

**Gemeinde W e l v e r**  
**Der Vorsitzende des Ausschusses**  
**für Gemeindeentwicklung, Planung,**  
**Naturschutz und Umwelt**

**Wolver, den 21.08.15**

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

**Mittwoch, dem 02. September 2015, 17.00 Uhr,**  
**im Saal des Rathauses in W e l v e r**

stattfindet, lade ich herzlich ein.

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

**Tagesordnung**

**A. Öffentliche Sitzung**

1. 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“ an der Ladestraße im Zentralort Wolver  
hier: 1. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
2. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
2. 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wolver und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Brandesch“, Zentralort Wolver  
hier: 1. Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
2. Feststellungsbeschluss zur 22. FNP-Änderung  
3. Satzungsbeschluss zum B-Plan Nr. 25

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 Nateln gem. § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung)  
hier: 1. Ergebnis des erneuten Beteiligungsverfahrens  
2. Satzungsbeschluss
5. Erlass einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich Holtkamp an der Straße Nehlerheide im Ortsteil Recklingsen  
hier: 1. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens  
2. Satzungsbeschluss
6. Fünfte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7a „In den Wulferten/ Im Bruch“, Zentralort Welper  
hier: 1. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens  
2. Satzungsbeschluss
7. Gewerbegebiet Scheidingen  
a) Aufstellung eines Bebauungsplanes  
b) Änderung des Flächennutzungsplanes  
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 14.08.2015
8. Bebauungsplan zur Änderung des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitzentrum“, Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung eines Bike-Parks und einer Skateboardanlage  
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 14.08.2015
9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf'm Kreiter“, Zentralort Welper  
hier: Antrag vom 11.08.2015
10. Soestbachbrücke zwischen Borgeln und Einecke  
hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 03.07.2015
11. Wegebaukonzept für die Gemeinde Welper  
hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 03.07.2015
12. Verkehrssituationen in den Ortsteilen Einecke und Schwefe  
hier: Antrag der Fraktionen von SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP vom 20.02.2015
13. LEADER – Region „Börde trifft Ruhr“  
hier: Kostenbeteiligung der Gemeinde Welper am gemeinsamen Regionalmanagement

14. Masterplan – Gemeindeentwicklung  
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 19.08.2015
15. Gerichtsverfahren gegen die Errichtung eines Hähnchenmaststalles in Welper-Illingen  
– Unterrichtung der Öffentlichkeit und des Ausschusses -  
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 19.08.2015
16. Bericht über die Bauanträge
17. Anfragen / Mitteilungen

## **B. Nichtöffentliche Sitzung**

1. Anfragen / Mitteilungen

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Wiemer  
Vorsitzender

begl.:   
- Rohe -

## **Damen und Herren**

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

|                                                                                                                                  |                                                          |                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Gemeinde Welper</b><br>Der Bürgermeister<br> | <b>Beschlussvorlage</b>                                  |                                                    |
|                                                                                                                                  | Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung<br>Az.: 61-26-21/24-02 | Sachbearbeiter/in: Herr Große<br>Datum: 20.08.2015 |

|                       |                             |                   |                             |
|-----------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Bürgermeister         | <i>Schm 20.8.15</i>         | Allg. Vertreter   | <i>[Signature] 20.08.15</i> |
| Fachbereichsleiter/in | <i>20/08.15 [Signature]</i> | Sachbearbeiter/in | <i>[Signature] 20.08.15</i> |

| Beratungsfolge | Top      | oef/<br>noe | Sitzungs-<br>termin | Beratungsergebnis | Stimmenanteil |      |       |
|----------------|----------|-------------|---------------------|-------------------|---------------|------|-------|
|                |          |             |                     |                   | Ja            | Nein | Enth. |
| GPNU           | <i>1</i> | oef         | 02.09.15            |                   |               |      |       |
| HFA            |          |             |                     |                   |               |      |       |
| Rat            |          |             |                     |                   |               |      |       |
|                |          |             |                     |                   |               |      |       |
|                |          |             |                     |                   |               |      |       |

- 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“ an der Ladestraße im Zentralort Welper**  
**hier:** 1. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
 gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
 2. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

### Sachdarstellung zur Sitzung am 02.09.2015:

Die vom Rat der Gemeinde Welper in seiner Sitzung am 29.04.2015 gebilligte Planung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (Erweiterung der vorhandenen Lebensmittelmärkte an der Ladestraße) wurde der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 18.06.2015 in einer Bürgerversammlung vorgestellt. Die Niederschrift zu dieser Versammlung ist als Anlage beigefügt. Es bestand in der Sitzung und anschließend bis zum 17.07.2015 die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.07.2015 – 20.08.2015. Über die während der Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen ist zu beraten und zu beschließen.

Sämtliche eingegangenen Stellungnahmen wurden dem beauftragten Planer zur Erarbeitung der Abwägungsvorschläge übersandt. Die Abwägungsvorschläge lagen der Verwaltung bis zum Versand der Einladung zu dieser Sitzung noch nicht vor, werden aber unmittelbar nach Eingang nachgereicht.

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

### Beschlussvorschlag:

1. Einzelbeschlüsse zu den eingegangenen Stellungnahmen!



2.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“ einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel.

## Niederschrift

über die

### Bürgerversammlung

am Donnerstag, den 18.06.2015,  
im Saal des Rathauses, Am Markt 4, Welver

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 20.38 Uhr

Thema: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“, Zentralort Welver  
hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

Teilnehmer: Siehe beigefügte Anwesenheitsliste!

Bürgermeister Schumacher eröffnet um 19.00 Uhr die Bürgerversammlung und begrüßt alle Anwesenden. Er führt anfangs in das Thema der Veranstaltung ein. In diesem Zusammenhang werden die Bürger informiert, dass es sich hier um die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 handelt. Im Rahmen dieser Beteiligung wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung unterrichtet. Nach der Vorstellung der Planung sowie der gutachterlichen Untersuchungen im Hinblick auf Verkehr, Lärm und dem örtlichen Einzelhandel besteht die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung.

Der Veranstaltungsleiter weist darauf hin, dass die Gelegenheit besteht, sich auch noch im Anschluss an diese Versammlung bis einschließlich 17.07.2015 schriftlich oder mündlich zur Niederschrift beim Fachbereich 3 der Gemeinde Welver zu den Planungsabsichten zu äußern.

Anschließend werden durch Herrn Krüger (Stadtplaner, Büro eskrüger, Minden) die Ziele, Zwecke, Festsetzungen und Auswirkungen der Planung ausführlich dargelegt. Dabei wird über die Ergebnisse der verschiedenen gutachterlichen Untersuchungen informiert.

Während der Präsentation nehmen die anwesenden Bürger die Gelegenheit wahr und stellen zahlreiche Fragen, die von Herrn Krüger und den Vertretern von Edeka und Aldi unmittelbar beantwortet werden.

So wird auf Nachfrage mitgeteilt, dass die Anzahl der Parkplätze gegenüber dem Bestand etwas erhöht werden. Gleichzeitig werden die Stellplätze breiter, um so auch größeren Fahrzeugen mehr Raum zu geben.

Während seines Vortrages weist Herr Krüger darauf hin, dass auch neue Stellplätze direkt an der Ladestraße entstehen. Die sollen zwar vorringlich als Mitarbeiterplätze dienen, da sie aber bei der Gesamtbilanzierung der notwendigen Stellplätze berücksichtigt werden sollen, ist eine spezielle Ausweisung für die Mitarbeiter nicht vorgesehen.

Ein Bürger sieht diese neu geplanten Parkplätze direkt an der Ladestraße kritisch, da hier durch die Einkaufswagen und während des Einladens der Einkäufe eine Gefährdung entstehen. Herr Sauer (Edeka) hält diese Parkplätze für eher unattraktiv für Kunden, da insbesondere im Bereich des Edeka-Marktes eine Umfahrung der Lärmschutzwand erfolgen müsste. Insofern würden die Mitarbeiter angehalten, diese Stellplätze zu nutzen.

Herr  
Mitarbeiter der Märkte für annehmbar.

hält eine Nutzung dieser Plätze durch

Es wird nachgefragt, ob eine Abspernung des Parkplatzes außerhalb der Öffnungszeiten der Märkte z.B. durch Schranken erfolge. Durch eine Beschränkung könne verhindert werden, dass diese Fläche als Treffpunkt z.B. für automobilisierte Jugendliche mit der damit einhergehenden Lärmentwicklung genutzt wird. Herr Jorch (Edeka) erwidert hierzu, dass eine Abspernung nicht geplant sei. Diesbezügliche Probleme seien ihm aber auch nicht bekannt. Sofern sich eine Konfliktlage ergeben würde, könne man über entsprechende Maßnahmen nachdenken. Allerdings seien die Installation und die Unterhaltung einer Schrankenanlage sehr kostenintensiv. Herr Bachmann (Edeka) ergänzt, dass der Parkplatz früher als Treffpunkt durch Jugendliche genutzt worden sei, derzeit könne dies nicht festgestellt werden.

Herr Bannert (Aldi) erläutert auf Nachfrage noch einmal die Gesichtspunkte für den Abriss des Bestandsgebäudes und die betrieblichen Gründe für einen Neubau. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es während der Bauphase zu einer ca. fünfmonatigen Schließung des Aldi-Marktes kommen werde. Um dennoch den Verkauf fortsetzen zu können, suche man für diese Zeit eine Alternativimmobilie, die eine Verkaufsfläche von ca. 400 m² bieten müsste. Sollte die Suche erfolglos bleiben, werde es während der fünf Monate keinen Aldi-Markt in Welver geben. Herr Bannert erläutert auch noch einmal den Neubau des Aldi-Marktes anhand vorliegender Fotos und geht dabei näher auf die Anlieferung und den geplanten Eingang ein, der nun etwas näher an der Ladestraße liegen soll.

Im Zuge der baulichen Erweiterung des Edeka-Marktes ist auch eine Vergrößerung des Back-Shops auf maximal 150 m<sup>2</sup> vorgesehen. Auf Nachfrage von Herrn

- wird darauf hingewiesen, dass hier nur der Betrieb eines Back-Shops mit den entsprechenden Angeboten und einer Kundentoilette erfolgen soll. Dies werde auch bauordnungsrechtlich so beantragt. Eine andere gastronomische Einrichtung sei nicht geplant. Eine andere Nutzung – auch später – wäre genehmigungspflichtig (Nutzungsänderung).

Ein Großteil der Diskussion während der Versammlung konzentriert sich auf die verkehrliche Situation außerhalb des eigentlichen Plangebietes. Herr Krüger hatte zuvor die Ergebnisse des Gutachtens mit den entsprechenden Verkehrsströmen vorgestellt.

Durch die anwesenden Anwohner der Reierstraße wird kritisiert, dass weiterhin Lkw-Verkehr zu den Märkten durch die Wohngebiete erfolge. Die Beschilderung werde missachtet. Bürgermeister Schumacher führt hierzu aus, dass es Überprüfungen durch die örtliche Polizei gegeben habe, zu dieser Zeit seien keine Verstöße festgestellt worden. Seitens der Vertreter von Edeka und Aldi wurde versichert, dass die Fahrer angehalten worden seien, die Wohngebiete zu umfahren. Sofern dennoch Lkw-Fahrer den Weg durch die Straßen im Hagen und Reierstraße nutzen würden, bliebe nur der Weg einer Anzeige durch die Anwohner. Herr

Lkw-Verkehr durch die Straße im Hagen gegenüber früher nachgelassen habe.

Auf Nachfrage wird auch noch einmal darauf hingewiesen, dass die grafisch dargestellten Belastungen im angrenzenden Straßennetz nicht das Ergebnis einer gezielten Verkehrsführung durch die Wohngebiete beschreibe. Vielmehr suchen sich die Kunden individuell ihren Weg zu den Märkten. Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wurden so die vorhandenen und prognostizierten Verkehrsströme ermittelt. Bürgermeister Schumacher weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass in diesen Zahlen auch die alltäglichen Fahrten der Bewohner des Gebietes enthalten sind und somit nicht allein die An- und Abfahrten der Kunden der Märkte wiedergeben.

Herr  
führt aus, dass auch in der neuen Baugenehmigung mit aufgenommen werden sollte, dass eine Anlieferung der Märkte in der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr unzulässig ist. Einige Bürger bestätigen, dass die Anlieferung derzeit nicht immer in der zulässigen Zeit erfolge. Insbesondere die Anlieferung der Backwaren und der Zeitungen erfolge vor 6.00 Uhr morgens.

Herr

weist auf den Vergleich in dem Rechtsstreit aus dem Jahre 1999 hin. Das Oberverwaltungsgericht habe ihm bestätigt, dass dieser Vergleich weiterhin gelte. Er habe Bedenken, dass der Inhalt des Vergleiches bei der Planung nicht berücksichtigt wurde und bittet um Beachtung. Herr Krüger bestätigt, dass der Inhalt des Vergleichs bekannt sei und durch die Architekten entsprechend beachtet worden sei. Er werde die Angelegenheit aber noch einmal aufgreifen und überprüfen.

#### ANREGUNGEN zur Planung:

- + Es wird die Errichtung einer Schrankenanlage zur Abspernung des Parkplatzes außerhalb der Öffnungszeiten der Märkte angeregt.
- + In der Baugenehmigung soll als Bestimmung mit aufgenommen werden, dass weiterhin keine Belieferung der Märkte (Lkw-Verkehr) in der Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) zulässig ist.
- + Die neu geplanten Parkplätze an der Ladestraße sollten als Mitarbeiterparkplätze ausgewiesen werden.
- + Es soll weiterhin darauf hingewirkt werden, dass die Verkehre zu und von den Märkten nicht durch die Wohngebiete fahren.

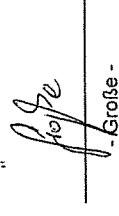
Es wird darauf hingewiesen, dass alle hier vorgetragenen Anregungen dem zuständigen Fachausschuss in seiner nächsten Sitzung, die voraussichtlich im September stattfindet, zur Beratung vorgelegt werden.

Verwaltungsseitig wird abschließend noch einmal auf die Möglichkeit hingewiesen, dass evtl. bestehende Anregungen noch in den nächsten Tagen bis zum 17.07.2015 geäußert werden können.

Darüber hinaus wird die Bebauungsplanänderung im weiteren Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt noch einmal öffentlich ausgelegt. Hier besteht dann erneut die Möglichkeit, in die Planung einzusehen und erneut Anregungen vorzubringen. Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen wird die Versammlung um 20.38 Uhr von Bürgermeister Schumacher geschlossen.



- Schumacher -  
Bürgermeister



- Große -  
Schriftführer

|                                                                                                                                  |                                                       |                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Gemeinde Welver</b><br>Der Bürgermeister<br> | <b>Beschlussvorlage</b>                               |                                                    |
|                                                                                                                                  | Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung<br>Az.: 61-26-21/25 | Sachbearbeiter/in: Herr Große<br>Datum: 19.08.2015 |

|                       |                             |                   |                             |
|-----------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Bürgermeister         | <i>Schulz 20.8.</i>         | Allg. Vertreter   | <i>[Signature]</i>          |
| Fachbereichsleiter/in | <i>20.08.15 [Signature]</i> | Sachbearbeiter/in | <i>[Signature] 19.08.15</i> |

| Beratungsfolge | Top      | oef/<br>noe | Sitzungs-<br>termin | Beratungsergebnis | Stimmenanteil |      |       |
|----------------|----------|-------------|---------------------|-------------------|---------------|------|-------|
|                |          |             |                     |                   | Ja            | Nein | Enth. |
| GPNU           | <b>2</b> | oef         | 02.09.15            |                   |               |      |       |
| HFA            |          |             |                     |                   |               |      |       |
| Rat            |          |             |                     |                   |               |      |       |
|                |          |             |                     |                   |               |      |       |
|                |          |             |                     |                   |               |      |       |

- 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Brandesch“, Zentralort Welver**  
hier: 1. Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
 2. Feststellungsbeschluss zur 22. FNP-Änderung  
 3. Satzungsbeschluss zum B-Plan Nr. 25

### Sachdarstellung zur Sitzung am 02.09.2015:

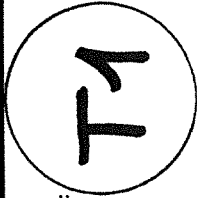
Im Zuge des o.g. Änderungs- bzw. Aufstellungsverfahrens erfolgte in der Zeit vom 13.07.2015 – 14.08.2015 die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel. Die eingegangenen Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt.

Zum Abschluss des Verfahrens ist der Feststellungsbeschluss bzw. Satzungsbeschluss zu fassen

### Beschlussvorschlag:

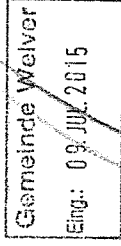
1.  
Siehe beigefügte Einzelbeschlüssen zu den eingegangenen Stellungnahmen!
2.  
Der Entwurf zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschließlich des Umweltberichts wird förmlich beschlossen (Feststellungsbeschluss). Die Verwaltung wird beauftragt, die Genehmigung gem. § 6 Abs. 1 BauGB bei der Höheren Verwaltungsbehörde zu beantragen und die Änderung anschließend durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen.
3.  
Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan Nr. 25 „Im Brandesch“, Zentralort Welver, als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB und die Begründung einschließlich Umweltbericht zu beschließen.

**Grosse, Dirk**



Von:  
Gesendet:  
An:  
Betreff:

Bennor, Angelina <angelina.bennor@amprion.net>  
Mittwoch, 8. Juli 2015 14:39  
Grosse, Dirk  
Leitungsauskunft - 22. Änd. des FNP und Aufstellung des Bbpl. Nr. 25 "Im Brandesch", Zentralort Welver



Sehr geehrte Damen und Herren,

im Geltungsbereich der o. a. Bauleitplanung 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

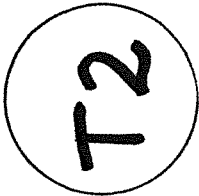
Amprion GmbH  
Betrieb / Projektierung  
Leitungen Bestandssicherung  
Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund  
T intern 15740  
T extern +49 231 5849-15740  
mailto: [angelina.bennor@amprion.net](mailto:angelina.bennor@amprion.net)  
[www.amprion.net](http://www.amprion.net)

Aufsichtsrat: Heinz-Werner Ufer (Vorsitzender)  
Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brück, Dr. Klaus Kleinekorte  
Sitz der Gesellschaft: Dortmund - eingetragen beim Amtsgericht Dortmund - Handelsregister-Nr. HR B 15940 - USt-IdNr. DE 8137 61 356

Zu T 1 – Amprion

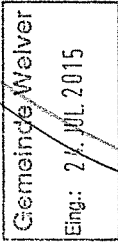
Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

Anmerkung:  
Die anderen Versorgungsunternehmen wurden entsprechend im Verfahren beteiligt.



Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

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



Datum: 22. Juli 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

- a) 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver  
b) Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Brandesch“  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Schreiben vom 02.07.2015 – 61-26-21/25

Belange der allgemeinen Landeskultur/Agrarstruktur und integrierter  
Landentwicklung sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Im Auftrag

Heller

Hauptsitz:  
Selbertzstr. 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 Heiaba:

IBAN:  
DE27 3005 0000 0004 0080 17  
BIC: WELADED3

Umsatzsteuer ID:  
DE123878675

T3

Bezirksregierung Arnsberg



Gemeinde Welver  
Eing.: 16. JUL 2015

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 59817 Arnsberg

Bürgermeister der  
Gemeinde Welver  
Am Markt 4  
59514 Welver  
d.d.

Landrätin des  
Kreises Soest  
Hoher Weg 1-3  
59494 Soest

Kreis Soest  
Die Landrätin  
Eing.: 13. JUL 2015

Gesehen!

Soest, 14.07.15

Kreis Soest  
Die Landrätin  
Regionale Entwicklung

Datum: 06.07.2015  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
32.02.01.01-11.12/22 A  
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:  
Frau Knepper  
barbara.knepper@bra.nrw.de  
Telefon: 02931/62-2343  
Fax: 02931/62-3436

Selbertstraße 2  
59821 Arnsberg

22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver  
Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung nach § 34  
Abs. 5 Landesplanungsgesetz (LPlG) NRW

Ihr Bericht vom 30.06.2015; Az. 61-20-03/22

Sehr geehrte Damen und Herren,

die mit o. a. Bericht vorgelegte Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.  
Diese Entscheidung bezieht sich nur auf das Verfahren nach § 34 LPlG NRW. Andere Entscheidungen meines Hauses nach anderen gesetzlichen Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

Unabhängig von der landesplanerischen Beurteilung des vorgelegten Flächennutzungsplanentwurfs weist Dezernat 35 (Städtebau, Bauaufsicht) darauf hin, dass im Umweltbericht Ausführungen zum Monitoring (dem Konkretisierungsgrad des FNP entsprechend) fehlen.

Im Interesse eines genehmigungsfähigen und rechtssicheren Bauleitplans empfehle ich Ihnen, im Umweltbericht die Aussagen zum Monitoring entsprechend zu ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

(Knepper)

Hauptsitz:  
Selbertstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 62-0

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

Landesklasse Düsseldorf bei  
der Helaba:

IBAN:  
DE27 3005 0000 0004 0080 17  
BIC: WELADED

Umsatzsteuer ID: DE123876675

Zu T 3 – Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 32

Der Anregung wird gefolgt. Der Punkt „Monitoring“ im Umweltbericht zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

GPNÜ:

HFA:

Rat:

Eing.: 03. AUG. 2015

Grosse, Dirk



Von: Andernach, Klaus-Peter <klaus-peter.andernach@bezreg-arnsberg.nrw.de>  
Gesendet: Montag, 13. Juli 2015 08:22  
An: Grosse, Dirk  
Betreff: 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „1m Brandesch § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Grosse,

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

Die Belange des Dezernates 53 als obere Immissionsschutzbehörde sind nicht betroffen.  
Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung hinsichtlich der Anlagen die nicht in die Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg als obere Umweltschutzbehörde fallen, erfolgt durch den Kreis Soest als UUB. Diese Belange wurden nicht geprüft.

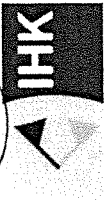
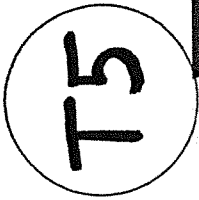
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag  
Kl.-Peter Andernach

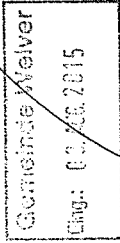
Zu T 4 – Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 53 (Immission)

Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.





Gemeinde Welver  
Gemeindeentwicklung  
Herr Große  
Am Markt 4  
59514 Welver



Ihr Ansprechpartner  
Vanessa Helmer  
E-Mail  
[helmer@arnsberg.ihk.de](mailto:helmer@arnsberg.ihk.de)  
☎ 02931/ 878-161  
Fax 02931/ 878-285  
Datum  
22. Juli 2015

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 „Im Brandesch“ sowie 22. Änderung des  
Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver

Sehr geehrte Damen und Herren,  
gegen die vorliegende Planung haben wir weiterhin keine Anregungen oder Bedenken.

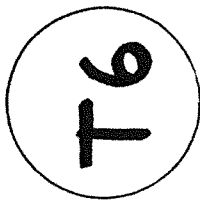
Freundliche Grüße

*V. Helmer*

Vanessa Helmer  
Referentin im Geschäftsbereich Standort,  
Innovation und Umwelt

Zu T 5 – Industrie- und Handelskammer

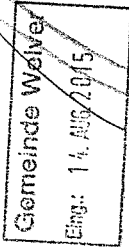
Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.



