lösung. Aufgrund der geringen Breite des Flurstücks Nr. 455 von ca. 66 m kann dieses Konzept aber nur bei maximalen Grundstücksbreiten von 15 m und Wegebreiten von 3 m umgesetzt werden. Angesichts des auch im ländlichen Raum erforderlichen schonenden Umgangs mit dem "Schutzgut Boden" ist dieser etwas verdichteten Bebauung der Vorzug zu geben, zumal die Erschließung der rückwärtigen Flächen des Flurstücks Nr. 454 auch in dieser Variante durch direkte Anbindung an die "Neustadtstraße" gelingen kann.

Arnsberg, den 08.05.2015



Doris Vielhaber

Dipl.-Ing. Raumplanung / Stadtplanerin AKNW

vielhaber stadtplanung · städtebau

Konrad-von-Bergheim-Weg 25 / 59757 Arnsberg

Tel.: 02932-700171 / E-Mail: [post@vielhaber-stadtplanung.de](mailto:post@vielhaber-stadtplanung.de)



|                                                                                                                                  |                                                 |                           |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Gemeinde Welver</b><br>Der Bürgermeister<br> | <b>Beschlussvorlage</b>                         |                           |                          |
|                                                                                                                                  | Bereich: 3 Gemeindeentwicklung<br>Az.: 61-26-05 | Sachbearbeiter:<br>Datum: | Herr Große<br>11.05.2015 |

|                       |                     |                   |                 |
|-----------------------|---------------------|-------------------|-----------------|
| Bürgermeister         | <i>Schm 12.5.15</i> | Allg. Vertreter   | <i>12/05/15</i> |
| Fachbereichsleiter/in | <i>12/05.15</i>     | Sachbearbeiter/in | <i>12/05.15</i> |

| Beratungsfolge | Top      | oef/<br>noe | Sitzungs-<br>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           | 11       | oef         | 25.03.15            | einstimmig        |               |      |       |
| GPNU           | <b>2</b> | oef         | 27.05.15            |                   |               |      |       |
| 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 beigelegtes 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 m<sup>2</sup>. 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 sackgassenartigen Wohnstraße ausgehend von der Bördestraße erschlossen. Es sind 17 Wohngebäude bei einer Grundstücksgröße von rd. 300 m<sup>2</sup> – 800 m<sup>2</sup> 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 einzelliger 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 beigelegt.

### **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 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.

### **Beschluss des GPNV vom 25.03.2015:**

Auf Antrag der Koalitions-Fraktionen beschließt der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt einstimmig, den Tagesordnungspunkt in die nächste Sitzung am 27.05.2015 zu erweisen. Die Verwaltung wird beauftragt, eine schriftliche Zusage des Investors einzuholen, dass die Kosten für den einmaligen Anschlussbeitrag und die weiteren Planungskosten übernommen werden. Sodann ist der Entwurf eines städtebaulichen Vertrages mit vorzulegen.

### **Sachdarstellung zur Sitzung am 27.05.2015:**

Entsprechend der Beschlussfassung vom 25.03.2015 wurde der Investor um Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 30.04.2015 wird nun mitgeteilt, dass zum jetzigen Zeitpunkt eher eine einzeilige Bebauung entlang der Bördestraße realisiert werden soll. Dies kann auf der Grundlage einer Ergänzungssatzung erfolgen. Erst in einem späteren zweiten Schritt soll bedarfsorientiert das Hinterland im Zuge eines Bebauungsplanes einer Bebauung zugeführt werden. Hinsichtlich der Kosten erklärt der Investor abschließend seine Bereitschaft zur Übernahme des einmaligen Anschlussbeitrages und der Planungskosten.

So könnte für den Erlass einer Ergänzungssatzung wie folgt beschlossen werden:

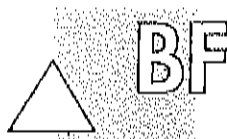
Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Erlass einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB für den Bereich nördlich der Bördestraße zwischen der Straße 'Am Kotten' und der Besetzung 'Bördestraße 17' im Ortsteil Borgeln bis zu einer Tiefe von 40 m zu beschließen. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Satzungsentwurf zu erarbeiten und anschließend das Beteiligungsverfahren gem. § 34 Abs. 6 BauGB durchzuführen. Evtl. verfahrensbedingt entstehende Kosten durch Dritte sind vom Antragsteller zu übernehmen. Für den Satzungsentwurf sind folgende Festsetzungen zu berücksichtigen:

- zulässig sind nur Wohngebäude in Form von Einzel- und Doppelhäusern
- zulässig sind max. zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude
- durch Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt
- das Höchstmaß für die Höhe der baulichen Anlagen beträgt 8,5 m.

Im Ausschuss ist nun zu beraten, ob zunächst eine einzeilige bauliche Entwicklung nördlich entlang der Bördestraße entwicklungspolitisch gewollt ist.

### **Beschlussvorschlag:**

Seitens der Verwaltung zurzeit kein Beschlussvorschlag!



Burges Finanzdienstleistungen



Burges Immobilien GmbH

Burges Immobilien GmbH · Westenheiweg 30 · 59494 Soest

Fax-Nr. 0 23 84 - 51 230  
Gemeinde Welper  
Herr Hückelheim

Am Markt 4  
59514 Welper

Gemeinde Welper

Eing.: 04. MAI 2015

Geschäftsführer:  
Michael Burges  
Dipl.-Betriebs- und -Finanzwirt  
Telefon: 0 29 21 - 96 94 4-0  
Telefax: 0 29 21 - 18 39  
Internet: www.big-burges.de  
Email: info@big-burges.de

Westenheiweg 30  
59494 Soest

Sparkasse Soest  
Konto 4 888 4  
BLZ 414 500 75

Volksbank Heltweg eG  
Konto 322 4039 100  
BLZ 414 601 16

IBAN: DE66414601163224039100  
BIC: GENODEM150E

neue Fax-Nummer:  
02921/9694423



30.04.2015

Baulandentwicklung entlang der Bördestraße im Ortsteil Borgeln  
Ihr Schreiben vom 2.4.2015

Sehr geehrter Herr Hückelheim,

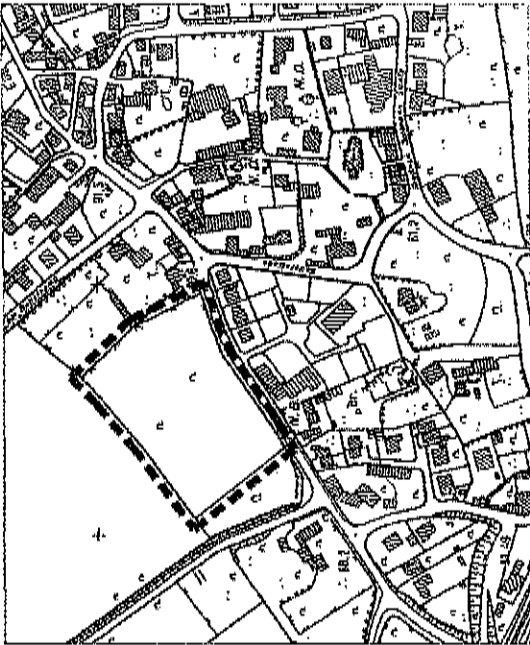
da sich zur Zeit die Realisierung einer Baugebieterschließung der gesamten Fläche des Baugebietes Ost gemäß dem B-Planentwurfes, hinsichtlich der Finanzierung und der Vermarktung auf Grund der Anzahl der Baugrundstücke als schwierig darstellt, hat sich für die Firma Burges Immobilien GmbH die Frage ergeben, ob die Möglichkeit besteht, dass zunächst, zum Anstoß der Baugebietsrealisierung, entlang der Bördestraße ca. 7-8 Baugrundstücke für eine Straßenrandbebauung herausparzelliert und zur Bebauung freigegeben werden, um den Markt, die Nachfrage und den Bedarf zu testen. Die Baugrundstücke würden dann, nach Abstimmung mit dem Kreis Soest, direkt von der Bördestraße aus verkehrlich erschlossen und auch hinsichtlich der Ver- und Entsorgung angebunden.

Sollte sich bei der Durchführung dieser ersten Straßenrandbebauung herausstellen, dass die Nachfrage für eine Entwicklung des gesamten Baugebietes ausreichend ist, so wären wir gerne bereit die Kostenübernahme für die Planungskosten sowie für einen einmaligen Kanalschlussbeitrag zu erklären und über den hierfür anzusetzenden Kostenrahmen sowie die näheren Modalitäten mit der Gemeinde Welper zu verhandeln.

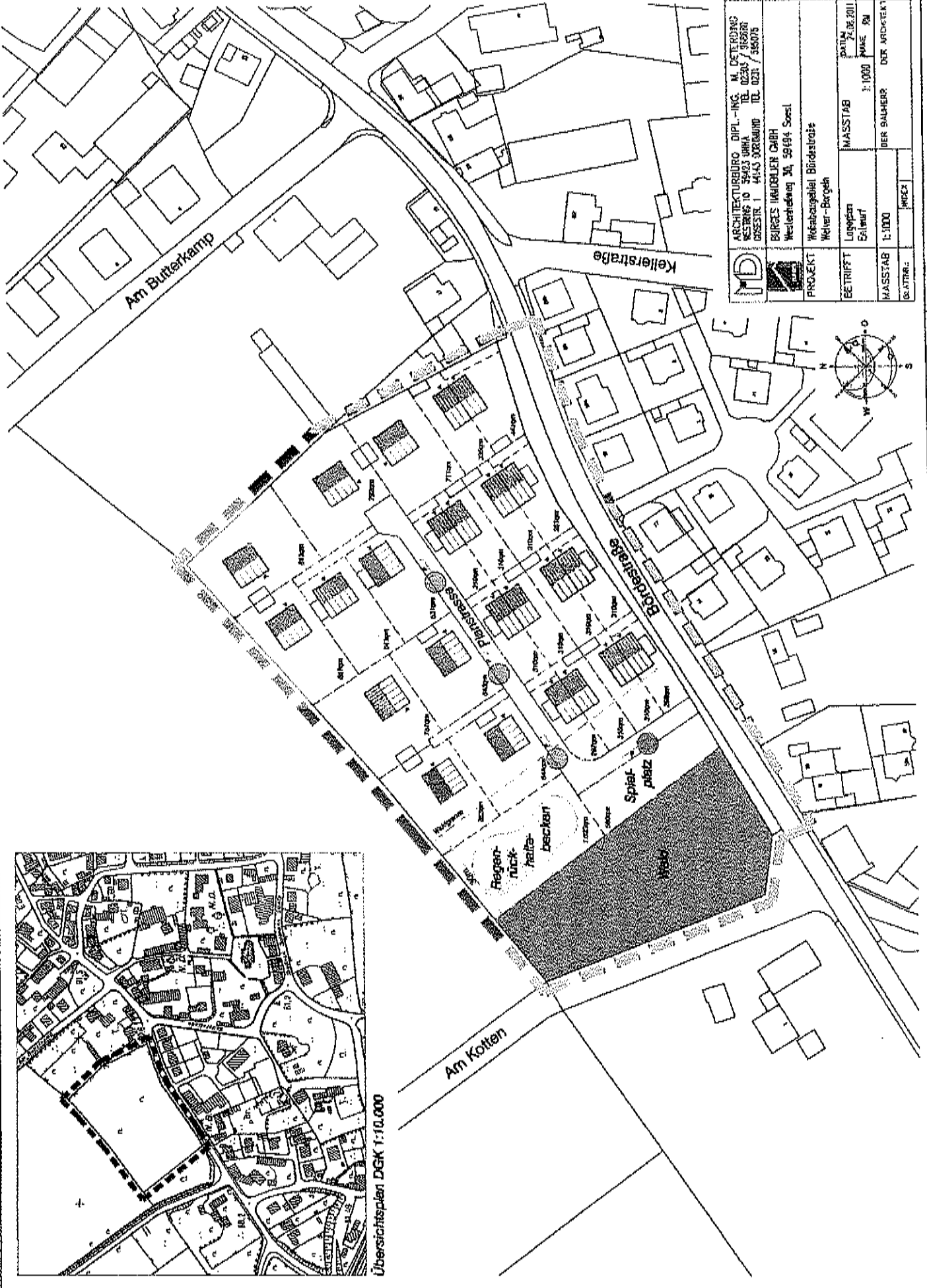
Mit freundlichen Grüßen

Mitglied im:  
BUNDESVERBAND  
FREIER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.



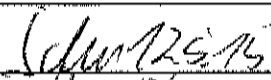
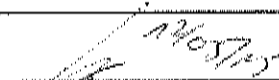
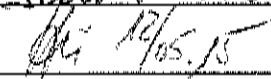
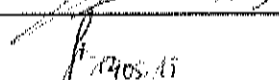


Übersichtsplan DGK 1:10.000



|                                |                                                                                                        |                   |  |                           |  |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|---------------------------|--|
|                                | ARCHITEKTURBÜRO DPL-ING. M. DESTORING<br>WESTRING 10 59403 UHRA<br>05231 14145 900000 TEL 0231 / 35073 |                   |  | DATE<br>24.06.2011        |  |
|                                | BURGES HAUSEN GbH<br>Weidenhofweg 34, 59494 Soest                                                      |                   |  | PAGE 04                   |  |
|                                | PROJEKT WERKSTÄTTE BILDSTRASSE<br>Werder-Bergesh                                                       |                   |  | SCALE<br>1:1000           |  |
| BETRIFFT<br>Lageplan<br>Exkurs |                                                                                                        | MASSTAB<br>1:1000 |  | DRAWN BY<br>DER ARCHITEKT |  |
| DATE<br>24.06.2011             |                                                                                                        | SCALE<br>1:1000   |  | DRAWN BY<br>DER ARCHITEKT |  |

|                                                                                                                                  |                                                      |                           |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Gemeinde Welver</b><br>Der Bürgermeister<br> | <b>Beschlussvorlage</b>                              |                           |                          |
|                                                                                                                                  | Bereich: 3 Gemeindeentwicklung<br>Az.: 61-26-25/20.1 | Sachbearbeiter:<br>Datum: | Herr Große<br>12.05.2015 |

|                       |                                                                                   |                   |                                                                                     |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Bürgermeister         |  | Allg. Vertreter   |  |
| Fachbereichsleiter/in |  | Sachbearbeiter/in |  |

| Beratungsfolge | Top | oef/<br>noe | Sitzungs-<br>termin | Beratungsergebnis | Stimmenanteil |      |       |
|----------------|-----|-------------|---------------------|-------------------|---------------|------|-------|
|                |     |             |                     |                   | Ja            | Nein | Enth. |
| GPNU           | 3   | oef         | 27.05.15            |                   |               |      |       |
| HFA            |     |             |                     |                   |               |      |       |
| Rat            |     |             |                     |                   |               |      |       |

**Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Vellinghausen (Ergänzungssatzung) – Bereich Am Tempel –**  
**hier: Ergebnis des Beteiligungsverfahrens**

#### **Sachdarstellung zur Sitzung am 27.05.2015:**

Der Rat hat in seiner Sitzung am 17.10.2014 das Verfahren zum Erlass der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Vellinghausen beschlossen (Ergänzungssatzung).

In diesem Zusammenhang wurde das nach BauGB vorgeschriebene Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt.

Insbesondere durch die Stellungnahmen der Unteren Landschaftsbehörde und der Immissionsschutzbehörde sind Konfliktslagen aufgezeigt worden (siehe Stellungnahme Kreis Soest unter T 5). Da die Konfliktlösung weiterer städtebaulicher Regelungen bedarf, war nach Einschätzung der Verwaltung fraglich, ob dies noch auf der Ebene einer Ergänzungssatzung erfolgen kann. Diesbezüglich wurde deshalb die Bezirksregierung Arnsberg um eine fachliche Einschätzung gebeten. Siehe hierzu die als Anlage beigefügte Antwort per E-Mail vom 05.03.2015. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass zur geplanten wohnbaulichen Entwicklung des Bereiches eine Ergänzungssatzung nicht mehr das richtige Instrument darstellt und auf ein Bebauungsplanverfahren umgestellt werden müsste, da im Vorfeld auf sicherer Grundlage nicht ausgeschlossen werden kann, dass durch eine Bebauung immissions- und artenschutzrechtliche Konflikte entstehen.

Seitens der betroffenen Grundstücksbesitzer hat sich auch ein Eigentümer durch seine anwaltliche Vertretung kritisch zum Plan geäußert (siehe P 1). Die vorgetragenen Bedenken beziehen sich auf mehrere Sachbereiche. Hierbei greifen zwar einige Bedenken nicht (z.B. Raumordnung, Hochwasser), aber auch von dieser Seite wird der Lärmschutz thematisiert, so dass die Immissionssituation detaillierter abgearbeitet werden muss. Zumal der v.g. Eigentümer eine richterliche Überprüfung der gemeindlichen Planung mündlich angedeutet hat.

Die insgesamt eingegangenen Stellungnahmen sind nicht einzeln abgewogen worden. Sollte die Umstellung auf ein Bebauungsplanverfahren beschlossen werden, können die einzelnen Hinweise berücksichtigt werden und in die Planung einfließen. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange müsste ohnehin auf der Grundlage eines noch zu erarbeitenden Bebauungsplanentwurfes erneut erfolgen.

In einem unverbindlichen Vorgespräch mit dem ursprünglichen Antragsteller, hat dieser signalisiert, dass er die anfallenden Kosten im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens (Städtebauliche Planung, verschiedene Gutachten) übernehmen wird. Letztendlich wäre diesbezüglich ein städtebaulicher Vertrag zu erarbeiten.

Es ist nun darüber zu beraten, ob eine Umstellung auf ein Bebauungsplanverfahren erfolgen soll.

**Beschlussvorschlag:**

Zurzeit kein Beschlussvorschlag.

**Grosse, Dirk**

**Von:** Keul, Franz-Josef <franz-josef.keul@bezreg-arnsberg.nrw.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 5. März 2015 13:23  
**An:** Grosse, Dirk  
**Betreff:** AW: Ergänzungssatzung als Instrument der baulichen Entwicklung

Sehr geehrter Herr Große,

meine zustimmende Stellungnahme zu der betr. Ergänzungssatzung bezog sich aus städtebaulicher Sicht darauf, dass nach den vorliegenden Unterlagen die Grundvoraussetzung erfüllt ist, dass die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt ist.

Wie die Planung unter den Gesichtspunkten des Immissionsschutzes oder des Artenschutzes zu bewerten ist, obliegt den dafür zuständigen Fachbehörden. Wenn diese entsprechendes Konfliktpotenzial erkennen, greift allerdings §34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB, wonach u. a. Ergänzungssatzungen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein müssen.

Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bedeutet ganz allgemein, dass die Einbeziehung in den Innenbereich den Ordnungszielen des § 1 BauGB nicht widersprechen darf. Hierzu gehören z.B. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Vereinbarkeit mit den Belangen des Umweltschutzes etc. Insbesondere gehört dazu auch die Vermeidung städtebaulicher Konflikte (z.B. Immissionskonfliktlagen), die nur durch einen (umfassenden) Bebauungsplan zu lösen wären.

Sobald die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung weitere städtebauliche Regelungen (zB zum Immissionsschutz oder zum Artenschutz) erforderlich macht, die allein mittels der Bauleitplanung zu erreichen sind (vgl. u.a.OVG Saarlouis Beschl. v. 14. 9. 1981 – 2 N 4/80, OVG Magdeburg Urt. v. 11. 8. 2010 – 2 K 108/09, ZfBR 2010, 799), scheidet die Ergänzungssatzung für eine Zuordnung der betr. Fläche zum Innenbereich aus.

Gemäß Urteil des OVG NRW vom 14.12.2010 (Az.: 2 D 100/11.NE) besteht ein Bedürfnis nach einer Bebauungsplanung, „wenn die Einbeziehungssatzung bodenrechtlich relevante Spannungen erzeugt. Derartige Spannungen treten auf, wenn die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Frage der ausreichenden verkehrlichen Erschließung aufwirft und die Planung deswegen Festsetzungen nach § 9 BauGB städtebaulich erfordert, die den Rahmen einer



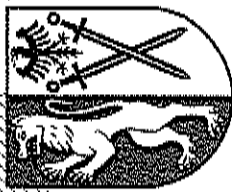
Einbeziehungssatzung - die in ihr maximal erreichbare Regelungsdichte - sprengen würden. Dasselbe gilt, wenn die Einbeziehungssatzung erkennbar einen relevanten Immissionskonflikt zwischen einer Wohnbebauung und einer andersgearteten emittierenden Nutzung hervorruft". Nach Ansicht der Immissionsschutzbehörde ist wohl von einem solchen Konflikt auszugehen.

Wenn also vorliegend nicht im Vorfeld auf sicherer Grundlage ausgeschlossen werden kann, dass durch eine Bebauung der betr. Fläche Immissions- und/oder artenschutzrechtliche Konflikte entstehen, sollte auf ein Bebauungsverfahren umgestellt werden. Mit einem Bebauungsplan kann die Gemeinde ihrer Ermittlungspflicht (ggfs. durch Gutachten) nachkommen und geeignete Festsetzungen, z.B. zum Schallschutz, treffen.

Mit freundlichen Grüßen

Franz-Josef Keul

franz-josef.keul@bezreg-arnsberg.nrw.de  
Bezirksregierung Arnsberg  
Dezernat 35  
Seibertzstraße 2  
59821 Arnsberg  
Telefon: +492931/823414  
Telefax: +492931/8240139



# Gemeinde Welver Ortsteil Vellinghausen

Festsetzungsplan zur Satzung  
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
- Ergänzungssatzung -  
für den Bereich "Am Tempel"



## Festsetzungen

Begrenzungsline Gefügebereich:

Gränze des räuml. Gefügebereiches der Ergänzungssatzung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):

Beschränkung der Zahl der Wohnungen: Es sind maximal zwei  
Wohnungen je Wohngebäude zulässig

Baugweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Entsorgungsteilungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Nr. 24 BauGB):

Mit Leitungswegen zu Gunsten der Gemeinde Welver belasteter  
Schutzstreifen (Leitungsrecht aufgrund der vorhandenen Grabenver-  
rüttung). Dieser Schutzstreifen ist von einer Belassung und Liefer-  
zeiten Befragungen freizuhalten.

Gewässerabstandsflächen

Schutzstreifen zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen  
Funktion des Gewässers. Die Einrichtung von baulichen und sonstigen  
Anlagen, soweit sie nicht wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind  
unzulässig.

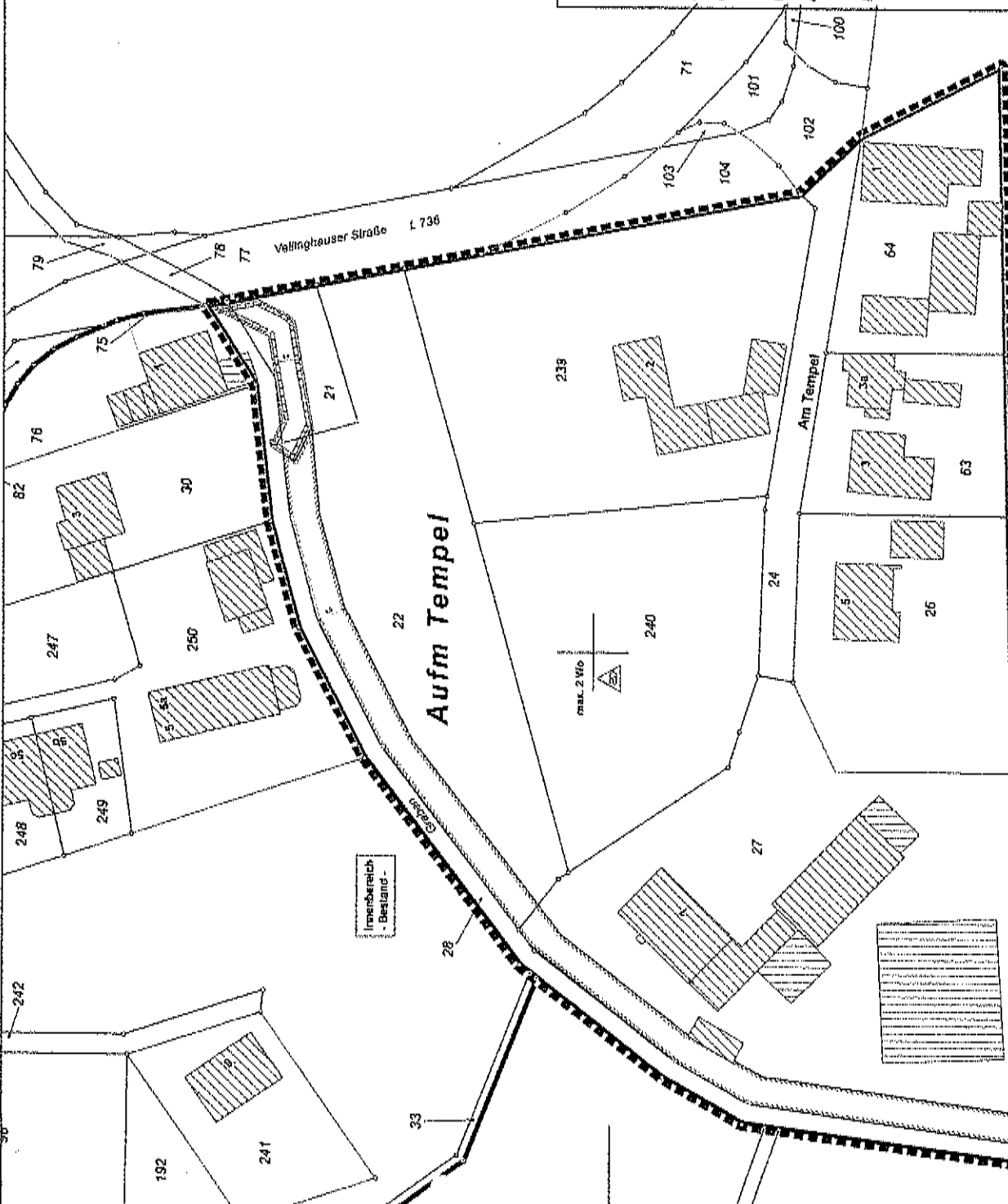
Sonstige Darstellungen

Vorhandene Gebäude

Abstandsmaßnahme

Flurstücknummer

240



Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von  
Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Vellinghausen und wurde mit der  
Satzung am ... vom Rat der Gemeinde Welver beschlossen.