**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 Frau Tosta  
Durchwahl 02921 30-2271  
Zentrale 02921 30-0  
Telefax 02921 30-2951  
Zimmer 1.10 b  
E-Mail [birgit.tosta@kreis-soest.de](mailto:birgit.tosta@kreis-soest.de)  
Internet [www.kreis-soest.de](http://www.kreis-soest.de)

Soest, 14.08.2015

Bei Schriftwechsel und Rückfragen bitte stets angeben:

Geschäftszeichen

61.00.0620-61.26.12

**22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver sowie Aufstellung  
des Bebauungsplanes Nr. 25 "Im Brandesch"**

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2  
BauGB**

Ihr Schreiben vom 02.07.2015, Ihr Zeichen: 61-26-21/25

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:

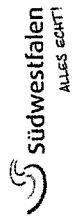
Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich zur o. g. Planung folgende Hinweise:

Der Anregung aus 2014 hinsichtlich der Bilanzierung wurde gefolgt.

Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich zur o. g. Planung keine grundsätzlichen  
Bedenken mehr.

- Bewertung
  - Die in der Begründung unter 12 vorgenommene Eingriffsbewertung für den  
Naturhaushalt ergibt einen Ausgleichsbedarf von 1250 Wertpunkten.
  - Hier könnte durch die Gemeinde eine Umsetzung von Maßnahmen des  
Landschaftsplanes, wie die Anlage von Kleingewässern für den Laubfrosch,  
erfolgen.
- Artenschutz  
Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, Nisthilfenanlage etc. und Bauzeiten  
ist nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die  
artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach  
§ 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden.

Diese anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet Sie  
jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf



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

Zu T 6 – Kreis Soest

Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Wie den Planungsunterlagen, hier Schallgutachten „Schienenverkehrseinwirkungen auf eine geplante Passivhausssiedlung“, Uppenkamp und Partner, Nr. 05 0392 11 vom 27.04.2011, ergänzt durch eine Stellungnahme des Gutachters vom 30.05.2014, zu entnehmen ist, sind die ermittelten Beurteilungspegel für die Tag- und Nachtzeit deutlich überschritten.

Daraus folgt, dass die in nördlicher Richtung gelegenen Discount- und Vollsortimentmärkte immissionsschutzrechtlich nicht relevant sind. Dies wird u. a. durch das Schallgutachten von Wenker & Gesing, Nr. 2635.1/04 vom 27.03.2015 im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“ deutlich, das u.a. einen Immissionsaufpunkt am Schwarzen Weg betrachtet.

Anmerkung:

Die immissionsschutzrechtliche Bewertung des Schienenlärms liegt nicht im Zuständigkeitsbereich der unteren Immissionsschutzbehörde.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

*Tosta*

Tosta



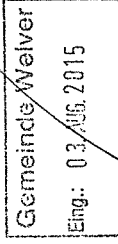
LWL-Archäologie für Westfalen – In der Wüste 4 – 57462 Olpe

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  
59514 Welver

Ansprechpartnerin:  
Melanie Röring B.A.

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



Az.: 1350r015.eml

Olpe, 24.07.2015

- a) 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver  
b) Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Brandesch“  
Ihr Schreiben vom 02.07.2015 / Ihr Zeichen 61-26.21/25

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

Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken.

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

f. d. R.  
M. Röring B.A.

**Regionalzentrum Arnsberg**

Ihre Zeichen 61-26-21/25  
Ihre Nachricht 02.07.15  
Unsere Zeichen DRW-Z-AP-N-Reilb  
Name Hans-Werner Rech  
Telefon 02931 84-2595  
Telefax 02931 84-2067  
E-Mail hans-werner.rech@westnetz.de

**Gemeinde Welver**  
Eing.: 21. JUL 2015

Gemeinde Welver  
- Gemeindeentwicklung -  
Am Markt 4  
59514 Welver

Arnsberg, 17. Juli 2015

**22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver**  
**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Im Brandesch"**  
**- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4**  
**Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

- Gas-Hochdruckanlagen
- Strom-Hochspannungsverteilschaltanlagen
- Gas- und Strom-Verteilschaltanlagen.

Diese Stellungnahme ergeht für die betroffenen Anlagen der Verteilschaltetze Gas und Strom im Auftrag der RWE Deutschland AG. Die Gas-Hochdrucknetze und Strom-Hochspannungsverteilschaltanlagen 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. Neuhaus

Ein Unternehmen der RWE

# Zu T 8 - Westnetz

Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

Anmerkung:  
Die anderen Versorgungsunternehmen wurden entsprechend im Verfahren beteiligt.



**Westnetz GmbH**  
Helledfelder 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 Buchel  
Dr. Jürgen Grömer  
Dr. Stefan Küppers  
Dr. Achim Schröder

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

Bankverbindung:  
Commerzbank Essen  
BIC COBADE3300  
IBAN DE02 3604 0039  
0142 0934 00

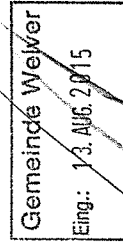
Glaubhaftmachung:  
D5022200000 09489

USt-IdNr. DE 8137 98 535

Informationen zur Stellungnahme der Energieeffizienzmaßnahmen:  
Die Energieeffizienzmaßnahmen sind in der Anlage 1 dargestellt.  
Die Energieeffizienzmaßnahmen sind in der Anlage 2 dargestellt.  
Die Energieeffizienzmaßnahmen sind in der Anlage 3 dargestellt.  
Die Energieeffizienzmaßnahmen sind in der Anlage 4 dargestellt.  
Die Energieeffizienzmaßnahmen sind in der Anlage 5 dargestellt.  
Die Energieeffizienzmaßnahmen sind in der Anlage 6 dargestellt.  
Die Energieeffizienzmaßnahmen sind in der Anlage 7 dargestellt.  
Die Energieeffizienzmaßnahmen sind in der Anlage 8 dargestellt.  
Die Energieeffizienzmaßnahmen sind in der Anlage 9 dargestellt.  
Die Energieeffizienzmaßnahmen sind in der Anlage 10 dargestellt.



LIPPEVERBAND · Postfach 10 24 41 · 45024 Essen  
Gemeinde Welver  
Postfach 47  
59511 Welver



LIPPEVERBAND  
Kronprinzstraße 24, 45128 Essen  
Telefon (02 01) 104-0  
Telefax (02 01) 104-22 77  
<http://www.lippeverband.de>  
Königswall 29, 44137 Dortmund  
Telefon (02 31) 91 51-0  
Telefax (02 31) 91 51-2 77  
Commerzbank Essen 121 7488  
BLZ 360 400 39  
IBAN: DE89 3604 0039 0121 7488 00  
BIC: COBADE33XXX  
Sparkasse Essen 243 758  
BLZ 360 501 05  
IBAN: DE05 3605 0105 0000 2437 58  
BIC: SPESDE33XXX

## Zu T 9 – Lippeverband

Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

| Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom | Unser Zeichen      | Bearbeiter | Ruf / e-mail                                                                   | Tag        |
|-------------|--------------------|--------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 61-26-21/25 | 02.07.2015         | 12-AM 10<br>203186 | Mierzwa    | 104-2437<br><a href="mailto:mierzwa.marcel@eglv.de">mierzwa.marcel@eglv.de</a> | 10.08.2015 |

## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Brandesch“ und 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

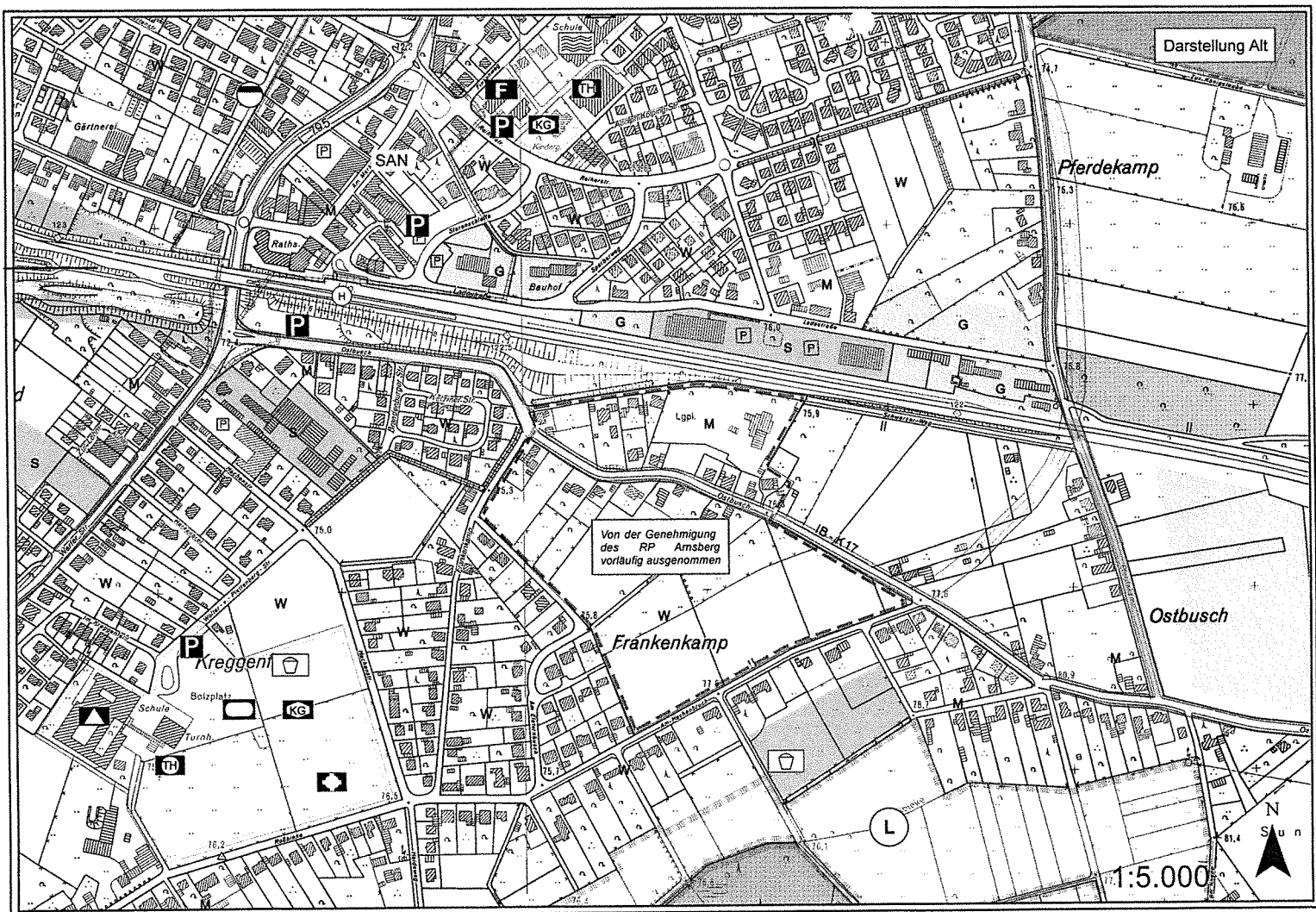
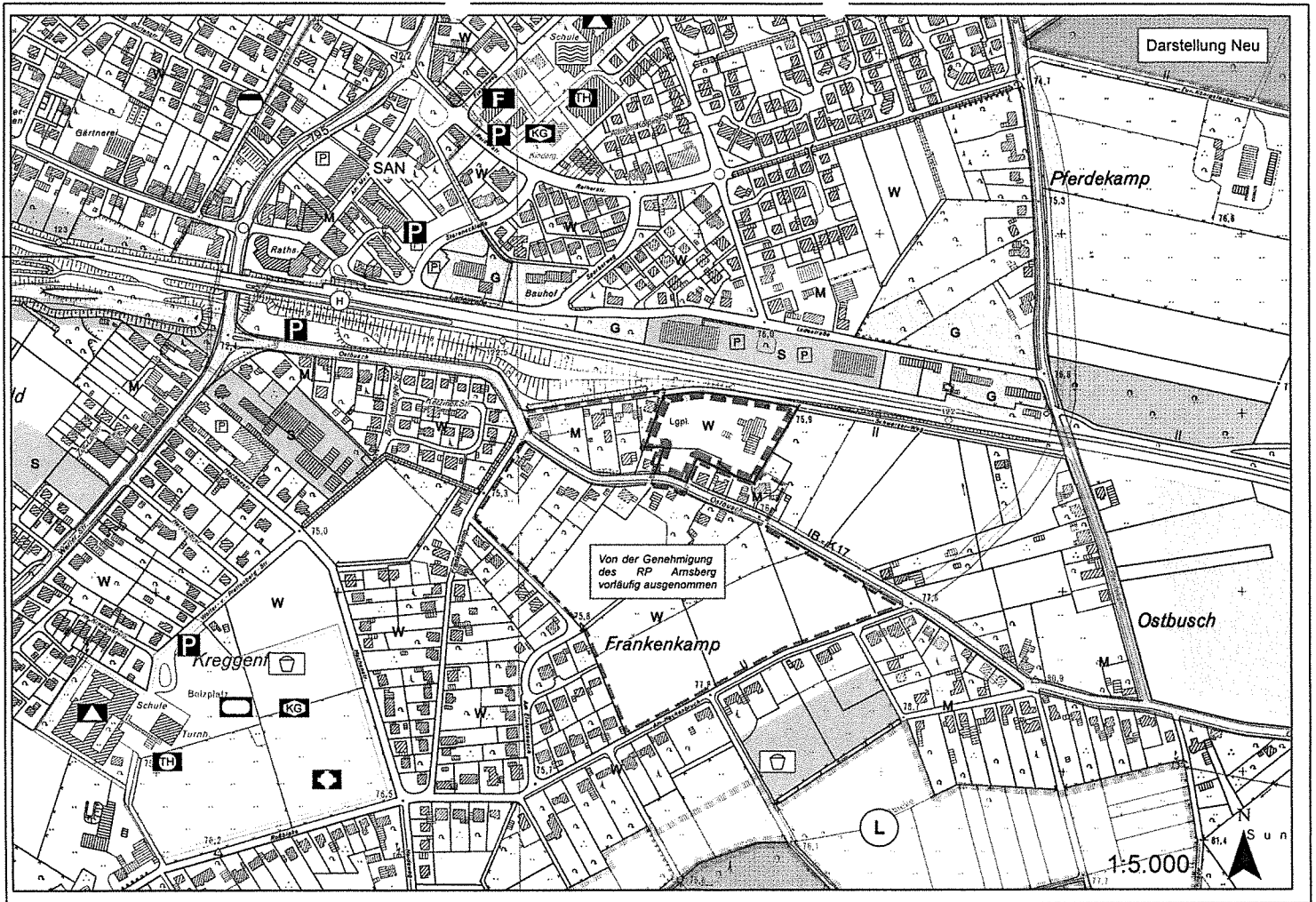
Mit freundlichen Grüßen

i.A.

*Walter*  
(Walter)

i.A.

*Mierzwa*  
(Mierzwa)



**INHALTSVERZEICHNIS:**

**TEIL 1:**

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

**TEIL 2:**

- Umweltbericht

**ANLAGE:**

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

## **22. Änderung des Flächennutzungsplanes**

der Gemeinde Welver

### **Begründung**

gem. § 5 Abs. 5 BauGB



Gemeinde Welver  
Am Markt 4  
59514 Welver

Stand: zur Offenlage gem. § 3 (2) BauGB



## TEIL 1:

### 1. Umfang und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Süden des Zentralortes Welver, nördlich der Straße „Ostbusch“ / südlich der Straße „Schwarzer Weg“. Betroffen sind die Grundstücke der Gemarkung Meyerich, Flur 4, Flurstücke 241, 243, 245, 322, 323 und 324. Die Planungsfläche beträgt 11.840 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um die Fläche eines ehem. Sägewerkes, deren Areal seit vielen Jahren brach liegt. Parallel erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Brandesch“ für diesen Bereich.

### 2. Anlass der Änderung

#### 2.1 Bedarf

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

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

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

Im Jahre 2011 wurde schließlich der Bebauungsplan „Landwehrkamp“ (15 Bauplätze) und im Jahre 2014 der Bebauungsplan „Landwehrkamp II“ (rd. 20 Bauplätze) im Süden des Zentralortes realisiert. Im ersten B-Plan sind mittlerweile alle Grundstücke verbraucht bzw. reserviert und im B-Plan „Landwehrkamp II“ wurden Baugenehmigungen für die ersten Wohnhäuser erteilt.

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

### 2.2. Vorzug der Fläche - Planerfordernis

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

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

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

### 3. Inhalt der Änderung

Darstellung einer Wohnbaufläche (W) anstatt der bisherigen gemischten Baufläche (M).

### 4. Erläuterungen zum Planbereich:

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

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

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

Aus städtebaulicher Sicht bedeutet die Revitalisierung einer solchen Fläche eine sinnvolle innere Verdichtung und die Schaffung von Bauland ohne die Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Damit einher geht die optische Aufwertung des zur „Gewerberuine“ verkommnen Areals. Auf der 11.840 m<sup>2</sup> großen Fläche sollen im Zuge des auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes aufzustellenden Bebauungsplanes 14 neue Baugrundstücke entstehen. Hierdurch kann eine kleingliedrige, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauland erzielt werden.

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

## 5. Erschließung

### a) Verkehr

Die äußere Erschließung erfolgt durch die südlich verlaufende Kreisstraße K 17 (Ostbusch). Die innere Erschließung erfolgt durch die Neuanlegung einer entsprechenden Wohnstraße als Sackgasse.

Im Hinblick auf die geplante Anbindung des Plangebietes an die K 17 wird die verkehrstechnisch sichere und ausreichend leistungsfähige Anbindung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung dokumentiert und die Zustimmung des Straßenbausträgers eingeholt.

### b) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Energie und Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Netze.

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

## 6. Belange des Artenschutzes gemäß § 42 BNatSchG

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

## 7. Immissionen

### a) Schienenverkehr

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

Auf die im parallel laufenden Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan erstellten Gutachten

- Schallgutachten (Anlage 1)
- Erschütterungstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 25 „Im Brandesch“ (Anlage 2)

wird verwiesen.

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

### b) Landwirtschaft

Das Nebeneinander von emittierender landwirtschaftlicher Nutzung einerseits und immisionsempfindlicher Wohnnutzung andererseits ist grundsätzlich als konfliktträchtig einzustufen. Wechselseitige Beeinträchtigungen können jedoch in der Regel mit der Einplanung ausreichend dimensionierter Schutzabstände vermieden werden. Landwirtschaftliche Betriebe sind nicht vorhanden, insofern sind keine schädlichen Einwirkungen für das Plangebiet zu erwarten. Lediglich östlich angrenzende Freizeitebenen sind als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, so dass der allgemeine Hinweis gegeben wird, dass Welver trotz des grundsätzlichen Strukturwandels in der Landwirtschaft weiterhin landwirtschaftlich geprägt ist und auch das Plangebiet im Einwirkungsbereich landwirtschaftlicher Nutzungen liegt. Insofern können trotz des ausreichenden Abstandes zu den entsprechenden Betrieben gelegentliche Lärm- und Geruchsbelästigungen für das Plangebiet nicht immer ausgeschlossen werden.

## 8. Altlasten

Die Fläche wurde in der Vergangenheit durch ein Sägewerk genutzt. In einigen Bereichen des Plangebietes liegen Bodenbelastungen in unterschiedlicher Güte und Konzentration vor. Das Plangebiet ist als Altlastenverdachtsfläche unter der Nummer 06-4412-2001 registriert.

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

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

### Untersuchungsbereich 1:

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

### Untersuchungsbereich 2:

Hier ergaben die Untersuchungen hinsichtlich der genannten Parameter erhöhte Werte, so dass für die belasteten Aufschüttungen in diesem Bereich eine Entsorgung nach den bestehenden Richtlinien erfolgen muss. Da für die Entsorgung aktuelle Belastungswerte vorliegen

müssen, werden bei der Erschließung des Geländes, in Absprache mit der Entsorgungsgesellschaft des Kreises Soest für einige Messpunkte auf der Basis des Gutachtens aktualisierte Werte ermittelt. Auf Basis dieser Werte wird dann ein Entsorgungskonzept in Absprache mit der Abteilung Abfallwirtschaft/ Bodenschutz des Kreises Soest entwickelt.

Darüber hinaus sind folgende Hinweise zu beachten:

- Sollten bei Erarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.
  - Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind gemäß § 5 Abs. 2 und 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen 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 Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG).
  - Darüber hinaus sind bei Verwertungsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Böden u. a. die Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§ 17 BBodSchG).
  - Seit 1995 ist in Nordrhein-Westfalen eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse in Betrieb gegangen, mit deren Hilfe die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z. B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll.
  - Anbieter können ihr Angebot selbst - sofern Sie über die technischen Voraussetzungen verfügen - oder über die Entsorgungswirtschaft Soest GmbH (ESG) in die Börse eingeben lassen. (Tel: 02921 - 353 102).
  - Ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG) oder stellt eine Beseitigung die umweltverträglichere Lösung dar (§ 5 KrW-/AbfG), ist der Bodenaushub als überlassungspflichtiger Abfall auf einer dafür zugelassenen Bodendeponie im Kreis Soest zu entsorgen.
- Verfügt der Erzeuger bzw. Besitzer von Abfall selbst über eine zugelassene Anlage i. S. des § 13 Abs. 1 Satz 2 KrW-/AbfG im Gebiet des Kreises Soest und wird der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt die v. g. Überlassungspflicht.

## 9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die

Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon 02761/9375-0, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 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 NRW).

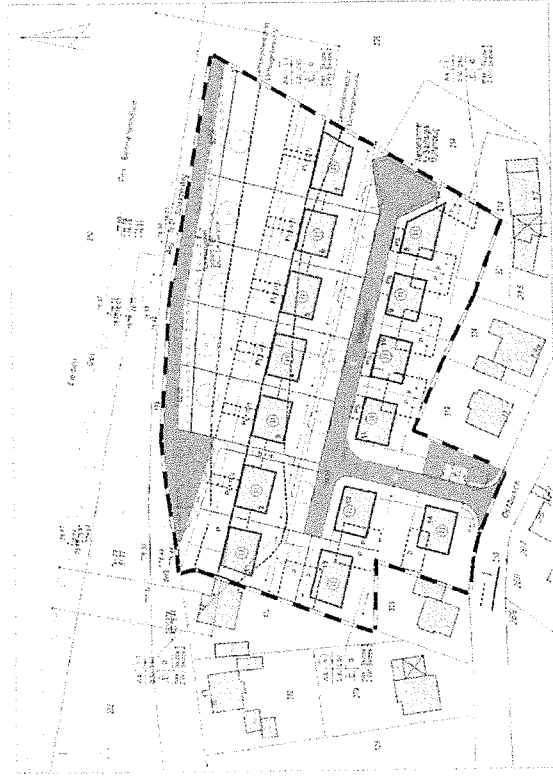
## 10. Bergbau

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



## Gemeinde Welver

### Bebauungsplan Nr. 25 „Im Brandesch“ in Welver



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

#### Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Lage des Planbereiches, Räumlicher Geltungsbereich
3. Bestehendes Planungsrecht
4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
5. Art und Maß der baulichen Nutzung und des städtebaulichen Konzeptes
6. Erschließung
7. Sonstige Belange – Immissionsschutz – Schallschutz – Erschütterungsschutz
8. Bau und Bodendenkmalpflege
9. Altlasten
10. Belange des Umweltschutzes
11. Belange des Artenschutzes gem. § 42 BNatSchG.
12. Grünordnung und Ersatzmaßnahmen
13. Durchführung, Kosten , Zeitplan

**Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zül. Geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S.256/SGV.NRW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV.NRW.S.439) und vom 22.07.2003 (GV.NRW.S.434)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung Plan V 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
5. Gemeindeordnung – GO – für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666 / SGV.NW.2023), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Errichtung einer Gemeindeprüfungsanstalt Vom 30.04.2002 (GV. NRW. S. 166ff).
6. Bundesnaturschutzgesetz vom 25.03.2002  
Zuletzt geändert durch Art. 40 G v. 21.06.2005 I 1818

**1. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des neuen B-Planes ist bis vor einigen Jahren als Fläche für einen inzwischen aufgegebenen Gewerbebetrieb, Sägewerk, genutzt worden, und liegt zur Zeit brach.  
Sie liegt unmittelbar der Bahnlinie in einem inzwischen geschlossenen Siedlungsgebiet am südlichen Ortskern und stellt in so fern eine „Siedlungslücke“ in diesem Bereich dar. Aus städtebaulichen Gründen erscheint es sinnvoll diesen Bereich als Wohnbaufläche auszuweisen um so die Lücke in der jetzigen Siedlungsstruktur zu schließen.  
Die Planung erfolgt nach dem aktuellen Baugesetzbuch unter Einbeziehung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB.  
Das jetzige Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche festgesetzt. Die neue Festsetzung als Wohnbaufläche wird von der Gemeinde Welver in einem Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

**2. Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**

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

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 1,184 ha. Sie gliedert sich in:

|                                         |              |
|-----------------------------------------|--------------|
| - Wohnbauflächen                        | ca. 0,229 ha |
| - öffentliche Grün- und Verkehrsflächen | ca. 0,204 ha |
| - Grünflächen                           | ca. 0,751 ha |
| Summe                                   | ca. 1,184 ha |

Der genaue Geltungsbereich ist im B-Plan dargestellt.

**3. Bestehendes Planungsrecht**

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver

**4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

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

**5. Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung**

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

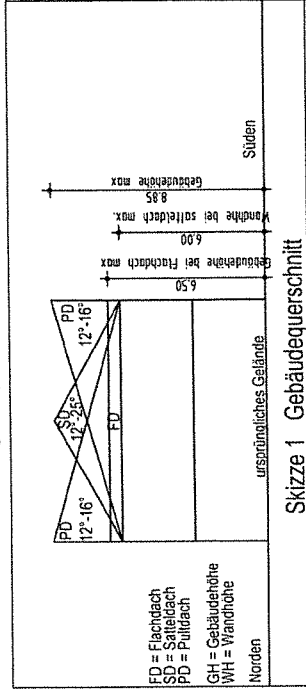
Als Dachformen sind Flachdächer und flach geneigte Pult oder Satteldächer zulässig. Die zulässige Grundstücksausnutzung liegt bei max. GRZ 0,30 und GFZ 0,60

Die Bebauung nördlich der inneren Strasse rückt um ca. 10,00 m zurück um hier eine klare und ruhige Vorgartenzone zu erreichen. Die Stellplätze für PKW's können nördlich der Gebäude errichtet werden um die südliche Zone frei von Nebenanlagen zu halten.

Südlich der Strasse beträgt der Abstand zu den Gebäuden mind.

3,00 m. Die Stellplätze können hier nur im seitlichen Bauwuch zwischen den Gebäuden errichtet werden.

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



### 6 Erschließung

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

Das Bemessungsfahrzeug für die Straßen ist ein 3-achsiges Müllfahrzeug. Die Befahrbarkeit mit Lastzügen und Feuerwehrzeuge wird durch einen Wendehammer am Ende der Strasse gewährleistet. Die Anbindung an den Ostbusch erfolgt mit entsprechenden Radien. Die Straßenquerschnitte und andere Straßenbauelemente werden entsprechend der RAST '06 geplant. Die Straße ist in die Bauklasse V der RSO einzustufen.

Der Ausbau soll in Asphaltbauweise erfolgen. Ein einseitig verlaufender Pflasterstreifen würde den Raum für Versorgungsleitungen bieten. Parkraum soll auf den Grundstücken vorgehalten werden. Öffentliche Parkplätze sind jeweils am Anschlussbereich am Ostbusch vorgesehen. Baumscheiben oder Grünflächen sind flankierend an der Straße auf den Privatgrundstücken vorgesehen. Der Ausbau soll in zwei Phasen erfolgen. Als erstes eine Baustraße in entsprechender Breite in Asphaltbauweise und später nach einem abzustimmenden Zeitraum der Endausbau mit der Erstellung der Bordanlagen, Pflasterbereiche und Asphaltdeckschicht.

### Entwässerung

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

Die hydraulische Bemessung erfolgt nach ATV mit den entsprechenden Regenspenden nach KOSTRA DWD  
Wiederkehrzahl T = 2  
Niederschlagsdauer D = 10min

Niederschlagsspende 140,5 l/s\*ha

Die Hauptkanäle werden für Regenwasser mit DN 300 und Schmutzwasser DN 200 vorgesehen. Die Materialwahl und Tiefenlage erfolgt nach Abstimmung mit dem Fachbereich. Notwendige Genehmigungen nach dem WHG und LWG werden eingeholt.

Für jedes Grundstück wird ein Schutz- und Regenwasseranschluss DN 150 vorgesehen.

### Versorgung

Für die Ver- und Entsorgung wird der Pflasterstreifen im Querschnitt der Straße vorgesehen. Mit welchen Medien die Versorgung erfolgt wird mit den Versorgungsunternehmen und der Gemeinde abgestimmt.

In der Strasse Ostbusch liegen Leitungen für Gas, Wasser, Strom, Telefonversorgung.

### 7 Sonstige Belange – Immissionsschutz – Schallschutz – Erschütterungsschutz

Auf Grund der angrenzenden Gleisanlagen sind im Planungsgebiet Lärmbelastigungen durch den Schienenverkehr zu erwarten.

Um die Wohnqualität innerhalb des Planungsgebietes hinsichtlich der Verkehrslärmbelastigung sicherzustellen, hat die GRÜPA

Entwicklungsgesellschaft UG das Sachverständigenbüro Uppenkamp + Partner GmbH mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Auf der Basis der zur Verfügung gestellten Schienen- Belastungsdaten der DB Netz AG, prognostiziert bis 2025, sind die aus dem Schienenverkehr zu erwartenden Lärmimmissionen bewertet und folgende Vorschläge zu Lärminderung gemacht worden. (Siehe Schallgutachten Nr. 05 0392 11)

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

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

### Schallschutz durch den Schienenverkehr

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

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



| Lärmpegel<br>bereich | maßgeblicher<br>Außenlärmpegel | Beurteilungspegel<br>Tag | erforderliches Schalldämmmaß          |                             |
|----------------------|--------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
|                      |                                |                          | Aufenthalts-<br>räume in<br>Wohnungen | Bürosräume und<br>Ähnliches |
| I                    | bis 55 dB(A)                   | bis 52 dB(A)             | 30                                    | -                           |
| II                   | 56 - 60 dB(A)                  | 53 - 57 dB(A)            | 30                                    | 30                          |
| III                  | 61 - 65 dB(A)                  | 58 - 62 dB(A)            | 35                                    | 30                          |
| IV                   | 66 - 70 dB(A)                  | 63 - 67 dB(A)            | 40                                    | 35                          |
| V                    | 71 - 75 dB(A)                  | 68 - 72 dB(A)            | 45                                    | 40                          |
| VI                   | 76 - 80 dB(A)                  | 73 - 78 dB(A)            | 50                                    | 45                          |

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

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

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten lärmbeeinträchtigenden Eigenschaften der vorgelagerten Baukörper die geforderten vorgelagerter Baukörper Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Im B-Plan sind die Abgrenzung die Lärmgebiete mit Ihren Abgrenzungen dargestellt. Die erforderlichen Schalldämme R'w, res im dB sind der obigen Tabelle zu entnehmen.

**Erschütterungsschutz durch den Schienenverkehr. Sekundärluftschall**

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

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

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

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

Alle Gebäude müssen eine Schutzschicht (Korngröße 30-60mm) unter der Bodenplatte erhalten. Gebäude mit einer Unterkellerung müssen die Kelleraußenwände zusätzlich mit einer elastischen Drainagematte z.B. Fa. Colbond, hinaus für die Gebäude 5-7 zwingend eine Unterkellerung genehmigen.

Enkadrain ST in 2-lagiger Ausführung, je Lage mind. 2cm, oder mit einem gleichwertigen Produkt, zum Erdrreich hin getrennt werden.  
Die Dimensionierung der Gussdeckchen muss so erfolgen, dass eine Deckeneigenfrequenz von über 30 Hz vorliegt. Siehe Tabellenwerte Gutachten.  
Aus Komfortgründen wird der Einbau eines schwimmenden Estrichs mit einer dynamischen Steifigkeit kleiner 20 MN/m<sup>3</sup> auf einer Trittschalldämmung empfohlen.

## 8 Bau und Bodendenkmalpflege

Es gibt keine Erkenntnisse über Bau- und Bodendenkmäler bzw. historischer Nutzung auf den Flurstücken des Planungsgebietes.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verfürgungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amrt für Bodendenkmalpflege , Außenstelle Olpe (Tel. 02761-93750, Fax. 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, (§ 15 u. 16 DSchG NRW) falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen, (§ 16 Abs. DSchG NW)

## 9 Atlanten

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

Konzentration vor.  
Das vorliegende Altlastengutachten des Büros SOWA aus Lippstadt vom 27. Juli 2007  
nicht hierüber Aufschluss.

Nach einer organoleptischen Prüfung des Geländes und der bestehenden Gebäude gibt hierüber Aufschluss.

Im Weiteren wurde eine Gefährdungsabschätzung im Bereich der Freiflächen mittels einer oberflächennahen Baggerschürfung bis auf den gewachsenen Boden bis zu einer Tiefe von 0,50m durchgeführt.

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

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

## Untersuchungsbereich 1

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



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

Untersuchungsbereich 2

Hier ergaben die Untersuchungen hinsichtlich der genannten Parameter erhöhte Werte, so dass für die belasteten Aufschüttungen in diesem Bereich eine Entsorgung nach den bestehenden Richtlinien erfolgen muß.

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

### 10. Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet befindet sich im Südosten von Welver.

Das Vorhabensgebiet ist eine brach liegende Industriefläche. Auf den Kies- und Schotterflächen besteht eine lückige Vegetationsdecke mit lokalem Gehölzaufkommen. Besonders im nördlichen und östlichen Bereich sind Kleingehölze wie z. B. Gebüsche und junge Baumgruppen anzutreffen. Durch das Gebiet verläuft eine nicht mehr genutzte versiegelte Straße. Im südlichen und östlichen Vorhabensgebiet stehen zerfallende Gebäude

Der Umweltbereich fasst die Ergebnisse der gemäß BauGB durchzuführenden Umweltprüfungen in folgenden Bereichen zusammen:

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

### **Schutzgut Mensch**

Während der Bauzeit kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen und durch den Schwerlastverkehr zu Beeinträchtigungen in Form von Lärm und Staub für die Bewohner der angrenzenden Gebäude. Hierbei handelt es sich um temporäre Beeinträchtigungen.

Durch die Bebauung der Fläche ändert sich für die Bewohner der angrenzenden Grundstücke das bestehende Ortsbild. Allerdings handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Industriebrauche, deren optischer Eindruck durch Schuttablagerungen und zerfallende Häuser geprägt ist. Daher kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung mit Wohnhäuser und den geplanten Begrünungen und Bepflanzungen eher positive Effekte für das Ortsbild erzielt werden.

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

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

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

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

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Mit Durchführung der Planung ist mit einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen zu rechnen. Diese Flächen stehen als Raum für Boden- und Lebensraumfunktionen nicht mehr zur Verfügung.

Insgesamt wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung 8 Arten festgestellt, die von dem Vorhaben potentiell betroffen sein können, darunter fünf Fledermaus- und drei Vogelarten. Des weiteren wurde die Bergeidechse auf der Fläche nachgewiesen. Unter Berücksichtigung von risikominimierenden Maßnahmen und

Vorkehrungsmaßnahmen (vgl. STELZIG 2011 und Kapitel 8), können erhebliche Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden. Außerdem sind im Rahmen der Planumsetzungen Pflanzungen von Gehölzen vorgesehen, was sich wiederum positiv auf Kleinvögel auswirkt.

Beeinträchtigungen für schützenswerte Vegetationsbestände werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

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

### **Schutzgut Luft und Klima**

Während der Bauzeit ist mit einer Anreicherung der Luft mit Staub und Abgasen zu rechnen.

Durch das Vorhaben wird eine geringe Fläche zusätzlich versiegelt und somit das Siedungsklima erweitert. Es gehen zwar Grünflächen, die der Kaltluftproduktion dienen verloren, allerdings sind auch wieder Pflanzungen und das Anlegen einer Grünfläche im Rahmen der Planungen vorgesehen, die ebenfalls Klimafunktionen erfüllen.

Mit einer grundsätzlichen Veränderung der klimatischen Situation ist nicht zu rechnen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima Luft werden als sehr gering und nicht erheblich eingestuft.

### **Schutzgut Landschaft**

Durch die Bebauung des Plangebietes ergeben sich Sichtbeziehungen, die vor allem für die Bewohner der angrenzenden Häuser relevant sind (=> Schutzgut Mensch).

Durch das Vorhaben werden keine landschaftlich hochwertigen Landschaftsteile in Anspruch genommen, die Fläche ist durch Schuttablagerungen und die zerfallenden Gebäude beeinträchtigt.

Es werden zwar einige Gehölze beseitigt werden müssen, dabei handelt es sich allerdings um relativ junge Gehölze (vorwiegend Birke), die sich im Zuge der Sukzession entwickelt haben.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen gemacht, um ein ruhiges und bis zu einem gewissen Grad einheitliches Gesamtbild der Siedlung zu erreichen. Die Gebäude werden zwingend auf 2 Geschosse festgelegt. Die Traufhöhe wird auf max. 6,5 m begrenzt, auf Dremel wird verzichtet und die Gebäudehöhe begrenzt. Als Dachformen

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

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

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

#### **Schutzgut Boden**

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

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

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

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

#### **Schutzgut Wasser**

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

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

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

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

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

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

Es ergeben sich geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter, die nicht als erheblich eingestuft werden.

#### **11. Belange des Artenschutzes gem. § 42 BNatSchG.**

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

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

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

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Das geplante Bauvorhaben ist unter der Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und der Durchführung risikoindernder Maßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.“

Artenschutzrechtliche Bedenken bestehen nicht.“  
Die genannten Vermeidungsmaßnahmen wie Bauzeitenregelung für Abrissarbeiten der noch bestehenden Gebäude und Anbringung von Nisthilfen sollen beachtet werden.

#### **12. Grünordnung und Ersatzmaßnahmen**

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

#### **Zielsatzung und Umfang des Planes**

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

#### **Bewertungsmethodik**

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

#### **Lage und Bewertung des Bestandes**

Das Planungsgebiet wird nördlich von der Bahntrasse Hamm - Soest, südliche von der Kreisstrasse Ostbusch, im Westen und Osten durch eine lockere 1-2 geschossige

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

## Beschreibung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Der flächenmäßige Eingriff durch die geplante Versiegelung auf den derzeitigen Flächen beträgt insgesamt 1.778 m<sup>2</sup> für Verkehrsflächen und 2.101 m<sup>2</sup> durch 25% der Bauflächen und somit 3.879 m<sup>2</sup>. Dadurch wird ein maximaler Versiegelungsgrad von 32% erreicht.

## Einariff in den Wasserhaushalt

**Eingriff in den Wassernachhalt**  
Durch die erhöhte Versiegelung kommt es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss des Regenwassers, das so nicht wieder zur Grundwasserneubildung zur Verfügung steht.

## Eingriff in das Kleinklima

Durch die Erhöhung der Versiegelung und den erhöhten Oberflächenabfluss kommt es zu einer Verringerung der Verdunstung. In Folge der dadurch verringerten Verdunstungskälte erhitzen sich die asphaltierten Flächen stärker als die ursprünglichen zum Teil bewachsenen, so dass sich das Kleinklima der Fläche geringfügig verändert.

### Eingriff in das Landschaftsbild und Ortsbild

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

## Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

## Flächenbilanz und Fazit

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

| Bestand                                  |            |            |             |
|------------------------------------------|------------|------------|-------------|
| Biotoptyp nach LANUV 2008                | Größe [m²] | Blotopwert | Flächenwert |
| 1.1 Versiegelte Fläche (Gebäude)         | 421        | 0          | 0           |
| 1.2 Asphalt Betonflächen 100% versiegelt | 2.105      | 0          |             |
| 1.2 Asphalt Betonflächen 90% versiegelt  | 547        | 0          | 547         |
| 1.3 Schotterfläche                       | 3.608      | 1,0        | 3.608       |
| 4.5 Intensivgras                         | 229        | 2,0        | 458         |
| 5.1 Industriebrache                      | 4.940      | 4,0        | 19.760      |
|                                          |            | Gesamtwert | 23.880      |

| Planung                                             |                         |             |             |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|-------------|-------------|
| Biotoptyp nach LANUV 2008                           | Größe [m <sup>2</sup> ] | Biotoptwert | Flächenwert |
| 1.1 Erschließungsstraße und Fußweg                  | 1.293                   | 0           | 0           |
| 1.1 Versiegelte Flächen (Gebäude)                   | 2.295                   | 0           | 0           |
| 2.3 Lärmschutzwall mit Gehölzen                     | 1.073                   | 4           | 4.292       |
| 4.4 Tier- und Nutzgärten ≥ 50 % heimischen Gehölzen | 5.313                   | 2           | 10.626      |
| 4.5 Grünfläche mit Einzelbäumen                     | 1.668                   | 4           | 6.672       |
| 7.2 Gehölzstreifen ≥ 50 % heimische Gehölze         | 208                     | 5           | 1.040       |
| Gesamtwert                                          |                         |             | 22.630      |

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

### 13. Durchführung, Kosten, Zeitplan

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

|                                                                                                                                  |                                                      |                           |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <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>18.08.2015 |

|                       |                             |                   |                             |
|-----------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Bürgermeister         | <i>Schm 20.8.</i>           | Allg. Vertreter   | <i>[Signature]</i>          |
| Fachbereichsleiter/in | <i>20/08.15 [Signature]</i> | Sachbearbeiter/in | <i>[Signature] 18/08.15</i> |

| Beratungsfolge | Top      | oef/<br>noe | Sitzungs-<br>termin | Beratungsergebnis | Stimmenanteil |      |       |
|----------------|----------|-------------|---------------------|-------------------|---------------|------|-------|
|                |          |             |                     |                   | Ja            | Nein | Enth. |
| GPNU           | 3        | oef         | 27.05.15            | einstimmig        |               |      |       |
| GPNU           | <b>3</b> | oef         | 02.09.15            |                   |               |      |       |
| 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 Konfliktlagen 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.

### **Beschluss des GPNU vom 27.05.2015:**

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt beschließt einstimmig, den Tagesordnungspunkt zurück in die Fraktionen zu verweisen. Die Verwaltung wird beauftragt, zu einem Ortstermin einzuladen.

### **Sachdarstellung zur Sitzung am 02.09.2015:**

Gemäß der Beschlussfassung des GPNU vom 27.05.2015 hat eine Besichtigung vor Ort am 16.06.2015 stattgefunden. Die Konfliktsituationen wurden dabei noch einmal dargelegt und erörtert. Der ebenfalls anwesende Antragsteller und der Inhaber des Lohnunternehmens hatten im Verlauf des Gespräches eine Lösung angedeutet, wobei die bauliche Entwicklung evtl. auf der Grundlage des Privilegierungstatbestandes des Unternehmens erfolgen könnte. Die Sommerpause bis zur nächsten Sitzung des Fachausschusses sollte genutzt werden, die entsprechenden Privatgespräche zu führen.

Im Vorfeld zur Einladung dieser Sitzung hat der Antragsteller nun mitgeteilt, dass es zu keiner Einigung in der Sache gekommen sei. Somit befindet sich die Angelegenheit weiterhin auf dem Stand wie in der Sachdarstellung zur Sitzung am 27.05.2015 dargelegt.

Sofern an der baulichen Entwicklung des Bereiches festgehalten werden soll, kann verwaltungsseitig nur die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgeschlagen werden, um in diesem Verfahren die durch die geplante Bebauung entstehenden Konfliktbereiche hinreichend untersuchen zu können. Hierzu ist die Erstellung eines immissions- und artenschutzrechtlichen Gutachtens erforderlich. Erst durch diese Untersuchungen kann ermittelt werden, ob überhaupt bzw. unter welchen Voraussetzungen eine bauliche Entwicklung des Bereiches erfolgen kann. Insofern sind die Gutachten ergebnisoffen und beinhalten das finanzielle Risiko für den Auftraggeber, dass die kostenintensiven Untersuchungen auch dazu führen können, dass im Ergebnis der Bereich nicht wie gewünscht bebaut werden kann.

Der Antragsteller wurde auf diese Sachlage noch einmal ausdrücklich hingewiesen, bestätigte aber mündlich, dass er dennoch zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages bereit sei. In diesem Vertrag wird die Kostenübernahme der Planungsleistungen und der notwendigen Gutachten geregelt.

Es ist nun darüber zu beraten, ob eine Umstellung auf ein Bebauungsplanverfahren erfolgen soll. Der Vollständigkeit halber noch der Hinweis, dass dann auch parallel der Flächennutzungsplan zu ändern wäre.

|                                                                                                                                  |                                                    |                              |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| <b>Gemeinde Welper</b><br>Der Bürgermeister<br> | <b>Beschlussvorlage</b>                            |                              |                          |
|                                                                                                                                  | Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung<br>Az.: 61-26-25 | Sachbearbeiter/in:<br>Datum: | Herr Große<br>20.08.2015 |

|                       |                             |                   |                             |
|-----------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Bürgermeister         | <i>Schm 20.8.15</i>         | Allg. Vertreter   | <i>[Signature]</i>          |
| Fachbereichsleiter/in | <i>20/08.15 [Signature]</i> | Sachbearbeiter/in | <i>[Signature] 20.08.15</i> |

| Beratungsfolge | Top | oef/<br>noe | Sitzungs-<br>termin | Beratungsergebnis | Stimmenanteil |      |       |
|----------------|-----|-------------|---------------------|-------------------|---------------|------|-------|
|                |     |             |                     |                   | Ja            | Nein | Enth. |
| GPNU           | 4   | oef         | 02.09.15            |                   |               |      |       |
| HFA            |     |             |                     |                   |               |      |       |
| Rat            |     |             |                     |                   |               |      |       |
|                |     |             |                     |                   |               |      |       |
|                |     |             |                     |                   |               |      |       |

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

**hier:** 1. Ergebnis des erneuten Beteiligungsverfahrens  
2. Satzungsbeschluss

**Sachdarstellung zur Sitzung am 02.09.2015:**

Der Rat der Gemeinde Welper hat in seiner Sitzung am 24.06.2015 aufgrund der Reduzierung der Fläche im Änderungsbereich 2 das erneute Beteiligungsverfahren beschlossen. Das Verfahren wurde in der Zeit vom 10.07.2015 bis 20.08.2015 durchgeführt.

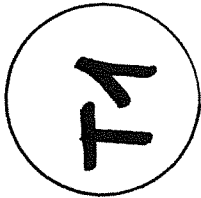
Die eingegangenen Stellungnahmen sind als Anlage beigelegt. Zum Abschluss des Verfahrens ist nun der Satzungsbeschluss zu fassen.

**Beschlussvorschlag:**

1.  
Siehe Einzelbeschlüsse zu den eingegangenen Stellungnahmen!

2.  
Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, die „Satzung der Gemeinde Welper zur Änderung der Satzung für bebaute Bereiche im Außenbereich des Ortsteiles Nateln“ gem. § 35 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen.