Welver, den

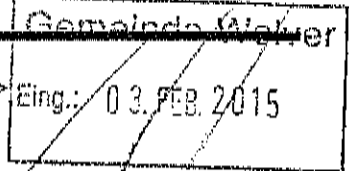
Bürgermeister

**Grosse, Dirk**

**Von:**  
**Gesendet:**  
**An:**  
**Betreff:**



Bennor, Angelina <angelina.bennor@amprion.net>  
Montag, 2. Februar 2015 10:49  
Grosse, Dirk  
Leitungsauskunft - Ergänzungssatzung Vellinghausen, Am Tempel



Sehr geehrte Damen und Herren,

im Geltungsbereich der o. a. Ergänzungssatzung verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.

Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Angelina Bennor

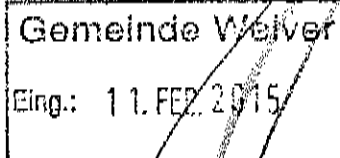
Amprion GmbH  
Betrieb / Projektierung  
Leitungen Bestandssicherung  
Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund  
T intern 15740  
T extern +49 231 5849-15740  
mailto: [angelina.bennor@amprion.net](mailto:angelina.bennor@amprion.net)  
[www.amprion.net](http://www.amprion.net)

Aufsichtsrat: Heinz-Werner Ufer (Vorsitzender)  
Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brick, Dr. Klaus Kleinekorte  
Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund - Handelsregister-Nr. HR B 15940 - USt.-IdNr. DE 5137 61 356



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 59817 Arnsberg

Gemeinde Welper  
Der Bürgermeister  
Am Markt 4  
59514 Welper



Datum: 09. Februar 2015  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
35.2.2-3.4-SO-1/15  
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:  
Herr Keul  
franz-josef.keul@bezreg-  
arnsberg.nrw  
Telefon: 02931/82-3414  
Fax: 02931/82-40139

Seibertzstraße 2  
59821 Arnsberg

**Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über die  
Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammen-  
hang bebauten Ortsteil Vellinghausen (Ergänzungssatzung) -  
Bereich Am Tempel  
Städtebauliche Vorprüfung**

Ihr Schreiben vom 28.01.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Einleitung eines Verfahrens zum Erlass der o. a.  
Ergänzungssatzung bestehen aus städtebaulicher und planungs-  
rechtlicher Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
(Keul)

Hauptsitz:  
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

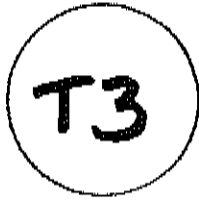
Telefon: 02931 82-0

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

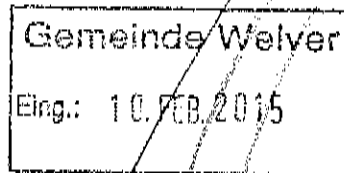
Servicezeiten:  
Mo-Do 08.30 – 12.00 Uhr  
13.30 – 16.00 Uhr  
Fr 08.30 – 14.00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei  
der Helaba:  
IBAN:  
DE27 3005 0000 0004 0080 17  
BIC: WELADED3

Umsatzsteuer ID: DE123876675



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



Datum: 09. Februar 2015  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
33 SO 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

**Erllass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch  
(BauGB) über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den  
im Zusammenhangbebauten Ortsteil Vellinghausen (Ergänzungs-  
satzung) – Bereich Am Tempel –  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belan-  
ge**

Schreiben vom 18.01.2015 – 61-26-25

Belange der allgemeinen Landentwicklung/Agrarstruktur sind von dieser  
Maßnahme nicht betroffen.

Im Auftrag

  
Heller

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

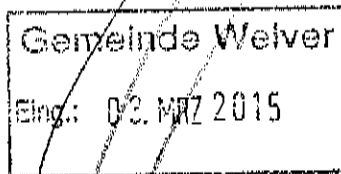
Landeskasse Düsseldorf bei  
der Helaba:  
IBAN:  
DE27 3005 0000 0004 0080 17  
BIC: WELADED3

Umsatzsteuer ID:  
DE123878675



GELSENWASSER AG · Postfach 14 53 · 59404 Unna

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



Ihr Zeichen: 61-26-25  
Ihre Nachricht: 28.01.2015

Unser Zeichen: but-ew-k  
Name: Herr Ewert  
Telefon: 02303 204-224  
Telefax: 02303 204-244  
E-Mail: [Andreas.Ewert@gelsenwasser.de](mailto:Andreas.Ewert@gelsenwasser.de)

Datum: 26.02.2015

**Erllass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) über die Einbeziehung von Außenbereichen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Vellinghausen (Ergänzungssatzung) - Bereich Am Tempel -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Benachrichtigung über das o. g. Vorhaben danken wir und übersenden Ihnen als Anlage einen Rohrnetzbestandsplan, in dem wir unsere vorhandenen Wasserleitungen in ungefährrer Lage dargestellt haben.

Die im Lageplan dargestellte Wasserleitung DN 150 ist durch Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu unseren Gunsten gesichert. Wir bitten Sie, die rot angelegte Schutzstreifenfläche (4 m) als mit Leitungsrechten belastete Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB festzusetzen und den Schutzstreifenbereich von jeglicher Bebauung bzw. Überbauung freizuhalten.

Sofern Straßen und Wege, in denen Wasserleitungen von uns betrieben werden, in ihrer Höhen- und Seitenlage nicht verändert werden oder sonstige Baumaßnahmen die Lage und die Betriebssicherheit unserer Leitungen nicht gefährden, hierzu gehört auch, daß keine tiefwurzelnden Bäume angepflanzt werden dürfen, haben wir zum v. g. Bebauungsplan keine weiteren Anregungen.

Freundliche Grüße

GELSENWASSER AG

*V. Pehke i.V.*  
Anlage *[Signature]*

**GELSENWASSER AG**

Betriebsdirektion  
Viktoriastraße 34  
59425 Unna  
Telefon: 02303 204-0  
Telefax: 02303 204-244  
E-Mail: [info@gelsenwasser.de](mailto:info@gelsenwasser.de)  
Internet: [www.gelsenwasser.de](http://www.gelsenwasser.de)

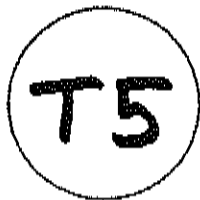
Sitz der Hauptverwaltung:  
Gelsenkirchen  
Amtsgericht:  
Gelsenkirchen HRB 165  
USt-IdNr.: DE 124978719  
Gläubiger-ID DE46 1000 0000 028144

Sparkasse Gelsenkirchen  
(BLZ 420 500 01) 101 067 054  
IBAN DE55 4205 0001 0101 0670 54  
BIC WELADED1GEK  
Commerzbank Gelsenkirchen  
(BLZ 420 400 40) 4 345 179  
IBAN DE51 4204 0040 0434 5179 00  
BIC COBADEFF

Aufsichtsrät:  
Guntram Pehke  
Vorsitzender

Vorstand:  
Henning R. Deters  
Vorsitzender  
Dr.-Ing. Dirk Waider





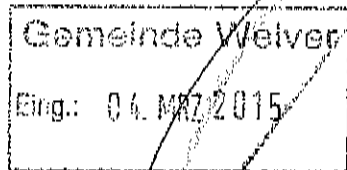
# KREIS SOEST

Die Landrätin



Kreis Soest . Postfach 1752 . 59491 Soest

Gemeinde Welver  
Am Markt 4  
59514 Welver



## Koordinierungsstelle Regionalentwicklung

Gebäude Niederbergheimer Str. 24a . 59494 Soest

Name Herr Gerling  
Durchwahl 02921 30-2268  
Zentrale 02921 30-0  
Telefax 02921 30-2951  
Zimmer 1.02  
E-Mail paul.gerling@kreis-soest.de  
Internet www.kreis-soest.de

Soest, 26.02.2015

Bei Schriftwechsel und Rückfragen bitte stets angehen:

**Geschäftszeichen**

61.26.12

**Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Vellinghausen (Ergänzungssatzung) – Bereich Am Tempel -**

**Trägersbeteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihr Schreiben vom 28.01.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Gegen den Erlass einer Ergänzungssatzung für den Ortsteil Vellinghausen bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes ist aber insbesondere das Lohnunternehmen (Am Tempel T) zu betrachten. Bei den weiteren Planungen sind einerseits weitere Entwicklungsmöglichkeiten des Unternehmens zu berücksichtigen, andererseits sind immissionsschutzrechtliche Anforderungen einzuhalten. Der Nachweis der Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Grenzwerte für zukünftige Wohnnutzung ist gegebenenfalls durch Immissionsschutzgutachten nachzuweisen, deren Forderung sich die Untere Immissionsschutzbehörde vorbehält.

Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich zur o.g. Planung folgende Hinweise:

- Ein Landschaftsschutzgebiet grenzt unmittelbar östlich an. Dieses Schutzgebiet ist durch die Planung nicht betroffen.
- Das NATURA 2000-Gebiet und Europäische Vogelschutzgebiet Lippeaue befindet sich ca. 1000m nördlich. Beeinträchtigungen für dieses FFH-Gebiet und das VSG sind nicht zu erwarten.
- Die Fläche ist als Verbundfläche (siehe Lanuv) dargestellt.



Grundlage für die Entwicklung eines Biotopverbundsystems sind die §§ 20 und 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Der Biotopverbund soll der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen dienen. Der Biotopverbund als Bestandteil des Fachbeitrages des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 15 a Landschaftsgesetz (LG NW) ist ein Fachkonzept des Naturschutzes, welches großflächige Kernflächen (Flächen mit herausragender Bedeutung für das Biotopverbundsystem) sichern und durch Verbindungsflächen (Flächen mit besonderer Bedeutung für das Biotopverbundsystem), die Ausbreitung bzw. den Austausch von Individuen benachbarter Populationen ermöglichen soll. Er trägt somit auch zur besseren Verknüpfung der Natura-2000-Gebiete bei und dient damit als wesentliches Element dem Erhalt und der Entwicklung der Biodiversität im Rahmen der nationalen Strategie zur biologischen Vielfalt.

Eine Überbauung dieser Fläche ist für das Biotopverbundsystem nicht zielführend. Um Verbindungsflächen zu erhalten, wäre es notwendig entlang des Grabens mindestens 20 m als Grünland zu erhalten.

- **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan Welver sieht im Entwicklungsziel 1 die Erhaltung vor. Im betroffenen Festsetzungsraum D.2.01 soll in Teilbereichen eine weitere Ergänzung und Anreicherung mit typischen Landschaftselementen erfolgen.

In dem Niederungsbereich zwischen der Erhebung „Dinker Berg“ und Lippeaue werden die landwirtschaftlich geprägten Siedlungen Eilmsen und Vellinghausen von den naturnahen, strukturreichen Laubwäldern „Eilmser Wald“ im Westen und „Löwenwäldchen“ im Osten umgeben. Hoch anstehendes Grundwasser bedingt einen lokal bedeutsamen Grünland- und Kleingewässeranteil. Dieser Landschaftskomplex aus Laubwald mit angrenzendem Grünland und vereinzelt Kleingewässern hat eine hohe Bedeutung für Amphibien. In diesem Bereich sind laut Gliederungsnummer D.2.01 folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Erweiterung und Neuanlage von Wald durch Erstaufforstung sowie Förderung von Waldmänteln und Säumen. Erhöhung des Anteils bodenständiger Gehölze in Waldbereichen (Eichen-Hainbuchenwald).
- Erhöhung des Anteils von Alt- und Totholz im Wald.
- Pflege, Ergänzung und Neuanlage von Obstbaumbeständen entlang der Wege, Gemeindewege und auf hof- und ortsnahe Flächen.
- Pflege, Ergänzung und Neuanlage von extensiv genutzten Säumen an Gewässern, Wegen und Schlaggrenzen, von Hecken, (Kopf-)Baumreihen, Einzelgehölzen oder Sukzessionsstreifen.
- Umwandlung von Acker in Grünland.
- Neuanlage, Erhalt und Optimierung von Kleingewässern.
- Sicherung und Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes.
- Naturnahe Unterhaltung und Gestaltung der Gräben und Wasserläufe.
- Rückbau von asphaltierten Wirtschaftswegen zu unbefestigten „grünen Wegen“.

Diese Maßnahmen sind auch für die notwendige Kompensation als Hinweis zu verstehen.

Folgende Hinweise sind im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen:

- **Eingriffsregelung**

Für die Eingriffsbewertung ist der einbezogene Bereich darzustellen. In den vorgelegten Unterlagen ist nicht nachvollziehbar, welche Grundstücke in welcher Abgrenzung in die Bewertung einfließen sind, z.B. inwieweit das Flurstück 240 berücksichtigt wurde.

Als Vermeidungsmaßnahme ist der Erhalt der standortgerechten heimischen Gehölze zu prüfen und entsprechend als Fläche mit Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) festzusetzen.

Die in der Begründung unter 6b vorgenommene Eingriffsbewertung für den Naturhaushalt ist zu überarbeiten. Gemäß der „numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (Recklinghausen, März 2008) sind Intensivwiesen,- weiden, artenarm mit einem Grundwert von 3 und einer Aufwertung um eine Wertstufe bei mäßigem Artenreichtum auf 4 anzusetzen. Aufgrund des Feuchtgrades wäre eine Bewertung mit 4 Wertpunkten angemessen.

Die Einstufung des Zier- und Nutzgartens mit einem Grundwert von 2 ist nur dann gerechtfertigt, wenn dieser ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen besteht. Auf der Fläche befinden sich laut Aussage des hier vorliegenden Luftbildes mehrere Gehölze. Diese sind näher zu beschreiben und danach zu bewerten. Als Kompensation ist zunächst der o.g. Katalog von Maßnahmen für den Raum heranzuziehen.

- Artenschutz

Die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung ist gegeben. In einer Vorprüfung ist durch eine überschlägige Prognose zu klären, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Dies ist in den vorgelegten Unterlagen nicht erfolgt.

Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Für das Messtischblatt ist im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) eine Abfrage der planungsrelevanten Arten für die im Untersuchungsgebiet anzutreffenden unmittelbar und mittelbar betroffenen Lebensraumtypen durchzuführen (siehe LANUV).

Vor dem Hintergrund der geplanten Überbauung von Freiflächen und ggf. der Entfernung von Gehölzen kann es einerseits im Zuge der Baumaßnahmen zu akustischen und optischen Störungen von Tierarten kommen und andererseits zur dauerhaften Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kommen. Grünlandflächen sind grundsätzlich potenzielle Lebensräume für Offenlandarten. Auch Gehölze werden als Brutstandort genutzt. Alte Hütten weisen häufig ein Vorkommen von Fledermausarten auf. All dies ist bei der Beurteilung, ob artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, zu überprüfen.

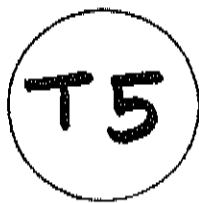
Insgesamt besteht für die vorgelegte Planung Ergänzungs- bzw. Überarbeitungsbedarf.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Gerling



# KREIS SOEST

Die Landrätin



Kreis Soest . Postfach 1752 . 59491 Soest

Gemeinde Welver  
Am Markt 4  
59514 Welver

**Gemeinde Welver**

Eing.: 31. MARZ 2015

## Koordinierungsstelle Regionalentwicklung

Gebäude Niederbergheimer Str. 24a . 59494 Soest

Name Herr Gerling  
Durchwahl 02921 30-2268  
Zentrale 02921 30-0  
Telefax 02921 30-2951  
Zimmer 1.02  
E-Mail paul.gerling@kreis-soest.de  
Internet www.kreis-soest.de

Soest, 27.03.2015

Bei Schriftwechsel und Rückfragen bitte stets angeben:

**Geschäftszeichen**

61.26.12

**Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Vellinghausen (Ergänzungssatzung) – Bereich Am Tempel -**

**Erneutes Trägerbeteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB - Untere Immissions-schutzbehörde**

Ihr Schreiben vom 18.03..2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

die ergänzten Unterlagen wurden der Unteren Immissionsschutzbehörde erneut vorgelegt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die ursprüngliche Stellungnahme von dort, wie in meinem Schreiben vom 26.02.2015 dargelegt, mit folgender Begründung aufrecht erhalten wird:

In der Begründung zur Ergänzungssatzung wird im letzten Absatz unter Punkt 3 - Anlass und Ziel der Planung - ausgeführt, dass die vorhandene Siedlungsstruktur mittlerweile durch Wohngebäude geprägt ist. Lediglich weiter westlich im planungsrechtlichen Außenbereich liegt noch ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb. In den Geltungsbereich soll auch ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen (Am Teipel 7) einbezogen werden. Es handelt sich um ein kleines Familienunternehmen mit ca. 20 Teil- und Vollzeitkräften und dem entsprechenden Fuhrpark.

Diese Auffassung wird seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht geteilt. Vielmehr stellt sich hier eine konkurrierende Nutzung von Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Pferdehaltung bzw. der Landwirtschaft dienenden Nutzung dar (Lohnunternehmen), die historisch gewachsen ist und nicht durch Wohnbebauung in jüngerer Vergangenheit verändert wurde.

 **südwestfalen**  
ALLES ECHT!

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

Mit vorgelegtem Schreiben vom 10.03.2015 hat das Lohnunternehmen konkrete Angaben zur Nutzung gemacht.

Bei einem Ortstermin am 25.03.2015 erläuterte Herr Helmig, dass die Tätigkeiten des Lohnunternehmens mit Ausbringung der Gülle ab Februar bis zur Ernte von Mais im Oktober eines jeden Jahres andauern. Besonders während der Getreideernte sind die höchsten Fahrbewegungen von und zu seinem Unternehmen zu verzeichnen. Hierzu nutzt das Lohnunternehmen die Straße „Am Tempel“. Dies geschieht auch zur Nachtzeit, was auch die Nebenbestimmungen der Genehmigung 583192 vom 09.09.1992 zeigen.

Damit sind die Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) zur Nachtzeit an künftigen nächstgelegenen Wohnhäusern einzuhalten. Ob die Einhaltung dieser Werte in den späteren Baugenehmigungsverfahren durch Gutachten nachzuweisen sein wird, ist in jedem Einzelfall seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde zu beurteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Gerling

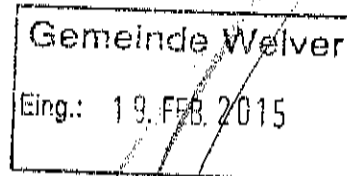


LWL-Archäologie für Westfalen - In der Wüste 4 - 57462 Olpe

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

Gemeinde Welver  
Gemeindeentwicklung  
Am Markt 4

59514 Welver



Ansprechpartnerin:  
Melanie Röring B.A.

Tel.: 02761 9375-42

Fax: 02761 937520

E-Mail: melanie.roering@lwl.org

Az.: 369rö15.eml

Olpe, 18.02.2015

**Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Vellinghausen (Ergänzungssatzung) -Bereich Am Tempel-**

Ihr Schreiben vom 28.01.2015 / Ihr Zeichen 61-26-25

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die Satzung „Am Tempel“ betrifft den Dorfkern von Vellinghausen, dessen Entwicklung seit der Zeit um 1300 von der Burg Vellinghausen, damals im Besitz der Familie von Galen, sowie einem Haupthof, der später im Besitz der Stadt Soest nachgewiesen werden kann, seinen Ausgang genommen hat. Von Bedeutung für die Dorfbildung war die Gründung einer Kapelle, die 1355 von Rotger von Galen gestiftet und 1357 geweiht wurde. Bereits 1685 war sie verfallen. An ihren Standort erinnern der sog. Kappelhof sowie die im Urkatasternachweisbare Flurbezeichnung „Auf'm Kirchhofe“, zwei Hinweise, die sich auf den nördlichen Teil des Bebauungsplanes beziehen (vgl. Unterlagen im Anhang).

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass das dörfliche Straßengefüge heute im Vergleich zum Urkataster vollständig verändert ist: Die von Nordwesten auf den Weg mündende Parzellengrenze markiert einen älteren, über den Bachlauf führenden Weg, an dem sich beidseitig Höfe befanden. Der nördliche von ihnen dürfte heute auf unbebauter Fläche liegen, während der südliche Hof noch heute bebaut ist.

Es ist zu vermuten, dass sich Reste der Kapelle, der beiden Hofstellen und der Straßentrasse im



Für die Menschen.  
Für Westfalen-Lippe.

Boden erhalten haben. Somit liegen innerhalb des Satzungsbereiches **Vermutete Bodendenkmäler**.

Der Begriff der "Vermuteten Bodendenkmäler" ist im Juli 2013 in der Artikelgesetzänderung zum Denkmalschutzgesetz NW aufgenommen worden. Danach sind diese genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler.

Um dem nachzukommen, ist die Bodendenkmalsubstanz vor einer Bebauung der Freiflächen zu des beseitigen.

Um über die notwendigen archäologischen Maßnahmen entscheiden zu können, sind weitere Abstimmungsgespräche notwendig. Wir bitten Sie zunächst, uns mitzuteilen, ob im Satzungsbereich Erschließungsmaßnahmen geplant sind.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Im Auftrag

gez.

Prof. Dr. Michael Baales  
(Leiter der Außenstelle)

f. d. R.

M. Röring B.A.

VI







69. Siedenfeld, im Siedenfelde seinbar = „im seidenen Felde“ (od. „... Felle“), (doch einstellt).
70. Über dem Soestweg, *boab'm Soestweg*, am Eilmsen Soestwege, alter Verbindungsweg von Hameln über Eilmsen nach Soest.
71. Sonnenkamp, *am Sonnenkappe*, liegt auf der Höhe des sog. Dinker Berges.
72. Am Speckbirnbaum, *op'm Speckbirnbäum*.
73. Speckenkamp, *Specken Kamp* guter Ackerboden. (Also viell. zu *Speck*) Wegen des es jedoch eher zu mind. *specke*, f. „Damm aus Buschwerk, Erde und Rasenboden durch Sumpfland od. Wiesen“.
74. Stakenbrei, auf der Stackenbreihen.
75. Stienhecke, *op te Stienhecke* auf der Steinhecke = „Steinbach“.
76. Stoppelkamp, *Stoppelkamp* auf'm Stoppelkamp.
77. Stratkamp, *Stratkamp* Altensträters Kamp, Kamp an der Straße *Sträte*, *Altensträter* = „der an der Alten Straße“.
78. Auf'm Tempel, *op'm Tämpel* erhöhte Stelle am nördl. Ende einer alten Landwehr.
79. Auf den velen Äckern, *op'n velen Äckern* auf den fahlen Äckern sehr trockenes Land.
80. Vellinghauser Heide, *in de Frätker Hol* früher gemeinsame Viehweide.
81. Auf den Vellinghauser Kühlen, *op te Frätker Kühlen* an der Vellingerkühlen.
82. Vorfeld, *Vüürfeld* auf'm Vorfelde.
83. Auf der Walddhöhe, *op te Wolthi* auf der Walddhöhe „Walddhöhe“ (umgeb. zu „Heide“).
84. Auf'm Wälken, *op'm W* nahe der alten, nicht mehr vorhandenen Kapelle. Ein kleiner Wall umgab den alten Dorfsriedhof.
85. Im Westholze, *im Westholte*.
86. Wiemers Schladder, *Wiemers Slat* der Wiener Name des Grundeigentümers, Sumpfige Stelle.
87. Wouert, *Wäzern* auf der Wohet.

Die Flurnamen wurden dem Buch „Die Flurnamen des Kreises Soest“ von Hugo Schoppmann entnommen.

## Datenchronik Vellinghausen-Eilmsen

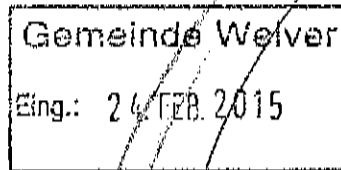
- 1290 Älteste schriftliche Überlieferung von Eilmsen (Ilminchusen) im Kirchspiel Dinker. Ein Hof wird von den Brüdern von Leithe dem Kloster Welver übereignet.
- 1291 In einem Dokument des Klosters Welver wird ein Erbe im Hangfort (Hancworde) Vellinghausen von Gottfried von Rüdenberg dem Kloster verkauft.
- 1300 Bau der Burg Vellinghausen. Als erster Besitzer wird ca. Röiger von Galen genannt. 1338 Wescelus von Galen.
- 1313 Vellinghausen unter dem Namen Feolisen erwähnt.
- 1328 Die Stadt Soest erwirbt die Frnigrtschaft Rüdenberg. Zu dieser gehören auch die Dörfer Vellinghausen und Eilmsen.
- 1350/1351 Das Kirchspiel Dinker von der Pest heimgesucht.
- 1357 In Vellinghausen ist in der Nähe der Burg eine Kapelle gebaut worden. Sie wird am 15. 10. vom Weihbischof Petrus aus Köln geweiht.
- 1445 (am 7. Mai) In den Auseinandersetzungen der Soester Fehde wird die Burg Oberheidemühle an der Lippe des Burgherrn von Follenspet von den Soestern, Hammern, Kamenern und Lippstädtern eingenommen und niedergebrannt.
- 1532 Erste Schatzbücher (Steuerbücher) der Stadt Soest erscheinen. Alle Höfe und Stellen der Borde sind aufgeführt.
- 1557 Kirchspiel Dinker wird endgültig evangelisch.
- 1569 Die Burg Vellinghausen geht vom Geschlecht von Galen durch Heirat an die von Neheim zu Werries über.
- 1580 In Dinker wird eine Schule für das gesamte Kirchspiel gegründet. Diese sogenannte Klusenschule bestand von 1580 bis 1629.
- 1580 Es kommt zu Grenzstreitigkeiten zwischen den Dörfern Dinker und Vellinghausen. Später wird auch die Grenze zwischen Soest und der Grafschaft Mark zum Streitobjekt.
- 1583 (am 14. September) Von Bünninghausen her kommen raubende Soldaten nach Vellinghausen. Sie überfallen die Höfe Schwarze, Rüttger und Tabrok im Hangfort, räumen Haus und Speicher leer und zerschlagen alles für sie wertlos.
- 1598 Auf der Burg Vellinghausen wird der Kamin mit den acht Wappen gebaut.
- 1607 Eine Soester Stadtrechnung erwähnt die Befestigung einer Schanze und die Erhöhung der Lippebrücke beim Hangforter Grenzübergang.
- 1648 Der 30jährige Krieg wird mit dem Frieden von Münster beendet. Auch in unserer Gegend fallen häufig fremde Truppen raubend und plündernd ein. Die Bevölkerung wird durch eingeschleppte Krankheiten dezimiert.
- 1669 Die Kirche in Dinker beginnt mit den schriftlichen Aufzeichnungen.
- 1685 Zur besseren Steuerfassung müssen alle Bordebewohner genauere Angaben über ihre Besitzverhältnisse und Abgaben machen. Diese werden im Bordekataster festgehalten. Von Vellinghausen werden 25 Höfe und Häuser aufgeführt, von Eilmsen 17. Die Kapelle und ein Schulzenhof in Vellinghausen werden als zerfallen erwähnt.



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

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

Gemeinde Welver  
Fachbereich 3  
Gemeindeentwicklung  
Am Markt 4



Ansprechpartnerin:  
Melanie Röring B.A.

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

59514 Welver

Az.: 404rö15.eml

Olpe, 23.02.2015

**Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Vellinghausen (Ergänzungssatzung) -Bereich Am Tempel-**

Ihr Schreiben vom 20.02.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

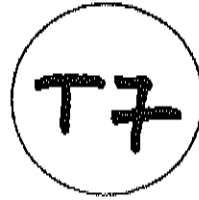
für die Zusendung der weiteren Informationen bzgl. der geplanten Bautätigkeiten und Erschließung bedanken wir uns.

Es sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen geplant, sondern lediglich bauliche Maßnahmen privater Grundstückseigentümer. Somit handelt es sich jeweils um einzelne, relativ kleinflächige Bereiche in denen Bodeneingriffe stattfinden werden. Daher ist folgendes Vorgehen ausreichend:

Der Beginn von Bodeneingriffen im Plangebiet ist jeweils frühzeitig (mindestens vier Wochen vorher) mit unserem Hause abzustimmen, um eine archäologische Begleitung des Oberbodenabtrags durch Mitarbeiter unseres Hauses sicherzustellen.

Der Oberbodenabtrag sollte jeweils mit einigem Vorlauf vor den eigentlichen Baumaßnahmen durchgeführt werden, damit es nicht zu unnötigen Verzögerungen im Bauablauf und dadurch zu Mehrkosten kommt, wenn archäologische Befunde auftreten und diese entsprechend bearbeitet/dokumentiert werden.

Der Oberbodenabtrag muss mit einem Bagger mit Böschungsschaufel im rückwärtigen Verfahren



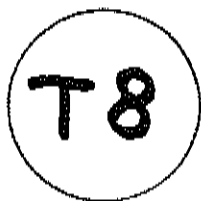
**LWL**  
Für die Menschen.  
Für Westfalen-Lippe.

durchgeführt werden.

Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich gerne zu Verfügung.

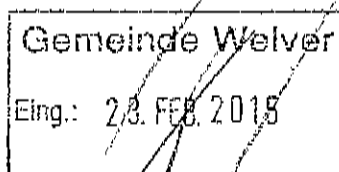
Im Auftrag  
gez.  
Prof. Dr. Michael Baales  
(Leiter der Außenstelle)

f. d. R.  
M. Röring B.A.



Kreisstelle Soest · Ostinghausen (Haus Düsse) · 59505 Bad Sassendorf

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



**Kreisstelle Soest**

Ostinghausen (Haus Düsse)  
59505 Bad Sassendorf  
Tel.: 02945 989-4, Fax -533  
Mail: soest@lwk.nrw.de

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt: Frau Franke  
Durchwahl: (0 29 45) 9 89 - 5 30  
Fax: (0 29 45) 9 89 - 5 33  
Mail: elisabeth.franke@lwk.nrw.de  
Ihr Schreiben: 61-26-25  
vom: 28.01.2015  
Welver20.02.docx  
Bad Sassendorf 20.02.2015

**Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Vellinghausen (Ergänzungssatzung) – Bereich Am Tempel -**

Zu Ihrem Amtshilfeersuchen in der o. a. Angelegenheit nehme ich aufgrund der mir übergebenen Unterlagen sowie eines durchgeführten Ortstermins als Träger des öffentlichen Belangs Landwirtschaft wie folgt Stellung.

Der vorliegende Erlass einer Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Ortsteil Vellinghausen wird diesseits zur Kenntnis genommen. Aus landwirtschaftlicher Sicht wird der Hinweis gegeben, dass westlich angrenzend an das Satzungsgebiet die landwirtschaftliche Hofstelle \_\_\_\_\_ liegt. Auf der Hofstelle erfolgt eine intensive Rindviehhaltung mit ca. 120 Tieren. Es ist gelegentlich mit dem Auftreten von Immissionen zu rechnen.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Ergänzungssatzung.

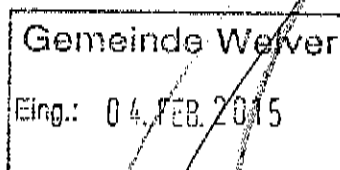
Im Auftrag

(Franke)



Thyssengas GmbH, Kampstraße 49, 44137 Dortmund

Gemeinde Welver  
Gemeindeentwicklung  
Postfach 47  
59511 Welver

**Liegenschaften und  
Geoinformation/ Dokumentation**

|                |                                     |
|----------------|-------------------------------------|
| Ihre Zeichen   | 61-26-25                            |
| Ihre Nachricht | 28.01.2015                          |
| Unsere Zeichen | N-L-D/Ho 2015-TÖB-0098              |
| Name           | Frau Hoffmann                       |
| Telefon        | +49 231 91291-2682                  |
| Telefax        | +49 231 91291-2266                  |
| E-Mail         | Leitungsauskunft<br>@thyssengas.com |

Dortmund, 2. Februar 2015

**Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) über  
die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang  
bebauten Ortsteil Vellinghausen (Ergänzungssatzung)  
- Bereich Am Tempel -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrer Nachricht vom 28.01.2015 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. V. Radtke*  
i. V. Radtke

*i. V. Hoffmann*  
i. V. Hoffmann

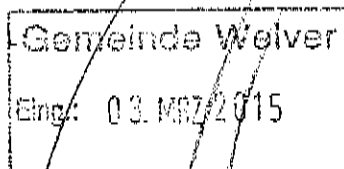
Thyssengas GmbH

Kampstraße 49  
44137 DortmundT +49 231 91291-0  
F +49 231 91291-2012  
I www.thyssengas.comGeschäftsführung:  
Dr. Axel Botzenhardt  
(Vorsitzender)  
Bernd DahmenVorsitzender des Aufsichtsrates:  
Prof. Dr.-Ing. Klaus HomannSitz der Gesellschaft:  
Dortmund  
Eingetragen beim  
Amtsgericht Dortmund  
Handelsregister-Nr.  
HRB 21273Bankverbindung:  
Commerzbank Essen  
BLZ 360 400 39  
Kto.-Nr. 140 290 800  
IBAN:  
DE64 3604 0039 0140 2908 00  
BIC: COBADEFFXXX

USt.-IdNr. DE 119497635

Westnetz GmbH, Heilefelder Str. 8, 59821 Arnsberg

Gemeinde Welver  
- Gemeindeentwicklung  
Am Markt 4  
59514 Welver



#### Regionalzentrum Arnsberg

Ihre Zeichen 61-26-25  
Ihre Nachricht 28.01.15  
Unsere Zeichen DRW-Z-AP-N-Re/16  
Name Hans-Werner Rech  
Telefon 02931 84-2595  
Telefax 02931 84-2067  
E-Mail hans-werner.rech@westnetz.de

Arnsberg, 2. März 2015

**Erllass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Vellinghausen (Ergänzungssatzung) - Bereich Am Tempel -  
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

- Gas-Hochdruckanlagen
- Strom-Hochspannungsverteilnetzanlagen
- Gas- und Strom-Verteilnetzanlagen.

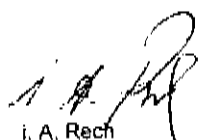
Diese Stellungnahme ergeht für die betroffenen Anlagen der Verteilungsnetze Gas und Strom der Westnetz GmbH. Die Gas-Verteilnetzanlagen der Westnetz GmbH verlaufen dort mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet.

Die Gas-Hochdrucknetze und Strom-Hochspannungsverteilnetzanlagen der Westnetz GmbH verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und sind somit nicht betroffen.

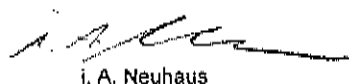
Bitte beteiligen Sie zusätzlich die Thyssengas GmbH direkt. Die Anschrift lautet: Thyssengas GmbH, Integrity Management und Dokumentation, Netzdokumentation und Netzauskunft, Kampstr. 49, 44137 Dortmund, Tel.: 0231 / 91291-2277 oder Fax: 0231 / 91291-2266, E-Mail: [leitungsauskunft@thyssengas.com](mailto:leitungsauskunft@thyssengas.com).

Mit freundlichen Grüßen

**Westnetz GmbH**



i. A. Rech



i. A. Neuhaus

Ein Unternehmen der RWE

Informationen zu Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und der Energieeinsparung mit Vergleichswerten zum Energieverbrauch sowie Kontaktmöglichkeiten zu Einrichtungen, die ebenfalls Angaben über angebotene Energieeffizienzmaßnahmen, Endkunden-Vergleichsprofile sowie gegebenenfalls technische Spezifikationen von energiebetriebenen Geräten bereitstellen, erhalten Sie auf folgender Internetseite: [www.edl-netz.de](http://www.edl-netz.de)



Westnetz GmbH

Heilefelder Straße 8  
59821 Arnsberg

T +49 2931 84-0  
F +49 2931 84-2110  
I [www.westnetz.de](http://www.westnetz.de)

Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
Dr. Joachim Schneider

Geschäftsführung:  
Heinz Büchel  
Dr. Jürgen Gröner  
Dr. Stefan Köppers  
Dr. Achim Schröder

Sitz der Gesellschaft:  
Dortmund  
Eingetragen beim  
Amtsgericht Dortmund  
Handelsregister-Nr.  
HR B 25719

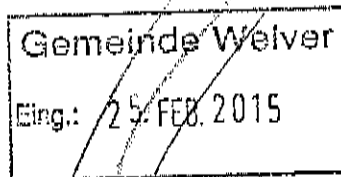
Bankverbindung:  
Commerzbank Essen  
BIC COBADE3303  
IBAN DE02 3604 0039  
0142 0934 00

Gläubiger-IdNr.  
DE05ZZZ00000109489

USt-IdNr. DE 8137 98 535



Gemeinde Welter  
Der Bürgermeister  
Postfach 47  
59511 Welter



Aktenzeichen  
186/15JV

Bearbeiter  
Dr. Vietmeier

Sekretariat  
Frau Walter  
0251-48488-34

Datum  
24.02.2015

Dr. Klaus Grünewald  
Prof. Dr. Martin Beckmann  
Dr. Hans Vietmeier  
Dr. Andreas Kersting  
Dr. Hans-Joachim David, Notar  
Andreas Kleefisch  
Dr. Olaf Bischoff  
Dr. Stefan Gesterkamp  
Dr. Georg Hünnekens  
Franz-Robert Bärtels  
Dr. Joachim Hagmann  
Dr. Andre Unland  
Dr. Andre Herchen  
Dr. Martin M. Arnold  
Dr. Antje Wittmann  
Dr. Jens Tobias Gruber  
Dr. Frank Andexer  
Dr. Beate Carolin Garthaus  
Dr. Stefan Sieme  
Dr. Tobias Schneider-Lasogga  
Dr. Jens Reiermann  
Dr. Cornelia Hansen, LL.M.  
Stefan Schüpferklaus  
Dr. Jürgen Durynek  
Alexander Wirth  
Dr. Othmar E. Weinreich

## **Ergänzungssatzung Ortsteil Vellinghausen – Bereich Am Tempel**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit beiliegender Vollmacht zeigen wir an, dass

Am Tempel 2, 59514 Welter uns mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt hat.

Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Am Tempel 2 (ehemalige Hofstelle ) und Pächter der unbebauten Flurstücke 240 ) und 22 die mit der vorgenannten Satzung zu Innenbereich und damit zu bebaubaren Grundstücken entwickelt werden sollen. Er nutzt die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude seines Anwesens und die Pachtflächen für die Hobby-Pferdehaltung.

Baumeister Rechtsanwälte  
Partnerschaft mbB  
Die Partnerschaftsgesellschaft und ihre Partner sind im Partnerschaftsregister des AG Essen eingetragen unter PR 2554.

Postfach 1308  
48003 Münster  
Königsstraße 51-53  
Kettlerscher Hof  
48143 Münster  
Telefon 0251/48488-0  
Telefax 0251/48488-80  
www.baumeister.org  
muenster@baumeister.org



Gegen den Entwurf der Satzung machen wir folgende Bedenken geltend:

### **1. Raumordnung**

Die Satzung ist nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Der „Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis“ von März 2012 enthält im Kap. 1.2, Ziel 2 Abs. 5 die Aussage:

„Die Weiterentwicklung der im Freiraum gelegenen und zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteile < 2000 EW ist am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Eine darüber hinausgehende begrenzte Entwicklung ist im Einzelfall möglich, soweit sie

- aufgrund der vorhandenen Infrastrukturausstattung sinnvoll ist und
- keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Landschaftsfunktionen erfolgt.“

Vellinghausen hat weniger als 2000 Einwohner und ist daher im Regionalplan nicht als ASB dargestellt. Bevor für solche Ortsteile neue Bauflächen im bisherigen Außenbereich ausgewiesen werden, ist nachzuweisen, dass der Bedarf der in dem Ortsteil ansässigen Bevölkerung nicht schon durch Umnutzungen oder die Inanspruchnahme von Baulücken im Ortsteil gedeckt werden kann. Außerdem ist sicherzustellen, dass die neuen Bauflächen auch nur für Ortsansässige verwendet werden (vgl. OVG NRW, Urteil vom 18.10.2013 – 10 D 4/11.NE).

Auf den 2. Satz des o.a. Zieles kann sich die Gemeinde nicht berufen. Denn die Ausweisung als Innenbereichsfläche hat Auswirkungen auf die Landschaftsfunktion „Hochwasser-Retentionsraum“ (siehe nachfolgend).





## **2. Hochwasserschutz**

Seitdem unser Mandant im Plangebiet wohnt (also seit 2000), ist der im nördlichen Bereich des Satzungsgebietes liegende Graben, der in nordöstliche Richtung abfließt, bei Starkregenereignissen bereits mehrfach vor dem Durchlass unter der L 736 derart aufgestaut worden, dass das Flurstück 22 vollständig und die Flurstücke 240 und 239 teilweise unter Wasser standen. Der nördliche Teil des Plangebietes liegt daher in einem Überschwemmungsgebiet. Ob dieses bereits förmlich festgesetzt oder ermittelt wurde, ist uns nicht bekannt. Jedenfalls wäre aber die Ausweisung als Innenbereichsfläche abwägungsfehlerhaft, solange nicht sichergestellt ist, dass die zu Innenbereichsflächen und damit als potentielle Bauflächen erklärten Planbereiche selbst bei einem einem 100-jährigen Hochwassers (HQ 100) nicht überschwemmt werden. Gemäß § 113 Abs. 4 LWG dürfen in festgesetzten oder bekannten Überschwemmungsgebieten neue Baugebiete "in einem Verfahren nach dem Baugesetzbuch nicht ausgewiesen werden". Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB sind Verfahren nach dem Baugesetzbuch. Gegebenenfalls sind also die Flächen eines HQ 100 aus den Planbereich auszunehmen oder der Durchlass unter der L736 ist vor Erlass der Satzung so zu erweitern, dass keine Überschwemmungen mehr eintreten können.

## **3. Lärmschutz**

Die bisherige Begründung der Satzung erkennt die Lärmschutzprobleme, die sich aus der Nachbarschaft zum landwirtschaftlichen Lohnunternehmen auf dem Flurstück 27 (Am Tempel 7) ergeben. Es handelt sich um ein gewerbliches Unternehmen, das den Vorschriften der TA Lärm unterfällt. Die betrieblichen Aktivitäten finden überwiegend auf der Freifläche nordöstlich der Gebäude, also in Richtung auf die in die Satzung einbezogenen Flächen statt. In der Erntezeit werden dort häufig die gesamte Nacht über Maschinen gewartet und repariert. Unter anderem wird auch Metall bearbeitet und es werden Maschinen hochtou-



rig getestet. Unsere Mandanten, die ihre Schlafzimmerfenster an der Nordseite und damit abgewandt von den Betriebsflächen des Betriebes : haben, haben bereits mehrfach die Polizei informieren müssen, die teilweise auch für Ruhe gesorgt hat. Auf den Flurstücken 240 und 22 wird die Lärmbelastung noch ungleich höher sein. Vor Erlass der Satzung muss daher ermittelt werden, ob bzw. wie der Immissionsschutz sichergestellt werden soll.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Verzicht potentieller Bauherren auf Immissionsschutz (etwa aus dem Grunde, weil sie im Betrieb Helmig angestellt sind), kein zulässiger Aspekt einer Bauleitplanung sein kann. So heißt es im Beschluss des BVerwG vom 23.1.2002 – 4 BN 3/02 –, BRS 65 Nr. 9:

In seiner Entscheidung vom 28. April 1978 (a.a.O) hat der Senat im Hinblick auf den öffentlichen Belang der Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen und auf das Rücksichtnahmegebot in § 35 Abs. 3 Satz 1 BBauG (nunmehr: § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB) ausgeführt, dass auf den Schutz, der zugunsten von Belästigten von diesen öffentlichen Belangen ausgeht, nicht dadurch wirksam "verzichtet" werden kann, dass sich die Belästigten mit dem Vorhaben einverstanden erklären. Dies gilt erst recht im Rahmen der Bauleitplanung. Die Bauleitplanung dient der städtebaulichen Ordnung (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB) und ist regelmäßig verfehlt, wenn sie - unter Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG - dem Wohnen dienende Gebiete anderen Grundstücken so zuordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohngebiete nicht soweit wie möglich vermieden werden. Ob und in welchem Umfang dem Trennungsgrundsatz genügt ist, richtet sich nach objektiven Kriterien; private Verzichtserklärungen sind für die städtebauliche Ordnung ebenso wie für die Frage der Beeinträchtigung öffentlicher Belange i.S. von § 35 Abs. 3 BauGB grundsätzlich ohne Bedeutung.

Dies ist auch sachgerecht, da Bewohner eines Hauses wechseln können und da dort auch Personen wohnen werden, die derzeit noch keinen Immissionsschutzverzicht erklären können, etwa Kinder.



#### 4. Zulässige Art der baulichen Nutzung

Die Begründung der Satzung geht wie verständlich davon aus, dass im gesamten Planbereich nur Wohnhäuser mit max. 2 Wohnungen entstehen werden. Sie lässt außer Betracht, dass sich dort auch ein größerer gewerblicher Betrieb und die ehemals landwirtschaftlich und jetzt für Hobbytierhaltung genutzten Gebäude unseres Mandanten befinden. Da die Satzung keine Festlegungen zur Gebietsart oder zur Art der baulichen Nutzung trifft, fügen sich auch gewerbliche Bauten oder Ställe in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Nicht für Wohnzwecken dienende Gebäude sind daher als Einzelhäuser oder Doppelhäuser ebenfalls zulässig, soweit sie die gebotene Rücksichtnahme auf die nähere Umgebung beachten. Zumindest die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sollte zu dieser Frage eindeutig Stellung nehmen.

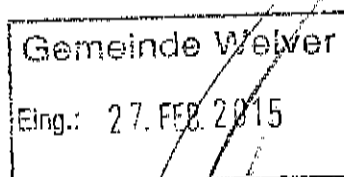
Aufgrund der Punkte 1.-3. sollte auf den Erlass der Ergänzungssatzung verzichtet werden. Oder es müssten alle vorgenannten Belange ordnungsgemäß ermittelt und einer abwäugungsgerechten Lösung zugeführt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Vietmeier  
Rechtsanwalt

P2

An die  
Gemeinde Welver  
Postfach 47  
59514 Welver



Landwirtschaftliches  
Lohnunternehmen

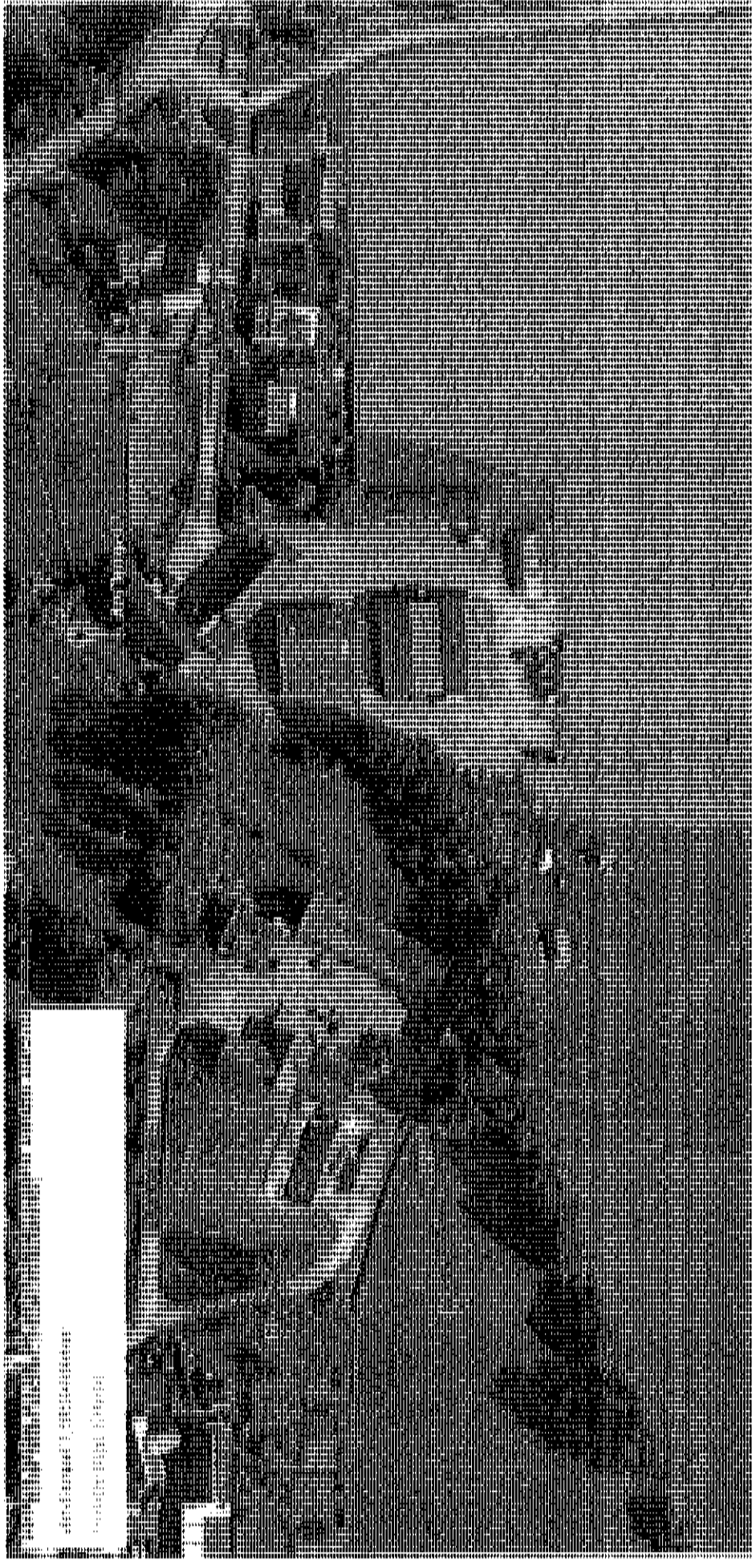
Vellinghausen den 25.02.2015

Stellungnahme zu Ihrem Schreiben vom 27.01.2015

Sehr geehrte Damen und Herren.

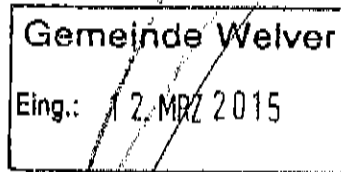
Zuerst einmal möchte ich Ihnen mitteilen, dass ich das Vorhaben den Bereich - Am Tempel- zum Innenbereich zu erweitern befürworte. Ich kann dem südlichen Grenzverlauf, so wie er jetzt dargestellt wird aber nicht zustimmen. Zum einen zerschneidet die Linie ein bestehendes Gebäude, zum anderen wird der Zufahrtsbereich des Selbigen herausgenommen. Meiner Meinung nach wäre es sinnvoll, sowohl das ganze Gebäude sowie den Bereich davor und dahinter, bis zum Graben, mit einzubeziehen. Ich hoffe auf ihre Zustimmung.

Mit freundlichen Grüßen



P2

An die  
Gemeinde Welper  
Postfach 47  
59514 Welper



Vellinghausen den 10.03.2015

Stellungnahme zu Ihrem Schreiben vom 05.03.2015

Sehr geehrte Damen und Herren.

Mit diesem Schreiben möchte ich Ihnen weitere Information zu meinem Betrieb zukommen lassen.

Derzeit arbeiten hier 2 Vollzeit.- 1 Teilzeit.- sowie ca. 20 Aushilfskräfte.

Der Fuhrpark umfasst 13 Traktoren, 6 Mähdrescher, 3 Feldhäcksler, sowie dazugehörige Anbaugeräte (Pflug, Kreiselegge, Drilltechnik ) und Anhängerfahrzeuge ( Kippanhänger, Häckseltransportwagen, Gülletankwagen ).

Kurzfristig ist eine betriebliche und bauliche Erweiterung nicht vorgesehen, langfristig gesehen möchte ich dies aber nicht ausschließen.

Die Fahrzeugbewegung ist Wetter und Saisonabhängig. Im Normalbetrieb verlassen 2-5 Landmaschinen die Hofstelle, zur Erntezeit können es bis zu 15 Fahrzeuge sein.

Selbstverständlich werden unsere Fahrzeuge auf dem Betriebsgelände gepflegt, gewartet und betankt. Reparaturen werden in der Regel in Fachwerkstätten durchgeführt.

Schalltechnische Auflagen bestehen nicht.

Ursprünglich war die Zuwegung der südlichen Lagerhalle durch Eintragung einer Baulast über die Hofstelle geplant. Hiervon habe ich aber abgesehen und eine zusätzliche Zufahrt entlang meiner Eigentumsgrenze geschaffen. Es handelt sich hierbei um einen unbefestigten Feldweg, der als Notzufahrt dient, da die Straße „ Am Tempel“ in seltenen Fällen durch geparkte Autos für landwirtschaftliche Fahrzeuge nicht passierbar ist.

Auf der Hofanlage wird nach wie vor aktive Landwirtschaft betrieben, jedoch ohne Nutztierhaltung.