**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 Dr. Jürgen Wutschka  
Durchwahl 02921 30-2270  
Zentrale 02921 30-0  
Telefax 02921 30-2951  
Zimmer 1.10 a  
E-Mail juergen.wutschka@kreis-soest.de  
Internet www.kreis-soest.de

Soest, 17.08.2015

Bei Schriftwechsel und Rückfragen bitte stets angeben:

**Geschäftszeichen**  
61.00.0009-61.24.12

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

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

Ihr Schreiben vom 07.07.15, Ihr Zeichen: 61-26-25/20.01

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Aus landschaftsfachlicher Sicht wird die Verkleinerung des Satzungsbereiches Teil 2  
begrüßt. Damit ist ein ausreichender Abstand zum geschützten Landschaftsbestandteil  
Schutzgebiete sind nunmehr durch die Planung nicht betroffen.

Der Landschaftsplan IV sieht im Entwicklungsziel 1.01 den Erhalt für den Bereich 2 und die  
Anreicherung für den Bereich 1 vor.

Eingriffsregelung

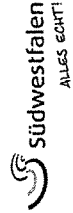
- Als Vermeidungsmaßnahme ist die Festsetzung des erhaltenswerten  
Gehölzbestandes im Satzungsbereich Teil 2 zu prüfen.

Bewertung

- Die Eingriffsbewertung für den Naturhaushalt und die Kompensation (günstigenfalls  
aus dem LPiV) ist zur einzelnen Baugenehmigung vorzulegen.

Artenschutz

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz  
(BNatSchG) ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen  
auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich.  
Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind danach nur



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

**Zu T 1 – Kreis Soest:**

Aus landschaftsfachlicher Sicht wird die Verkleinerung des Satzungsbereiches Teil 2 be-  
grüßt, insofern wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Die Punkte Eingriffsrege-  
lung, Kompensation und Artenschutz wurden bereits im Zusammenhang mit der Stellung-  
nahme vom 28.04.2015 beachtet. Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet.

Abstimmungsergebnis:

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

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

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

zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Damit ist zunächst nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG berührt werden.

Diese, anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet die Bauherren jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

Weitere Hinweise aus anderen Abteilungen wurden nicht gegeben. Ich verweise aber auf die Stellungnahme des Kreises Soest vom 28.04.2015.

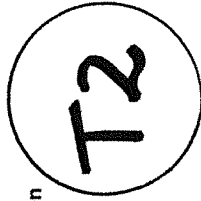
Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dr. Jürgen Wutschka





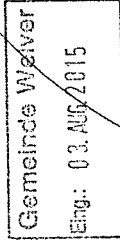
LWL-Archäologie für Westfalen - In der Wüste 4 - 57462 Olpe

Gemeinde Welver  
Fachbereich 3  
Gemeindeentwicklung  
Am Markt 4  
59514 Welver

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

Ansprechpartnerin:  
Melanie Röhring B.A.

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



Az.: 1368rö15.eml

Olpe, 27.07.2015

**Erlass einer Satzung zur Änderung der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6  
Baugesetzbuch (BauGB) für den Ortsteil Natein**  
Ihr Schreiben vom 07.07.2015 / Ihr Zeichen 61-26-25/20.01

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Änderung der Satzung und die Verlagerung der südlichen Grenze, zugunsten der  
bodendenkmalpflegerischen Belange, weiter nach Norden, bedanken wir uns.

Da es sich bei Natein, wie bereits in unserer Stellungnahme vom 22.04.2015 (Az.: 758rö15.eml)  
beschrieben, um einen archäologisch relevanten Bereich handelt, bitten wir weiterhin um erneute  
frühzeitige Beteiligung, wenn Bodeneingriffe geplant werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Im Auftrag

gez.

Prof. Dr. Michael Baales  
(Leiter der Außenstelle)

f. d. R.

M. Röhring B.A.

**Satzung der Gemeinde Welver**  
**zur Änderung der Satzung**  
**für bebaute Bereiche im Außenbereich des Ortsteiles Nateln**  
**gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (Außenbereichssatzung)**

vom

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW 1994 S. 666) und des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jeweils zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Welver in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

# § 1

(1) Mit dieser Satzung wird der Geltungsbereich der Satzung für bebaute Bereiche im Außenbereich des Ortsteiles Nateln geändert. Zusätzlich zum Bestand werden folgende Bereiche integriert:

## Änderungsbereich 1:

Die Grundstücke der Gemarkung Nateln, Flur 6, Flurstücke 118 tlw., 144 tlw. (Brunnenstr. 11), 148 tlw. (Brunnenstr. 19) und 151 tlw. (Brunnenstr. 17).

## Änderungsbereich 2:

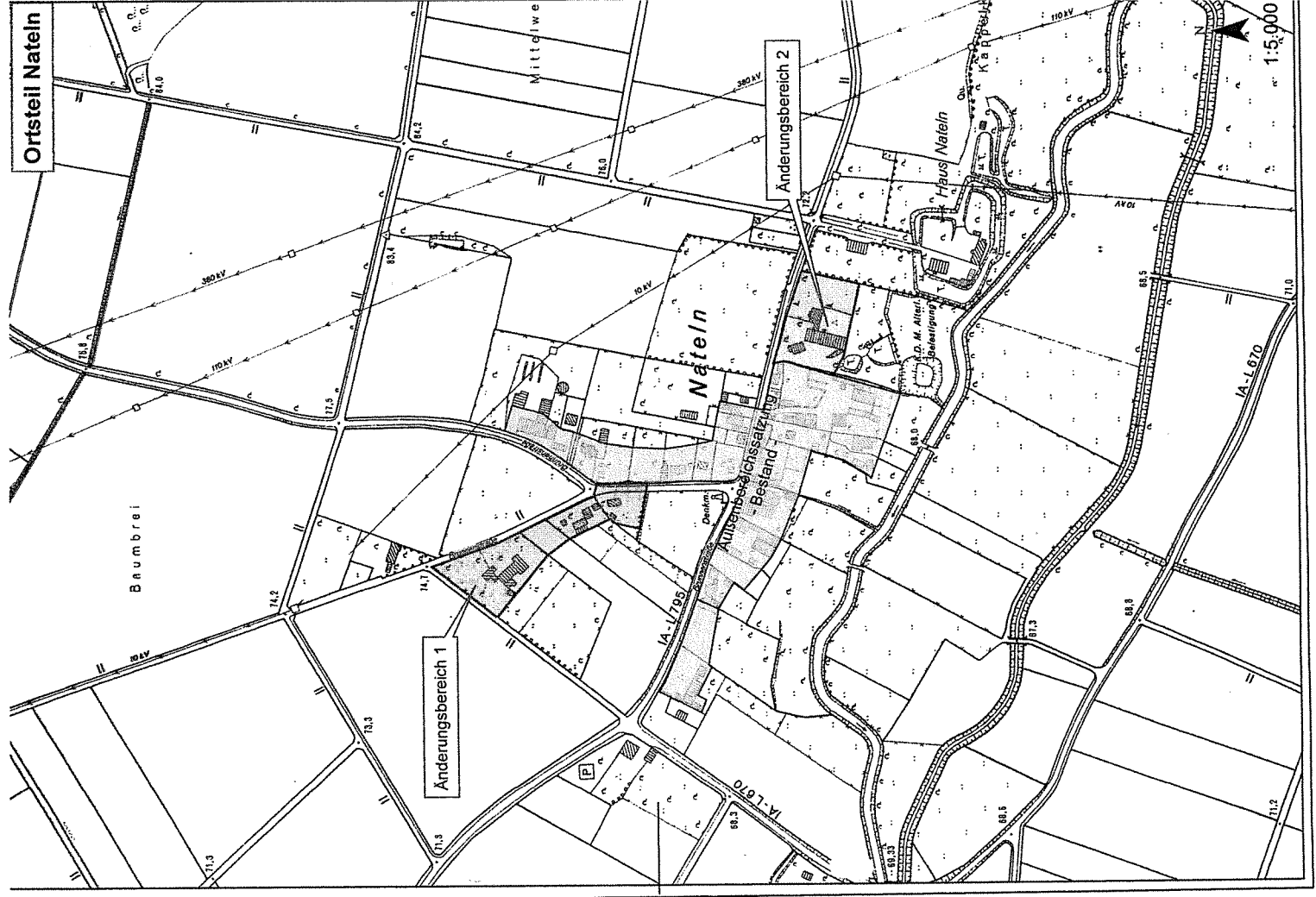
Die Grundstücke der Gemarkung Nateln, Flur 6, Flurstücke 38 tlw. und 157 tlw. (In Nateln 18)

(2) Die räumliche Abgrenzung der Änderungsbereiche ist in dem beigefügten Lageplan M. 1 : 5000 dargestellt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

(3) Die Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten auch für die Änderungsbereiche.

# § 2

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.





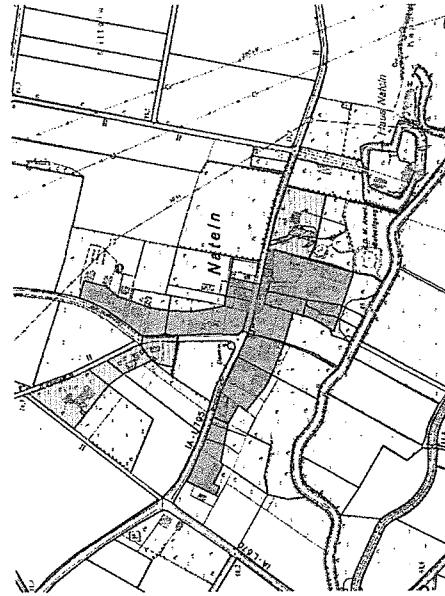
GEMEINDE WELVER

## 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. Landwirtschaft                   | 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:

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.

Bereich 2:

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

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 westlich entlang der Brunnenstraße unberücksichtigt geblieben. Die Besitzung „In Natein 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 Natein an. Die vorhandenen Bauanlagen im Außenbereich entlang der Brunnenstraße und der Straße „In Natein“ vermitteln in der Örtlichkeit den Eindruck der Zugehörigkeit zur Ortslage Natein. 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 gelten 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 Natein“. 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 Arnsberg (Az.: 54.02.01.01-974048-06.13) 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 Gelsenwasser AG erfolgen. In diesem Zusammenhang wird seitens der Gelsenwasser AG folgender Hinweis gegeben:

Straßen und andere Flächen, in denen Wasserleitungen der Gelsenwasser AG betrieben werden, dürfen in ihrer Höhen- und Seitenlage nicht verändert werden. Sonstige Baumaßnahmen dürfen 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 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. 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 vorherrschenden Wohnnutzung im Plangebiet selbst liegt der Ortsteil Natein im Einwirkungsbereich landwirtschaftlicher Nutzungen, so sind Lärm- und Geruchsbelastungen 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 Natein 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 erhaltenswerter, 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 strukturalarmen Hellwegbörde einen wichtigen Bestandteil im landesweiten Biotopverbundsystem dar und ist als Landschafts- bzw. Naturschutzgebiet festgesetzt. Das Landschaftsschutzgebiet „Ahseue zwischen Dinker und Oestinghausen“ umfasst die von West nach Ost verlaufende Ahseiederung auf dem Gebiet der Gemeinde Welver und liegt südlich des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung. 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 Zulassungsverfahren 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 s. terrestris*); RL 99\*, besonders geschützt
- + Zauneidechse (*Lacerta agilis*); RL 99 2, streng geschützt, FFH-Anh. IV
- + Schleiereule (*Tyto alba*); RL 99\* N, streng geschützt
- + Waldkauz (*Strix aluco*); RL 99\*, streng geschützt
- + Steinkauz (*Athene 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 Verstoßbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden. Zum Schutz von Brutstätten dürfen deshalb Gehölzbereiche (z.B. Hecken, Bäume, Hohläume 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 zuvor genannten Verboten 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 Verstoßbestände 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 landschaftsrechtliche 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 Wasserschutz- 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 sieht 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 Altablagerungen 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 vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.
- Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind gemäß § 5 Abs. 2 und 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen 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 Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG).
- Darüber hinaus sind bei Verwertungsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Böden u. a. die Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§ 17 BBodSchG).
- Seit 1995 ist in Nordrhein-Westfalen eine allgemein zugängliche Boden- und Bau-

schuttbörse in Betrieb gegangen, mit deren Hilfe die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z. B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll.

Anbieter können ihr Angebot selbst - sofern Sie über die technischen Voraussetzungen verfügen - oder über die Entsorgungswirtschaft Soest GmbH (ESG) in die Börse eingeben lassen. (Tel: 02921 - 353 102).

Ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG) oder stellt eine Beseitigung die umweltverträglichere Lösung dar (§ 5 KrW-/AbfG), ist der Bodenaushub als überlassungspflichtiger Abfall auf einer dafür zugelassenen Bodendeponie im Kreis Soest zu entsorgen.

Verfügt der Erzeuger bzw. Besitzer von Abfall selbst über eine zugelassene Anlage i. S. des § 13 Abs. 1 Satz 2 KrW-/AbfG im Gebiet des Kreises Soest und wird der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt die v. g. Überlassungspflicht.

## **10. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

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

Aufgrund der Nähe zum raumwirksamen und kulturlandschaftsprägenden Objekt „Haus Natein“ 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 Natein dar. Sie waren bereits zu Beginn des 19. Jahrhunderts vorhanden und dienten vermutlich der Versorgung der auf dem damals hier bestehenden Adelssitz lebenden Bewohner. Die umliegenden Freiflächen um Haus Natein 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 soll. 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 Natein 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 Natein 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 Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon 02761/9375-0, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 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 Welper</b><br>Der Bürgermeister<br> | <b>Beschlussvorlage</b>                               |                              |                          |
|                                                                                                                                  | Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung<br>Az.: 61-26-25/15 | Sachbearbeiter/in:<br>Datum: | Herr Große<br>11.08.2015 |

|                       |                     |                   |                 |
|-----------------------|---------------------|-------------------|-----------------|
| Bürgermeister         | <i>Schm 20.8.15</i> | Allg. Vertreter   | <i>20/09/15</i> |
| Fachbereichsleiter/in | <i>20/08.15</i>     | Sachbearbeiter/in | <i>20/08.15</i> |

| Beratungsfolge | Top      | oef/<br>noe | Sitzungs-<br>termin | Beratungsergebnis | Stimmenanteil |      |       |
|----------------|----------|-------------|---------------------|-------------------|---------------|------|-------|
|                |          |             |                     |                   | Ja            | Nein | Enth. |
| GPNU           | <b>5</b> | oef         | 02.09.15            |                   |               |      |       |
| HFA            |          |             |                     |                   |               |      |       |
| Rat            |          |             |                     |                   |               |      |       |
|                |          |             |                     |                   |               |      |       |
|                |          |             |                     |                   |               |      |       |

**Erlass einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich Holtkamp an der Straße Nehlerheide im Ortsteil Recklingsen**  
**hier: 1. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens**  
**2. Satzungsbeschluss**

#### Sachdarstellung zur Sitzung am 02.09.2015:

Der Rat der Gemeinde Welper hat in seiner Sitzung am 25.02.2015 die Einleitung des Verfahrens zum Erlass der Außenbereichssatzung für den Bereich Holtkamp im Zuge der Straße Nehlerheide im Ortsteil Recklingsen beschlossen.

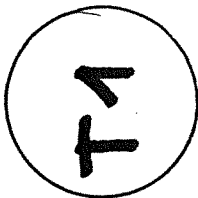
Zwischenzeitlich wurde das nach Baugesetzbuch vorgeschriebene Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt.

Grundsätzliche Bedenken wurden nicht vorgetragen, so dass zum Abschluss des Verfahrens der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

#### Beschlussvorschlag:

1.  
Sie die als Anlage beigefügten einzelnen Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen!
2.  
Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, die „Satzung für bebaute Bereiche im Außenbereich des Ortsteiles Recklingsen - Bereich Holtkamp“ gem. § 35 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

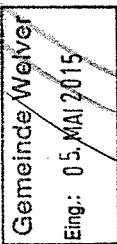
Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen.



Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 59817 Arnsberg

Gemeinde Welver  
Der Bürgermeister  
Am Markt 4  
59514 Welver



Datum: 27. April 2015  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
35.2.2-6.4-SO-3/15  
bei Antwort bitte angeben

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

Selbertstraße 2  
59821 Arnsberg

Erlass einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für  
den bebauten Bereich „Holtkamp“ im Zuge der Straße  
„Nehlerheide“, Ortsteil Recklingensen  
Städtebauliche Vorprüfung

Ihr Schreiben vom 16.04.2015; Az.: 61-26-25/16

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Einleitung eines Verfahrens zum Erlass der o. a. Außen-  
bereichssatzung bestehen aus städtebaulicher und planungsrechtlicher  
Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
(Keul)

Hauptsitz:  
Selbertstr. 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: WELADED3333

Umsatzsteuer ID: DE123878675



Grosse, Dirk

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

Bennor, Angelina <angelina.bennor@amprion.net>

Dienstag, 21. April 2015 15:25

Leitungsauskunft - Erlass einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 für den bebauten Bereich "Holtkamp" im Zuge der Straße Nehlerheide" in Welver

T2

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Geltungsbereich der o. a. Bauleitplanung 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

www.amprion.net

Aufsichtsrat: Heinz-Werner Ufer (Vorsitzender)

Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brück, Dr. Klaus Kleinkeorte

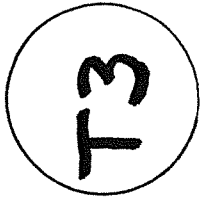
Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund - Handelsregister-Nr. HR B 15940 - USt-IdNr. DE 8137 61 356

Zu T 2 – Amprion

Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

*Anmerkung:*

*Die anderen Versorgungsunternehmen wurden entsprechend im Verfahren beteiligt.*



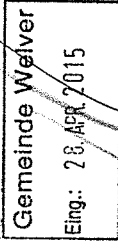
Bezirksregierung Arnsberg



## Zu T 3 – Bezirksregierung Arnsberg – Landesentwicklung/ Agrarstruktur

Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

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



Datum: 27. April 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

**Erlass einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich „Holtkamp“ im Zuge der Straße „Nehlerheide“, Ortsteil Recklingsen**  
**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Schreiben vom 16.04.2015 – 61-26-25/16

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

Im Auftrag

Heller

Hauptsitz:  
Selbertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

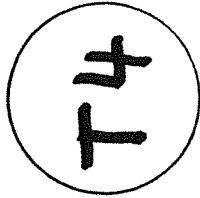
poststelle@bra.nrw.de  
www.bra.nrw.de

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

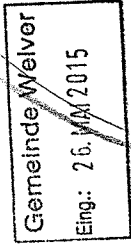


**KREIS  
SOEST**

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, 21.05.2015

Bei Schriftwechsel und Rückfragen bitte stets anheben:

**Geschäftszeichen**

61.26.12

**Erlass einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich „Holtkamp“ im Zuge der Straße „Nehlerheide“, Ortsteil Recklingensen in der Gemeinde Welver**

**Beteiligung der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange**

Ihr Schreiben vom 16.04.2015

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 Recklingensen bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes grundsätzlich keine Bedenken.

Unter Pkt. 6 der Begründung zur Satzung wird ausgeführt, dass die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit von zusätzlichen Wohngebäuden im Einzelfall weitere immissionsrechtliche Untersuchungen erfordern kann. Die Untere Immissionschutzbehörde behält sich diese Forderung im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren vor.

Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben folgende Hinweise:

- Schutzgebiete:

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht direkt betroffen. Ein Landschaftsschutzgebiet grenzt westlich an.

Das Natura 2000 – Gebiet Nr. DE-4313-302 Wälder um Welver ist mehr als 200m in westlicher Richtung ausgewiesen. Die Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse sind nach

**Zu T 4 – Kreis Soest**

**Zu Seite 1 – Immissionen**

Der Pkt. 6 der Begründung enthält Ausführungen zur Immissionssituation. Aufgrund der Stellungnahme des Kreises Soest erfolgt folgende Ergänzung: „Die Untere Immissionsschutzbehörde behält sich die Forderung nach weiteren immissionsrechtlichen Untersuchungen im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren vor.“

**Zu Seite 1 – Schutzgebiete**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Zu Seite 2 – Landschaftsplan**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Zu Seite 2 – Eingriffsregelung und Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter Pkt. 5 der Begründung ist die Eingriffsregelung dargelegt. Die Begründung wird wie folgt ergänzt: „Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft sollen möglichst gering gehalten und unvermeidbare Beeinträchtigungen wieder gutgemacht werden.“

**Seite 2 – Artenschutz**

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

**Seite 3 – Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung ist unter Pkt. 4 b) der Begründung thematisiert. Hier erfolgt eine Ergänzung aufgrund des Hinweises des Kreises Soest: „Bei Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen sind die Niederschlagswasser- und die häusliche Abwasserbeseitigung erlaubnispflichtig und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.“

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

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

der FFH-Richtlinie der Stieleichenwald-Hainbuchenwald (9160), der Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) (9110) und der Waldmeister-Buchenwald (9130).

Die Arten von gemeinschaftlichem Interesse nach FFH- oder Vogelschutzrichtlinie (Rotmilan, Schwarzspecht und Wespenbussard) sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele sind nicht zu erwarten.

- Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan Welver sieht im Entwicklungsziel 2 die Anreicherung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen vor.

- Eingriffsregelung:

Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft sollen möglichst gering gehalten und unvermeidbare Beeinträchtigungen wieder gutgemacht werden.

- Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

Die Obstwiese an der östlichen Grenze der geplanten Außenbereichssatzung sollte möglichst erhalten werden oder – im Fall der Inanspruchnahme - ortsnah ersetzt werden. Das gilt ebenso für standortgerechte Einzelbäume, die diesen Siedlungsansatz prägen. Als Ausgleich bieten sich Maßnahmen des Landschaftsplanes an, die für den Raum D 2.09 festgelegt sind.

Eine Eingriffsbewertung für den Naturhaushalt und die Kompensation ist der einzelnen Baugenehmigung zu überlassen.

- Artenschutz:

Artenschutzbelange sind bei allen Planungsverfahren zu berücksichtigen.

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch diese Außenbereichssatzung Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Bezogen auf den Regelungsumfang der Satzung ist zu bewerten, ob durch die ermöglichten Bauvorhaben Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört werden können. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Planung Störungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten verursachen kann. Dies ist allerdings erst im Zuge der Realisierung der konkreten Bauvorhaben möglich und daher im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren darzustellen.

Bei der Realisierung der Baumaßnahmen dürfen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht berührt werden.

Zum Schutz von Brutstätten dürfen deshalb Gehölzbereiche (z.B. Hecken, Bäume, Hohlbäume, etc.) auf den zukünftigen Baufeldern in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht gerodet werden.

In der Begründung zur Satzung sollte daher folgender Hinweis aufgenommen werden:

„Die landschaftsrechtliche Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Belange sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu klären.“

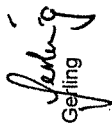


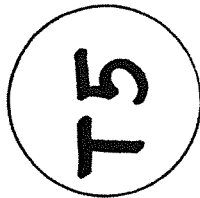
Die Untere Wasserbehörde hat keine Bedenken gegen den Erlass der Außenbereichs-satzung. Sie weist darauf hin, dass bei Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen die Niederschlagswasserbeseitigung und die häusliche Abwasserbeseitigung erlaubnispflichtig sind und mit ihr abgestimmt werden müssen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Gefling



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

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

Gemeinde Welver  
Eing.: 22. APR 2015

Landwirtschaftskammer  
Nordrhein-Westfalen

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: 61-26-25/16  
vom: 16.04.2015  
Recklinghausen20.04.docx  
Bad Sassendorf 20.04.2015

Erlass einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich „Holtkamp“ im Zuge der Straße „Nehlerheide“, Ortsteil Recklingsen Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange

Zu Ihrem Amtshilfeersuchen in der o. a. Angelegenheit nehme ich aufgrund der mir übergebenen Unterlagen sowie eines durchgeführten Telefonats mit dem Landwirt wie folgt Stellung.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber dem vorliegenden Erlass einer Satzung. Der Satzungsentwurf überplant die landwirtschaftliche Hofstelle Laut telefonischer Auskunft von wird hier Landwirtschaft im Nebenerwerb mit 7 Ammenkühen betrieben. Bei zukünftigen Bauvorhaben im Satzungsbereich in unmittelbarer Nähe zur Hofstelle I bitten wir um Einschaltung der Landwirtschaftskammer, um dann aktuell den Viehbesatz des vorhandenen Betriebes zu prüfen.