Mit freundlichen Grüßen

|                                                                                                                                  |                                                    |                           |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Gemeinde Welver</b><br>Der Bürgermeister<br> | <b>Beschlussvorlage</b>                            |                           |                          |
|                                                                                                                                  | Bereich: 3 Gemeindeentwicklung<br>Az.: 61-26-25/15 | Sachbearbeiter:<br>Datum: | Herr Große<br>11.05.2015 |

|                       |                             |                   |                             |
|-----------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Bürgermeister         | <i>[Signature]</i>          | Allg. Vertreter   | <i>[Signature]</i> 12/05/15 |
| Fachbereichsleiter/in | 12/05.15 <i>[Signature]</i> | Sachbearbeiter/in | <i>[Signature]</i> 11/05.15 |

| Beratungsfolge | Top | oef/<br>noe | Sitzungs-<br>termin | Beratungsergebnis | Stimmenanteil |      |       |
|----------------|-----|-------------|---------------------|-------------------|---------------|------|-------|
|                |     |             |                     |                   | Ja            | Nein | Enth. |
| GPNU           | 4   | oef         | 27.05.15            |                   |               |      |       |
| HFA            |     |             |                     |                   |               |      |       |
| Rat            |     |             |                     |                   |               |      |       |

**Erlass einer Satzung zur Änderung der Satzung für bebaute Bereiche im Außenbereich des Ortsteiles Nateln gem. § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung)**

- hier:
1. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens
  2. Beschluss zur erneuten Beteiligung

#### **Sachdarstellung zur Sitzung am 27.05.2015:**

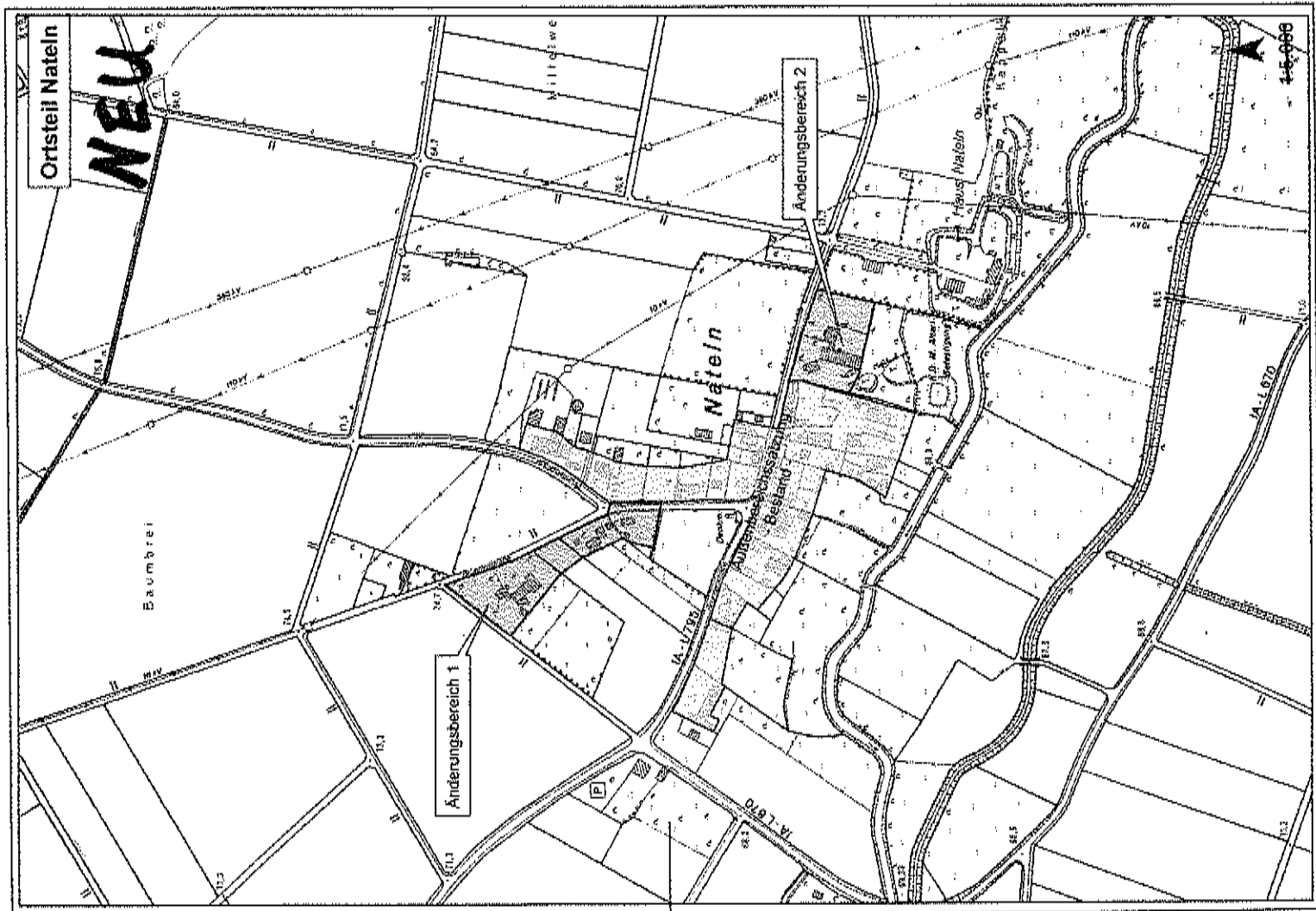
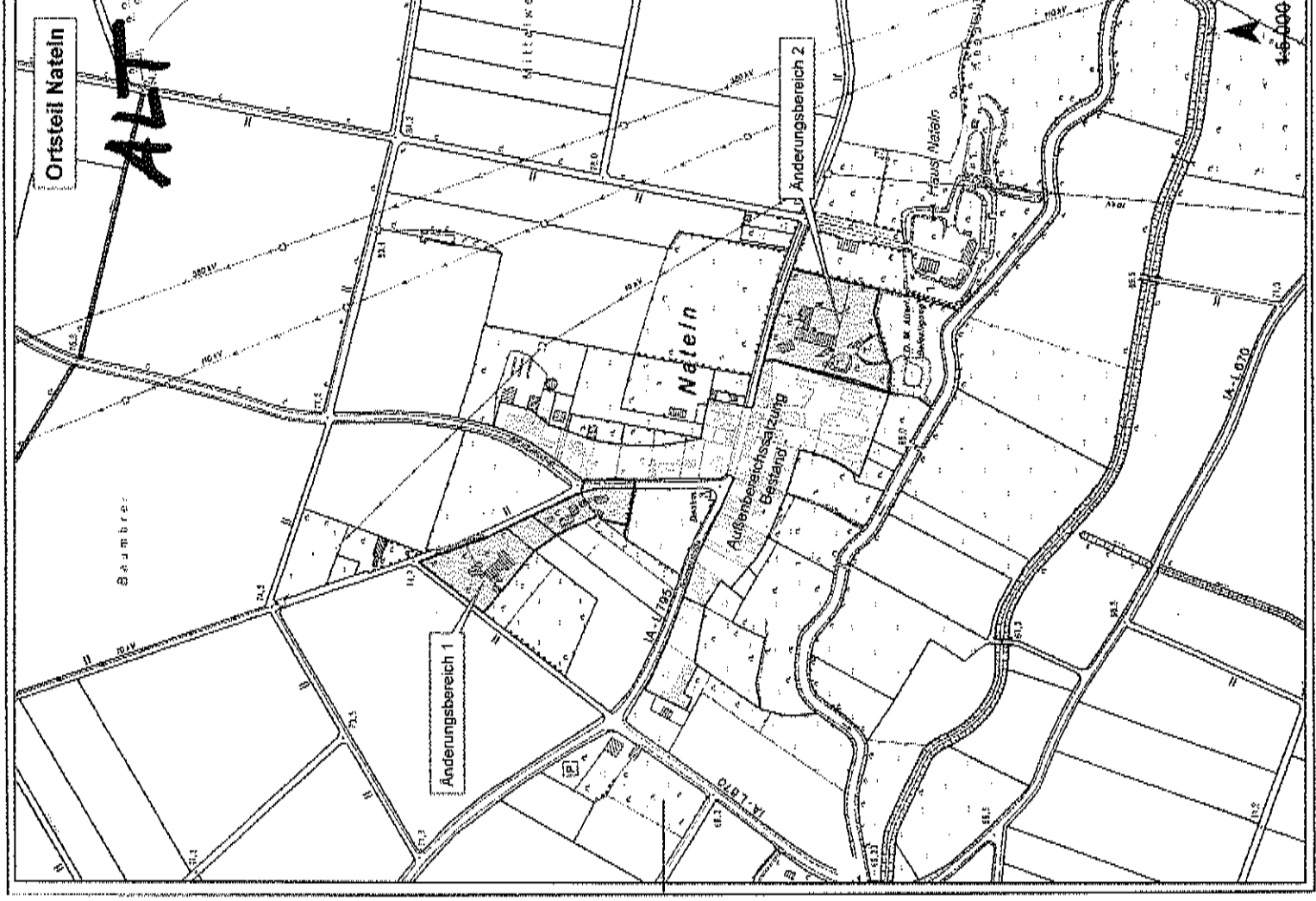
Der Rat hat in seiner Sitzung am 17.12.2014 das Verfahren zum Erlass der o.g. Außenbereichssatzung für bebaute Bereiche im Ortsteil Nateln beschlossen.

In diesem Zusammenhang wurde das nach BauGB vorgeschriebene Beteiligungsverfahren durchgeführt. Seitens der betroffenen Grundstückseigentümer wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind als Anlage beigelegt.

Im Zuge des Verfahrens wurden Bedenken seitens des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe sowohl in denkmalpflegerischer, als auch in archäologischer Sicht geäußert. Sofern den Bedenken - wie in der Abwägung verwaltungsseitig vorgeschlagen - gefolgt wird, ist das Beteiligungsverfahren zu wiederholen, da der Änderungsbereich 2 reduziert wird.

#### **Beschlussvorschlag:**

1.  
Siehe beigelegte Einzelbeschlüsse zu den eingegangenen Stellungnahmen!
2.  
Aufgrund der Reduzierung der Fläche im Änderungsbereich 2 empfiehlt der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt dem Rat, das Beteiligungsverfahren gem. § 35 Abs. 6 BauGB zu wiederholen.





Grosse, Dirk

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

Signiert von:



Vidal Blanco, Bärbel <baerbel.vidal@ampriion.net>

Dienstag, 14. April 2015 07:44

Grosse, Dirk

Leitungsauskunft - Satzung zur Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Natteln

baerbel.vidal@ampriion.net

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Diese Stellenausschreibung betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleistungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Bärbel Vidal Blanco

Ampriion GmbH

Betrieb / Projektierung

Leistungen Bestandssicherung

Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund

T intern 15711

T extern +49 231 3849-15711

mailto:baerbel.vidal@ampriion.net

[www.ampriion.net](http://www.ampriion.net)

Aufsatzamt: Hens/Wiemer Ufer (Nottensanden)  
Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brück, Dr. Klaus Klemke  
Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund - Handelsregister-Nr.: HR B 15940 - USt-ID-Nr.: DE 8137 61 316

Zu T 1 – Ampriion GmbH

Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Wever

Eing.: 14. APR 2015



Bezirksregierung Arnsberg

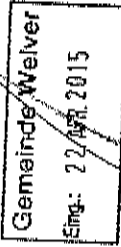


## Zu T 2 – Bezirksregierung Arnsberg, Landeskultur/ Agrarstruktur

Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

Bezirksregierung Arnsberg - Postfach 1152 - 59471 Soest

Gemeinde Welver  
Gemeindeentwicklung  
Postfach 47  
59511 Welver



Datum: 21. April 2015  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
33 SO 5267  
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:  
Herr Heller  
roll.heller@bezreg-  
arnsberg.nrw.de  
Telefon: 02931/82-5118  
Fax: 02931/82-5100

Stillesiedle 53  
59454 Soest

**Erlass einer Satzung zur Änderung der Außenbereichssatzung gem. §  
35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) für den Ortsteil Nalein  
Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange**

Schreiben vom 26.03.2015 – 61-26-25/20.01

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Heller

Hauptstz:  
Seilvertstr. 1, 59921 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bna.nrw.de  
www.bna.nrw.de

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

Landeskasse: Dienstbüro bei  
der Hildes.

IBAN:  
DE27 3005 0020 0004 0040 17  
BIC: WELADED33

Umsatzsteuer ID:  
DE123878675



Serviczeiten: Montag-Donnerstag 08:30-12:30 Uhr, 14:00-18:30 Uhr  
Freitag 08:30-12:30 Uhr

Gemeinde Welver  
Gemeindeentwicklung BauPlanungVerkehr  
Am Markt 4  
59514 Welver

Ansprechpartnerin:  
Dr. Nina Overhageböck

Tel.: 0251 591-4169  
Fax: 0251 591-4025  
E-Mail: [Nina.Overhageboeck@lwl.org](mailto:Nina.Overhageboeck@lwl.org)

Gemeinde Welver

Eing.: 30. APR. 2015

Münster, 27.04.2015

Erlass einer Satzung zur Änderung der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) für den Ortsteil Natein  
Hier: Beteiligung der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrter Herr Große,  
gegen die vorliegende Planung bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand denkmalpflegerische Bedenken.

Die Rittgüter an der Ahse stellen einen bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich aus der Fachsicht der Denkmalpflege dar (D 15.02 im Fachgutachten „Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung Kreis Soest und Hochsauerlandkreis“, S. 47). Konstituierendes Merkmal dieses Bereichs ist neben anderen Denkmälern auch das Haus Natein. Der Fachbeitrag steht als Download unter <http://www.lwl.org/dlwl/services/publikationen/kulturlandschaft/> bereit.

Die schon im Umriss erkennbaren beiden Teiche südlich des Hofes im Änderungsbereich 2 stellen ein wertgebendes Merkmal der städtebaulichen Situation in Natein dar. Sie liegen zwischen dem 1997 erkannten Denkmal in Natein 12 (s.u.) sowie dem in unserem Fachbeitrag als raumwirksames und kulturlandschaftsprägendes Objekt klassifizierten Haus Natein. Laut des Fachbeitrags sind die umliegenden Freiflächen um Haus Natein als solche zu erhalten. Daher bestehen gegen eine bauliche Verdichtung in unmittelbarer Nähe oder gar eine Überbauung der Teiche aus Sicht der Denkmalpflege Bedenken.

Wir empfehlen im Änderungsbereich 2 die Grenze der Außenbereichssatzung nach Norden zu verschieben, so dass sie zukünftig südlich des Gebäudes entlang der schon bestehenden Parzellengrenze verläuft und die beiden Teiche Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB bleiben.

Bei der Durchsicht der Unterlagen sind weitere Fragen aufgetaucht, die wir gerne in einem Ortstermin mit der Unteren Denkmalbehörde klären würden. Bitte setzen Sie sich Zwecks terminlicher Absprache mit mir in Verbindung.

## Zu T 3 – LWL-Denkmalpflege

Die Stellungnahme aus der Fachsicht der Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung, die südliche Grenze des Änderungsbereichs 2 nach Norden zu verschieben, wird gefolgt, so dass die Teichanlagen im klassischen Außenbereich verbleiben. Aus städtebaulicher Sicht besteht keine Notwendigkeit an dem südlichen Grenzverlauf festzuhalten, vielmehr wurde die vorhandene südliche Grenze der bestehenden Satzung aufgetrieben und von dort ausgehend der Änderungsbereich 2 räumlich festgelegt. Durch die Außenbereichssatzung wird ohnehin eher eine bauliche Auffüllung entlang der vorhandenen Straße „In Natein“ angestrebt. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.

Abstimmung:

GPNU: \_\_\_\_\_

HFA: \_\_\_\_\_

Rat: \_\_\_\_\_

Anmerkung:

Zur Klärung der weiteren denkmalrechtlichen Fragen (Seite 2) wurde die Stellungnahme an die Untere Denkmalbehörde weiter gegeben.



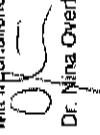
**LWL**

Für die Menschen.  
Für Westfalen-Lippe.

Zu klären wäre im Einzelnen:

1. Laut unseres Gutachtens vom 25.02.1997 wurde die Denkmaleigenschaft der Hofanlage in Nalein 12 erkannt und ein positives Benotungen hergestellt. Bisher ist dieses Objekt nach unserem Kenntnisstand noch nicht in die Denkmalliste der Gemeinde Wäver eingetragen.
2. Die Prüfung der Unterlagen hat ergeben, dass es sich aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes bei dem Objekt in Nalein 18 inkl. der Teiche um ein Denkmal im Sinne des DSchG NRW handeln könnte. Um die Denkmaleigenschaft der Gebäude festzustellen, wäre ein Ortstermin sinnvoll. Sollte die Prüfung ergeben, dass es sich bei dem benannten Objekt um ein Denkmal im Sinne des DSchG NRW handelt, so wird um die Darstellung des Sachverhaltes in der Außenbereichssatzung unter Punkt 9 Denkmalschutz und Denkmalspflege gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dr. Nina Overhageböck



Gemeinde Welver  
Fachbereich 3  
Gemeindeentwicklung  
Am Markt 4  
59514 Welver

Az.: 758r015.aml

Olpe, 22.04.2015

**Erlass einer Satzung zur Änderung der Außenbereichssatzung gem. § 35, Abs. 6  
Baugesetzbuch (BauGB) für den Ortsteil Nateln**  
Ihr Schreiben vom 26.03.2015 / Ihr Zeichen 61-26-25/20.01

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Gegen die Satzungsänderung von Nateln, die mit einer Bebaubarkeit der einbezogenen Flächen verbunden ist, bestehen von Seiten der LWL-Archäologie Bedenken. Diese resultieren aus der unmittelbaren Nähe des Erweiterungsgebietes zu den Überresten des sog. Tempels, einer in Teilen erhaltenen rechteckigen Gräftenanlage. Diese bildete die westliche Insel eines zweiflügeligen Adelssitzes, dessen Gräften von der nahe Ahse gespeist wurden. Nördlich der erhaltenen Anlage befinden sich heute Teiche. Sie waren bereits zur Zeit der Anlage des Urkatasters zu Beginn des 19. Jahrhunderts vorhanden und dienten vermutlich der Versorgung der auf dem Adelssitz lebenden Bewohner.

Nachrichten zum sog. Tempel und seinen Besitzern gehen in das Ende des 17. Jahrhunderts zurück. Damals soll Hermann Peter Philipp von Krane zwischen ca. 1680 und seinem Tod 1695 den Adelssitz bewohnt haben. Er war der Sohn von Johann Ernst von Krane, der 1681 und 1684 die Häuser Matena und Bockhövel von den Ketteler zur Middelburg erworben hatte. 1685 (Bördekataster) besaß die Familie auch die Höfe Pier, Recken, Aulmann, Kappelhoff, Gört, Damen und Jaspas in Nateln, die sog. Natelschen Höfe, wobei offen bleiben muss, ob diese Höfe als Zubehör der Adelssitze Matena und Bockhövel an die von Krane kamen oder aber von den Besitzern des heute noch bestehenden Hauses Nateln, eine wohl ins 13. Jahrhundert zurückgehende Gründung der Ritter von Clodt, angekauft worden waren.



Für die Menschen.  
Für Westfalen-Lippe.

Servicezeiten: Montag-Dienstag 08:30 - 12:30 Uhr, 14:30 - 18:30 Uhr  
Freitag 08:30 - 12:30 Uhr

Gemeinde Welver  
Ansprechpartnerin:  
Metanie Röring B.A.  
Eing.: 27. April 2015  
Tel.: 02761 9375-42  
Fax: 02761 937520  
E-Mail: metanie.roering@lwl.org

**Zu T 4 – LWL-Archäologie für Westfalen**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken aus Fachsicht der Archäologie wird gefolgt. Die Techanlagen werden aus dem Geltungsbereich der Außenbereichssatzung herausgenommen und verbleiben somit im klassischen Außenbereich. Aus städtebaulicher Sicht besteht keine Notwendigkeit hier an dem südlichen Grenzverlauf festzuhalten, vielmehr wurde die vorhandene südliche Grenze der bestehenden Satzung aufgegriffen und von dort ausgehend der Änderungsbereich 2 räumlich festgelegt. Durch die Außenbereichssatzung wird ohnehin eher eine bauliche Auffüllung entlang der vorhandenen Straße „In Nateln“ angestrebt.

Abstimmung:

GPNU: \_\_\_\_\_  
HFA: \_\_\_\_\_  
Rat: \_\_\_\_\_



Zur Zeit der Unkatastralaufnahme um 1825 war der verlassene sog. Tempel eine Pertinenz der nördlich anschließenden Höfe Bunert und Pier und kam um 1900 an die Familie Antepoth. Es ist davon auszugehen, dass die Geschichte der Natelner Höfe schon vor dem 17. Jahrhundert eng mit den Adelsitzen verbunden waren, eine Struktur, die sich bis heute an der Struktur des Dorfes ablesen lässt. Anzunehmen ist auch, dass weitere zum sog. Tempel gehörige Wirtschaftsanlagen im Bereich der Teiche gelegen haben.

Insgesamt handelt es sich bei Nateln um einen archäologisch relevanten Bereich, wobei vor allem der südliche Bereich besonders sensibel ist. **Im Änderungsbereich 2 sind daher bei Boden- eingriffen in jedem Fall archäologische Maßnahmen notwendig, über die im Einzelnen entschieden werden muss.** Werden Erdarbeiten in Nateln geplant, bitten wir generell um frühzeitige Beteiligung, damit über die Notwendigkeit archäologischer Maßnahmen entschieden werden kann.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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

f. d. R.

M. Röring B.A.



Kreisfreie Gemeinde - Ortsteil Nateln (Haus Ortlau) - 59525 Bad Sassendorf

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

Gemeinde Welver  
Eing.: 22. APR 2015

Landwirtschaftskammer  
Nordrhein-Westfalen

Kreisstelle Soest  
Ortsteil Nateln (Haus Ortlau)  
59505 Bad Sassendorf  
Tel.: 02945 918-1, Fax -533  
Mail: soest@lwknw.de  
www.landwirtschaftskammer.de  
Auskunft erteilt: Frau Franke  
Durchwahl: (0 29 45) 9 89 - 5 30  
Fax: (0 29 45) 9 89 - 5 33  
Mail: elisabeth.franke@lwknw.de  
Ihr Schreiben: 61-26-25/20.01  
vnm: JAHNKE/1, JWC  
Bad Sassendorf 20.04.2015

Zu T 5 – Landwirtschaftskammer

Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

Erlass einer Satzung zur Änderung der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6  
BauGB für den Ortsteil Nateln

Zu Ihrem Amtshilfensuchen in der o. a. Angelegenheit nehme ich aufgrund der mir übergebenen Unterlagen als Träger des öffentlichen Belangs Landwirtschaft gem. § 35 BauGB wie folgt Stellung.

Der Satzungsentwurf wird diesseits zur Kenntnis genommen. Laut telefonischer Auskunft von [REDACTED], der in der Vergangenheit noch eine Schweinemast auf seinem Betrieb durchführte, befindet sich eine landwirtschaftliche Viehhaltung im Ortsteil Nateln nicht mehr.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber dem vorliegenden Satzungsentwurf.

Im Auftrag

  
(Franke)

Qualitätsmanagementsystem zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008

Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

WEL-Spark-Maatsch IBZ 400 600 00 Kont.-Nr. 403 253 IBAN: DE37 4006 0000 0000 4433 13, BICSWIFT: GENO DE 33  
Volksbank Rhein-Ruhr-Sieg eG IBZ 300 600 00 Kont.-Nr. 2 100 771 015 IBAN: DE37 3006 0186 2100 7710 15, BICSWIFT: GENO DE 33

USt-VSt-Nr. DE 125118200 Steuer-Nr. 33750140700



KREIS  
SOEST

Die Landrätin

Kreis Saal, Postfach 1752, 59491 Soest

Koordinierungsstelle Regionalentwicklung

Gebäude Niederbergheimer Str. 24a, 59494 Soest

Name Herr Gerling

Durchwahl 02921 30-2258

Zentrale 02921 30-0

Telefax 02921 30-2951

Zimmer 102

E-Mail paul.gerling@kreis-soest.de

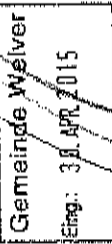
Internet www.kreis-soest.de

Soest, 28.04.2015

Bei Schriftwechsel und Rückfragen bitte stets angeben:

Geschäftszeichen

61.26.12



Gemeinde Welver  
Am Markt 4  
59514 Welver

Erlass einer Satzung zur Änderung der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6  
BauGB für den Ortsteil Nateln

Behördenbeteiligung gem. § 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 26.03.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Gegen den Erlass einer Satzung zur Änderung der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6  
BauGB für den OT Nateln bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes grundsätzlich keine  
Bedenken. Folgende Hinweise werden gegeben:

Unter lfd. Nr. 6 der Begründung wird dargelegt, dass die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit  
von zusätzlichen Wohngebäuden im Einzelfall weitere immissionsrechtliche Untersuchungen  
erfordern kann. Dieses Erfordernis kann z.B. gegeben sein, wenn neue landwirtschaftliche  
Vorhaben/ Nutzungen im Einwirkungsbereich des Plangebietes realisiert werden sollen oder  
die Wiederaufnahme ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzungen geplant ist. In diesem Zu-  
sammenhang sind auch immissionsschutzrechtliche Belange im Einzelfall zu berück-  
sichtigen, die evtl. eine tatsächliche Bebauung verhindern können. Daher behält sich die  
Untere Immissionsschutzbehörde die Forderung von immissionsschutzrechtlichen Gut-  
achten bei Bauvorhaben vor.

Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich zur o.g. Planung folgende Hinweise:

- Schutzgebiete sind durch die Planung nicht direkt betroffen. An den Änderungsbereich 2  
grenzt unmittelbar ein geschützter Landschaftsbestandteil C.4.09 an. Beeinträchtigungen  
für das LB sind nicht zu erwarten.

## Zu T 6 – Kreis Soest

zu Seite 1 Immissionsschutz:

Unter Punkt 6 der Begründung ist bereits ein Hinweis zu Immissionen enthalten. Die  
Ausführungen werden aufgrund der Stellungnahme des Kreises Soest wie folgt ergänzt:

>> In diesem Zusammenhang sind auch immissionsschutzrechtliche Belange im Einzelfall zu  
berücksichtigen, die evtl. eine tatsächliche Bebauung verhindern können. Daher behält sich  
die Untere Immissionsschutzbehörde die Forderung von immissionsschutzrechtlichen  
Gutachten bei Bauvorhaben vor. <<

zu Schutzgebiete:

Aufgrund der Bedenken aus denkmalrechtlicher und archäologischer Sicht wird die  
Außenbereichssatzung im Änderungsbereich 2 verkleinert, so dass die vorhandenen  
Teichanlagen unberücksichtigt bleiben. Danach grenzt die Außenbereichssatzung nicht  
mehr direkt an den geschützten Landschaftsbestandteil C 4.09 und auch nicht mehr an das  
Landschaftsschutzgebiet.

zu Seite 2 Eingriffsregelung – Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wird im Änderungsbereich 2 verkleinert, so  
dass die Kleingewässer nicht mehr erfasst sind. Danach grenzt die Außenbereichssatzung  
nicht mehr direkt an den geschützten Landschaftsbestandteil an. Dennoch wird die  
Begründung unter Punkt 7 „Natur- und Artenschutz“ um den Hinweis ergänzt, dass bei der  
Umsetzung von Bebauungen der geschützte Landschaftsbestandteil wirksam zu schützen  
ist.