Im Auftrag

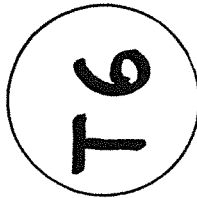
  
(Franke)

Zu T 5 - Landwirtschaftskammer

Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

Anmerkung:

Die Landwirtschaftskammer wird im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens durch den Kreis Soest entsprechend beteiligt.



GELSENWASSER AG - Postfach 14 53 - 59404 Unna

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

Gemeinde Welver  
Eing.: 22. APR 2015



## Zu T 6 - Gelsenwasser

Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

Ihr Zeichen: 61-26-25/16  
Ihre Nachricht: 16.04.2015

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: 21.04.2015

Erlass einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich  
„Holtkamp“ im Zuge der Straße „Nehlerheide“, Ortsteil Recklingens  
dort: Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Anregungen dazu haben wir nicht.

Freundliche Grüße

GELSENWASSER AG

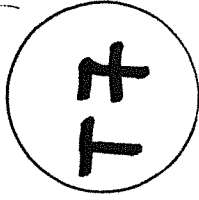
### GELSENWASSER AG

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-HFB 165  
UST-IdNr.: DE 124978719  
Glaubiger-ID DE46 1000 0000 028144

Sparkasse Gelsenkirchen  
(BLZ 420 500 01) 101 067 054  
IBAN DE55 4205 0001 0101 0670 54  
BIC WELADED1GK  
Commerzbank Gelsenkirchen  
(BLZ 420 400 40) 4 345 179  
IBAN DE51 4204 0040 0434 5179 00  
BIC COBADE33

Aufsichtsrat:  
Guntram Penke  
Vorsitzender  
Vorstand:  
Henning R. Deters  
Vorsitzender  
Dr.-Ing. Dirk Walder



Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

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

Gemeinde Welver  
Fachbereich 3  
Gemeindeentwicklung  
Am Markt 4

59514 Welver

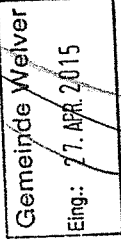
Servicezeiten: Montag-Donnerstag 08:30 - 12:30 Uhr, 14:00 - 15:30 Uhr  
Freitag 08:30 - 12:30 Uhr

Ansprechpartnerin:  
Melanie Röring B.A.

Tel.: 02761 9375-42

Fax: 02761 937520

E-Mail: melanie.roering@lwl.org



Az.: 799rö15.eml

Olpe, 24.04.2015

**Erlass einer Außenbereichssatzung gem § 35. Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich  
„Holtkamp“ im Zuge der Straße „Nehlerheide“, Ortsteil Recklingsen**

Ihr Schreiben vom 16.04.2015 / Ihr Zeichen 61-26-25/16

Wir verweisen auf den in der Begründung genannten Punkt 9. Denkmalschutz und Denkmalpflege  
„...Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler...“

Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken.

Im Auftrag

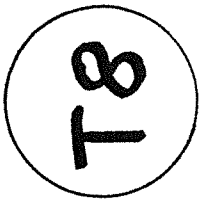
gez.

Prof. Dr. Michael Baales  
(Leiter der Außenstelle)

f. d. R.

M. Röring B.A.





Zu T 8 - Thyssengas

Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

Thyssengas GmbH, Kampstraße 49, 44137 Dortmund

Liegenschaften und  
Geoinformation/ Dokumentation

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

Gemeinde Welver  
Eing.: 21. APR 2015

Ihre Zeichen 61-25-25/16  
Ihre Nachricht 16.04.2015  
Unsere Zeichen NL-DJA/An 2015-TOB-0399  
Name Herr Anke  
Telefon +49 231 91291-6431  
Telefax +49 231 91291-2266  
E-Mail Leitungsauskunft  
@thyssengas.com

Dortmund, 17. April 2015

Erlass einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich „Holtkamp“ im Zuge der Straße „Nehlerheide“, Ortsteil Recklingsen

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrer Nachricht vom 16.04.2015 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. Anke* i. V. Anke

Thyssengas GmbH

Kampstraße 49  
44137 Dortmund

T +49 231 91291-0  
F +49 231 91291-2012  
I www.thyssengas.com

Geschäftsführung:

Dr. Axel Bolzenhardt  
(Vorsitzender)

Bernd Dähnen

Vorsitzender des Aufsichtsrates:

Prof. Dr.-Ing. Klaus Homann

Sitz der Gesellschaft:

Dortmund

Eingetragen beim

Amtsgericht Dortmund

Handelsregister-Nr.

HRB 21273

Bankverbindung:

Commerzbank Essen

BLZ 360 400 39

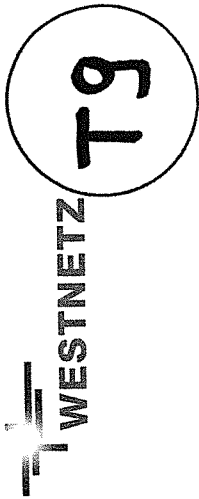
Kto.-Nr. 140 290 800

IBAN:

DE64 3604 0039 0140 2908 00

BIC: COBADEFFXXX

USt.-IdNr. DE 119497635



Westnetz GmbH, Hellefelder Str. 8, 59821 Arnsberg

Regionalzentrum Arnsberg

Gemeinde Welver  
- Bau, Planung, Umwelt -  
Am Markt 4  
59514 Welver

Ihre Zeichen 61-26-25/16  
Ihre Nachricht 16.04.15  
Unsere Zeichen DRW-Z-AP-N-Relö  
Name Hans-Werner Rech  
Telefon 02931 84-2595  
Telefax 02931 84-2067  
E-Mail hans-werner.rech@westnetz.de

Gemeinde Welver  
Eing.: 29. Mai 2015

Arnsberg, 27. Mai 2015

Erläss einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich "Holtkamp" im Zuge der Straße "Nehlerheide", Ortsteil Recklingsen  
- Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Im Plangebiet befindet sich eine Mittelspannungsfreileitung zur Versorgung der Trafostation Nehlerheide. Im Falle einer Unterbauung dieser Freileitung müsste diese den neuen örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Für einen erforderlichen Umbau der Freileitung benötigen wir ca. 10 – 12 Wochen.

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

- Gas-Hochdruckanlagen
- Strom-Hochspannungsverteilsnetzanlagen
- Gas- und Strom-Verteilsnetzanlagen.

Diese Stellungnahme ergeht für die betroffenen Anlagen der Verteilsnetze Gas und Strom im Auftrag der RWE Deutschland AG.

Die Gas-Verteilsnetzanlagen der Westnetz GmbH verlaufen dort mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet.

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

Ein Unternehmen der RWE

Informationen zu Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und der Energieeinsparung mit Vergleichswerten zum Energieverbrauch sowie Konformitätsdaten zu Einrichtungen, die unter der Verantwortung der RWE Deutschland AG stehen, sind auf der Website [www.rwe.de](http://www.rwe.de) sowie gesondert für technische Spezifikationen von energieträgerbezogenen Geräten bereitstellen, erhalten Sie auf folgender Internetseite: [www.edn.net](http://www.edn.net)

## Zu T 9 - Westnetz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird im Pkt. 4c) um folgenden Hinweis ergänzt:

„Im Plangebiet befindet sich eine Mittelspannungsfreileitung zur Versorgung der Trafostation Nehlerheide. Im Falle einer Unterbauung dieser Freileitung müsste diese den neuen örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Für einen erforderlichen Umbau der Freileitung benötigt die Westnetz GmbH ca. 10 – 12 Wochen.“

Anmerkung:

Die anderen Versorgungsunternehmen wurden entsprechend im Verfahren beteiligt.

Abstimmungsergebnis:

GPNÜ:

HFA:

Rat:



Westnetz GmbH

Hellefelder 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 Bichel

Dr. Jürgen Gröner  
Dr. Stefan Küppers  
Dr. Achim Schröder

Sitz der Gesellschaft:

Dortmund

Eingetragen beim

Amtsgericht Dortmund

Handelsregister-Nr.

HR 8 25719

Bankverbindung:

Commerzbank Essen

BIC COBADE3303

IBAN DE02 3604 0039

0142 0934 00

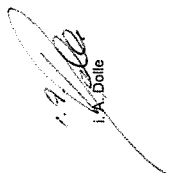
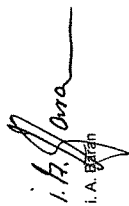
Glaubiger-ID-Nr.  
DE052220000109489

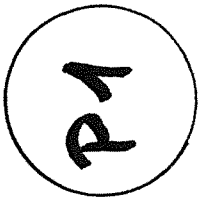
UST-ID-Nr. DE 8137 98 535

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. Dolle  
I. A. Baran

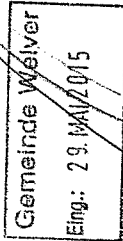


Welver, 29.05.15

Nehlerheide  
59514 Welver

Gemeinde Welver  
Gemeindeentwicklung  
Bau / Planung / Umwelt  
Am Markt 4

59514 Welver



Bebauung im Bereich Holtkamp, Nehlerheide in Recklingsen

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bitte Sie um Überprüfung, ob nicht doch die Möglichkeit besteht, dass auch andere Anwohner ihre Grundstücke bebauen dürfen.

Mit freundlichen Grüßen

## Zu P 1 -

Für den östlichen Bereich Nehlerheide existiert bereits seit 1992 eine Außenbereichssatzung. Auf dieser Grundlage besteht grundsätzlich die Möglichkeit, Freiflächen im Geltungsbereich der Satzung zu bebauen. Punktuell hat auch eine bauliche Lückenfüllung stattgefunden. In den Folgejahren und zuletzt seit 2011 hat es immer wieder Untersuchungen gegeben, wie evtl. weitere Bereiche entlang der Straße Nehlerheide einer kleingliedrigen baulichen Entwicklung zugeführt werden können.

Letztendlich soll nun die Außenbereichssatzung Holtkamp einer weiteren Lückenbebauung dienen. Eine Verbindung der Bereiche Nehlerheide/Ost und Holtkamp wäre unter Einbeziehung der zwischenliegenden Freiflächen denkbar, widerspricht jedoch den Zielen einer Außenbereichssatzung. Es bestünde zwar die Möglichkeit der ganzheitlichen Überplanung der vorhandenen Siedlungsansätze auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung), die Entwicklung der Bereiche Holtkamp und Nehlerheide/ Ost zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB (Innenbereich) ist entwicklungspolitisch jedoch nicht gewollt. Wobei insbesondere eine bauliche Entwicklung in westliche und südliche Richtung aufgrund des vorhandenen Landschaftsschutzgebietes sowieso generell ausgeschlossen wäre.

Die Siedlungsansätze verbleiben somit planungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Während der Geltungsbereich eines Bebauungsplans und der Innenbereich prinzipiell für eine Bebauung vorgesehen und bestimmt sind, herrscht im Außenbereich ein prinzipielles Bauverbot. Dem § 35 liegt der Gedanke zugrunde, dass im Außenbereich das Bauen grundsätzlich unterbleiben soll. Um nun trotzdem die Errichtung einzelner Wohngebäude in vorhandenen Strukturen zu ermöglichen, kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Außenbereichssatzung erlassen werden.

Die Voraussetzungen liegen für den Bereich Holtkamp vor, so dass der Rat beschlossen hat, hier eine solche Satzung zu erlassen.

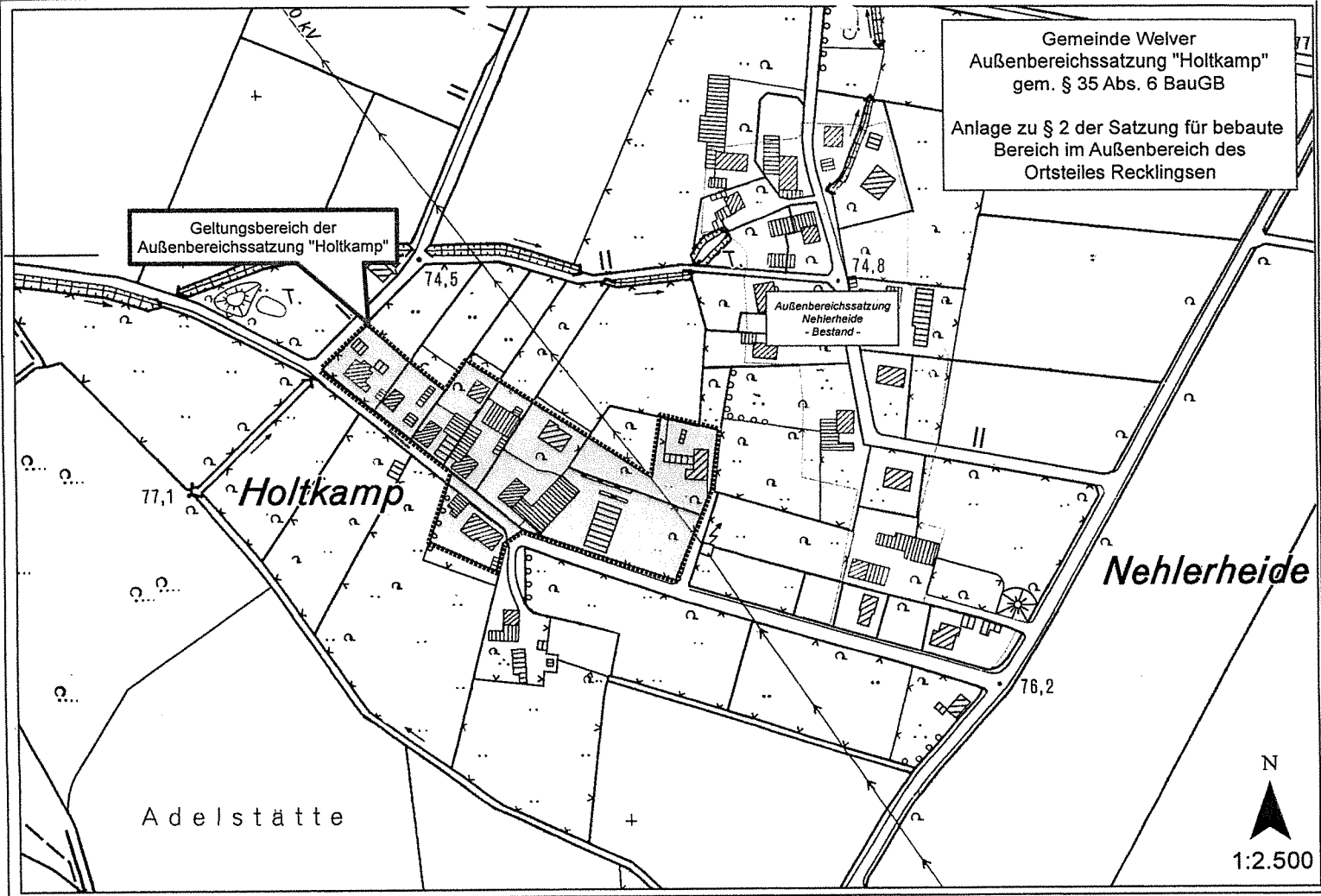
Die v.g. Ausführungen sollen dokumentieren, dass bereits eine umfassende Prüfung der baulichen Entwicklung für den Bereich Nehlerheide stattgefunden hat und letztendlich durch die Außenbereichssatzungen eine punktuelle bauliche Entwicklung ermöglicht wurde.

Abstimmungsergebnis:

GPNÜ: \_\_\_\_\_

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

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



**Satzung der Gemeinde Weller**  
**für bebaute Bereiche im Außenbereich des Ortsteiles Recklingsen**  
 – Bereich Holtkamp –  
 gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (Außenbereichssatzung)

vom

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW 1994 S. 666) und des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jeweils zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Weller in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

## § 1

### Zielsetzung

Für den bebauten Bereich „Holtkamp“ im Außenbereich des Ortsteiles Recklingsen, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist, wird mit dieser Satzung die Fläche festgesetzt, in denen Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

## § 2

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ist dem beigefügten Lageplan M. 1 : 2.500 kenntlich gemacht. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 3

### Festsetzungen

Es wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich der Satzung nur Wohnzwecken dienende Vorhaben und kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig sind.

## § 4

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.



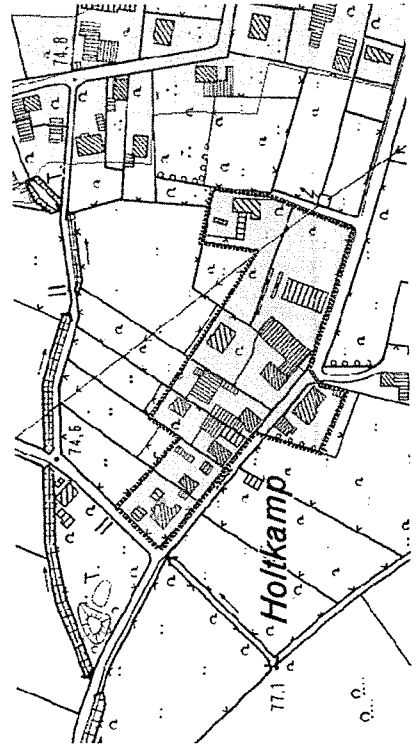
GEMEINDE WELVER

BEGRÜNDUNG

zur Außenbereichssatzung  
gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch für den Ortsteil Recklingsen  
- Bereich Holtkamp -

Inhaltsverzeichnis:

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



1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist im beigefügten Übersichtsplan (M. 1: 2.500) als Anlage zum Satzungstext dargestellt.

Betroffen sind demnach die bebauten und unbebauten Grundstücke der Gemarkung Recklingsen, Flur 3, Flurstücke 35 tlw., 39 tlw. (Nehlerheide 11), 40 tlw. (Nehlerheide 11), 50 tlw. (Nehlerheide 7), 53 (Nehlerheide 5), 54 tlw. (Nehlerheide 3), 57 (Nehlerheide 1), 65 tlw. (Nehlerheide 8), 77 tlw. (Nehlerheide 9 und 9a).

2. Planerische Rahmenbedingungen

Im Regionalplan ist der Ortsteil Recklingsen – Bereich Holtkamp - als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird der Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und liegt planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Weiter östlich liegt die rechtskräftige Außenbereichssatzung „Nehlerheide“. Es handelt sich um einen eigenständigen Siedlungsansatz in einem Abstand von rd. 100 m zum bebauten Bereich Holtkamp. Eine Verbindung der Bereiche wäre nur unter Einbeziehung der zwischenliegenden Freiflächen denkbar, widerspricht jedoch den Zielen einer Außenbereichssatzung. Es bestünde zwar die Möglichkeit der ganzheitlichen Überplanung der vorhandenen Siedlungsansätze auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung), die Entwicklung der Bereiche Holtkamp und Nehlerheide zu einem in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB ist entwicklungspolitisch jedoch nicht gewollt.

3. Anlass der Planung

Der in Rede stehende Bereich liegt planungsrechtlich im Außenbereich und ist 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 entgegeng gehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Siedlung befürchten lassen.

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

Die vorhandene Bebauung im Bereich Recklingsen - Holtkamp bildet zwar noch keinen eigenständigen, strukturierten Ortsteil, lässt aber durch ihre aufeinander folgende Anordnung eine gewisse Geschlossenheit erkennen, die die Bebauung als Weiler oder Siedlungsansatz qualifiziert.

Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe hat letztendlich dazu geführt, dass keine Landwirtschaft mehr im Vollerwerb innerhalb des bebauten Bereiches betrieben wird. Es hat sich eine Entwicklung hin zu einer Wohnnutzung ergeben. Es handelt sich demnach um acht wohngenutzte Grundstücke, wobei auf einem ehemaligen Hof noch Landwirtschaft im Nebenerwerb betrieben wird. Die Wohnbebauung überwiegt somit.

Neben einem baulichen Lückenschluss zwischen den Besitzungen „Nehlerheide 9“ und „Nehlerheide 11“ kann durch die Satzung darüber hinaus die Grundlage für eine zweckmäßige Verwendung erhaltenswürdiger, bisher nicht wohnbaulich genutzter Bausubstanz geschaffen werden (Umnutzung von Nebengebäuden zu Wohnungen).

Die durch die Außenbereichssatzung erzielten Zulassungserleichterungen sollen sich auf Wohnzwecken dienende Vorhaben und auf kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe erstrecken. Eine entsprechende Festsetzung wird im textlichen Teil der Satzung getroffen.

#### 4. Erschließung

##### a) Verkehr:

Die Grundstücke liegen entlang der Straße „Nehlerheide“. Die verkehrliche Erschließung aller Grundstücke erfolgt über diese Gemeindestraße.

##### b) Abwasser:

Das mit Verfügung vom 08.07.2013 durch die Bezirksregierung Arnsberg (Az.: 54.02.01.01-974048-06.13) genehmigte Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Weiler sieht für den Bereich eine Abwasserbeseitigung mittels Kleinkläranlagen vor. Bei Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen sind die Niederschlagswasser- und die häusliche Abwasserbeseitigung erlaubnispflichtig und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

##### c) Wasser und Strom:

Es erfolgt der Anschluss an die vorhandenen Leitungen der Versorgungsträger.

Im Plangebiet befindet sich eine Mittelspannungsfreileitung zur Versorgung der Trafostation Nehlerheide. Im Falle einer Unterbauung dieser Freileitung müsste diese den neuen örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Für einen erforderlichen Umbau der Freileitung benötigt die Westnetz GmbH ca. 10 bis 12 Wochen.

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an die vorhandenen Wasserleitungen der Gelsenwasser AG erfolgen. In diesem Zusammenhang wird seitens der Gelsenwasser AG folgender Hinweis gegeben: Straßen und andere Flächen, in denen Wasserleitungen der Gelsenwasser AG betrieben werden, dürfen in ihrer Höhen- und Seitenlage nicht verändert werden. Sonstige Baumassnahmen dürfen 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. Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft sollen möglichst gering gehalten werden und unvermeidbare Beeinträchtigungen wieder gutgemacht werden.

#### 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 Untere Immissionsschutzbehörde behält sich die Forderung nach weiteren immissionsrechtlichen Untersuchungen im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen vor.

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

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

Allgemeiner Hinweis zu Immissionen:

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 vorherrschenden Wohnnutzung im Plangebiet selbst liegt der Ortsteil im Einwirkungsbereich landwirtschaftlicher Nutzungen, so sind Lärm- und Geruchsbelästigungen in diesem Zusammenhang nicht ausgeschlossen und als ausenbereichstypisch hinzunehmen.

## 7. Naturschutz

Südlich und westlich der Straße „Nehlerheide“ und somit jenseits des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Am Welveraner Wald“. Das Schutzgebiet umgibt die als Naturschutzgebiet ausgewiesenen Wälder nördlich und östlich von Welver. Der überwiegend unverbauete Bereich hat eine hohe Bedeutung als Erholungsraum und als Pufferzone und Vernetzungsraum für die schutzwürdigen Wälder um Welver (gem. Landschaftsplan IV).

Durch die Außenbereichssatzung wird keine bauliche Auffüllung über den Bestand hinaus im direkten Grenzbereich des Siedlungsansatzes zum Landschaftsschutzgebiet begründet. Der oben erwähnte Lückenschluss zwischen den Besitzungen „Nehlerheide 9“ und „11“ liegt abgewandt vom Landschaftsschutzgebiet weiter östlich. Aufgrund der letztendlich nur kleinteiligen möglichen baulichen Entwicklung sind die Schutzzwecke nicht beeinträchtigt.