Zu der Eingriffsregelung ist eine entsprechende Aussage in der Begründung unter Punkt 5  
enthalten. Hier erfolgt eine textliche Ergänzung mit dem Hinweis, dass sich als Ausgleich  
Maßnahmen des Landschaftsplanes IV anbieten.

zu Seite 2 Artenschutz:

Dem Hinweis wird gefolgt, die Begründung zur Satzung wird entsprechend ergänzt.

Zu Seite 2 Untere Wasserbehörde:

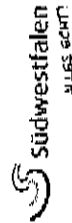
Der Anregung wird gefolgt. In der Begründung wird ein separater Punkt „Wasserwirtschaft“  
aufgenommen.

Abstimmung:

GPNU: \_\_\_\_\_

HFA: \_\_\_\_\_

Rat: \_\_\_\_\_



Für verbindliche und bindende Menschen kann dieses amtliche  
Schreiben in zureichender Form zur Verfügung gestellt werden.  
Wenden Sie sich bitte an den Aussteller.



- Der Landschaftsplan IV steht im Entwicklungsziel 1 (Erhalt) für den Änderungsbereich 2 und Ziel 2 (Anreicherung) für den Änderungsbereich 1 vor.

- Eingriffsregelung - Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

Der Erhalt der standortgerechten Gehölze insbesondere im Änderungsbereich 2 ist als Vermeidungsmaßnahme vorzusehen. Das gilt ebenso für die verschiedenen Kleingewässer im bzw. am Geltungsbereich der Außenbereichssatzung.

Geschützte Landschaftsteile sind bei der Umsetzung der Bebauung wirksam zu schützen.

Eine Eingriffsbewertung für den Naturhaushalt und die Kompensation ist in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Als Ausgleich bieten sich Maßnahmen des Landschaftsplanes IV an, die für den Raum D 2.03 und 2.04 festgelegt sind.

- Artenschutz:

Artenschutzbelange sind bei allen Planungsverfahren zu berücksichtigen. Bei der Realisierung der beantragten Maßnahme können die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden. Zum Schutz von Brutstätten dürfen deshalb Gehölzbereiche (z.B. Hecken, Bäume, Hohlbäume, etc.) auf dem Baufeld in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht gerodet werden. Das Störungsverbot in der Reproduktionszeit ist zu beachten.

Es darf keine Verfüllung von Kleingewässern, keine Veränderung der natürlichen Gewässerbeschäftigung und keine Absenkung des aktuell bestehenden Gewässerspiegels erfolgen.

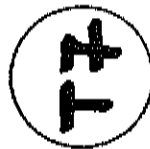
- In die Begründung sollte der Hinweis aufgenommen werden, dass die landschaftsrechtliche Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Belange im Einzelfall im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu klären sind.

Die Untere Wasserbehörde gibt folgende Hinweise:

Gegen das Vorhaben bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Der Planbereich liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Folgende Hinweise sollten in die Begründung aufgenommen werden:

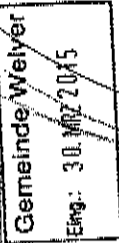
1. Ein Gewässerabbau bedarf nach § 68 Abs. 1 WHG der Planfeststellung durch die zuständige Behörde. Unter Gewässerabbau versteht man die Herstellung, die Beseitigung und die wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer. Darunter fallen z.B. auch Teiche.
2. Im Bereich Nateln sieht das Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Welver eine Abwasserbeseitigung mittels Kleinanlagen vor. Die Errichtung einer Kleinanlage bedarf der Genehmigungen/Erlaubnis der unteren Wasserbehörde des Kreises Soest.

Weiter Hinweise aus anderen Abteilungen wurden nicht gegeben.



ThyssenEnergy GmbH, Kamenstraße 48, 44139 Dortmund

Gemeinde Welver  
Postfach 47  
59511 Welver



Liegenschaften und  
Geoinformation/ Dokumentation

Ihre Zeichen: 61-26-2520.01  
Ihre Nachricht: 26.03.2015  
Unsere Zeichen: N-1-D/An.2015-TCB-0323  
Name: Herr Anke  
Telefon: +49 231 91281-5431  
Telefax: +49 231 91281-2266  
E-Mail: [info@thyssengas.com](mailto:info@thyssengas.com)



Zu T 7 – Thyssengas

Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

Dortmund, 26. März 2015

Erlass einer Satzung zur Änderung der Außenbereichssatzung gem. § 35  
Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) für den Ortsteil Nateln

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrer Nachricht vom 26.03.2015 teilen Sie uns die o. g. Maßnahmen mit:

- ☒ Durch die o. g. Maßnahmen werden keine von Thyssengas GmbH  
betroffenen Gasfernleitungen betroffen.  
☒ Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns z. z. 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. V. Radtke*  
i. V. Radtke  
*i. V. Anke*  
i. V. Anke

Thyssengas GmbH  
Kamenstraße 48  
44137 Dortmund  
T +49 231 91281-0  
F +49 231 91281-2012  
E [info@thyssengas.com](mailto:info@thyssengas.com)  
Geschäftsführung:  
(Vorstandsfunktion)  
Dr. Axel Bozeman (2)  
Bertel Damm  
Vorstandsrat des Aufsichtsrats:  
Prof. Dr.-Ing. Klaus Hensler  
Sitz der Gesellschaft:  
Dortmund  
Eingetragen beim  
Amtsgericht Dortmund  
Handelsregister-Nr.  
HRB 21173  
Bankverbindung:  
Commerzbank Essen  
Konto-Nr. 40 30 30  
BIC: COMDE333  
GSKA 3034 0206 0140 2025 03  
BIC: COBAGE3333  
GSK-IdNr. DE 119407635





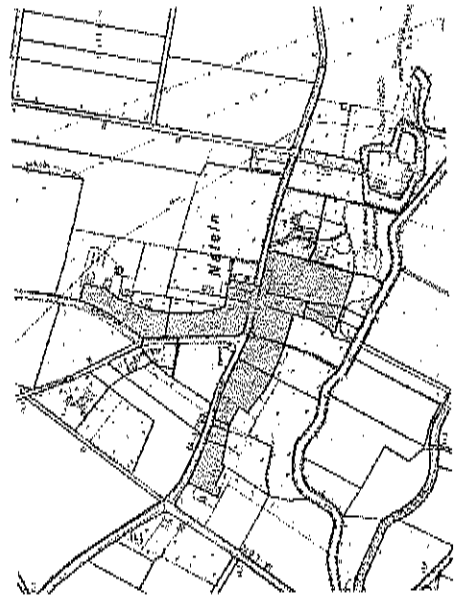
GEMEINDE WELVER

## BEGRÜNDUNG

zur Satzung zur Änderung der Außenbereichssatzung  
gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch für den Ortsteil Natein

### Inhaltsverzeichnis:

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| 1. Geltungsbereich                  | 2 |
| 2. Planerische Rahmenbedingungen    | 2 |
| 3. Anlass der Planung               | 2 |
| 4. Erschließung                     | 3 |
| 5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen  | 4 |
| im Sinne des § 8 BuNatSchG          |   |
| 6. Umsetzung                        | 4 |
| 7. Natur- und Artenschutz           | 5 |
| 8. Wasserwirtschaft                 | 6 |
| 9. Altlasten                        | 6 |
| 10. Denkmalschutz und Denkmalpflege | 7 |



### 1. Geltungsbereich

Die bestehende Außenbereichssatzung für den Ortsteil Natein aus dem Jahre 1992 wird durch die Integration zweier angrenzender Teilbereiche geändert.

Bereich 1:

Gemarkung Natein, Flur 6, Flurstücke 38 und 157 tlw. Es handelt sich um ein bebauts Grundstück (in Natein 18) am östlichen Rand der bestehenden Außenbereichssatzung.

Bereich 2:

Betroffen sind die Flurstücke 118 tlw., 144 tlw. (Brunnenstraße 11), 148 tlw. (Brunnenstraße 19) und 151 tlw. (Brunnenstraße 17), Flur 6 der Gemarkung Natein, westlich der Brunnenstraße.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist zudem im Übersichtsplan als Anlage zum Satzungstext dargestellt.

### 2. Planerische Rahmenbedingungen

Im Regionalplan ist der Ortsteil Natein als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird der Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und liegt planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

### 3. Anlass der Planung

Die in Rede stehenden Bereiche liegen planungsrechtlich im Außenbereich und sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Errichtung baulicher Anlagen richtet sich somit nach § 35 BauGB. Hierbei sind nur die in § 35 Abs. 1 BauGB abschließend aufgeführten privilegierten Vorhaben (z.B. für die Landwirtschaft) generell zulässig. Darüber hinaus können „Sonstige Vorhaben“ (d.h. weitere Wohngebäude) im Einzelfall nur dann zugelassen werden, wenn sie den sehr engen Beurteilungsgrundlagen des § 35 Abs. 2 BauGB entsprechen. Dies hat zur Folge, dass das Bauen im Außenbereich nahezu ausgeschlossen ist.

Um nun trotzdem die Errichtung einzelner Wohnbauten bzw. Wohnzwecken dienende Vorhaben unter Beibehaltung der Ausweisung im Flächennutzungsplan zu ermöglichen, kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB erlassen werden. Durch diese Satzung kann Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung begründet somit ausschließlich eine Begünstigung von im Übrigen nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilenden Vorhaben und ändert nichts an der Zuordnung zum Außenbereich, sie modifiziert lediglich die Zulässigkeitsvoraussetzungen sonstiger Vorhaben.

Voraussetzung für den Erlass der Satzung ist, dass der geplante Satzungsbereich durch die vorhandene Wohnbebauung so deutlich vorgeprägt ist, dass schon zum jetzigen Zeitpunkt ein Überwiegen der Wohnbebauung gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung attestiert werden kann.

Für den Bereich Natein wurde bereits im Jahre 1992 für den baulichen Bestand eine entsprechende Außenbereichssatzung erlassen. Zum damaligen Zeitpunkt wurde also schon

attestiert, dass der Siedlungsansatz durch die vorhandene Wohnbebauung deutlich vorgeprägt ist und ein Überwiegen gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung gegeben ist.

Seinerzeit ist die vorhandene Bebauung weslich entlang der Brunnenstraße unberücksichtigt geblieben. Die Besitzung „In Natelyn 18“ am östlichen Ortsrand ist aufgrund des damaligen Widerstandes des Grundstückseigentümers ebenfalls nicht in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung aufgenommen worden. Die Voraussetzungen lagen bereits zum damaligen Zeitpunkt vor. Die in Rede stehenden Ergänzungsflächen grenzen direkt an den Geltungsbereich der rechtskräftigen Außenbereichssatzung Natelyn an. Die vorhandenen Bebauungen im Außenbereich entlang der Brunnenstraße und der Straße „In Natelyn“ vermitteln in der Örtlichkeit den Eindruck der Zugehörigkeit zur Ortslage Natelyn. Diese Bebauung wird nun konsequenterweise „eingefangen“ und in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung integriert. Entwicklungspolitische Zielsetzung ist es, hier eine kleingliedrige, abschließende Verdichtung zu ermöglichen.

Die Festsetzungen der Ursprungssatzung gehen auch für die Änderungsflächen. Die durch die Außenbereichssatzung erzielten Zulassungserleichterungen erstrecken sich demnach auf Wohnzwecken dienende Vorhaben und auf kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe. Die Breite der Baugrundstücke muss mindestens 16 m betragen.

Da der bauliche Bestand „eingefangen“ wird und lediglich eine maßvolle kleingliedrige Lückenerfüllung zu erwarten ist, führt die Aufstellung dieser Satzung nicht zur Änderung der örtlichen Grundstruktur, das vorhandene Ortsbild bleibt erhalten.

Die Voraussetzungen zum Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB sind erfüllt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es sind keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. (FFH-Gebiete und Europäisches Vogelschutzgebiet)

#### 4. Erschließung

##### a) Verkehr:

Die Grundstücke liegen an der Brunnenstraße und an der Straße „In Natelyn“. Bei dem südlichen Teil der Brunnenstraße handelt es sich um eine Landesstraße (L 795).

##### b) Abwasser:

Das mit Verfügung vom 08.07.2013 durch die Bezirksregierung Amsberg (Az.: 54.02.0101-974048-06.13) genehmigte Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Welver sieht für den Bereich eine Abwasserbeseitigung mittels Kleinkläranlagen vor. Die Errichtung einer Kleinkläranlage bedarf der Genehmigung/ Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Soest.

##### c) Wasser und Strom:

Es erfolgt der Anschluss an die vorhandenen Leitungen der Versorgungsträger. Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an die vorhandenen Wasserleitungen der Geisenwasser AG erfolgen. In diesem Zusammenhang wird seitens der Geisenwasser AG folgender Hinweis gegeben:

Straßen und andere Flächen, in denen Wasserleitungen der Geisenwasser AG betrieben werden, dürfen in ihrer Höhen- und Seitenlage nicht verändert werden. Sonstige Baumaßnahmen dürfen die Lage und die Betriebssicherheit der Wasserleitungen nicht gefährden.

#### 5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 BuNatSchG

Im Gegensatz zu Bebauungsplänen oder Innenbereichssatzungen (§ 34 BauGB) werden in einer Außenbereichssatzung keine Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs durch eine mögliche Bebauung in die Natur und Landschaft festgesetzt. Mit der Realisierung weiterer Gebäude mit zusätzlicher Bodenversiegelung entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde als Auflage zur Baugenehmigung festgesetzt werden. Bei der Umsetzung der Bebauung ist der südlich vorhandene „Geschützte Landschaftsbestandteil“ wirksam zu schützen. Als Ausgleich für den Eingriff durch eine Bebauung bieten sich die im Landschaftsplan IV festgelegten Maßnahmen an.

#### 6. Umsetzung

Durch die Außenbereichssatzung wird die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben lediglich erleichtert, ohne dass es zu einer grundlegenden Änderung der Rechtslage kommt. Das Gebiet bleibt weiterhin dem Außenbereich mit der Konsequenz zugeordnet, dass im Rahmen einer konkreten Bauvoranfrage oder eines Bauantrages eine Beurteilung nach § 35 BauGB erfolgt. In diesem Zusammenhang sind auch weitere Belange im Einzelfall zu berücksichtigen, die evtl. eine tatsächliche Bebauung verhindern können (z.B. Immissionen eines benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes).

Die Satzung schafft keine unmittelbaren Baurechte. Die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit von zusätzlichen Wohngebäuden kann im Einzelfall weitere immissionsrechtliche Untersuchungen erfordern. Dieses Erfordernis kann z.B. gegeben sein, wenn neue oder die Wiederaufnahme landwirtschaftlicher Vorhaben/ Nutzungen im Einwirkungsbereich des Plangebietes entstehen. In diesem Zusammenhang sind auch immissionschutzrechtliche Belange im Einzelfall zu berücksichtigen, die evtl. eine tatsächliche Bebauung verhindern können. Daher befallt sich die Untere Immissionsschutzbehörde die Forderung von immissionschutzrechtlichen Gutachten bei Bauvorhaben vor. Im Übrigen gilt für alle Wohnbauvorhaben das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme insbesondere im Verhältnis zu landwirtschaftlichen Betrieben bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung angrenzender Freiflächen. Trotz der vorerwähnten Wohnnutzung im Plangebiet selbst liegt der Ortsteil Natelyn im Einwirkungsbereich landwirtschaftlicher Nutzungen, so sind Lärm- und Geruchsbelästigungen in diesem Zusammenhang nicht ausgeschlossen und als außenbereichstypisch hinzunehmen.

In der Außenbereichssatzung sind keine konkreten Anregungen oder gar Zwang zu baulichen Maßnahmen (Baugebot) enthalten.

Die Gemeinde Welver hat hinsichtlich des Ortsteiles Natelyn von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, für den bebauten Bereich, der nicht landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, eine Satzung gem. § 35 Abs.6 BauGB aufzustellen (sogen. Außenbereichssatzung).

Durch die Satzung werden in ihrem Geltungsbereich Wohnzwecken dienenden Vorhaben, die nicht bereits nach § 35 Abs. 1 oder 4 BauGB begünstigt sind, ermöglicht. Dazu gehört z.B. das Auffüllen von Baulücken durch Neubauten und die Erweiterung von Wohngebäuden. Neben einer baulichen Lückenschließung kann in diesem Bereich darüber hinaus eine

zweckmäßige Verwendung erhaltenenwerter, bisher nicht wohnbaulich genutzter Bausubstanz erfolgen (Umnutzung von ehem. landwirtschaftlichen Nebengebäuden zu Wohnungen).

Durch die neue Satzung (Änderungssatzung) wird der Geltungsbereich der ursprünglichen Satzung aus dem Jahre 1992 um vorhandene bebaute Grundstücke ergänzt.

## 7. Natur- und Artenschutz

Südlich der Ortslage Natein verläuft die Ahse in Ost-West-Richtung. Die grünlandreiche Bachaue stellt innerhalb der strukturreichen Hellwegbörde einen wichtigen Bestandteil im landesweiten Biotopverbundsystem dar und ist als Landschafts- bzw. Naturschutzgebiet festgesetzt. Das Landschaftsschutzgebiet „Ahse zwischen Dinker und Oestinghausen“ umfasst die von West nach Ost verlaufende Ahse mit Uferauen, die auf dem Gebiet der Gemeinde Welver liegt und liegt südlich des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung an. Das Naturschutzgebiet liegt südlich des Gewässers.

### Hinweis zum Artenschutz:

Der Bundesgesetzgeber hat das deutsche Artenschutzrecht an die europäische Vorgabe angepasst. In diesem Zusammenhang müssen die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

Eine besondere Rolle im Artenschutz spielen die sogenannten gesetzlich geschützten Arten. Diese Arten müssen bei allen Planungs- und Zulassungsverfahren berücksichtigt werden. Die Biotopkartierung beschreibt in der Ahse-Aue u.a. das Vorkommen folgender auch streng geschützter Arten:

- + Laubfrosch (*Hyla arborea*); RL 99 2N, streng geschützt, FFH-Anh. IV
- + Erdkröte (*Bufo bufo*); RL 99\*, besonders geschützt
- + Grasfrosch (*Rana temporaria*); RL 99\*, besonders geschützt
- + Feuersalamander (*Salamandra atra*); RL 99 2, streng geschützt, FFH-Anh. IV
- + Zaunmolch (*Lacerta agilis*); RL 99 2, streng geschützt
- + Schleiereule (*Nyctalus noctua*); RL 99\* N, streng geschützt
- + Waldkauz (*Nyctalus noctua*); RL 99\*, streng geschützt
- + Steinkauz (*Nyctalus noctua*); RL 99 3N, streng geschützt
- + Graureiher (*Ardea cinerea*); RL 99\* N, besonders geschützt

Diese Hinweise können Anlass für weitere gezielte Ermittlungen insbesondere im Bereich südlich der Straße „In Natein“ sein, wenn bei einer Bebauung vorhandene Gehölze nicht erhalten werden können.

Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten gilt ein Störungsverbot. Während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten ist es verboten, die Tiere so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Artenschutzbelange sind bei allen Planungsverfahren zu berücksichtigen. Bei der Realisierung der beantragten Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden. Zum Schutz von Brutstätten dürfen deshalb Gehölzbereiche (z.B. Hecken, Bäume, Hohlräume etc.) auf dem Baufeld in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September nicht gerodet werden. Das Störungsverbot in der Reproduktionszeit ist zu beachten.

Nach § 42 Abs. 5 BNatSchG sind die nur national besonders geschützten Arten von den zu genannten Verböten bei genehmigungspflichtigen Vorhaben pauschal freigestellt. Sofern es sich dagegen um FFH-Anhang-IV-Arten oder um europäische Vogelarten handelt, muss im baurechtlichen Genehmigungsverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden. Dabei besteht das Ziel des Artenschutzes vor allem darin, die „ökologische Funktion“ der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sicherzustellen. Handlungen in Verbindung mit einem genehmigungspflichtigen Planungs- oder Zulassungsvorhaben lösen die Verbotsbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG dann aus, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in ihrem räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt wird. Gegebenenfalls lassen sich die artenschutzrechtlichen Verbote durch geeignete „Vermeidungsmaßnahmen“ erfolgreich abwenden.

Die landwirtschaftliche Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Belange sind im Einzelfall im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu klären.

## 8. Wasserwirtschaft

Es darf keine Verfüllung von Kleingewässern, keine Veränderung der natürlichen Gewässerböschung und keine Absenkung des aktuell bestehenden Gewässerspiegels erfolgen. Der Planbereich selber liegt außerhalb von Wasserschulz- und Überschwemmungsgebieten. Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Ein Gewässerausbau bedarf nach § 68 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz der Planfeststellung durch die zuständige Behörde. Unter Gewässerausbau versteht man die Herstellung, die Beseitigung und die wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer. Darunter fallen z.B. auch Teiche.
- Im Bereich Natein steht das Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Welver eine Abwasserbeseitigung mittels Kleinkläranlagen vor. Die Errichtung einer Kleinkläranlage bedarf der Genehmigung/ Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Soest. (Siehe auch Punkt 4. Erschließung!)

## 9. Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich der Satzung nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung sind Altlasten nicht zu erwarten.

Im Kataster über Altlasten und Altstandorte des Kreises Soest, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, ist im Bereich des o. g. Plangebietes keine Altlast-Verdachtsfläche registriert.

- Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgelagerten Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.
- Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind gemäß § 5 Abs. 2 und 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen 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 zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§§ 2, 4 und 7 Bundesbodenschutzgesetz-BodSchG).
- 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 Baubodenaushub in Betrieb gegangen, mit deren Hilfe die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z. B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll.
- Anbieter können ihr Angebot selbst - sofern Sie über die technischen Voraussetzungen verfügen - oder über die Entsorgungswirtschaft Soest GmbH (ESG) in die Börse eingeben lassen. (Tel: 02921 - 353 102).
- Ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG) oder stellt eine Beseitigung die Umweltverträglichere Lösung dar (§ 5 KrW-/AbfG), ist der Bodenaushub als überlassungspflichtiger Abfall auf einer dafür zugelassenen Bodeendeponie 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.

## 10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes könnte es sich bei dem Objekt „In Natelyn 18“ inkl. der Teiche um ein Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW handeln. Dies wird noch zu prüfen sein.

Aufgrund der Nähe zum raumwirksamen und kulturlandschaftsprägenden Objekt „Haus Natelyn“ handelt es sich aus Sicht der Denkmalpflege allerdings insgesamt um einen bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich. Die Teichanlagen südlich des Änderungsbereiches 2 stellen ein wertgebendes Merkmal der städtebaulichen Situation in Natelyn dar. Die umliegenden Freiflächen um Haus Natelyn sind daher als solche zu erhalten, so dass eine bauliche Verdichtung in unmittelbarer Nähe des Objektes oder gar eine Überbauung der Teiche aus denkmalrechtlicher Sicht nicht erfolgen sollte. Dieser Sachlage wird Rechnung getragen, indem von einer ursprünglich vorgesehenen Überplanung der Teichanlagen Abstand genommen wird. Der aktuelle Geltungsbereich der Änderungssatzung endet hinter den vorhandenen baulichen Anlagen.

Insgesamt handelt es sich bei Natelyn um einen archäologisch relevanten Bereich, wobei vor allem der südliche Bereich besonders sensibel ist. Im Änderungsbereich 2 sind daher bei Bodeneingriffen archäologische Maßnahmen notwendig, über die im Einzelnen entschieden werden muss. Werden Erarbeiten in Natelyn geplant, ist eine frühzeitige Beteiligung des LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Olpe – erforderlich, damit über die Notwendigkeit archäologischer Maßnahmen entschieden werden kann. Hierzu nachfolgend der allgemeine Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus edgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon 02761/9375-0, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

|                                                                                                                                  |                                                       |                           |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Gemeinde Welver</b><br>Der Bürgermeister<br> | <b>Beschlussvorlage</b>                               |                           |                          |
|                                                                                                                                  | Bereich: 3 Gemeindeentwicklung<br>Az.: 61-26-21/17-04 | Sachbearbeiter:<br>Datum: | Herr Große<br>07.05.2015 |

|                       |                    |                   |                    |
|-----------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Bürgermeister         | <i>[Signature]</i> | Allg. Vertreter   | <i>[Signature]</i> |
| Fachbereichsleiter/in | <i>[Signature]</i> | Sachbearbeiter/in | <i>[Signature]</i> |

| Beratungsfolge | Top | oef/<br>noe | Sitzungs-<br>termin | Beratungsergebnis | Stimmenanteil |      |       |
|----------------|-----|-------------|---------------------|-------------------|---------------|------|-------|
|                |     |             |                     |                   | Ja            | Nein | Enth. |
| GPNU           | 5   | oef         | 27.05.15            |                   |               |      |       |
| HFA            |     |             |                     |                   |               |      |       |
| Rat            |     |             |                     |                   |               |      |       |

**Vierte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Zur Grünen Aue“, Zentralort Welver**  
**hier: Änderung des Planentwurfes**

**Sachdarstellung zur Sitzung am 27.05.2015:**

Der Rat hat beschlossen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 „Zur Grünen Aue“ festgesetzte „öffentliche Grünfläche“ mit dem Ziel zu ändern, dass dieses Grundstück zukünftig wohnbaulich genutzt werden kann. In diesem Zusammenhang hat der Rat in seiner Sitzung am 17.12.2014 den Entwurf zur 4. Vereinfachten Änderung des v.g. Bebauungsplanes gebilligt. Vor Durchführung des nach Baugesetzbuch vorgeschriebenen Beteiligungsverfahrens gem. § 13 Abs. 2 BauGB hat der Käufer nun mitgeteilt, dass sich seine Planungen im Hinblick auf die Bebauung des Grundstückes konkretisiert haben. Unter Berücksichtigung dieser Planungen müsste jedoch das nördliche Baufenster geringfügig geändert werden.