## 8. Altlasten

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

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

- Sollten bei Erarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgetundenen 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 Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG).
- Darüber hinaus sind bei Verwertungsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Böden u. a. die Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§ 17 BBodSchG).
- Seit 1995 ist in Nordrhein-Westfalen eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse in Betrieb gegangen, mit deren Hilfe die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z. B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll. Anbieter können ihr Angebot selbst - sofern Sie über die technischen Voraussetzungen verfügen - oder über die Entsorgungswirtschaft Soest GmbH (ESG) in die Börse eingeben lassen. (Tel. 02921 - 353 102).
- Ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG) oder stellt eine Beseitigung die umweltverträglichere Lösung dar (§ 5 KrW-/AbfG), ist der Bodenaushub als überlassungspflichtiger Abfall auf einer dafür zugelassenen Bodendeponie im Kreis Soest zu entsorgen.
- Verfügt der Erzeuger bzw. Besitzer von Abfall selbst über eine zugelassene Anlage i. S. des § 13 Abs. 1 Satz 2 KrW-/AbfG im Gebiet des Kreises Soest und wird der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt die v. g. Überlassungspflicht.

## 9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

## 10. Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfordern eine Prüfung, inwieweit durch diese Außenbereichssatzung Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Bezogen auf den Regelungsumfang der Satzung ist zu bewerten, ob durch die ermöglichten Bauvorhaben Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört werden können. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Planung Störungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten verursachen kann. Dies ist allerdings erst im Zuge der Realisierung der konkreten Bauvorhaben möglich und daher im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren darzustellen.

Bei der Realisierung der Baumaßnahmen dürfen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden.

Zum Schutz von Brutstätten dürfen Gehölzbereiche (z.B. Hecken, Bäume, Hohlbäume, etc.) auf den zukünftigen Baufeldern in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September nicht gerodet werden.

Die landschaftsrechtliche Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Belange sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu klären.



|                                                                                                                                  |                                                          |                              |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| <b>Gemeinde Welver</b><br>Der Bürgermeister<br> | <b>Beschlussvorlage</b>                                  |                              |                          |
|                                                                                                                                  | Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung<br>Az.: 61-26-21/07-04 | Sachbearbeiter/in:<br>Datum: | Herr Große<br>11.08.2015 |

|                       |                     |                   |                 |
|-----------------------|---------------------|-------------------|-----------------|
| Bürgermeister         | <i>Schm 20.8.15</i> | Allg. Vertreter   | <i>Mogras</i>   |
| Fachbereichsleiter/in | <i>20/08.15</i>     | Sachbearbeiter/in | <i>11.08.15</i> |

| Beratungsfolge | Top | oef/<br>noe | Sitzungs-<br>termin | Beratungsergebnis | Stimmenanteil |      |       |
|----------------|-----|-------------|---------------------|-------------------|---------------|------|-------|
|                |     |             |                     |                   | Ja            | Nein | Enth. |
| GPNU           | 6   | oef         | 02.09.15            |                   |               |      |       |
| HFA            |     |             |                     |                   |               |      |       |
| Rat            |     |             |                     |                   |               |      |       |
|                |     |             |                     |                   |               |      |       |
|                |     |             |                     |                   |               |      |       |

**Fünfte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7a „In den Wulferten/ Im Bruch“, Zentralort Welver**  
**hier: 1. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens**  
**2. Satzungsbeschluss**

#### Sachdarstellung zur Sitzung am 02.09.2015:

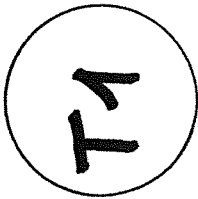
Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7a erfolgt die Umwandlung des Spielplatzes „Im Bruch“ (Flurstück 776) in eine Wohnbaufläche. Im Zuge des Änderungsverfahrens wurde die Beteiligung gem. § 13 BauGB in der Zeit vom 17.06.2015 – 31.07.2015 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht vorgetragen, so dass zum Abschluss des Verfahrens der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

#### Beschlussvorschlag:

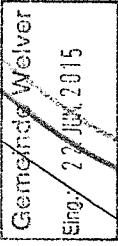
1.  
Siehe beigefügte Einzelbeschlüssen zu den eingegangenen Stellungnahmen!
2.  
Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7a „In den Wulferten/ Im Bruch“, Zentralort Welver, gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Bebauungsplanänderung durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

**Grosse, Dirk**



Von: Vidal Blanco, Bärbel <baerbel.vidal@amprion.net>  
Gesendet: Montag, 22. Juni 2015 07:57  
An: Grosse, Dirk  
Betreff: Leitungsauskunft - 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 7a In den Wulfferten/Im Bruch  
baerbel.vidal@amprion.net



Anmerkung:  
Die anderen Versorgungsunternehmen wurden entsprechend im Verfahren beteiligt.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

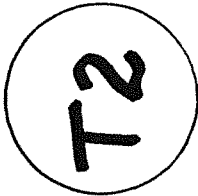
**Bärbel Vidal Blanco**

Amprion GmbH  
Betrieb / Projektierung  
Leitungen Bestandssicherung  
Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund  
T intern 15711  
T extern +49 231 5849-15711  
mailto:baerbel.vidal@amprion.net  
[www.amprion.net](http://www.amprion.net)

Aufsichtsrat: Heinz-Werner Ufer (Vorsitzender)  
Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brück, Dr. Klaus Klaneckorte  
Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragten beim Amtsgericht Dortmund - Handelsregister-Nr. HR B 15940 - USt-IdNr. DE 8137 61 356

**Zu T 1 – Amprion**

Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.



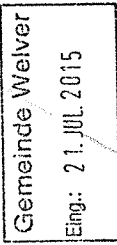
Bezirksregierung Arnsberg



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: 17. Juli 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

**Fünfte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7a „In den Wulferten/Im Bruch“, Zentralort Welver  
Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange  
gem. § 13 Abs. 2 BauGB**

Schreiben vom 16.06.2015 – 61-26-21/07-04

Sehr geehrte Damen und Herren,

Belange der allgemeinen Landeskultur/Agrarstruktur und integrierter  
Landentwicklung sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

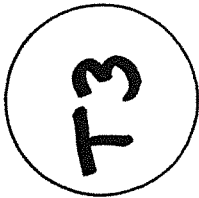
Heller

Hauptsitz:  
Seibertstr. 1, 59821 Arnsberg  
  
Telefon: 02931 82-0  
poststelle@bra.nrw.de  
www.bra.nrw.de

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

Landeskasse Düsseldorf bei  
der Helaba:  
IBAN:  
DE27 3005 0000 0004 0080 17  
BIC: WELADED3333

Umsatzsteuer ID:  
DE123878675

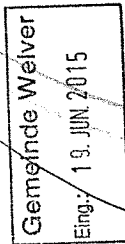


**GELSENWASSER**

GAS. STROM. NATÜRLICH WASSER.

GELSENWASSER AG · Postfach 14 53 · 59404 Umma

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



Ihr Zeichen: 61-26-21/07-04  
Ihre Nachricht: 16.06.2015

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

Datum: 17.06.2015

**Fünfte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7a „In den Wulferten / Im Bruch“,  
Zentralort Welver  
dort: Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2  
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Anregungen dazu haben wir nicht.

Freundliche Grüße

GELSENWASSER AG

**GELSENWASSER AG**

Betriebsdirektion  
Viktoriastraße 34  
59425 Umma  
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 DE48 1000 0000 0281 44

Sparkasse Gelsenkirchen  
(BLZ 420 500 01) 101 067 054  
IBAN DE35 4205 0001 0101 0670 54  
BIC WELA3333  
Commerzbank Gelsenkirchen  
(BLZ 420 400 40) 4 345 179  
IBAN DE51 4204 0040 0434 5179 00  
BIC COBADE33

Aufsichtsrat:  
Güntram Pehleke  
Vorsitzender  
Vorstand:  
Henning R. Delers  
Vorsitzender  
Dr.-Ing. Dirk Walder

**Zu T 3 - Gelsenwasser**

Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

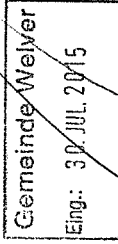


**KREIS  
SOEST**

Die Landrätin

Kreis Soest · Postfach 1752 · 59491 Soest

Gemeinde Welver  
Am Markt 4  
59514 Welver



**Fünfte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7a „In den Wulferten/ImBruch“ der  
Gemeinde Welver gem. § 13 BauGB**

**Trägerbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 16.06.2015

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:

Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich zur o. g. Planung keine grundsätzlichen  
Bedenken aber folgende Hinweise:

- Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Lediglich die Kompensationsfläche befindet sich im NATURA 2000-Gebiet, Europäisches Vogelschutzgebiet Hellwegbörde.
- Der Landschaftsplan Welver steht dem Vorhaben nicht entgegen.
- Eingriffsregelung:

Die in der Begründung unter 6 getroffene Bewertung der Fläche ergibt einen Ausgleichsbedarf von 1296WP. Dieser soll auf dem gemeindeeigenen Flurstück 158/50 Flur 4 in Berwicke erfolgen. Diese Kompensationsfläche ist hiermit anerkannt.

Es wird angeregt, statt der Aufforstungsfläche einer Wulfsaumentwicklung im Übergang zu der angrenzenden Ackernutzung Raum zu geben. Hier spalten in der gesamten Breite des Flurstücks entlang des nördlichen Waldrandes 5m aus der ackerbaulichen Nutzung zu nehmen. Dieser Waldsaum ist alle drei Jahre zu mähen. Waldränder mit einem gut ausgebildeten Strauchgürtel und Krautsaum beherbergen eine weitaus größere Anzahl an Tier- und Pflanzenarten als Waldränder ohne naturnahe Übergangszone.

## Zu T 4 – Kreis Soest

### Seite 1 - zur Eingriffsregelung

Der Anregung wird gefolgt. Bei der externen Kompensation wird entlang des nördlichen Waldrandes im Übergang zu der angrenzenden Ackernutzung ein 5 m breiter Waldsaum berücksichtigt.

### Seite 2 – zum Artenschutz

Der Hinweis wurde berücksichtigt, in der Begründung ist bereits ein entsprechender Hinweis unter Pkt. 7 enthalten.

### Abstimmungsergebnis:

GPNÜ: \_\_\_\_\_

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

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



### Koordinierungsstelle Regionalentwicklung

Gebäude Niederbergheimer Str. 24a · 59494 Soest

Name Herr Gerling  
Durchwahl 02921 30-2288  
Zentrale 02921 30-0  
Telefax 02921 30-2951  
Zimmer 1.02  
E-Mail paul.gerling@kreis-soest.de  
Internet www.kreis-soest.de  
Soest, **28.07.2015**

Bei Schriftwechsel und Rückfragen bitte stets angeben:

**Geschäftszeichen**  
61.26.12

T4

- Artenschutz:

Artenschutzbelange sind bei diesen Planungsverfahren zu berücksichtigen. Es ist nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahmen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden. Diese, anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

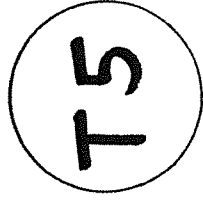
Weitere Hinweise aus anderen Abteilungen wurden nicht gegeben.

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

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  
Bau / Planung / Umwelt  
Am Markt 4  
59514 Welver

Ansprechpartnerin:  
Melanie Röring B.A.

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

Gemeinde Welver  
Bau / Planung / Umwelt  
Am Markt 4  
59514 Welver  
Eing.: 03. AUG 2015

Az.: 1324r015.eml

Olpe, 23.07.2015

**Fünfte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 a „In den Wulften/Im Bruch“, Zentralort Welver**

Ihr Schreiben vom 16.06.2015 / Ihr Zeichen 61-26-21/07-04

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wir verweisen auf den von Ihnen genannten Punkt „9. Denkmalschutz und Denkmalpflege“.

Zudem weisen wir darauf hin, dass in dem Punkt fälschlicherweise das Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege in Herne als Ansprechpartner genannt wird. Für die Belange der Archäologischen Denkmalpflege im Regierungsbezirk Arnsberg und somit auch in Herne, ist jedoch unser Haus zuständig. Zudem sollten auch die Kontaktdaten in dem Punkt angegeben werden. Um unnötige Verzögerungen im Bedarfsfälle zu vermeiden, bitten wir den Hinweis wie folgt zu ändern:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das

In der Wüste 4, 57462 Olpe  
Telefon: 02761 9375-0  
www.archaelogie-in-westfalen-lippe.de

Konto der LWL-Finanzabteilung  
Sparkasse Münsterland O.N. BZ 400 501 50, Konto Nr. 409 706  
IBAN DE53 4005 0150 0000 4097 06, BIC WELADED1MST

**Zu T 5 – LWL-Archäologie für Westfalen**

Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird unter Pkt. 9 „Denkmalschutz und Denkmalpflege“ entsprechend überarbeitet.

Abstimmungsergebnis:

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

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

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



Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken.

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-  
Postfach 47  
59511 Welver

Gemeinde Welver  
Eing.: 23. JUN. 2015

Landwirtschaftskammer  
Nordrhein-Westfalen

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: ellisabeth.franke@lwk.nrw.de  
Ihr Schreiben: 61-26-21/07-04  
vom: 18.06.2015  
Wehr22.de.docx  
Bad Sassendorf 22.06.2015

### Fünfte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7a „In den Wulferten/ Im Bruch“, Zentralort Welver

Zu Ihrem Amtshilfeersuchen in der o. a. Angelegenheit nehme ich aufgrund der mir übergebenen Unterlagen als Träger des öffentlichen Belangs Landwirtschaft gem. § 13 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung.

Die vorliegenden Planungen sehen vor, dass der bisher geplante öffentliche Grünflächenkinderspielfeldbereich umgenutzt werden soll als ein Baugrundstück. Durch die geplante Änderung wird der öffentliche Belang Landwirtschaft nicht beeinträchtigt.

Im Auftrag

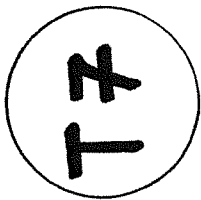
  
(Franke)

### Zu T 6 - Landwirtschaftskammer

Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

Qualitätsmanagementsystem zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008

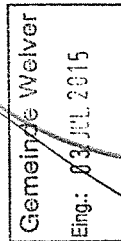
Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:  
BLZ 400 600 00 Konto-Nr. 403 213  
WGZ-Bank Münster  
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG BLZ 380 601 85 Konto-Nr. 2 100 771 015  
Ust.-Id.-Nr. DE 126118293 Steuer-Nr. 337/5914/0760  
IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13, BIC/SWIFT: GENO DE 33  
IBAN: DE27 3806 0186 2100 7710 15, BIC/SWIFT: GENO DE 31 BRS



Regionalforstamt Soest-Sauerland  
Am Markt 10, 59602 Rüthen

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

Landesbetrieb Wald und Holz  
Nordrhein-Westfalen



**Fünfte vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 7a  
„In der Wulferthen/Im Bruch“, Zentralort Welver  
Gemarkung Meyerich; Flur 1, Flurstück 776**

**Beteiligung der Behörden gem. §4 abs. 13/2 BauGB**

**Schreiben vom 16.06.2015; AZ.: 61-26-21/07-04**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 a „In der Wulferthen/Im Bruch“, Zentralort Welver, nimmt der Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, handelnd durch das Regionalforstamt Soest-Sauerland, nachfolgend Stellung.

Von dem Vorhaben werden forstliche Belange nicht betroffen.  
Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
(Andreas Ernst)



30.06.2015

Seite 1 von 1

Aktenzeichen  
310-11-10 WEL

bei Antwort bitte angeben

Herr Ernst

Hohheit

Telefon: 02952 / 9735 - 32

Mobil: 0171 / 58720 - 22

Telefax: 02952 / 9735 - 85

andreas.ernst@wald-und-  
holz.nrw.de



Bankverbindung

Helaba

Kont.-Nr. 4011 912

BLZ: 300 500 00

IBAN: DE 10 3005 0000 0004

0119 12

BIC/SWIFT: WELA DE 33

Ust.-Id.-Nr. DE 814373933

Steuer-Nr. 337 / 5914 / 3348

Dienstgebäude und

Lieferanschrift:

Regionalforstamt Soest-

Sauerland

Am Markt 10

59602 Rüthen

Telefon 02952 9735-0

Telefax 02952 9735-85

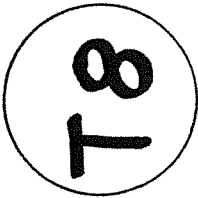
Soest-Sauerland@wald-und-

holz.nrw.de

www.wald-und-holz.nrw.de

Zu T 7 – Landesbetrieb Wald und Holz

Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.



Zu T 8 - Thyssengas

Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

Thyssengas GmbH, Kampstraße 49, 44137 Dortmund

Liegenschaften und  
Geoinformation/ Dokumentation

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

Ihre Zeichen 61-26-21/07-04  
Ihre Nachricht 16.06.2015  
Betreff: Ihre Zeichen N-L-D/An 2015-TOB-0607  
Name Herr Anke  
Telefon +49 231 91291-6431  
Telefax +49 231 91291-2266  
E-Mail @thyssengas.com  
Eing.: 26. JUN. 2015

Dortmund, 18. Juni 2015

Fünfte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7a „In den  
Wulferten/ Im Bruch“, Zentralort Welver

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrer Nachricht vom 16.06.2015 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.

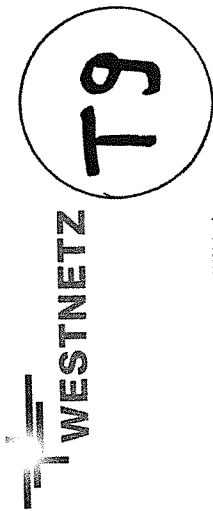
Freundliche Grüße

Thyssengas GmbH

*i. V. Radtke*  
i. V. Radtke

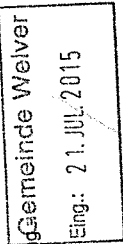
*i. V. Anke*  
i. V. Anke

Thyssengas GmbH  
Kampstraße 49  
44137 Dortmund  
T +49 231 91291-0  
F +49 231 91291-2012  
I www.thyssengas.com  
Geschäftsführung:  
Dr. Axel Boizenhardt  
(Vorsitzender)  
Bernd Dahmen  
Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
Prof. Dr.-Ing. Klaus Homann  
Sitz der Gesellschaft:  
Dortmund  
Eingetragen beim  
Amtsgericht Dortmund  
Handelsregister-Nr.  
HRB 21273  
Bankverbindung:  
Commerzbank Essen  
BLZ 360 400 39  
Kto.-Nr. 140 290 800  
IBAN:  
DE64 3604 0039 0140 2508 00  
BIC: COBADE33XXX  
USt-IdNr. DE 119497635



Westnetz GmbH, Hellefelder Str. 8, 59821 Arnsberg

Gemeinde Welver  
- Gemeindeentwicklung  
Am Markt 4  
59514 Welver



**Regionalzentrum Arnsberg**

Ihre Zeichen 61-26-21/07-04  
Ihre Nachricht 16.06.15  
Unsere Zeichen DRW-Z-AP-N-Reilb  
Name Hans-Werner Rech  
Telefon 02931 84-2595  
Telefax 02931 84-2067  
E-Mail hans-werner.rech@westnetz.de

Arnsberg, 16. Juli 2015

**Fünfte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 a "In den Wulfferten / Im Bruch", Zentralort Welver**  
- Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Im Gebiet der Gemeinde Welver betreibt die RWE Deutschland AG als Eigentümerin und die Westnetz GmbH als Pächterin  
- Gas-Hochdruckanlagen  
- Strom-Hochspannungsverteilnetzanlagen  
- Gas- und Strom-Verteilnetzanlagen.

Diese Stellungnahme ergeht für die betroffenen Anlagen der Verteilungsnetze Gas und Strom im Auftrag der RWE Deutschland AG. Die Gas-Hochdrucknetze und Strom-Hochspannungsverteilnetzanlagen 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**

*[Signature]*  
i. V. Röttger

Ein Unternehmen der RWE

**Zu T 9 - Westnetz**

Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

**Anmerkung:**  
Die anderen Versorgungsunternehmen wurden entsprechend im Verfahren beteiligt.



**Westnetz GmbH**  
Hellefelder 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 Götter  
Dr. Stefan Küppers  
Dr. Achim Schröder

Sitz der Gesellschaft:  
Dortmund

Eingetragen beim  
Amtsgericht Dortmund  
Handelsregister-Nr.  
HR B 25719

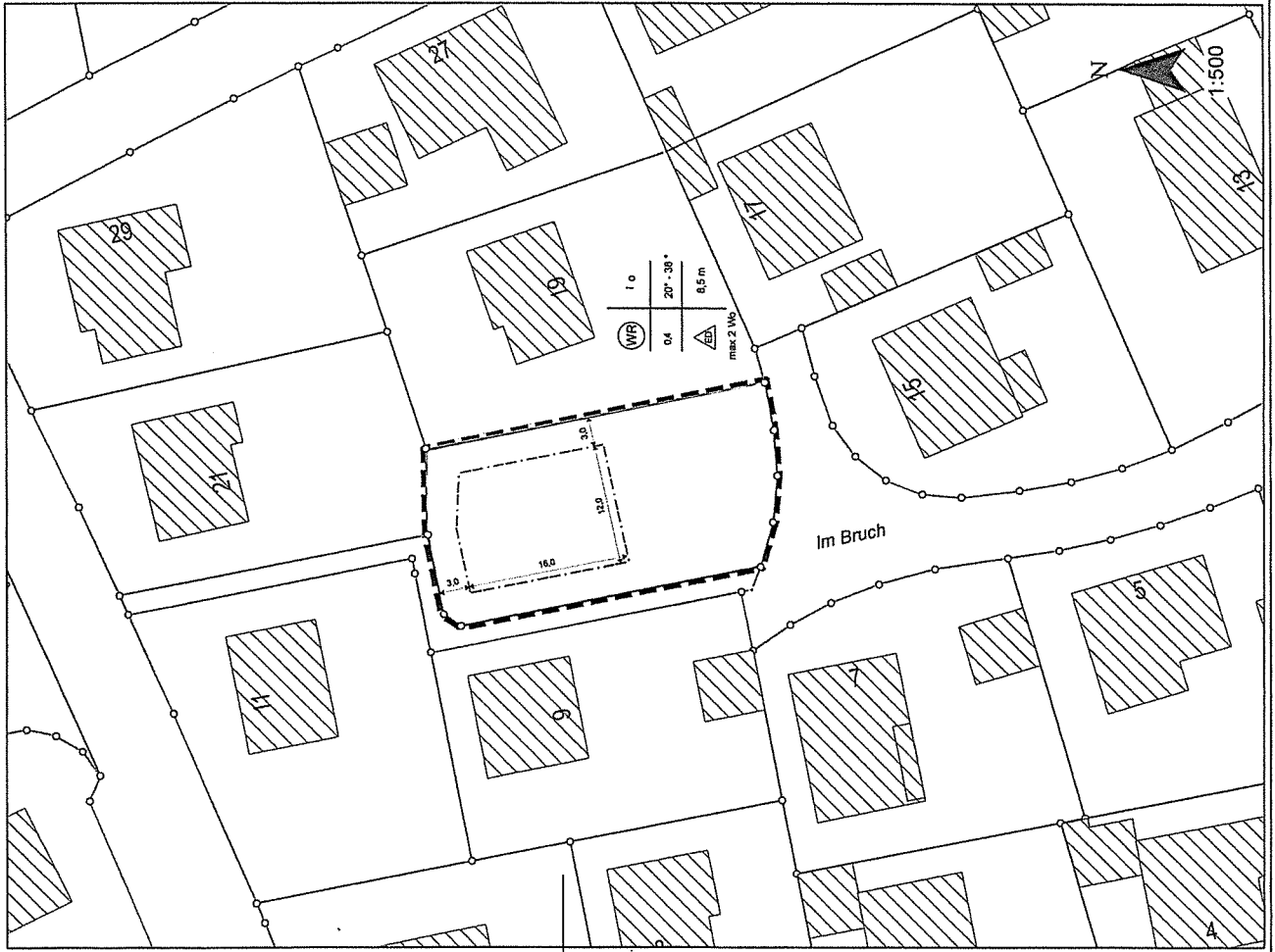
Bankverbindung:  
Commerzbank Essen  
BIC COBADE3303  
IBAN DE02 3604 0039