Der Käufer plant hier die Errichtung eines eingeschossigen Bungalows, so dass die ursprünglich vorgesehene überbaubare Fläche von 12 m x 12 m für dieses Objekt nicht geeignet ist. Zugeschnitten auf das Vorhaben soll das Baufenster in L-Form mit den max. Außenmaßen von 15,50 m x 15,50 m festgesetzt werden.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken. Die Versiegelung unterschreitet auch nach der Änderung den Flächenanteil des Grundstückes, der unter Berücksichtigung der GRZ von 0,4 maximal überbaut werden darf. Bei einem zulässigen Höchstmaß von 7,50 m bleibt das Gebäude zudem gegenüber der Umgebungsbebauung (max. 9,0 m) im Hinblick auf die Firsthöhe etwas zurück. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße von knapp über 1.000 m² und der planungsrechtlichen Vorgaben (eingeschossig, GRZ 0,4 und Firsthöhe) ist ein Einfügen in die vorhandene Siedlungsstruktur gewährleistet. Darüber hinaus soll eine alten- und behindertengerechte Bauweise, die mehr Fläche als Höhe benötigt, durchaus unterstützt werden. Das südliche Baufenster bleibt unverändert. Der private Weg zur Erschließung des hinterliegenden Grundstückes wird auf 4,0 m festgesetzt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, den geänderten Entwurf zur 4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Zur Grünen Aue“ zu billigen. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

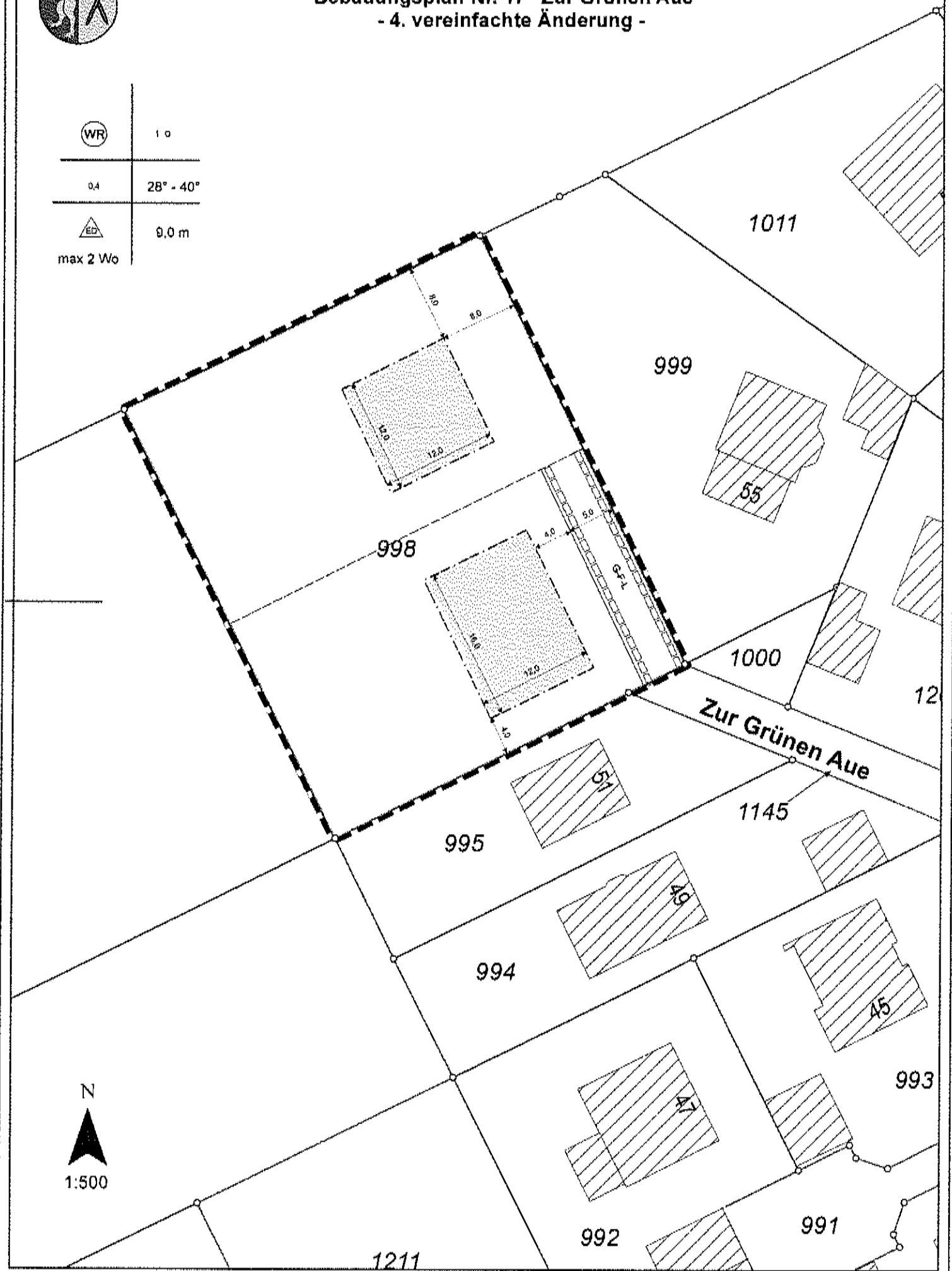




GEMEINDE WELVER - Zentralort Welper  
Bebauungsplan Nr. 17 "Zur Grünen Aue"  
- 4. vereinfachte Änderung -

ALT

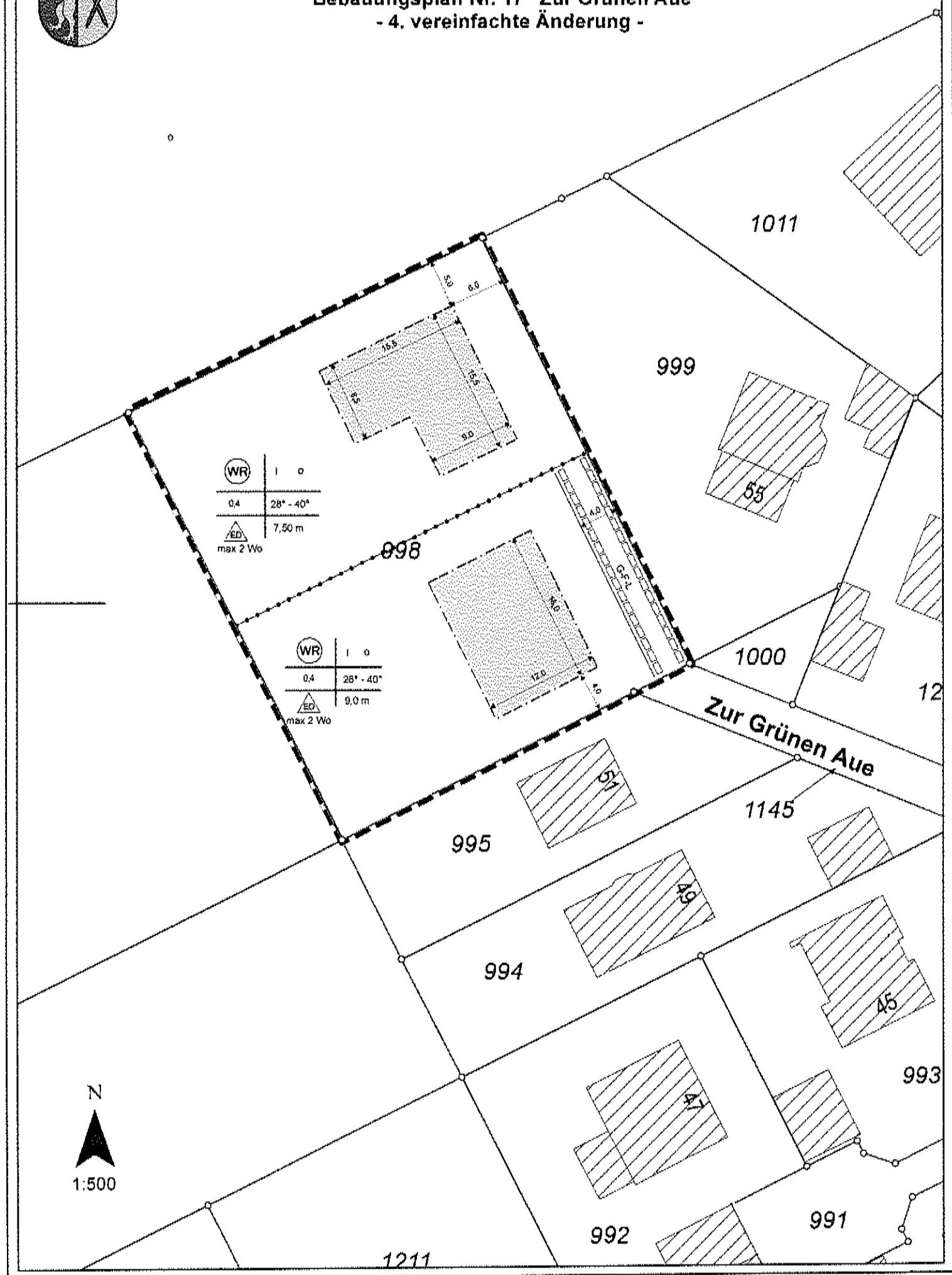
|                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|  | 10        |
| 0,4                                                                               | 28° - 40° |
|  | 9,0 m     |
| max 2 Wo                                                                          |           |





**GEMEINDE WELVER - Zentralort Welper**  
**Bebauungsplan Nr. 17 "Zur Grünen Aue"**  
**- 4. vereinfachte Änderung -**

**NEU**



# Legende

## zur 4. vereinf. Änderung des B-Planes Nr. 17 „Zur Grünen Aue“

### Begrenzungslinie (§ 9 Abs. 7 BauGB):



Grenze des räuml. Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

### Art der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB; §§ 1 – 15 BauNVO):

|           |                                                                                                                                        |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| WR        | Reines Wohngebiet<br>Zulässig sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO<br>- Wohngebäude<br>Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen |
| max. 2 Wo | Beschränkung der Zahl der Wohnungen: Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig                                            |

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO):

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I   | Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)                                                                                                                                                                                                              |
| 0,4 | GRZ = Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)<br>gibt an, wie viel m <sup>2</sup> Grundfläche je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind<br>(Flächenanteil eines Baugrundstückes, der überbaut werden darf)<br><br>Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt. |

### Höchstmaß für bauliche Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7,5 m / 9,0 m | Höchstmaß für alle baulichen Anlagen<br>– Haupt- und Nebenanlagen einschließlich Schornsteine, Antennen und ähnlichen Anlagen.<br>Als Bezugspunkt wird die Straßenrandhöhe, ermittelt in der Mitte der zur Erschließungsstraße gelegenen Seite des Baugrundstückes, festgelegt. |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| o                                                                                   | offene Bauweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ED                                                                                  | Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | Baugrenze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | überbaubare Grundstücksfläche, deren Grenze Gebäude und Gebäudeteile nicht überschreiten dürfen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.<br>Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen/Carports zugelassen.<br>Garagenstandorte werden nicht festgesetzt. |

28° - 40°

zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28°- 40°  
Eine Drempehöhe wird nicht festgesetzt.

**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):**

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|  |  |  |

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (G-F-L)  
zugunsten der Anlieger/ Hinterlieger

**Sonstige Darstellungen**



Abstandsbezeichnung

998

Flurstücksbezeichnung zum Zeitpunkt der Planaufstellung

|                                                                                                                                  |                                           |                           |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Gemeinde Welver</b><br>Der Bürgermeister<br> | <b>Beschlussvorlage</b>                   |                           |                          |
|                                                                                                                                  | Bereich: 3 Gemeindeentwicklung<br>Az.: 61 | Sachbearbeiter:<br>Datum: | Herr Große<br>07.05.2015 |

|                       |                             |                   |                             |
|-----------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Bürgermeister         | <i>[Signature]</i> 12.5.15  | Allg. Vertreter   | <i>[Signature]</i> 12.5.15  |
| Fachbereichsleiter/in | <i>[Signature]</i> 11/05.15 | Sachbearbeiter/in | <i>[Signature]</i> 07/05.15 |

| Beratungsfolge | Top | oef/<br>noe | Sitzungs-<br>termin | Beratungsergebnis | Stimmenanteil |      |       |
|----------------|-----|-------------|---------------------|-------------------|---------------|------|-------|
|                |     |             |                     |                   | Ja            | Nein | Enth. |
| GPNU           | 1   | oef         | 25.11.14            | einstimmig        |               |      |       |
| HFA            | 6   | oef         | 03.12.14            | einstimmig        |               |      |       |
| Rat            | 5   | oef         | 17.12.14            | mit Mehrheit      | 24            | 1    | -     |
| GPNU           | 6   | oef         | 27.05.15            |                   |               |      |       |

**Antrag auf die Errichtung eines Hähnchenmaststalles in der Gemarkung Scheidingen**  
**hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens**

**Sachdarstellung zur Sitzung am 25.11.2014 :**

- Siehe beigelegte Antragsunterlagen!

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung und den Betrieb eines Hähnchenaufzuchtstalles mit insgesamt 29.000 Tierplätzen, drei Futtersilos und eine Sammelgrube. Die baulichen Anlagen sollen auf dem Grundstück der Gemarkung Scheidingen, Flur 1, Flurstück 32 realisiert werden. Das Grundstück liegt zwischen Scheidingen und Illingen östlich der Kreisstraße K 14 und nördlich der ehemaligen Bahnstrecke. Der Abstand zur Wohnbebauung des Ortes Illingen beträgt ca. 360 m und zur bebauten Ortslage Scheidingen ca. 700 m. Das Gewerbegebiet Scheidingen ist ca. 200 m entfernt.

Flächennutzungsplan:

Das Flurstück 32 ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und liegt gem. § 35 BauGB im Außenbereich.

Landschaftsplan:

Direkt südlich an das antragsgegenständliche Flurstück grenzen zwei „Geschützte Landschaftsbestandteile“ (LB) an. Die Festsetzung der LB erfolgte

- im Hinblick auf die Erhaltung und Entwicklung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes,
- aufgrund der Bedeutung als Lebensstätte bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten

Es handelt sich um Teiche, die insbesondere als Sommerlebensraum für Amphibien an der ehemaligen Bahntrasse dienen. Die Errichtung baulicher Anlagen aller Art ist hier grundsätzlich verboten, um eine Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des geschützten Landschaftsbestandteiles und damit des Naturhaushalts zu verhindern und das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

Bauen im Außenbereich § 35 BauGB:

Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind Ställe im Außenbereich privilegiert zulässig, wenn sie einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen.

Der § 35 BauGB, der landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich privilegiert, folgt dem Gedanken, eine wirtschaftlich sinnvolle Erweiterung der Betriebe zu ermöglichen und gleichzeitig die Landschaft vor Bebauung und Zersiedelung zu schützen. Als Schwachpunkt und Mitursache für die vielerorts völlig ungesteuerte Entwicklung der Tierhaltung im Außenbereich erwies sich dabei bisher jedoch der Ausnahmetatbestand in § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Durch ihn wurden in gängiger Praxis auch gewerbliche Tierhaltungen ohne Flächenbindung privilegiert, also Mastställe, die in keiner Weise mehr mit bäuerlicher, landwirtschaftlicher Tierhaltung zu tun haben und zum Teil losgelöst von örtlich ansässigen Betrieben und eigenem Futteranbau wirtschaften. Der Gesetzgeber hat diesbezüglich den § 35 BauGB überarbeitet und die gewerbliche Tierhaltung, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, entprivilegiert.

**§ 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:**

*„Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es ... wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,....“*

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen Einrichtung und Betrieb einer Anlage zur Intensivhaltung oder –aufzucht von Junghennen ab 30.000 Tierplätzen einer standortbezogenen Vorprüfung und ab 40.000 Tierplätzen einer allgemeinen Vorprüfung. Ab einer Größe von 85.000 Tierplätzen ist das Vorhaben UVP-pflichtig.

Zum Spannungsfeld der Intensivtierhaltung im nicht hofnahen Außenbereich:

In der öffentlichen Wahrnehmung sieht sich die Massentierhaltung einhergehend mit der Häufung entsprechender Gebäude zunehmender Kritik ausgesetzt. Die Kritik bezieht sich neben der Infragestellung der Haltungsformen, der Frage, wie viel Tierhaltung die Umwelt trägt, auch auf die Überprüfung des Baurechts in Bezug auf die Privilegierung gewerblich landwirtschaftlicher Bauvorhaben im Außenbereich. Selbst in traditionell viehbesatzstarken Regionen finden große Stallneubauten und –erweiterungen vielfach keine Akzeptanz mehr und es gibt öffentliche Debatten und Widerstand.

Insbesondere die Naturschutzverbände fordern mit dem Ziel „Schutz des Außenbereichs“, entsprechende Fehlentwicklungen zu stoppen. Intensivtierhaltung ohne betriebseigenen hofnahen Futteranbau und ohne eigene Flächen für die Gülle- und Mistausbringung sollten nicht länger als privilegiert behandelt, sondern vielmehr wie andere gewerbliche emittierende Anlagen auch den Regeln der Bauleitplanung unterlegt werden. Die Ansiedlung gewerblicher Tierhaltungsbetriebe ist regelmäßig vom herkömmlichen Bild der Landwirtschaft mit einer überschaubaren Hofstelle weit entfernt.

Im Zentrum der Diskussion steht aber auch immer wieder die mit den Anlagen verbundene Immissionsbelastung. Das Immissionsschutzrecht und die entsprechenden Abstandsgebote werden oftmals als unzureichend empfunden. Darüber hinaus können Großstallungen das Orts- und Landschaftsbild massiv beeinträchtigen und die Eigenart ländlicher Räume als Erholungsgebiete in Frage stellen. Die Gegner dieser Stallungen plädieren dafür, dass verhindert werden muss, dass der Außenbereich seinen Charakter dadurch verliert, dass er flächendeckend mit stark emittierenden und umweltschädlichen Großvorhaben weiter belastet wird (unkontrollierter Wildwuchs).

Die Ansiedlung derartiger Stallungen gehört aufgrund seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung ohne Zweifel in den Außenbereich. Auch die Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver (Fläche für die Landwirtschaft) steht dem Vorhaben nicht entgegen.

gen. Hinsichtlich der Abstände zur Bebauung der Ortsteile Illingen und Scheidingen erfolgt eine Prüfung durch die Immissionsschutzbehörde. Eine evtl. optische Beeinträchtigung aus Sicht des Ortsteiles Scheidingen wird zumindest durch die bandartige Erhöhung mit vorhandener Begrünung der ehemaligen Bahnstrecke mildernd beeinflusst. Inwiefern eine nachteilige Beeinträchtigung durch die geplante Anlage für die im Landschaftsplan dargestellten „geschützten Landschaftsbestandteile“ zu erwarten ist, wird von der Unteren Landschaftsbehörde geprüft.

Hinweis:

Ein gleichlautendes Vorhaben auf Errichtung von zwei Hähnchenmastställen mit je 42.000 Tierplätzen auf dem antragsgegenständlichen Grundstücken hat im Jahre 2013 zur Beratung vorgelegen. Hier hatte der Rat mit Beschluss vom 20.03.2013 den Neubau von Ställen abgelehnt.

Vorbehaltlich der entwicklungspolitischen Beratung ergeht kein Beschlussvorschlag.

### **Beratung im GPNV vom 25.11.2014:**

Seitens der SPD-Fraktion wird beantragt, das gemeindliche Einvernehmen zu versagen. Die SPD-Fraktion gibt ihre Begründung zum Antrag wie folgt zu Protokoll:

#### *„Artenschutz*

*Durch die unmittelbare Nähe zweier „Geschützter Landschaftsbestandteile“ (Biotope) ist das angrenzende Baugrundstück zum Lebensraum etlicher wild lebender Tiere geworden. Im letzten Jahr beispielsweise brüteten dort zwei Kiebitzpaare. In Bezug auf § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz halten wir eine Artenschutzprüfung für unabdingbar.*

#### *Critical Load (Kritische Belastungen)*

*CL für Stickstoff sind Stofffrachten, die angeben, welche Menge pro Fläche und Zeitraum in einem Ökosystem deponiert werden kann. Heute ist in ganz Mitteleuropa zu beobachten, dass durch zu hohe Stickstoffbelastungen der Böden Arten zurückgedrängt, ja sogar ausgelöscht werden, welche auf stickstoffarme Standortbedingungen angewiesen sind.*

*Im Antrag ist angegeben, dass das Kot-Einstreu-Gemisch abtransportiert wird. Wir hätten gern gewusst, wohin und auf welche landwirtschaftlichen Nutzflächen es verbracht werden soll. Es ist zu prüfen, ob die Flächen nach o.g. Ausführungen (CL) diese Belastungen noch kompensieren können.*

#### *Weitere belastende Emissionen – hier: Luft und Lärm*

*Im Antrag fehlt jegliche Angabe über die Anzahl der jährlich zu erwartenden An- und Abfahrten per Lkw für:*

- *Kükenanlieferung alle 45 Tage*
- *Abtransport schlachtreifer Tiere mit einem Gesamtgewicht von 1.600 Gramm nach 35 Tagen*
- *Abtransport schlachtreifer Tiere mit einem Gesamtgewicht von 2.724 Gramm nach 42 Tagen*
- *Futteranlieferung*
- *Strohanlieferung*
- *Abtransport des Kot-Einstreu-Gemisches nach 42 Tagen*
- *Abtransport des Stallreinigungswassers*
- *Abtransport der regelmäßig anfallenden Tierkadaver*
- *Desinfektionsmittellieferungen*

*Wie viele Lkw-Fahrten sind jährlich zu erwarten?*

*Wie verläuft der beabsichtigte An- und Abfahrtsweg?*

*Privilegiertes Bauen im Außenbereich gem. § 35 BauGB*

*Bei strenger Auslegung des § 35 BauGB fällt das Vorhaben nicht unter das o.g. Baurecht. Der Antragsteller ist kein in Welper ortsansässiger Landwirt, so dass es sich hier nicht um eine wirtschaftlich sinnvolle Erweiterung eines heimischen landwirtschaftlichen Betriebes handelt.*

*Gemäß § 201 BauGB umfasst ein privilegiertes Vorhaben der Landwirtschaft die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann. Es ist davon auszugehen, dass der Antragsteller nicht in der Lage ist, Getreidefuttermittel in der benötigten Menge für ca. 232.000 Masthähnchen jährlich überwiegend selbst zu produzieren.*

*Fazit:*

*Wir sehen in der Beantragung ein Vorhaben, welches unser Landschaftsbild massiv beeinträchtigt und zusätzliche Emissionen (Luft und Lärm) entwickelt, denen wir nicht zustimmen können. Es ist abzusehen, dass auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche, die Artenvielfalt an Flora und Fauna aufgrund der Nähe der unmittelbar angrenzenden „Geschützten Landschaftsbestandteile“ immens beeinträchtigt wird.“*

**Beschluss:**

Auf Antrag der SPD-Fraktion empfiehlt der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt dem Rat einstimmig, den Antrag auf Errichtung eines Hähnchenmaststalles abzulehnen und das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die in der Begründung des Antrages der SPD-Fraktion angesprochenen fehlenden Informationen beim Kreis Soest bis spätestens zur Sitzung des Rates am 17.12.2014 einzuholen.

**Sachdarstellung zur Sitzung am 27.05.2015:**

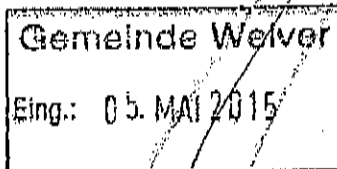
Entsprechend der Beschlussfassung des Rates vom 17.12.2014 wurde das gemeindliche Einvernehmen per Schreiben vom 18.12.2014 zum Antrag auf Errichtung eines Hähnchenmaststalles nicht erteilt. Der Kreis Soest kommt nach seiner rechtlichen Beurteilung nun zu dem Ergebnis, dass das gemeindliche Einvernehmen rechtswidrig versagt wurde und fordert die Gemeinde im Rahmen einer Anhörung auf, das bisher versagte Einvernehmen bis spätestens 01.06.2015 zu erteilen.

Die Verfügung des Kreises Soest vom 27.04.2015 ist als Anlage beigefügt. Entscheidend zuständig für die Erteilung des Einvernehmens ist gem. der Zuständigkeitsordnung für die in der Gemeinde Welper gebildeten Ausschüsse der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt. Es ist somit nun darüber zu beraten, ob an der Versagung des gemeindlichen Einvernehmens festgehalten wird.



Kreis Soest, Postfach 17 52, 59491 Soest

Gemeinde Welper  
Der Bürgermeister  
Am Markt 4  
59514 Welper



## Bauen, Wohnen und Immissionsschutz

Gebäude Hoher Weg 1 – 3, 59494 Soest

Name Jan Schulze Vaersthausen  
Durchwahl 02921 30-2426  
Zentrale 02921 30-0  
Telefax (02921) 302395  
Zimmer 2.028  
Email bauaufsicht@kreis-soest.de  
Internet www.kreis-soest.de

Soest, 27. April 2015

Bei Schriftwechsel und Rückfragen bitte stets angeben:

**Geschäftszeichen**  
63.02.0501-63.40.00-14003101  
**Straßenschlüssel**  
0195/0300/-

## Anhörung gemäß § 28 Verwaltungsverfahrensgesetz

**Bauvorhaben:** Errichtung eines Hähnchenmaststalles mit insgesamt 29000 Tierplätzen und von drei Futtersilos  
**Baugrundstück:** 59514 Welper-Scheidungen, Außenbereich  
Gemarkung: Flur: Flurstück/e:  
Scheidungen 1 32  
**Bauherr:**  
**Eingang am:** 03.11.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem vorgenannten Verfahren bitte ich Sie, bis zum 01.06.2015 das bisher versagte gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Soweit dies nicht erfolgt, beabsichtige ich, das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen und den Bauantrag zur Errichtung eines Hähnchenmaststalles mit insgesamt 29000 Tierplätzen und von drei Futtersilos zu genehmigen.

### Gründe

Mit Datum vom 25.09.2014, bei mir eingegangen am 03.11.2014, beantragte die Errichtung eines Hähnchenmaststalles mit insgesamt 29000 Tierplätzen und von drei Futtersilos auf dem oben genannten Grundstück.

Mit Ihrem Schreiben vom 18.12.2014 haben Sie Ihr gemeindliches Einvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben versagt. Sie führen darin an, dass Sie Bedenken hinsichtlich der Punkte



Südwestfalen

ALLES ECHT!

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

Artenschutz (Nr. 1) und kritische Belastung (Nr. 2), hinsichtlich weiteren belastenden Emissionen (Luft und Lärm) (Nr. 3) und des privilegierten Bauens im Außenbereich (Nr. 4) haben.

Nach § 36 Absatz 2 Satz 3 BauGB hat die zuständige Bauaufsichtsbehörde das Einvernehmen zu ersetzen, wenn die Gemeinde ihr Einvernehmen zu Unrecht versagt hat.

Auch unter Würdigung Ihrer Darlegungen haben Sie nach meiner rechtlichen Beurteilung das gemeindliche Einvernehmen rechtswidrig versagt. Aus meiner Sicht hat der Antragsteller einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der beantragten Baugenehmigung.

#### **Zu Nr. 1**

Sie gaben an, durch die unmittelbare Nähe zweier geschützter Landschaftsbestandteile sei das angrenzende Baugrundstück zum Lebensraum etlicher wild lebender Tiere geworden. Im letzten Jahr haben dort zwei Kiebitzpaare gebrütet. In Bezug auf § 44 Abs. 1 BNatschG hielten Sie eine Artenschutzprüfung für unabdingbar.

Im Rahmen der Antragsprüfung wurde die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest beteiligt. Gemäß der Stellungnahme vom 19.11.2014 bestehen aus natur- und landschaftsfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauvorhaben. Entsprechende Nebenbestimmungen werden in der Baugenehmigung formuliert. Die Untere Landschaftsbehörde wurde nach Ihrem Schreiben vom 18.12.2015 erneut speziell zum Thema Artenschutz um Stellungnahme gebeten. Sie äußerte in dieser Hinsicht erneut keine Bedenken.

#### **Zu Nr. 2**

Sie äußerten Bedenken hinsichtlich der Stickstoffbelastung. Im Rahmen der Antragsprüfung wurden u.a. die Untere Wasserbehörde, die Untere Landschaftsbehörde und die Untere Abfallwirtschaftsbehörde beteiligt. Die Fachbehörden haben keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauvorhaben. Speziell zu dem Thema „Critical Load“ wurden die Untere Landschaftsbehörde und die Untere Abfallwirtschaftsbehörde nochmals um Stellungnahme gebeten. Beide Fachbehörden äußern auch in dieser Hinsicht keine Bedenken.

#### **Zu Nr. 3**

Sie bemängelten, dass im Antrag die Angabe der Anzahl der jährlichen An- und Abfahrten nicht angegeben sind. Auf Anfrage gab der Antragsteller an, es wären maximal 196 LKW- bzw. Schlepperfahrten pro Jahr erforderlich. Auf Grund dieser Angaben kommt die Immissionsschutzbehörde, auch bei pessimaler Betrachtung, zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) deutlich unterschritten wird. Auf Grund der örtlichen Verhältnisse, insbesondere des Abstandes zur Wohnbebauung, ist insofern keine Schallschutzgutachten notwendig.

Die Geruchsimmissionssituation wurde auf der Grundlage des *Geruchs- und Ammoniakgutachtens G-2642-01, Ingenieurbüro Richters & Hüls vom 08.09.2014, Fassung vom 08.12.2014* geprüft und beurteilt. Es bestehen diesbezüglich keine Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben. Das o. g. Gutachten wird Bestandteil der Baugenehmigung. Weitere Nebenbestimmungen zum Immissionsschutz werden in der Baugenehmigung formuliert.

#### **Zu Nr. 4**

Sie gaben an, das Vorhaben falle nicht unter den § 35 BauGB, da der Antragsteller kein in Welver ansässiger Landwirt sei und das Futter für die Masthähnchen voraussichtlich nicht überwiegend selbst produzieren werde.

Bei dem geplanten Hähnchenmaststall handelt es sich nicht um ein Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, sondern um ein Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Danach ist dieser u.a. zulässig, wenn er nicht der Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Eine solche Pflicht liegt nicht vor. Der Hähnchenmaststall steht auch in keinem Zusammenhang mit einem anderen Stall, sodass eine kumulierende Wirkung ausgeschlossen ist.

Der Flächennutzungsplan weist eine *Fläche für die Landwirtschaft* aus. Bei der Abwägung zwischen den Interessen des Antragstellers und den öffentlichen Belangen ist den Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB entsprechendes Gewicht beizumessen. Also auch Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

*„Bei der Abwägung der beabsichtigten Vorhaben und den von ihm berührten öffentlichen Belangen ist in Rechnung zu stellen, dass der Gesetzgeber die Vorhaben nach Abs.1 in plan-ähnlicher Weise dem Außenbereich zugewiesen und ihnen damit Vorrang eingeräumt hat (BVerwGE 28,148/151).“*

Kommentar zum BauGB Battis/ Krautzberger/ Löhr, 11. Auflage

Ein grundsätzlicher Verstoß gegen die Festsetzung des Flächennutzungsplans (Fläche für die Landwirtschaft) wird nicht angenommen, da es sich um eine Tierhaltungsanlage handelt. Bei Abwägung der Interessen des Antragstellers und der öffentlichen Belange ist, auch unter Berücksichtigung des zuvor genannten Sachverhaltes, festzustellen, dass öffentliche Belange dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen.

Meiner Ansicht nach liegen hier alle Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB vor. Ich halte demnach die Erteilung der beantragten Baugenehmigung aus rechtlicher Sicht für geboten. Ich bitte Sie daher, nun möglichst umgehend, spätestens aber bis zum 01.06.2015 das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

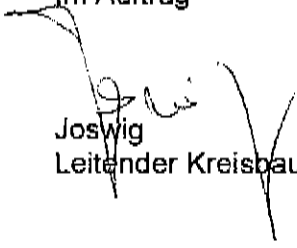
Außerdem gebe ich Ihnen hiermit noch einmal die Gelegenheit, sich bis zum 01.06.2015 zu dem vorstehenden Sachverhalt zu äußern. Sollten Sie bis dahin nicht Stellung nehmen, werde ich weiterhin von Ihrer Versagung des gemeindlichen Einvernehmens ausgehen, das Einvernehmen ersetzen und die Baugenehmigung erteilen.

#### Rechtsgrundlagen

- § 28 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in der zurzeit geltenden Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der zurzeit. geltenden Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Joswig  
Leitender Kreisbaudirektor

|                                                                                                                                  |                               |                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Gemeinde Welver</b><br>Der Bürgermeister<br> | <b>Beschlussvorlage</b>       |                                                   |
|                                                                                                                                  | Bereich: 2.1<br>Az.: 32-82-01 | Sachbearbeiter: Herr Coerdts<br>Datum: 12.05.2015 |

|                       |                       |                   |                 |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|-----------------|
| Bürgermeister         | <i>Schulz 12.5.15</i> | Allg. Vertreter   | <i>12/05/15</i> |
| Fachbereichsleiter/in | <i>Graf 12/05/15</i>  | Sachbearbeiter/in | <i>12/05/15</i> |

| Beratungsfolge | Top | oef/<br>noe | Sitzungs-<br>termin | Beratungsergebnis | Stimmenanteil |      |       |
|----------------|-----|-------------|---------------------|-------------------|---------------|------|-------|
|                |     |             |                     |                   | Ja            | Nein | Enth. |
| GPNU           | 5   | oef         | 25.03.2015          | einstimmig        |               |      |       |
| HFA            | 5   | oef         | 15.04.2015          | mit Mehrheit      | 10            | 1    |       |
| RAT            | 3   | oef         | 29.04.2015          | einstimmig        |               |      |       |
| GPNU           | 7   | oef         | 27.05.2015          |                   |               |      |       |

**Betr.: Überprüfung der Verkehrssituation für die Straße „Am Markt“  
 hier: Antrag der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ vom 17.02.2015**

**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.

Die weiteren angedachten Maßnahmen zur Umsetzung der Verkehrsberuhigung unter Mitnutzung von Blumenkübeln, welche sich noch im Besitz der Gemeinde Welper befinden, sowie die Aufstellung von Parkuhren als Zwischenlösung sowie weitere Möglichkeiten zur Lenkung der Verkehrsströme durch eventuelle bauliche Maßnahmen bzw. Verkehrsflussoptimierung unter Einbeziehung der Interaktion der einzelnen Verkehrsteilnehmer – wie Radfahrer/Fußgänger und Straßenverkehr -, die auch insbesondere vom Antragsteller angesprochen werden, verlangen fachliche verkehrsplanerische Hintergründe.

Dies auch vor dem Hintergrund, dass das Aufstellen von Blumenkübeln oder ähnlichen Gegenständen im öffentlichen Verkehrsraum mit Blick auf die Eröffnung von Gefahrenquellen nicht ganz unumstritten ist.

Vor diesem Hintergrund scheint es aus Sicht der Verwaltung vorteilhafter, zunächst an den von der Verwaltung im 1. und 2. Abschnitt der Sachdarstellung zu dieser Sitzung vorgeschlagenen Maßnahmen festzuhalten. In einem zweiten Schritt – wie vom Antragsteller auch vorgeschlagen – ist ein Gesamtverkehrskonzept für den Zentralort zu erwirken. Ein solches Gesamtpaket sollte dann durch fachliche Unterstützung im Rahmen einer Verkehrsplanung, die den Sachverstand aus Verkehrsbauwesen und Verkehrsingenieurwesen vereint, vorgenommen werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen des Behördentermins mit dem Straßenverkehrsdienst des Kreises Soest die Sicherung des Eingangsbereiches der Bäckerei mit Blumenkübeln/Absperrpfosten (rot/weiß) und das Anbringen von Transparenten/Hinweisschildern mit Hinweisen auf freie Parkflächen in den Nebenstraßen und den verkehrsberuhigten Bereich zu klären zu klären.

Unabhängig davon erfolgt die Erneuerung der verblichenen Aufmalungen sowie die Kennzeichnung der Parkplätze durch den Bauhof der Gemeinde.

### **Beschluss des Haupt- und Finanzausschuss vom 15.04.2015:**

Auf Antrag der Koalitionsfraktionen beauftragt der Haupt- und Finanzausschuss die Verwaltung mit

10 Ja-Stimmen und  
1 Nein-Stimme

im Rahmen des Behördentermins mit dem Straßenverkehrsdienst des Kreises Soest unter Beteiligung der Ortsvorsteherin von Welper die Gestaltung der Straße „Am Markt“ mit dem Ziel kurzfristiger Umsetzung zu klären. Die Gestaltung soll durch Aufstellung von vorhandenen Blumenkübeln, die der Freihaltung und Sicherung der für Fußgänger und Radfahrer vorgesehenen Bereiche von PKW-Verkehr dienen, durch andere Gestaltungselemente und durch Anbringen eines Transparentes oder von Hinweisschildern mit Hinweisen auf die Parkplätze in den angrenzenden Bereichen erfolgen.

Zur Ratssitzung ist ein entsprechender Plan der möglichen Gestaltungselemente und deren Anordnung im Bereich der Straßen „Am Markt“ vorzulegen.

Sofern die Abstimmung nicht bis zur Ratssitzung am 29.04.2015 erfolgt sein sollte, ist der GPNÜ über deren Ergebnis in seiner nächsten Sitzung zu informieren. Dieser ist durch den Rat ermächtigt, die Verwaltung mit der Durchführung und Umsetzung der im Einzelnen noch festzulegenden Maßnahmen zu beauftragen.

## **Sachdarstellung zur Sitzung des Rates am 29.04.2015:**

Nach Rücksprache mit dem Straßenverkehrsdienst des Kreises Soest vom 16.04.2015 ist ein Besprechungstermin zur Anbringung der Gestaltungselemente am 28.04.2015 möglich. Das Ergebnis des Besprechungstermins wird in der Sitzung mitgeteilt.

Ein entsprechender Plan der möglichen Gestaltungselemente und die Bekanntgabe der weiteren verkehrsrechtlichen Maßnahmen sind für die nächste Sitzung des GPNU am 27.05.2015 vorgesehen.

FBL Grümme-Kuznik berichtet über den am 28.04.2015 stattgefundenen Ortstermin mit den Beteiligten Herrn Trelle vom Straßenverkehrsdienst Soest, Ortsvorsteherin Frau Korn, Herrn Kreyenbrink vom dem Polizeibezirksdienst, Herrn Coerdts und Frau Grümme-Kuznik in Stichpunkten wie folgt:

### Parkraum:

Die bisherigen Parkplatzkennzeichnungen werden neu gekennzeichnet und nachgebessert. Der vorhandene Behindertenparkplatz wird nach außen verlegt und das dazugehörige Piktogramm neu aufgebracht.

### Blumenkübel:

In Längsrichtung werden jeweils 2 Blumenkübel vor der örtlichen Sparkasse und gegenüber vor der Bäckerei aufgestellt. Ein weiterer Blumenkübel in Längsrichtung vor dem ehemaligen Fraktionsbüro und im Bereich gegenüber vor der Änderungsschneiderei. Zwischen der Änderungsschneiderei und dem Fraktionsbüro ist geplant, auf der Straße ein Piktogramm „Parkplatz mit dem Zusatz rechtsweisend“ aufzutragen. Während der wöchentlichen Marktzeiten soll zusätzlich ein mobiles Straßenschild „Sackgasse“ mit dem Zusatz „keine Wendemöglichkeit“ aufgestellt werden.

### Piktogramm:

An beiden Zufahrten des verkehrsberuhigten Bereiches (Post/Löffler) wird ein Piktogramm „verkehrsberuhigter Bereich/Schrittgeschwindigkeit fahren“ aufgetragen.

Die vorgenannten Stichpunkte werden in einer Verwaltungsvorlage für die nächste Sitzung des GPNU ausführlich vorbereitet.

## **Beschluss des Rates vom 29.04.2015:**

Der Rat beschließt **einstimmig**, den Tagesordnungspunkt in die nächste Sitzung des GPNU zu verweisen und ermächtigt den Ausschuss, die Verwaltung mit der Durchführung und Umsetzung der Maßnahmen zu beauftragen.

## Sachdarstellung zur Sitzung des GPNÜ am 27.05.2015:

Am 28.04.2015 fand ein gemeinsamer Ortstermin mit Vertretern der Verwaltung, der Ortsvorsteherin von Welver, dem Straßenverkehrsdienst des Kreises Soest und dem Bezirksdienst der Polizei der Gemeinde Welver statt:

1. Der bereits vorhandene Behindertenparkplatz wird samt dazugehörigem Verkehrszeichen zur besseren Wahrnehmung nach außen verlegt und
2. das dazugehörige Piktogramm nach der entsprechenden Bestellung im Fachhandel neu aufgebracht.
3. Vor der örtlichen Sparkasse und im Bereich gegenüber vor der Bäckerei werden jeweils zwei Blumenkübel in Längsrichtung platziert. Diese Maßnahme dient u.a. auch zur Sicherung der Eingangsbereiche vor der örtlichen Sparkasse und der Bäckerei.
4. Im weiteren Verlauf des verkehrsberuhigten Bereiches der Straße „Am Markt“ wird jeweils ein weiterer Blumenkübel in Längsrichtung vor dem dortigen Parteibüro und im Bereich gegenüber vor Änderungsschneiderei /Durchgangsstraße ehemaliger COOP-Markt platziert.
5. Nach vorheriger verkehrsrechtlicher Anordnung durch den Straßenverkehrsdienst beim Kreis Soest wird dort ebenfalls ein Piktogramm VZ 314-50 STVO „Parkplatz“ mit dem Zusatzzeichen 1000-20 STVO „rechtsweisend“ als Hinweis auf die gemeindeeigenen Parkflächen „Starenschleife“ aufgebracht.
6. Während der wöchentlichen Marktzeiten (freitags) wird an der gleichen Stelle ein mobiles VZ 357 STVO „Sackgasse“ mit dem Zusatzzeichen „Keine Wendemöglichkeit“ aufgestellt und danach wieder abgebaut.
7. An beiden Zufahrten des verkehrsberuhigten Bereiches der Straße „Am Markt“ wird ebenfalls das VZ 385 STVO „Beginn eines verkehrsberuhigten Bereiches“ mit dem Zusatz „Schrittgeschwindigkeit fahren“ nach vorheriger verkehrsrechtlicher Anordnung durch den Straßenverkehrsdienst beim Kreis Soest auf die Fahrbahn aufgebracht.
8. Unabhängig hiervon wird eine Erneuerung der verblichenen Aufmalungen sowie die deutliche Kennzeichnung der Parkflächen im gesamten verkehrsberuhigten Bereich der Straße „Am Markt“ erfolgen.

Für die Ausführung der zuvor genannten straßenverkehrsrechtlichen Maßnahmen entstehen die nachstehend ausgeführten Kosten:

| Maßnahme                                                                                            | Kosten   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Zu 1. und 2.:<br>Erneuerung Piktogramm "Behindertenparkplatz" sowie der Abgrenzungslinien Parkplatz | 200,00 € |
| Zu 5.:<br>Piktogramm VZ 314-50 STVO „Parkplatz“ mit dem Zusatzzeichen 100-20 STVO „rechtsweisend“   | 300,00€  |
| Zu 6.:<br>Verkehrszeichen 357 STVO „Sackgasse“ mit dem Zusatzzeichen „keine Wendemöglichkeit“       | 150,00 € |
| Zu 7.                                                                                               | 600,00€  |

|                                                                                                                        |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 2 Stück Piktogramme VZ 385 STVO „Beginn des verkehrsberuhigten Bereich" mit dem Zusatz „Schrittgeschwindigkeit fahren" |                 |
| Zu 8:<br><br>100 Streifen thermoplastische Markierung PREMARK weiß – 500mmx500mm                                       | 750,00€         |
| <b>Gesamt</b>                                                                                                          | <b>2000,00€</b> |
|                                                                                                                        |                 |

Im Haushalt 2015 werden insgesamt 6.000,00 € für die Beschaffung von Verkehrszeichen veranschlagt.

Davon sind bereits aktuell 3.606,25 € für die vom Straßenverkehrsdienst angeordneten Maßnahmen sowie für Ersatzbeschaffungen und Reparaturen von Verkehrszeichen, Verkehrsspiegeln u.a. verbraucht worden.

Weitere durch politische Beschlüsse sowie durch verkehrsrechtliche Anordnungen des Kreises Soest bereits beschlossene und durchzuführende Anschaffungen stehen noch aus. Dies sind beispielsweise

- Ganzheitliche Betrachtung der Verkehrsberuhigung im Wohngebiet „Im Hagen" und der Verkehrsbeschluss in der Reiherstraße im Zentralort in Welver mit ca. 3.700,00 €

Ein entsprechender Deckungsvorschlag ist in der Sitzung zu benennen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat die Verwaltung zu beauftragen vorbehaltlich vorliegender Deckungsvorschläge zu den Kosten und der Anordnungen des Straßenverkehrsdienstes des Kreises Soest die sich aus dem Ortstermin vom 28.04.2015 ergebenden Maßnahmen durchzuführen und umzusetzen.



|                                                                                                                                  |                                                                                                               |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Gemeinde Welver</b><br>Der Bürgermeister<br> | <b>Beschlussvorlage</b><br>Bereich: 2.1<br>Az.: 32-82-01<br>Sachbearbeiter: Herr Coerdts<br>Datum: 12.05.2015 |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                       |                       |                   |                 |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|-----------------|
| Bürgermeister         | <i>Schm 12.5.15</i>   | Allg. Vertreter   | <i>12.05.15</i> |
| Fachbereichsleiter/in | <i>Prof. 12.05.15</i> | Sachbearbeiter/in | <i>12.05.15</i> |

| Beratungsfolge | Top | oef/<br>noe | Sitzungs-<br>termin | Beratungsergebnis | Stimmenanteil |      |       |
|----------------|-----|-------------|---------------------|-------------------|---------------|------|-------|
|                |     |             |                     |                   | Ja            | Nein | Enth. |
| GPNU           | 9   | oef         | 25.11.2014          | einstimmig        |               |      |       |
| GPNU           | 6   | oef         | 28.01.2015          | ohne Beschluss    |               |      |       |
| GPNU           | 8   | oef.        | 27.05.2015          |                   |               |      |       |

**Betr.: Verkehrssicherheit auf der L 795 im Zentralort Welver**  
**hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 27.10.2014**

### Sachdarstellung zur Sitzung am 25.11.2014:

- Siehe beigefügten Antrag der CDU-Fraktion vom 27.10.2014 -

Der Antrag auf Verbesserung der Verkehrssicherheit auf der L 795 im Zentralort Welver durch weitere Querungshilfen z. B.

- Werler Straße, im Bereich des neuen Baugebiets,
- Bahnhofstraße, im Bereich der Einmündung Kiefernstraße,
- Bahnhofstraße, im Bereich der Einmündung Am Hundeteich (Zufahrt zum Seniorenzentrum),

ist zuständigkeitshalber an den Landesbetrieb Straßen NRW, Regionalniederlassung Sauerland-Hochstift, Lanfertsweg 2, 59872 Meschede, sowie an den Straßenverkehrsdienst des Kreises Soest mit der Bitte, diesen Sachverhalt in einem gemeinsamen Ortstermin aller beteiligten Behörden verkehrsrechtlich zu überprüfen, weitergeleitet worden. Über das Ergebnis und die weitere Verfahrensweise wird zu einem späteren Zeitpunkt berichtet.

### Beschlussvorschlag:

Über das Ergebnis des gemeinsamen Behördentermins und die weitere Verfahrensweise wird zu einem späteren Zeitpunkt berichtet. Ein Beschlussvorschlag ist derzeit nicht vorgesehen.

### **Beschluss des GPNÜ vom 25.11.2014:**

AM Rohe führt aus, dass die Querungsproblematik in ein ganzheitliches Konzept eingebunden werden sollte. In diesem Zusammenhang bestehe noch diskussionsbedarf innerhalb der Koalitionsparteien, so dass der Tagesordnungspunkt zunächst zur weiteren Beratung in die Fraktionen verwiesen werden sollte.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt beschließt einstimmig, den Tagesordnungspunkt zur weiteren Beratung in die Fraktionen zu verweisen. Die Beratung hier im Ausschuss wird in der nächsten Sitzung fortgesetzt.

### **Sachdarstellung zur Sitzung am 28.01.2015:**

Als Ergebnis eines Behördentermins mit Herrn Trelle vom Straßenverkehrsdienst beim Kreis Soest vom 14.01.2015 wird im Frühjahr diesen Jahres durch die Gemeinde Welver eine Verkehrszählung auf der Grundlage des vom Landesbetrieb Straßenbau NRW zur Verfügung gestellten Zählformulars veranlasst. Ein Terminvorschlag liegt allerdings bisher nicht vor.

Über das Ergebnis der Verkehrszählung und die weitere Verfahrensweise wird zu einem späteren Zeitpunkt berichtet.

### **Beschlussvorschlag:**

Über das Ergebnis der Verkehrszählung und der weiteren Verfahrensweise wird zu einem späteren Zeitpunkt berichtet. Ein Beschlussvorschlag ist derzeit nicht vorgesehen.

### **Beratung im GPNÜ am 28.01.2015:**

Um ein komplettes Bild mit verlässlichen Zahlen hinsichtlich der Verkehrsmenge einschließlich des Ziel- und Quellverkehrs zu erhalten, besteht Einigkeit darüber, entlang der Landesstraße L 795 (Werler Straße, Bahnhofstraße und Beckumer Straße zwischen Ortsteingang Meyerich bis Ortsausgang Richtung Recklinghausen) an den einzelnen Kreuzungen und Einmündungsbereichen eine Verkehrszählung durchzuführen. So kann auch dokumentiert werden, wie sich der Verkehr verteilt, bzw. wo der Verkehr abfließt. Es handelt sich um ca. 10 bis 12 Zählstellen (Ortseingang Meyerich, Kreuzung Landwehrkamp, Einmündung Ostbusch, Kreisverkehr, Kreuzung Erlenstraße/ Reiherstraße, Einmündung Kiefernstraße, Einmündung Haseistraße sowie die weiteren Einmündungen bis zum Ortsausgang an der Beckumer Straße). Das Ergebnis der Verkehrszählung soll Grundlage für die Beratung von Maßnahmen zur Verkehrssicherheit sein und kann gleichzeitig für eine Argumentation mit dem Straßenbaulastträger „Straßen.NRW“ dienen.

Ein Beschluss wird nicht gefasst.

## **Sachdarstellung zur Sitzung am 27.05.2015:**

Um ein umfangreiches Bild mit verlässlichen Zahlen hinsichtlich der Verkehrsmenge einschließlich des Ziel- und Quellverkehrs zu erhalten, wurde in der Sitzung des GPNU am 28.01.2015 vorgeschlagen, entlang der L 795 (Werler Straße, Bahnhofstraße und Beckumer Straße) zwischen dem Ortsteingang Meyerich bis zum Ortsausgang Recklingsen) an den einzelnen Kreuzungen und Einmündungsbereichen eine Verkehrszählung nach den Vorgaben des Landesbetriebes Straßenbau NRW durchzuführen. Es handelt sich hierbei um ca. 10 bis 12 Zählstellen.

### Im einzelnen:

- Ortsteingang Meyerich
- Kreuzung Landwehrkamp
- Einmündung Ostbusch
- Kreisverkehr Bahnhofstraße
- Kreuzung Erlenstraße/Reiherstraße
- Einmündung Kiefernstraße
- Einmündung Haselstraße
- weitere Einmündungen bis zum Ortsausgang an der Beckumer Straße

Da die Verkehrszählungen an den 10 bis 12 Zählstellen an mindestens zwei Normalwerktagen (Dienstag, Mittwoch, Donnerstag) außerhalb der Schulferien zu verschiedenen Uhrzeiten nur mit einem erheblichen Personalaufwand ermöglicht werden kann, sollte in diesem Zusammenhang nur auf die Dienste eines externen Verkehrsplanungsbüros zurückgegriffen werden. Ein verbindliche Preisabfrage ergab Gesamtkosten in Höhe von ca. 1.500,00 €.

Im Haushaltsjahr 2015 stehen aktuell für die Vergabe von sonstigen Dienstleistungen 2.000,00 € zur Verfügung.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat, die Beauftragung eines externen Verkehrsplanungsbüros zur Verkehrszählung nach den Vorgaben des Landesbetriebes Straßen NRW an den genannten Zählstellen.