Gläubiger-ID-Nr.  
0142 0934 00

DE05220000109489  
USt-IdNr. DE 8137 98 535



**GEMEINDE WELVER - Zentralort Welver**  
**Bebauungsplan Nr. 7a "In den Wulferfen/ Im Bruch"**  
**- 5. vereinfachte Änderung -**



## Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

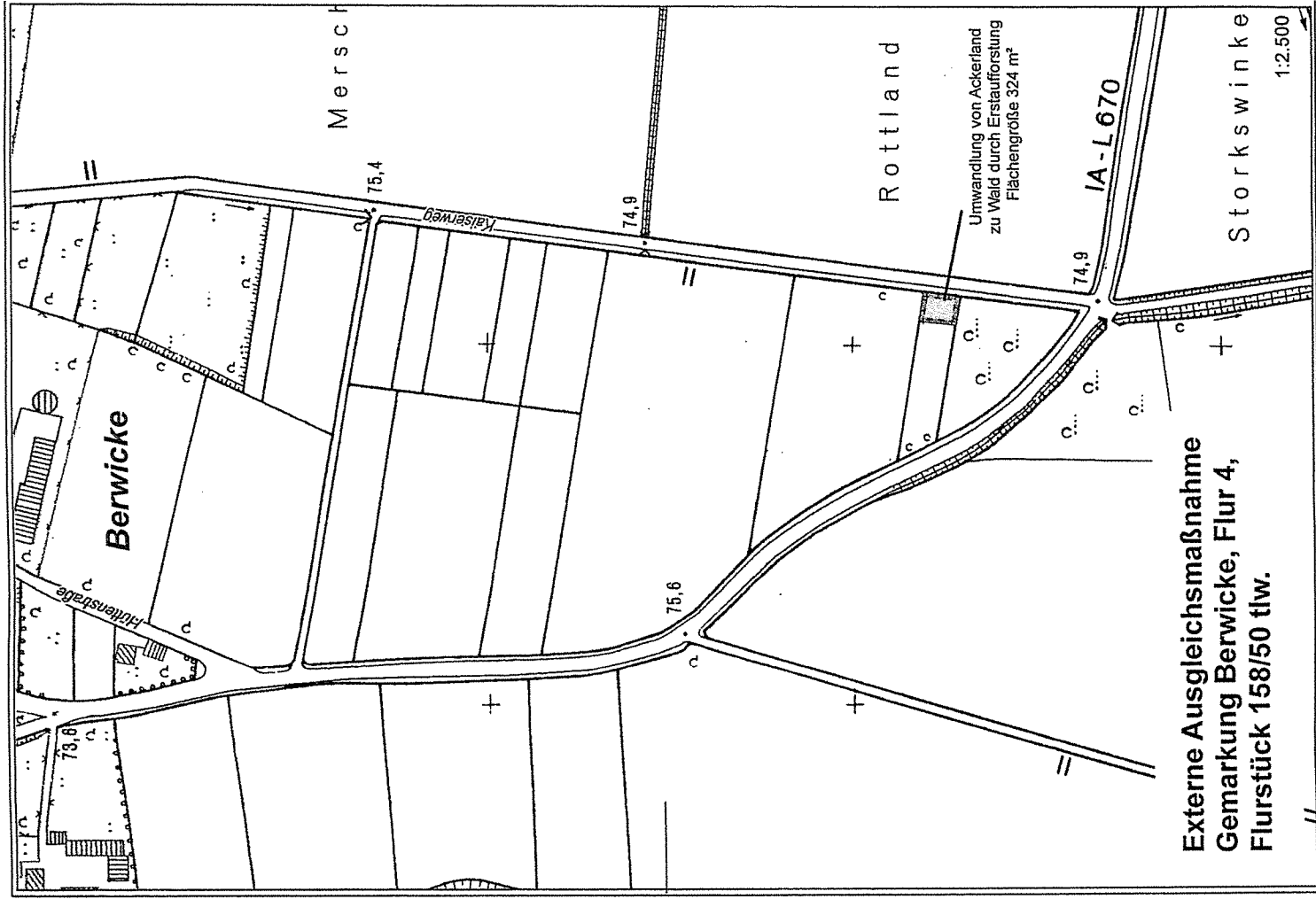
### Externe Kompensation außerhalb des Plangebietes

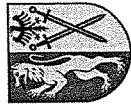
Bei der notwendigen externen Kompensation handelt es sich um eine Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Berwicke, Flur 4, Flurstück 158/50. Die Größe der Kompensationsfläche von 324 m<sup>2</sup> ergibt sich aus der Eingriffsbilanzierung.

Zur landschaftsökologischen Aufwertung wird als Kompensationsmaßnahme festgesetzt, dass die zeichnerisch dargestellte Teilfläche des Flurstückes 158/50 durch Erstaufforstung von Ackerland in Wald umgewandelt wird. Hierzu ist die Fläche nach forstlicher Praxis mit standortgerechten Laubgehölzen zu bestocken. Im Übergang zu der angrenzenden Ackernutzung wird entlang des nördlichen Waldrandes ein 5 m breiter Waldsaum berücksichtigt, um so mit einem ausgebildeten Strauchgürtel und Krautsaum eine größere Anzahl von Tier- und Pflanzenarten zu ermöglichen.

Die Aufforstung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Waldsaum ist alle drei Jahre zu mähen.

Die Lage der Teilfläche ergibt sich aus dem Planausschnitt „Externe Ausgleichsmaßnahme“.





**GEMEINDE WELVER**

## **B E G R Ü N D U N G**

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

zur

### **Fünfen Vereinfachten Änderung**

**des Bebauungsplanes Nr. 7a „In den Wulferten/ Im Bruch“**

**gemäß § 13 BauGB**

#### Inhaltsverzeichnis:

|                                                  |   |
|--------------------------------------------------|---|
| 1. Umfang und Abgrenzung des Plangebietes        | 2 |
| 2. Inhalt der Änderung                           | 2 |
| 3. Anlass der Änderung                           | 2 |
| 4. Erschließung                                  | 4 |
| 5. Art und Weise der Bebauung                    | 4 |
| 6. Bewertung des Eingriffs / Ausgleichsmaßnahmen | 5 |
| 7. Umweltverträglichkeit und Artenschutz         | 7 |
| 8. Altlasten                                     | 7 |
| 9. Denkmalschutz und Denkmalpflege               | 8 |

#### 1. Umfang und Abgrenzung des Plangebietes

Die Fünfe vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7a „In den Wulferten/ Im Bruch“ erstreckt sich auf eine unbebaute Freifläche im südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes am Ende eines sackgassenartigen Stichweges der Straße „Im Bruch“. Betroffen ist das Grundstück Gemarkung Meyerich, Flur 1, Flurstück 776, mit einer Größe von 616 m².

#### 2. Inhalt der Änderung:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7a ist das Flurstück 776 als „öffentliche Grünfläche - Kinderspielfeld“ festgesetzt. Im Rahmen der Fünften Vereinfachten Änderung erfolgt eine Änderung zur Wohnbaufläche mit der Festsetzung entsprechender Baugrenzen, um diese Fläche zukünftig einer baulichen Nutzung zuführen zu können.

#### 3. Anlass der Änderung

a) allgemein

Im Zuge der Renovierung und ergänzenden Möblierung vorhandener Kinderspielfläche in Bebauungsplangebietes wurden mehrere Plätze entsprechend aufgewertet. Gleichzeitig wurde jedoch auch offenkundig, dass für einige Spielplätze kein absoluter Bedarf mehr besteht. Dies ergibt sich einerseits aus der veränderten Altersstruktur der Bewohner in den jeweiligen Baugebieten, andererseits aber auch aus dem veränderten Verhalten der „potenziellen Spielplatzbesucher“. Unter Berücksichtigung dessen wurde über den Verzicht auf einzelne Spielplätze nachgedacht. Hierbei sollte jedoch vermieden werden, in einem operativen Aktionismus mit der Begründung des demografischen Wandels, voreilig entsprechende Flächen aufzugeben. Schließlich ist damit zu rechnen, dass zumindest ein Teil der derzeit von der älteren Generation bewohnten Gebäude anschließend wieder von Familien mit Kindern bewohnt werden und somit auch zukünftig ein gewisser Bedarf an öffentlichen Spielplätzen zu erwarten ist. Allerdings hat sich das Spielverhalten von Kindern verändert. Die Freizeit ist strukturierter bzw. organisierter, so dass Kinder einen Großteil ihrer Freizeit unter elterlicher oder pädagogischer Aufsicht verbringen (Sportverein, Musikschule u.a.). Hierbei wird auch ein Teil der Freizeit im Gegensatz zu früher – je nach Alter mehr oder weniger – mit dem Computer (Spielkonsolen, Smartphones, Tablets) verbracht. Auch die längeren Verweilzeiten in Kindertagesstätten und Ganztageschulen führen dazu, dass Kinder weniger Zeit zum freien Spielen und Erkunden haben.

Unter Berücksichtigung der vorherigen Ausführungen ist die quantitative Versorgung der Baugebiete einer kritischen Betrachtung unterzogen worden. Um sich in diesem

Zusammenhang ein Bild vor Ort zu machen, hat eine Bereisung aller Spielplätze durch eine Delegation der Mitglieder des Ausschusses für Bildung, Schule und Soziales sowie des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt stattgefunden. In diesem Rahmen wurden insgesamt 9 Kinderspielplätze und eine öffentliche Grünanlage untersucht.

Die durch die Untersuchung gewonnenen Erkenntnisse haben zu der Entscheidung geführt, die Infrastruktur hinsichtlich der Kinderspielplatzflächen der geänderten Situation anzupassen und auf einige Plätze zukünftig zu verzichten. Folgende Standorte sind demnach entbehrlich und sollen aufgegeben werden:

- Zentralort Welver, Grünfläche Zur Grünen Aue
- Zentralort Welver, Spielplatz Im Bruch
- Zentralort Welver, Spielplatzfläche Ostbusch
- Ortsteil Eilmsen, Spielplatz Koppelstraße
- Ortsteil Schwefe, Spielplatzfläche Zur Rotbuche

Bei der Entscheidung wurde berücksichtigt, dass trotz Wegfall der Plätze noch ausreichend Spielmöglichkeiten für die Kinder aus dem relevanten Einzugsbereich bestehen. Insofern erfolgt eine Konzentration auf weniger Flächen, die aber dann aufgrund der verbesserten Möblierung eine größere Aufenthaltsqualität besitzen. Gleichzeitig reduziert sich der gemeindliche Unterhaltungsaufwand, was zugleich dem Vorhalten verkehrssicherer Spielgeräte dienlich ist.

Des Weiteren handelt es sich bei der Umgebungsbebauung um Ein- und Zweifamilienhäuser mit entsprechend großen privaten Gartenflächen, die, sofern Kinder im Haushalt leben, mit entsprechenden Spielgeräten (Trampolin, Schaukel, Rutsche, Sandkasten, Planschbecken u.a.) ausgestattet sind, so dass der Spielwert dieser „privaten Spielplätze“ den eines öffentlichen Platzes oftmals übersteigt.

#### b) Spielplatz „Im Bruch“

Im Zuge der bedarfsorientierten Ausdünnung soll der Kinderspielplatz „Im Bruch“ (Flurstück 776) zukünftig entfallen. Hierbei handelt es sich um einen Spielplatz, der seit je her keine zentrale Versorgungsfunktion besaß, sondern vielmehr der Versorgung der direkten Umgebungsbebauung diente. Dies erklärt sich auch durch seine Lage am Ende einer kleinen Sackgasse und der damit einhergehenden nicht optimalen wegemäßigen Vernetzung mit den weiteren Wohnbereichen.

Nach Wegfall des Platzes können der in etwa 200 m Entfernung vorhandene Spielplatz „In den Wulften“ und der 300 m entfernt liegende Spielplatz „Hermann-Löns-Straße“ genutzt werden. Kinder bis zum Beginn des Grundschulalters suchen einen Spielplatz nur in Begleitung Erwachsener auf. Hier kann die zumutbare Wegstrecke von 300 m in der Regel in weniger als 10 Minuten zurückgelegt werden. Auch Grundschulkindern, die eine solche Wegstrecke allein oder in kleinen Gruppen bewältigen, kann eine solche Entfernung zugemutet werden, zumal die Erreichbarkeit über Fußwege an verkehrsarmen Wohnstraßen gewährleistet ist. Vergleichbare Strecken werden z.B. auf dem täglichen Schulweg absolviert.

Insgesamt ergibt sich das Ergebnis, dass dieser öffentliche Aufenthaltsort als Teil der sozialen Infrastruktur nicht zwingend vorgehalten werden muss. Durch die Auflösung des Spielplatzes „Im Bruch“ erfolgt keine Verschlechterung der Versorgungslage im Umkreis insgesamt, so dass der Rat der Gemeinde Welver eine Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel einer wohnbaulichen Entwicklung beschlossen hat.

## 4. Erschließung

Das Flurstück 776 liegt am Ende einer Sackgasse der Straße „Im Bruch“ und ist somit verkehrlich über diesen Stichweg erschlossen. Hier befinden sich auch die abwasser-technischen Leitungen (Schmutz- und Regenwasserkanalisation). Die geplante Wohnbebauung kann an diese Leitungen anschließen.

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an die vorhandenen Wasserleitungen der Gelsenwasser AG erfolgen. In diesem Zusammenhang wird folgender Hinweis gegeben:

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

## 5. Art und Weise der Bebauung

Im Bebauungsplangebiet Nr. 7a und somit auch in dieser fünften Änderung erfolgt eine Ausweisung als reines Wohngebiet (WR). Zulässig sind demnach ausschließlich Wohngebäude. Ausnahmsweise zulässig gem. § 3 Abs. 3 BauNVO sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.



Zulässig sind des Weiteren nur eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Wohnungen je Wohngebäude. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bei einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Für alle baulichen Anlagen – Haupt- und Nebenanlagen einschließlich Schornsteine, Antennen und ähnlichen Anlagen – wird ein Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO von 8,5 m festgesetzt. Als Bezugspunkt wird gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Straßenrandhöhe, ermittelt in der Mitte der zur Erschließungsstraße gelegenen Seite des Baugrundstückes, festgelegt. Im Rahmen der vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7a wurde dieses Höchstmaß für bauliche Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung wird auch im Rahmen der fünften Änderung aufgegriffen, um ein homogenes ästhetisches Erscheinungsbild aus ortsgestalterischen Gründen sicherzustellen. Bauliche Auswüchse sollen verhindert werden.

6 Bewertung des Eingriffs / Ausgleichsmaßnahmen

a) Allgemein

Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Planung sind zu bewerten und zu kompensieren. Die geplante Nutzung der Parzelle einhergehend mit der Versiegelung von Freiflächen durch die zukünftige Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Landschaftsgesetzes NRW dar. Ein gänzlicher Verzicht auf den Eingriff widerspricht den städtebaulichen Zielen. Im Interesse des Natur- und Landschaftsschutzes ist es dennoch erforderlich, den Eingriff so gering wie möglich zu halten.

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Zur Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt eine Gegenüberstellung des Bestandes mit der Planung.

b) Bilanzierung:

Neben einer Randbepflanzung entlang der östlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze ohne nennenswerte Solitärpflanzen besteht die Grünanlage überwiegend aus Rasenfläche.

Bestand:

| Nutzung                            | Fläche | Wertfaktor | Wertpunkte   |
|------------------------------------|--------|------------|--------------|
| öffentliche Grünfläche             | 516 m² | 3          | = 1.548      |
| strauch- und heckenartiger Bestand | 100 m² | 5          | = <u>500</u> |
|                                    |        |            | 2.048        |

Planung:

| Nutzung                                          | Fläche | Wertfaktor | Wertpunkte   |
|--------------------------------------------------|--------|------------|--------------|
| überbaute Baugrundstücke<br>(inkl. Nebengebäude) | 240 m² | 0          | = 0          |
| strukturarme Gartenflächen                       | 376 m² | 2          | = <u>752</u> |
|                                                  |        |            | 752          |

Die Gegenüberstellung zeigt, dass der Eingriff im Plangebiet nicht komplett ausgeglichen werden kann. Letztendlich liegt eine Unterdeckung von 1.296 Wertpunkten vor. Das Kompensationsdefizit soll auf einer externen Fläche ausgeglichen werden. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Welver und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um das Flurstück 158/50 der Gemarkung Berwicke, Flur 4. Südlich grenzt ein Wald an so dass als landschaftsökologische Aufwertung als Kompensationsmaßnahme die Erstaufforstung mit standortheimischen Laubbäumen erfolgen soll. Es wird festgesetzt, dass eine Teilfläche von 324 m² von Ackerland in Wald umgewandelt wird. Hierzu ist die Fläche nach forstlicher Praxis mit standortgerechten Laubgehölzen zu bestocken. Im Übergang zu der angrenzenden Ackernutzung wird entlang des nördlichen Waldrandes ein 5 m breiter Waldsaum berücksichtigt. Die Aufforstung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Waldsaum ist alle drei Jahre zu mähen. Die Lage der Teilfläche ist dem Planauschnitt „Externe Ausgleichsmaßnahme“ zu entnehmen.

Aufwertungspotential der externen Kompensationsmaßnahme:

|                                                                                                      | Fläche | Wertfaktor | Wertpunkte |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Bestand Acker                                                                                        | 324 m² | 2          | 648        |
| Planung (Erstaufforstung)<br>Standortheimischer Laubwald<br>einschl. eines 5 m breiten<br>Waldsaumes | 324 m² | 6          | 1.944      |

Auswertung

+ 1.296

=====

Somit ist der Eingriff in Natur und Landschaft hinreichend kompensiert.

Anmerkung:

Die Restfläche des Flurstückes 158/50 steht als Kompensationsfläche für andere Maßnahmen zur Verfügung, so dass die Parzelle zukünftig insgesamt zu einer Waldfläche entwickelt werden kann.

## **7. Umweltverträglichkeit und Artenschutz:**

Im Geltungsbereich der Änderung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im Beteiligungsverfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Unter Berücksichtigung der Umgebungssituation (u.a. vorhandenen Bebauung) und der derzeitigen Nutzung der unbebauten Freifläche als öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - ist nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung baulicher Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden. Diese gewonnene vorläufige Einschätzung wird mit der Verpflichtung an die zukünftigen Bauherren weitergegeben, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in einem solchen Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

## **8. Altlasten**

Altlasten sind nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung sind Altlasten nicht zu erwarten.

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

- Sollten bei Erarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte

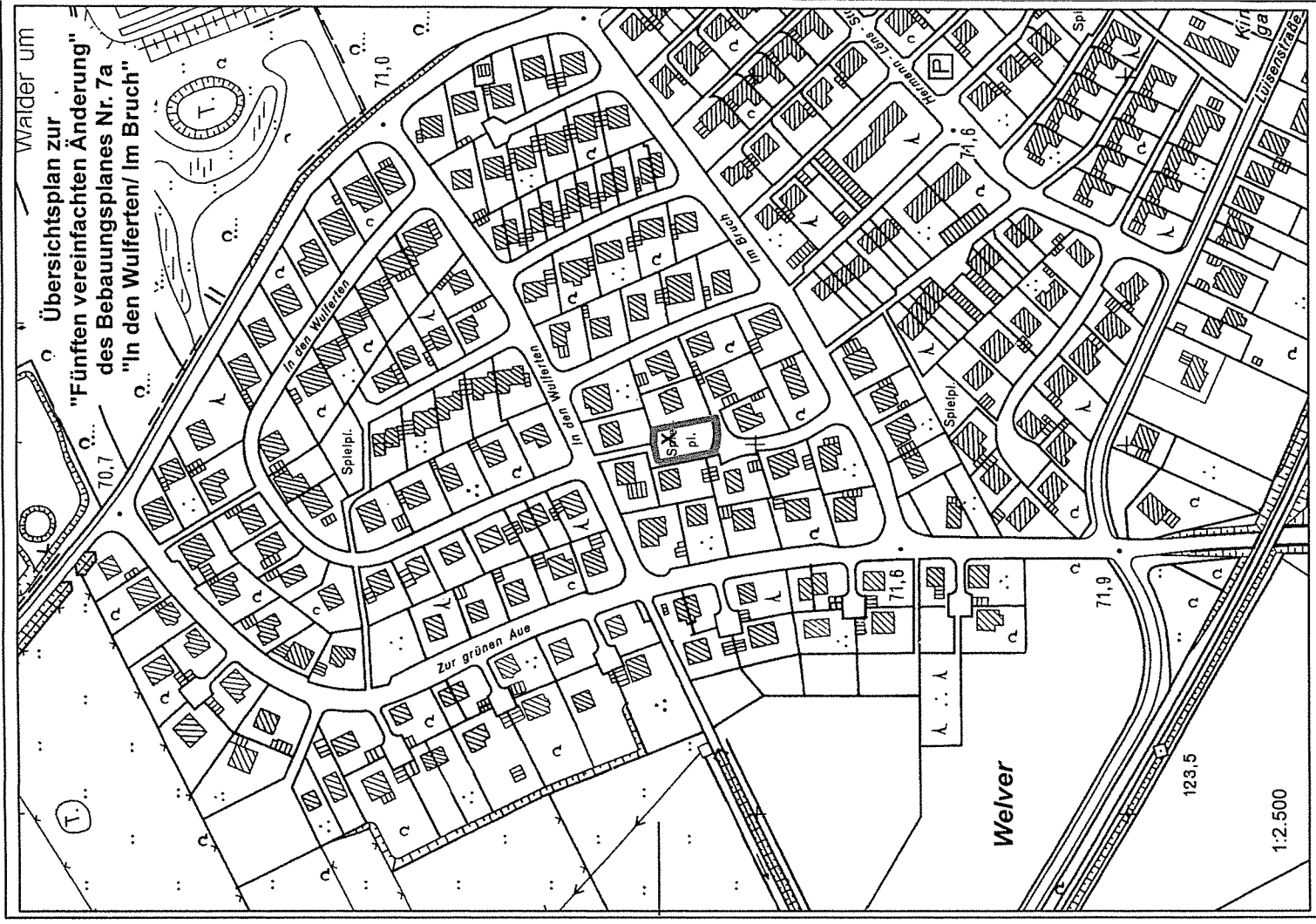
Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.

- Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind gemäß § 5 Abs. 2 und 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen 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 Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG).
- Darüber hinaus sind bei Verwertungsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Böden u. a. die Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§ 17 BBodSchG).
- Seit 1995 ist in Nordrhein-Westfalen eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse in Betrieb gegangen, mit deren Hilfe die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z. B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll. Anbieter können ihr Angebot selbst - sofern Sie über die technischen Voraussetzungen verfügen - oder über die Entsorgungswirtschaft Soest GmbH (ESG) in die Börse eingeben lassen. (Tel: 02921 - 353 102).
- Ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG) oder stellt eine Beseitigung die umweltverträglichere Lösung dar (§ 5 KrW-/AbfG), ist der Bodenaushub als überlassungspflichtiger Abfall auf einer dafür zugelassenen Bodendeponie im Kreis Soest zu entsorgen.
- Verfügt der Erzeuger bzw. Besitzer von Abfall selbst über eine zugelassene Anlage i. S. des § 13 Abs. 1 Satz 2 KrW-/AbfG im Gebiet des Kreises Soest und wird der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt die v. g. Überlassungspflicht.