Als weitere Einmündungen werden empfohlen:

- Kreuzung Buchenstraße/Im Hagen
- Kreuzung Am Hundeteich
- Kreuzung Klosterhof/Pferdekamp.

|                                                                                                                                  |                         |                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Gemeinde Welver</b><br>Der Bürgermeister<br> | <b>Beschlussvorlage</b> |                                                  |
|                                                                                                                                  | Bereich: 2.1<br>Az.:    | Sachbearbeiter: Herr Coerdt<br>Datum: 12.05.2015 |

|                       |                       |                   |                   |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Bürgermeister         | <i>Schulz 12.5.15</i> | Allg. Vertreter   | <i>12.05.15</i>   |
| Fachbereichsleiter/in | <i>Opfer 12/05/15</i> | Sachbearbeiter/in | <i>Co 12/5.15</i> |

| Beratungsfolge | Top | oef/<br>noe | Sitzungs-<br>termin | Beratungsergebnis | Stimmenanteil |      |       |
|----------------|-----|-------------|---------------------|-------------------|---------------|------|-------|
|                |     |             |                     |                   | Ja            | Nein | Enth. |
| GPNU           | 9   | oef         | 27.05.2015          |                   |               |      |       |
|                |     |             |                     |                   |               |      |       |
|                |     |             |                     |                   |               |      |       |

**Betr.: Sichere Gestaltung der Bahnhofstraße und der Werler Straße sowie abzweigender Straßen für Fußgänger und Fahrradfahrer  
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 12.03.2015**

#### **Sachdarstellung zur Sitzung am 27.05.2015:**

- Siehe beigefügten Antrag der Ratsmitgliedes Ina Kerstin im Auftrag der SPD-Fraktion vom 12.03.2015 -

Mit dem als Anlage beigefügten Antrag vom 12.03.2015 beantragt das Ratsmitglied Ina Kerstin im Auftrag der SPD-Fraktion die beschleunigte Behandlung des in der Sitzung des GPNU am 28.01.2015 behandelten Tagesordnungspunktes der Verbesserung der Verkehrssicherheit auf der Werler Straße, der Bahnhofstraße und der Beckumer Straße.

Schwerpunktmäßig wird die Schaffung weiterer Fußgängerüberwege zur Sicherung des Fußgängerverkehrs an der

#### Im einzelnen:

- Kreuzung Bahnhofstraße/Im Hagen/Buchenstraße
- Kreuzung Werler Straße/Landwehrkamp
- Kreuzung Bahnhofstraße/Am Hundeteich
- Kreuzung Erlenstraße/Reiherstraße
- Kreuzung Bahnhofstraße/Kiefernstraße
- Kreuzung Bahnhofstraße/Ostbusch
- Kreuzung Werler Straße/Meyericher Kirchfeld

sowie weitere straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgeschlagen.

In diesem Zusammenhang wird auf das Ergebnis eines Behördentermins mit Herrn Trelle vom Straßenverkehrsdienst beim Kreis Soest vom 14.01.2015 verwiesen, wonach durch die Gemeinde Welver eine Verkehrszählung an 10 bis 12 Zählstellen nach den Vorgaben des Landesbetriebes Straßenbau NRW veranlasst werden müsste. In dem Ablauf dieser voraussichtlichen Verkehrszählung sind auch die Bereiche der beantragten zusätzlichen Fußgängerüberwege mit eingebunden.

Über den eigentlichen Ablauf der Verkehrszählung an 10 bis 12 Zählstellen mit der Beauftragung eines externen Verkehrsplanungsbüros sowie der Bereitstellung der entsprechenden

Haushaltsmittel wird bereits im Rahmen des vorherigen Tagesordnungspunktes „Verkehrssicherheit auf der L 795 im Zentralort Welper“ im Rahmen dieser Sitzung beraten, wobei das Ergebnis abzuwarten bleibt.

Ein weiterer Beschluss in dieser Sache wird nicht gefasst.

An den  
Bürgermeister der Gemeinde Welver  
Herrn Uwe Schumacher  
Am Markt 4  
59514 Welver

Wolver, den 12.03.2015

**Betr.: Sichere Gestaltung der Bahnhofstraße und der Werler Straße sowie abzweigender Straßen für Fußgänger und Fahrradfahrer,  
Bezug: Beratungen des GPNU vom 28.01.2015**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schumacher,

aus Anlass eines zu Beginn der laufenden Woche eingetretenen Verkehrsunfalles mit Personenschaden im Bereich der Kreuzung Bahnhofstraße/Buchenstraße wende ich mich im Auftrag der SPD – Fraktion an Sie, um eine beschleunigte Behandlung des in der letzten Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung behandelten Punktes der Verbesserung der Verkehrssicherheit auf der Werler Straße, der Bahnhofstraße und der Beckumer Straße zu erreichen.

Hierzu unterbreite ich folgende Anregungen:

- 1.) An folgenden Punkten könnte durch Schaffung von Fußgängerüberwegen die Sicherheit des fußläufigen Verkehrs erhöht werden, wobei sich die Reihenfolge aus dem augenscheinlichen Gefährdungspotential ergibt:
  - Kreuzung Bahnhofstr./ Im Hagen / Buchenstraße
  - Kreuzung Werle Str. / Im Landwehrkamp
  - Kreuzung Bahnhofstr. / Im Hundeteich
  - Kreuzung Erlenstraße / Reiherstr.
  - Kreuzung Bahnhofstr. / Kiefernstraße
  - Kreuzung Bahnhofstr. / Im Ostbusch
  - Kreuzung Werler Str. / Meyericher Kirchfeld
- 2.) In diesem Zusammenhang sollte eine Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde zu diesen Überlegungen eingeholt werden. Sofern sich verschiedene Lösungsvarianten anbieten, sollen auch deren Kosten überschlägig ermittelt werden.  
Weitere Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sollen in die Überlegungen einbezogen werden.
- 3.) Der Fahrrad- und der Fußgängerverkehr müssen sicher, möglichst getrennt und geschützt vor dem Autoverkehr durch die gesamte Ortsdurchfahrt, insbesondere die Bahnhofstraße,

geleitet werden. Hierzu bedarf es einer Kontaktaufnahme mit dem Straßenbaulastträger, um ggfs. zunächst Konzepte für eine entsprechende Umgestaltung der Straßen zu erarbeiten. Konkret bedarf es einer Weiterführung des Radweges aus dem Bereich „Kreuzung Im Hagen/Bahnhofstraße“ in Richtung Bahnhof. Dieser könnte eventuell auf einem Bürgersteig bis zum Kreisverkehr „Am Markt“ und bis zum Beginn des Fahrradweges „Smiths Aue“ geführt werden.

- 4.) Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung sollte im Zusammenhang mit den Ergebnissen der Verkehrszählung diese Maßnahmenvorschläge und Ergebnisse beraten. In Bürgerversammlungen mit den betroffenen Anwohnern werden die Maßnahmen vorgestellt.
- Nach weiterer Behandlung im Fachausschuss beschließt der Rat über die Umsetzung möglicher Maßnahmen und einen entsprechenden Zeitplan. **Daher sollte dieses Schreiben den Unterlagen zur nächsten Ausschussberatung (§ 48 Abs. 1 Satz 2 GO) beigelegt werden.**

Mit freundlichen Grüßen

Ina Kerstin

|                                                                                                                                  |                         |                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Gemeinde Welver</b><br>Der Bürgermeister<br> | <b>Beschlussvorlage</b> |                                                   |
|                                                                                                                                  | Bereich: 2.1<br>Az.:    | Sachbearbeiter: Herr Coerdts<br>Datum: 12.05.2015 |

|                       |                       |                   |                 |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|-----------------|
| Bürgermeister         | <i>Schm 12.5.15</i>   | Allg. Vertreter   | <i>12.05.15</i> |
| Fachbereichsleiter/in | <i>Grüpe 12.05.15</i> | Sachbearbeiter/in | <i>12.05.15</i> |

| Beratungsfolge | Top | oeff/ noe | Sitzungs- termin | Beratungsergebnis | Stimmenanteil |      |       |
|----------------|-----|-----------|------------------|-------------------|---------------|------|-------|
|                |     |           |                  |                   | Ja            | Nein | Enth. |
| GPNU           | 10  | oef       | 27.05.2015       | -                 |               |      |       |
|                |     |           |                  |                   |               |      |       |
|                |     |           |                  |                   |               |      |       |

**Betr.: Zebrastreifen auf der Bahnhofstraße – L 795 im Bereich des Senioren-  
Zentrums Welver**  
**hier: Antrag der CDU-Fraktion 05.05.2015**

#### **Sachdarstellung zur Sitzung am 27.05.2015:**

- Siehe beigefügten Antrag der CDU-Fraktion vom 05.05.2015 -

Mit dem als Anlage beigefügten Antrag der CDU-Fraktion vom 05.05.2015 wird die Verwaltung beauftragt, sich kurzfristig mit dem Landesbetrieb Straßen NRW in Verbindung zu setzen. Ziel ist die Einrichtung eines Zebrastreifens, um die Verkehrssicherheit im Bereich des Seniorenzentrums deutlich zu verbessern.

#### Fallbezogene Ausführungen:

Bereits mit Schreiben vom 13.11.2006 beantragte die damalige Heimleitung des Seniorenzentrums Welver (damaliger Träger: DRK-Kreisverband Soest e. V.) die Einrichtung eines Zebrastreifens auf der Bahnhofstraße vor der Einfahrt der Straße „Am Hundeteich“ (Richtung Tankstelle). Aufgrund einer verkehrsrechtlichen Anordnung des Straßenverkehrsdienstes beim Kreis Soest vom 06.02.2007 fand bereits in der Zeit vom 06.08.2007 bis zum 08.08.2007 zu den Uhrzeiten zwischen 07.00 bis 09.00 Uhr, 12.00 Uhr bis 14.00 Uhr und 16.00 Uhr bis 18.00 Uhr, getrennt nach den Kategorien Fußgänger, PKW, LKW, Zweiräder und Busse eine Verkehrszählung statt.

Nach Prüfung des Zählergebnisses und in Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde Soest, Verkehrsdirektion, sowie dem Landesbetrieb Straßen NRW stellte der Straßenverkehrsdienst beim Kreis Soest mit der verkehrsrechtlichen Anordnung vom 28.12.2007 als gemeinsames Ergebnis fest, dass ein Fußgängerüberweg an dieser Stelle nicht erforderlich ist.

Die in der Richtlinie für Fußgängerüberwege geforderten Mindestwerte wurden bei weitem nicht erreicht. Wie seinerzeit der zuständige Straßenbaulastträger für die L 795 dazu mitteilte, ergaben sich aus den Werten der Verkehrsbelastung und unter Berücksichtigung der Fahrbahnbreite ausreichende Zeitlücken, um die Straße auch ohne ausgewiesenen Fußgängerüberweg gefahrlos queren zu können.

Für die Gemeinde Welver bestand daher aus verkehrsrechtlichen Erwägungen kein weiterer Handlungsbedarf.



Um nunmehr ein aktuelles Zählergebnis zu erhalten, ist auch der Bereich der Bahnhofstraße vor der Einfahrt der Straße „Am Hundeteich“ (Richtung Tankstelle) in den Ablauf der voraussichtlichen Verkehrszählung mit eingebunden, über deren Ablauf an 10 bis 12 Zählstellen mit der Beauftragung eines externen Verkehrsplanungsbüros sowie der Bereitstellung der entsprechenden Haushaltsmittel bereits im Rahmen des vorherigen Tagesordnungspunkts „Verkehrssicherheit auf der L 795 im Zentralort Welper“ im Rahmen dieser Sitzung beraten wird. Das Ergebnis bleibt abzuwarten.

Ein weiterer Beschluss in dieser Sache wird nicht gefasst.



Gemeinde Welver  
Am Markt 4  
59514 Welver

Gemeinde Welver

Eing.: 06. MAI 2015

Welver, den 05.05.2015

**Zebrastrreifen auf der Bahnhofstraße - L 795 im Bereich des Seniorenzentrums Welver**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen der CDU-Fraktion Welver beantrage ich den Punkt

**„Zebrastrreifen auf der Bahnhofstraße - L 795 im Bereich des Seniorenzentrums Welver“**

auf die Tagesordnung des nächsten Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt am 27.05.2015 zu setzen.

Die Bahnhofstraße ist als qualifizierte L 795 die Hauptachse des Zentralortes Welver. Im Bereich der Einmündung Hundeteich ist die Bebauung als gelockert anzusehen. Dies verleitet die Führer von Kraftfahrzeugen zu einer Erhöhung der Fahrgeschwindigkeit. Gerade ältere Bewohner des Seniorenzentrums haben deshalb Schwierigkeiten die Geschwindigkeit von herannahenden Fahrzeugen einzuschätzen und sind zudem in ihren Bewegungen häufig eingeschränkt und langsam. Häufiges Ergebnis ist heute, dass ältere Menschen nicht mehr am öffentlichen Verkehr teilnehmen wollen. Ziel muss es jedoch sein, dass es u.a. durch entsprechende Verkehrsraumgestaltung auch Senioren erleichtert wird, möglichst lange aktiv am Verkehrsgeschehen teilzunehmen.

Ein Zebrastrreifen erleichtert den Menschen das Überqueren der Fahrbahn sehr, weil nach der Straßenverkehrsordnung Fußgänger an einer solchen Einrichtung bevorrechtigt sind. Kraftfahrzeugführer müssen vor dem Zebrastrreifen warten, wenn Fußgänger erkennbar die Fahrbahn überqueren wollen.

Bereits am 09.08.2007 berichteten der Soester Anzeiger und die Westfalenpost über die Ängste der Bewohner des Seniorenzentrums. Seinerzeit hatten sie selbst Verkehrszählungen durchgeführt und daraus einen entsprechenden Antrag auf den bürokratischen Weg gebracht.

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, kurzfristig mit „Straßen NRW“ in Verbindung zu treten. Ziel ist die Einrichtung eines Zebrastrreifens, um die Verkehrssicherheit im Bereich des Seniorenzentrums deutlich zu verbessern.

Mit freundlichen Grüßen

|                                                                                                                                  |                                                  |                           |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Gemeinde Welver</b><br>Der Bürgermeister<br> | <b>Beschlussvorlage</b>                          |                           |                          |
|                                                                                                                                  | Bereich: 3.1 Gemeindeentwicklung<br>Az.: 66 - 11 | Sachbearbeiter:<br>Datum: | Hückelheim<br>08.05.2015 |

|                       |                     |                   |                 |
|-----------------------|---------------------|-------------------|-----------------|
| Bürgermeister         | <i>Schm 22.5.15</i> | Allg. Vertreter   | <i>22/05/15</i> |
| Fachbereichsleiter/in | <i>08/05.15</i>     | Sachbearbeiter/in |                 |

| Beratungsfolge | TOP | oef/<br>noe | Sitzungs-<br>termin | Beratungsergebnis | Stimmenanteil |      |       |
|----------------|-----|-------------|---------------------|-------------------|---------------|------|-------|
|                |     |             |                     |                   | Ja            | Nein | Enth. |
| GPNU           | 11  | oef         | 27.05.2015          |                   |               |      |       |
| HFA            |     |             |                     |                   |               |      |       |
| Rat            |     |             |                     |                   |               |      |       |

**Betr.: Erstellung eines Radweges parallel zur L 747 Pferdekamp im Zentralort Welver**

**hier: Antrag der BG-Fraktion vom 20.04.2015**

### **Sachdarstellung zur Sitzung am 27.05.2015:**

- Siehe beigefügten Antrag der BG-Fraktion vom 20.04.2015 (Anlage 1)! -

An der westlichen Seite der Landstraße L 747 Pferdekamp im beantragten Abschnitt zwischen der L 795 Beckumer Str. im Norden und der Ladestraße im Süden grenzen 2 Bebauungsplangebiete, der B-Plan Nr. 11 „Im Hagen“ zwischen der Beckumer Str. und der Straße Am Feldgraben sowie der B-Plan Nr. 23 „Ladestraße“ zwischen der Straße Am Feldgraben und der Ladestraße (Anlage 2). Der B-Plan „Im Hagen“ sieht in dem beantragten Bereich bereits einen „Weg“ auf dem Seitenstreifen neben der Landstraße vor. Die Gemeinde ist auch Eigentümerin dieser Flächen. Demgegenüber ist im B-Plan „Ladestraße“ eine solche Trasse nicht vorgesehen. Wo hier ein etwaiger Radweg verlaufen kann, ist zum jetzigen Zeitpunkt völlig unklar, ggf. im direkten Seitenstreifen des Pferdekamp (Eigentümerin ist das Land NRW) oder über Privatgrund vor oder hinter der Bebauung am Pferdekamp oder auch über die Ackerflächen östlich des Pferdekamp.

Eine grobe Ermittlung der Kosten für einen solchen Radweg lässt sich mit den Vorgaben des Antrages nicht seriös durchführen. Der Pferdekamp weist zwischen der Ladestraße und der Beckumer Str. eine Länge von ca. 800 m auf, davon ca. 325 m im südlichen Abschnitt und ca. 475 m im nördlichen Abschnitt. Für eine einigermaßen belastbare Grobermittlung müssten noch die folgenden Faktoren bestimmt werden:

- Trassenverlauf und Anbindung an das bestehende Wegenetz  
(Erhöhung der Strecke um bis zu 50 m, ggf. Grunderwerb erforderlich),
- Fahrbahnoberfläche  
(Asphalt ca. 70 € / m<sup>2</sup>, wassergebundene Decke ca. 50 € / m<sup>2</sup>),
- Fahrbahnbreite  
(zw. 1,50 m und 2,50 m gemäß der Verwaltungsvorschrift zur StVO),

Daraus ergibt sich bereits eine Kostenspanne zwischen ca. 60.000 Euro und 149.000 Euro. Hinzu kommen jeweils Planungskosten sowie Kosten für Grunderwerb, ggf. Beleuchtung, Ruhebänke, Wegeanschlüsse usw.

Gefördert werden könnte ein kommunaler Radweg über das Förderprogramm des Landes NRW für den kommunalen Straßenbau und die Nahmobilität. Demnach werden Radwege mit 70 – 75% Anteilsfinanzierung, bezogen auf die Baukosten, gefördert. Hinzu kommt ein 2%-Anteil als Pauschale für die Planungskosten, ebenfalls bezogen auf die Baukosten. Da die Pauschalförderung für die Planungskosten bei weitem nicht kostendeckend ist und auch nicht alle Kosten als zuwendungsfähige Ausgaben anrechenbar sind, ist von einem „echten“ Eigenanteil von ca. 35 – 40% der gesamten Kosten auszugehen.

Vor diesem Hintergrund erscheint der von der Gemeinde zu tragende Eigenanteil aufgrund der derzeitigen finanziellen Situation nach Einschätzung der Verwaltung nicht darstellbar. Darüber hinaus wäre das Kosten-Nutzen-Verhältnis für diesen Radweg zu hinterfragen, da es für Radfahrer sichere Alternativen zur Überwindung der Strecke von der Beckumer Str. Ladestraße gibt. So kann die Ladestraße auch über die vorhandenen Wege innerhalb des Baugebietes „Im Hagen“ in Verbindung mit dem südlichen Stück der Reiherstraße sicher erreicht werden, ohne dass ein nennenswerter Umweg erkennbar ist.

Verwaltungsseitig ergeht daher der folgende

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Antrag der BG-Fraktion vom 20.04.2015 zur Grobermittlung der Kosten für einen Radweg parallel zur L 747 Pferdekamp im Zentralort Welver abzulehnen.

# Bürgergemeinschaft Welver e.V.

Bürgergemeinschaft Unabhängige Wählergemeinschaft

Fraktionsvorsitzender:

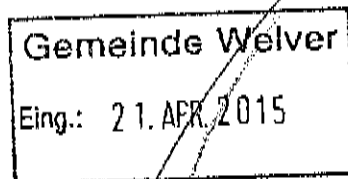


Jürgen Dahlhoff  
Wohlmeine 17b  
59514 Welver  
Tel : 02921-665470  
Email : JuergenD@hlhoff.de

An den

Bürgermeister

Am Markt 4  
59514 Welver



Welver, den 20.04.2015

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

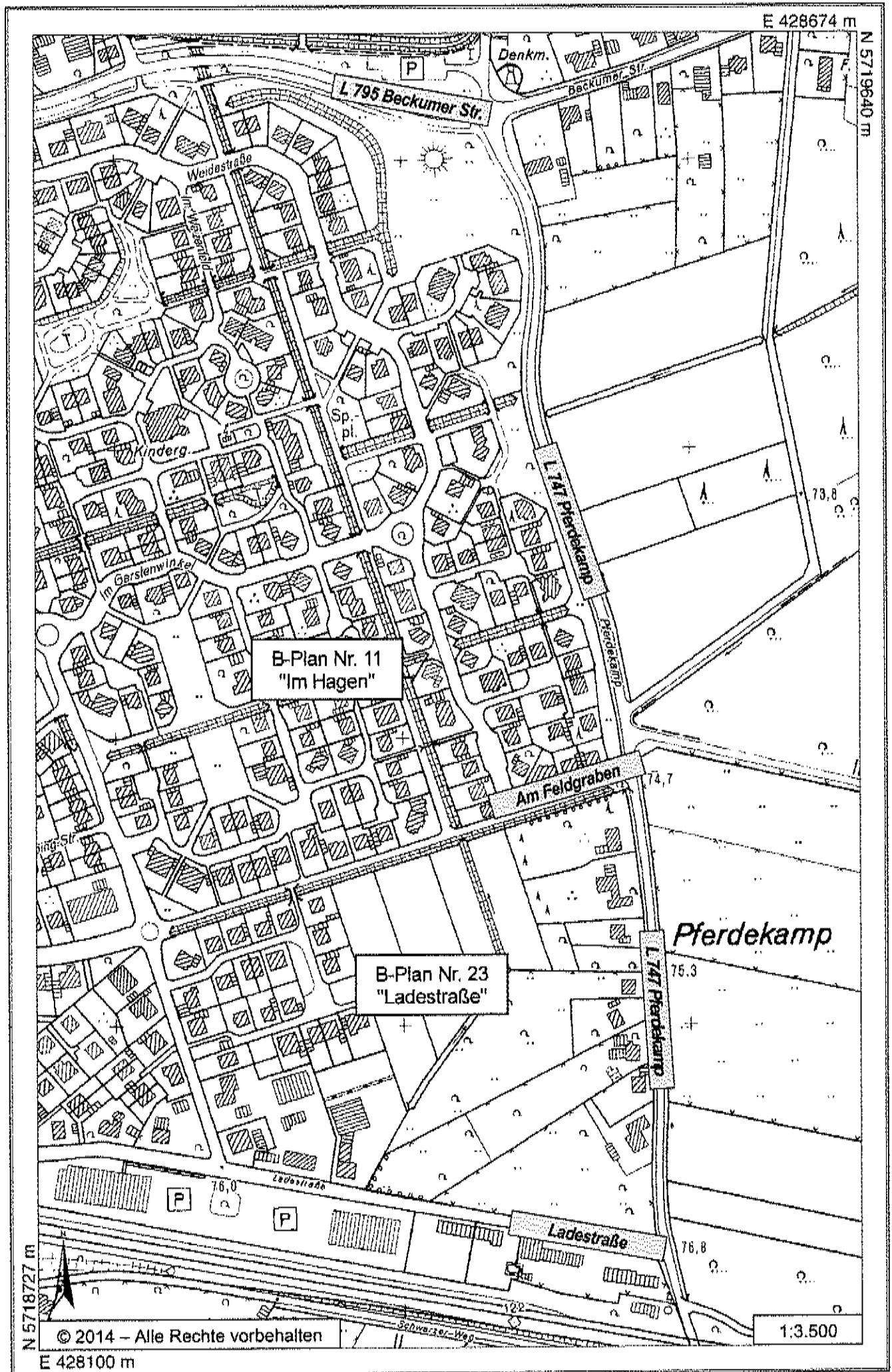
die BG beantragt, zur nächst möglichen Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt der Gemeinde Welver, die Verwaltung möge grob ermitteln, wie hoch die Kosten für die Erstellung eines Radweges parallel zur L 747, Pferdekamp, sind. Hierbei soll der Abschnitt zwischen Ladestraße und Beckumer Straße betrachtet werden.

Darüber hinaus bittet die BG die Fördermöglichkeiten ermitteln.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Dahlhoff

# Anlage 2



|                                                                                                                                  |                                                 |                           |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Gemeinde Welver</b><br>Der Bürgermeister<br> | <b>Beschlussvorlage</b>                         |                           |                          |
|                                                                                                                                  | Bereich: 3 Gemeindeentwicklung<br>Az.: 63-10-01 | Sachbearbeiter:<br>Datum: | Herr Große<br>11.05.2015 |

|                       |                      |                   |                 |
|-----------------------|----------------------|-------------------|-----------------|
| Bürgermeister         | <i>Schm 12.05.15</i> | Allg. Vertreter   | <i>12/05/15</i> |
| Fachbereichsleiter/in | <i>12/05/15</i>      | Sachbearbeiter/in | <i>11.05.15</i> |

| Beratungsfolge | Top | oef/<br>noe | Sitzungs-<br>termin | Beratungsergebnis | Stimmenanteil |      |       |
|----------------|-----|-------------|---------------------|-------------------|---------------|------|-------|
|                |     |             |                     |                   | Ja            | Nein | Enth. |
| GPNU           | 12  | oef         | 27.05.15            |                   |               |      |       |
|                |     |             |                     |                   |               |      |       |
|                |     |             |                     |                   |               |      |       |

## Bericht über die bearbeiteten Bauanträge

### Sachdarstellung zur Sitzung am 27.05.2015:

Folgende Bauanträge zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens haben vorgelegen:

- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Aulswinkel 8, Ortsteil Scheidingen
- + Errichtung eines Carports, Rauksloh 6, Ortsteil Dorfwelver
- + Nutzungsänderung des Dachgeschosses zu Wohnraum, Vellinghauser Str. 9, Ortsteil Vellinghausen
- + Nutzungsänderung eines Büroraumes im Kellergeschoss für einen Pflegedienst, Sperlingsgasse 6, Zentralort Welver
- + Nutzungsänderung eines Büroraumes im Kellergeschoss für einen Betrieb für Haustechnik, Sperlingsgasse 6, Zentralort Welver
- + Anbau an ein Wohnhaus und Wohnraumerweiterung, Aufflucht 4, Ortsteil Scheidingen
- + Errichtung eines Satteldaches auf der vorh. Garage, Im Kreggenfeld 14, Zentralort Welver
- + Errichtung einer Terrassenüberdachung, Neustadtstr. 16, Ortsteil Scheidingen
- + Anbau an das vorh. Wohnhaus, Fasanenweg 3, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Carports, Schatterweg 20, Ortsteil Scheidingen
- + Änderung des Wohnhauses durch erdgeschossigen Anbau, Luisenstr. 53, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Dahlienweg 18, Ortsteil Borgeln

- + Übernachtung von Kindern und Betreuern in der Offenen Ganztagsgrundschule am 20.06.2015, Im Hagen 19, Zentralort Welper
- + Errichtung einer Terrassenüberdachung, Weidestr. 75, Zentralort Welper

Zu allen vorgenannten Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

- + Nutzungsänderung in eine Motorradwerkstatt, Finkenweg 7, Zentralort Welper (Bauvoranfrage)

Zu dem vorgenannten Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Die Auflistung wird zur Kenntnis gegeben. Ein Beschluss ist nicht zu fassen.