## **9. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei Bodeneingriffen können Baudenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Welver als Untere Denkmalbehörde

und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02762/93750; Fax 0271/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätten mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).



|                                                                                                                                  |                                                  |                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Gemeinde Welver</b><br>Der Bürgermeister<br> | <b>Beschlussvorlage</b>                          |                                                 |
|                                                                                                                                  | Bereich: 3.1 Gemeindeentwicklung<br>Az.: 61 - 20 | Sachbearbeiter: Hückelheim<br>Datum: 19.08.2015 |

|                       |                     |                   |                 |
|-----------------------|---------------------|-------------------|-----------------|
| Bürgermeister         | <i>Schm 20.8.15</i> | Allg. Vertreter   | <i>19/08/15</i> |
| Fachbereichsleiter/in | <i>19/08.15 Hf</i>  | Sachbearbeiter/in |                 |

| Beratungsfolge | TOP      | oef/<br>noe | Sitzungs-<br>termin | Beratungsergebnis | Stimmenanteil |      |       |
|----------------|----------|-------------|---------------------|-------------------|---------------|------|-------|
|                |          |             |                     |                   | Ja            | Nein | Enth. |
| GPNU           | <b>7</b> | oef         | 02.09.2015          |                   |               |      |       |
| HFA            |          |             |                     |                   |               |      |       |
| RAT            |          |             |                     |                   |               |      |       |
|                |          |             |                     |                   |               |      |       |
|                |          |             |                     |                   |               |      |       |

## Gewerbegebiet Scheidingen

### a.) Aufstellung eines Bebauungsplanes

### b.) Änderung des Flächennutzungsplanes

hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 14.08.2015

## Sachdarstellung zur Sitzung am 02.09.2015:

- Siehe beigefügten Antrag der SPD-Fraktion vom 14.08.2015 (Anlage 1)! -

Der Rat hat in seiner Sitzung am 29.04.2015 bereits den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbepark Scheidingen“ dahingehend zu ändern, dass die bereits gewerblich genutzten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes, die allerdings in der Bauleitplanung noch nicht als solche ausgewiesen sind, entsprechend anzupassen sind, um den Nutzern zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Von dem insgesamt ca. 17,4 ha großen Gewerbegebiet betrifft das ca. 5 ha. Dafür sind im verwaltungsseitigen Entwurf des Maßnahmenprogramms 2016 bereits 21.000 € an Planungs- und Gutachtenkosten vorgesehen.

Darüber hinaus wurde der Beschluss gefasst, die Verwaltung mit der Prüfung von Erweiterungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes zu beauftragen. In Abhängigkeit der Grundstückstiefe für eine westliche Erweiterung würden sich beispielhaft bei 60 m Tiefe ca. 2,65 ha, bei 80 m ca. 3,45 ha und bei 100 m ca. 4,2 ha an zusätzlicher Gewerbefläche ergeben (siehe dazu Anlage 2). Von der Erweiterung wären insgesamt vier Flurstücke mit zwei unterschiedlichen Eigentümern berührt.

Im Rahmen der Prüfung erfolgte am 20.05.2015 ein Behördengespräch bei der Regionalplanungsstelle der Bezirksregierung Arnsberg (siehe dazu Anlage 3). Demnach würde die Bezirksregierung eine Erweiterung des Gewerbegebietes in einer Größenordnung bis zu 6 – 8 ha begrüßen und unterstützen, sofern im Gegenzug die im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbeflächenausweisung im Bereich Pferdekamp/Ostbusch am Zentralort mit insgesamt 8,59 ha vollständig zurückgenommen wird. In diesem Zusammenhang wurde zugesagt, dass

die Flächen der nachträglichen Ausweisung der bereits gewerblich genutzten Flächen von ca. 5 ha innerhalb des jetzigen Bebauungsplangebietes dabei nicht angerechnet werden.

Vor diesem Hintergrund sind die Anträge 1.) und 2.) des SPD-Antrages positiv zu bewerten und könnten den weiteren Handlungsrahmen als Grundsatzbeschluss definieren. Innerhalb dessen wäre vorstellbar, zunächst ein Gewerbekonzept zu entwickeln und mit den Ergebnissen die formalen Aufstellungsbeschlüsse gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für einen weiteren Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes konkret zu bestimmen. Für die Erweiterung der planerischen Aufgaben in Verbindung mit der bereits beschlossenen Bebauungsplanänderung sollte der Haushaltsansatz dann um 6.000 € auf 27.000 € erhöht werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Seitens der Verwaltung zurzeit kein Beschlussvorschlag.

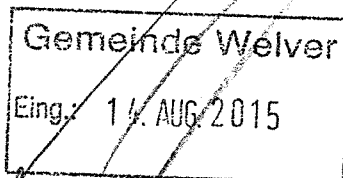
**SPD-Fraktion**  
im Rat der Gemeinde Welper

Welper, den 14.08.2015

An den  
Bürgermeister der Gemeinde Welper  
Herrn Uwe Schumacher

Am Markt 4

59514 Welper



**Betr.: Sitzungen des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und des Rates,  
Antrag zur Tagesordnung gem. § 48 Abs. 1 Satz 2 und 4 GO NRW  
hier: Gewerbepark Scheidingen**

- a) Aufstellung eines Bebauungsplanes
- b) Änderung des Flächennutzungsplanes

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

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

**Gewerbegebiet Scheidingen**  
**a) Aufstellung eines Bebauungsplanes**  
**b) Änderung des Flächennutzungsplanes**

In der Sache wird beantragt:

- 1.) Einen qualifizierten Bebauungsplan für die Fläche, die in westlicher Richtung an die Straße „Am Bierbäumchen“ angrenzt, in einer für Gewerbegrundstücke üblichen Bautiefe aufzustellen.
- 2.) In einem Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die gesamte Fläche zwischen der Landstraße L669, der Straße „Am Bierbäumchen“ und dem Radweg mit der Ausweisung als Gewerbefläche einschließlich der erforderlichen Ausgleichsflächen (Begrünung usw.) einzuleiten.

**Begründung:**

## Anlage 1

Mit Antrag vom 18.02.2015 hatte die SPD – Ratsfraktion bereits die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die nord-östlichen Teilfläche – vorhandene bereits gewerblich genutzte Fläche - beantragt, um neue Entwicklungschancen für bestehende Gewerbetriebe in diesem Bereich zu ermöglichen.

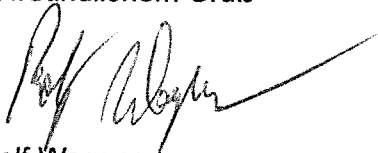
nachdem ein früheres Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht nur nicht Ende geführt, sondern bis zur Antragstellung durch die SPD – Fraktion nicht wieder aufgenommen wurde.

Nachdem die Bezirksregierung die Anrechnungsfrage der Flächen auf Initiative der Fraktion positiv beschied, bedarf es nunmehr des entscheidenden Schrittes die Ausweisung neuer Flächen mit der gebotenen Zurückhaltung bezüglich des Flächenverbrauchs anzugehen. Auf diese Weise lassen sich im Wege vorausschauender Gewerbeansiedlungspolitik die planerischen Voraussetzungen für die mittel- und langfristige Deckung der örtlichen Nachfrage schaffen.

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

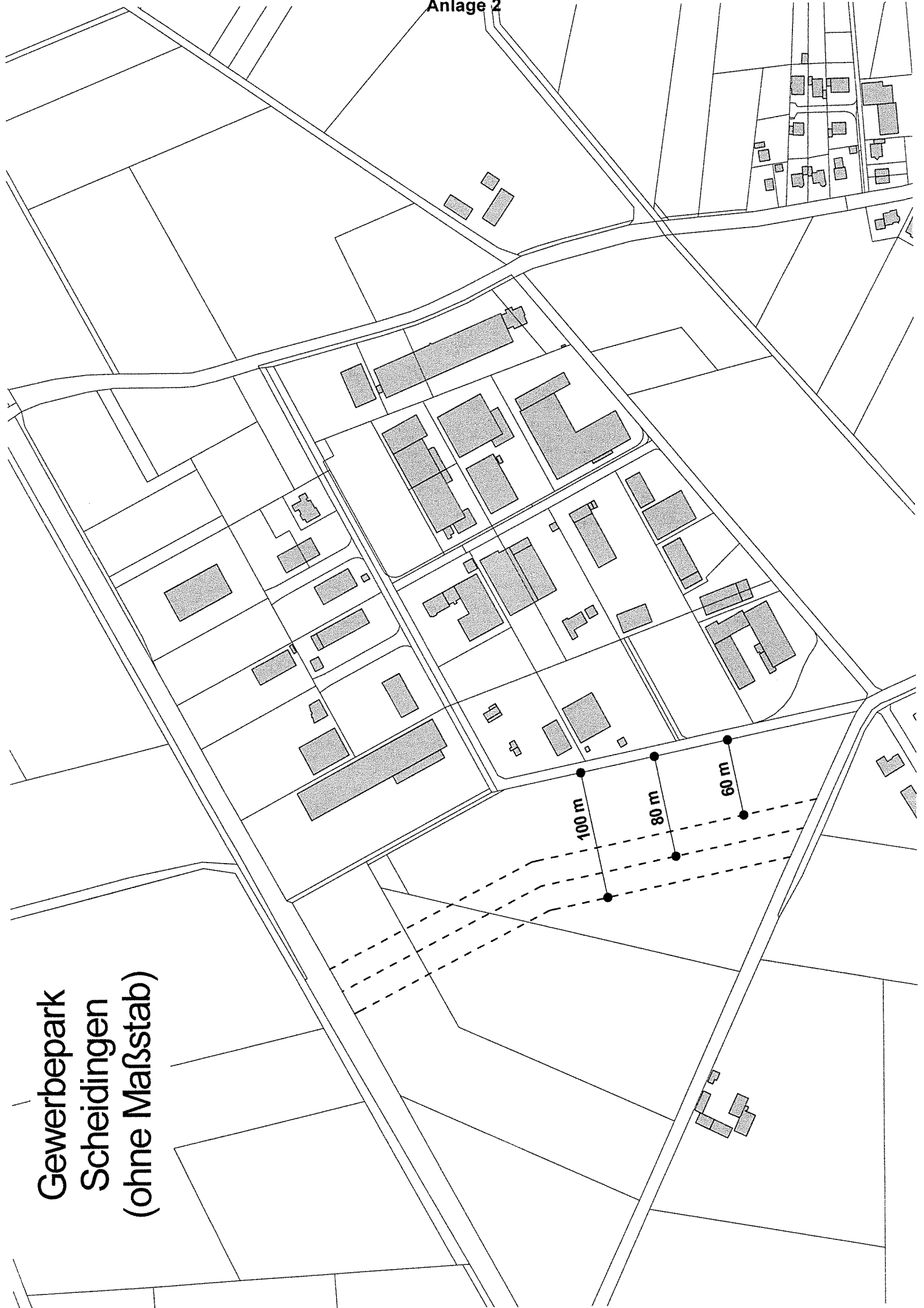
Die weitere Begründung erfolgt mündlich.

Mit freundlichem Gruß

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rolf Wagener', with a long horizontal stroke extending to the right.

Rolf Wagener  
- Fraktionsvorsitzender -

Gewerbepark  
Scheidungen  
(ohne Maßstab)

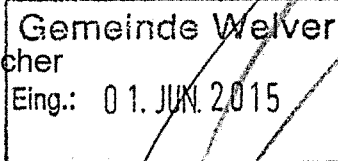






Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 59817 Arnsberg

Gemeinde Welver  
Herrn Bürgermeister Schumacher  
Am Markt 4  
59514 Welver



22  
Datum: 22. Mai 2015  
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:  
32.02.01.0.1.11-2-23. Änd.  
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:  
Rainer Kestermann  
rainer.kestermann@bezreg-  
arnsberg.nrw.de  
Telefon: 02931/82-2326  
Fax: 02931/82-3436

Seibertzstr. 2  
59821 Arnsberg

## **Erweiterung des Gewerbeparks Scheidungen (34. FNP-Änderung)** Hinweise zum Verfahren

Unsere Besprechung am 20. Mai 2015

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schumacher,

für das konstruktive Gespräch am 20. Mai d.J. zur weiteren Gewerbeflächenentwicklung der Gemeinde Welver bedanke ich mich. Sie hatten den Wunsch geäußert, die zentralen Ergebnisse des Gesprächs in der Form von Hinweisen der Bezirksregierung für das weitere Verfahren der Bauleitplanung zusammenzufassen. Diesem Wunsch komme ich gerne nach.

- (1) Die Gemeinde Welver verfügt praktisch über keine baureifen Gewerbeflächen mehr. Der aktuelle Stand des Siedlungsflächen-Monitorings weist im Gewerbepark „Scheidungen“ keine Reserven mehr aus. In der Kernstadt Welver besteht noch eine kleine Reservefläche von ca. 1 ha. Darüber ist im gültigen FNP die Gewerbefläche „Ostbusch“ (Größe 8,59 ha) planerisch gesichert, die bisher nicht umgesetzt wurde.
- (2) Die Bezirksregierung unterstützt die Planung der Gemeinde Welver für eine bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbeparks „Scheidungen“. Im Alternativenvergleich mit einer begrenzten Entwicklung am Standort „Ostbusch“ ist die Erweiterung in „Scheidungen“ planerisch zu bevorzugen. Allerdings ist dafür ein Bauleitplan-Verfahren zur Änderung des FNP erforderlich.
- (3) Aufgrund der Bedarfsprüfung ist eine Erweiterung des Gewerbeparks „Scheidungen“ nur bei gleichzeitiger Rücknahme der seit vielen Jahren ungenutzten Gewerbefläche „Ostbusch“ möglich.

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

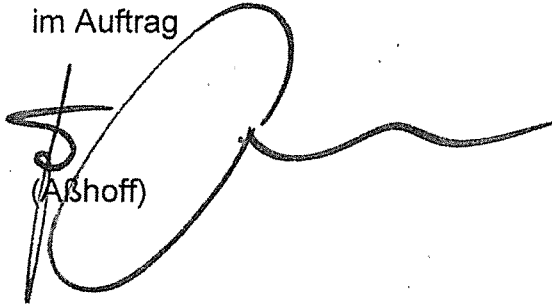


- (4) Wegen der geringen Zahl der gewerblich Beschäftigten in der Gemeinde Welver ergibt sich - auch nach einer Umplanung der Gewerbefläche „Ostbusch“ - nur ein minimaler rechnerischer Bedarf von ca. 2 ha zusätzlicher Gewerbefläche; damit könnte die Gemeinde ihrer Aufgabe zur Bereitstellung eines vorausschauenden Gewerbeflächenangebots jedoch nicht mehr nachkommen. Deshalb ist unabhängig von der rein rechnerischen Bedarfsprüfung im vorliegenden Einzelfall eine gewisse Erweiterung des Gewerbeflächen-Angebots notwendig und vom Bedarf her begründet.
- (5) Eine konkrete Vorgabe für die mögliche Größe und räumliche Abgrenzung einer Erweiterung des Gewerbeparks „Scheidungen“ ist nicht möglich. Sie ist in Abhängigkeit von der konkreten Situation vor Ort - etwa bezüglich Topographie, Erschließung, Verfügbarkeit, Kosten - von der Gemeinde vorzuschlagen und zu begründen. Im Ergebnis wird dann mit einer Erweiterung in der Größenordnung von etwa 3 – 6 ha gerechnet. Evtl. ist auch an eine abschnittsweise Entwicklung der Erweiterung in Betracht zu ziehen.
- (6) Es wird empfohlen, in das Verfahren zur 34. Änderung des FNP neben der Erweiterung des Gewerbeparks „Scheidungen“ auch die vorgesehene 5. Änderung des B-Plans Nr. 5 einzubeziehen, um die bestehenden Gewerbenutzungen in den Teilflächen I und II planerisch zu sichern. Mit der Einbeziehung dieser Flächen in der Größe von insges. ca. 5 ha werden keine zusätzliche verfügbare Gewerbeflächen-Reserven geschaffen; daher sind diese Flächen für die Bedarfsprüfung der Erweiterung des Gewerbeparks nicht relevant. Im selben Verfahren - oder ggfs. parallel dazu - wäre das FNP-Änderungsverfahren zur Umplanung der Gewerbefläche „Ostbusch“ in Freiraum durchzuführen.
- (7) Eine Erweiterung des Gewerbeparks „Scheidungen“ in westlicher Richtung ist bereits im gültigen Regionalplan vorgesehen; eine entsprechende FNP-Änderung ist daher aus dem Regionalplan entwickelt; letzterer muss nicht geändert werden.
- (8) Nach Klärung der Möglichkeiten zur Baulandbeschaffung wird die Gemeinde die übliche Anfrage nach § 34 LPlG zur Anpassung der vorgesehenen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung an die Bezirksregierung einreichen.



Ich hoffe, dass diese Hinweise für die Durchführung des weiteren Verfahrens für Sie hilfreich sind. Für Nachfragen stehen Ihnen die Kolleginnen und Kollegen des Dezernats 32 jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a horizontal line.

(Aßhoff)

|                                                                                                                                  |                                                         |                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Gemeinde Welver</b><br>Der Bürgermeister<br> | <b>Beschlussvorlage</b>                                 |                                                 |
|                                                                                                                                  | Bereich: 3.1 Gemeindeentwicklung<br>Az.: 52 - 10 - 02/1 | Sachbearbeiter: Hückelheim<br>Datum: 19.08.2015 |

|                       |                 |                   |                 |
|-----------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| Bürgermeister         | <i>20.8.15</i>  | Allg. Vertreter   | <i>20/08/15</i> |
| Fachbereichsleiter/in | <i>19/08.15</i> | Sachbearbeiter/in |                 |

| Beratungsfolge | TOP      | oef/<br>noe | Sitzungs-<br>termin | Beratungsergebnis | Stimmenanteil |      |       |
|----------------|----------|-------------|---------------------|-------------------|---------------|------|-------|
|                |          |             |                     |                   | Ja            | Nein | Enth. |
| GPNU           | <b>8</b> | oef         | 02.09.2015          |                   |               |      |       |
| HFA            |          |             |                     |                   |               |      |       |
| RAT            |          |             |                     |                   |               |      |       |
|                |          |             |                     |                   |               |      |       |
|                |          |             |                     |                   |               |      |       |

## Bebauungsplan zur Änderung des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitzentrum“, Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung eines Bike-Parks und einer Skateboardanlage

hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 14.08.2015

### Sachdarstellung zur Sitzung am 02.09.2015:

- Siehe beigefügten Antrag der SPD-Fraktion vom 14.08.2015 (Anlage 1)! -

Der Antrag bezieht sich auf den Beschluss des Rates vom 29.04.2015 zur Thematik „Sport in Welver“, der wie folgt gefasst wurde:

1. Entwicklung von Zielen, Leitideen und Projekten für sportliche Betätigung in Welver,
2. Prüfung von Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten des Sportzentrums,
3. Nach Klärung der erforderlichen Verfahren ggfs. die Aufstellung eines Ziffer 2. entsprechenden Bebauungsplanes zur Änderung des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitzentrum“.
4. Evaluierungsklausel:  
Die beschlossenen Ziele, Leitideen und Projekte werden jährlich nach Beschlussfassung evaluiert, in dem die Akteure aus dem Bereich des Sports, der Politik und der Verwaltung den Projektfortschritt, den Prozess und die Zielerreichung gemeinsam prüfen.

Bereits vor einiger Zeit wurde im Bereich des B-Planes Nr. 19 „Sport- und Freizeitzentrum“ mit Unterstützung des Bauhofes eine provisorische, baugenehmigungsfreie Bike-Strecke angelegt (siehe dazu Anlage 2). Diese Strecke genügt nach Aussage interessierter Jugendliche jedoch nicht den Anforderungen an eine attraktive und begeisternde Fahrrad-Cross-Anlage. Das Provisorium befindet sich auf dem gemeindeeigenen Flurstück 871, von dem die Anlage ca. 1.750 m<sup>2</sup> umfasst. Das gesamte Flurstück erstreckt sich auf 8.473 m<sup>2</sup> (siehe dazu Anlage 3). Für eine Attraktivitätssteigerung müsste der Bebauungsplan geändert werden, der im betreffenden Bereich einen Tennisplatz und eine Parkanlage ausweist. Für eine

Vergrößerung der Anlage auf dem Flurstück 871 müsste über die Erweiterung des Bebauungsplanes hinaus ggf. auch der Flächennutzungsplan angepasst werden. Allerdings weist der Landschaftsplan nördlich des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitzentrum“ ein Landschaftsschutzgebiet und in näherer Entfernung das Naturschutzgebiet „Wälder um Welper“ aus.

Die Regionale Entwicklungsstrategie (RES) als Handlungskonzept für LEADER beinhaltet eine ähnliche Projektidee. So haben sich Jugendliche aus Welper intensiv in den LEADER-Bewerbungsprozess eingebracht und einen Dirt-Park Welper vorgeschlagen. So soll ein neuer Dirt-Parcours für Anfänger und Fortgeschrittene mit Pumptrack und mit Double- & Table-Lines angelegt werden. Damit soll die Arbeit mit Ehrenamtlichen als Jugendprojekt verbunden sein. Diese Projektidee wird im Anhang 4 der RES unter Nr. 35 geführt (Seite 115).

Die Anpassung der Bauleitplanung für eine geeignete Anlage bedarf einer Fachplanung und entsprechender gutachterliche Untersuchungen. Es ist davon auszugehen, dass auch diese Aufgaben im Rahmen eines LEADER-Projektes förderfähig wären.

### **Beschlussvorschlag:**

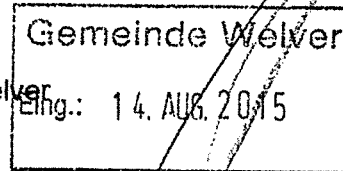
Seitens der Verwaltung zurzeit kein Beschlussvorschlag.

## SPD-Fraktion

im Rat der Gemeinde Welper

Welper, den 14.08.2015

An den  
Bürgermeister der Gemeinde Welper  
Herrn Uwe Schumacher



Am Markt 4

59514 Welper

K. ed.  
17.08.2015

**Betr.: Sitzungen des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und des Rates,  
Antrag zur Tagesordnung gem. § 48 Abs. 1 Satz 2 und 4 GO NRW  
hier: Sport in Welper**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die SPD-Ratsfraktion beantragt, unter Bezugnahme auf den Beschluss des Rates vom 29.04.2015 zur Thematik

### **Sport in Welper**

folgenden Punkt in die Tagesordnungen Sitzungen der Ausschüsse für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt sowie des Rates aufzunehmen:

**Bebauungsplanes zur Änderung des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitzentrum“.  
Hier: Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung eines Bike-Parks und einer Skateboardanlage**

### **Begründung:**

Um Welper zu einer Sportgemeinde für Alle zu machen, bedarf es der sorgfältigen Planung und der Schaffung von optimalen Rahmenbedingungen für den Freizeit-, Breiten und Schulsport. Ziel ist es, Sport in der Breite und in den Vereinen zu stärken, weil Sport einen eigenständigen und wichtigen Beitrag für die Entwicklung des Gemeinwesens und die Gesundheit leistet.

In diesem Zusammenhang bietet sich die Einbindung in den Leader-Prozess an, um die in diesem Prozess Vorschläge zu verwirklichen. Dem veränderten Freizeitverhalten und den Wünschen der Jugendlichen soll daher mit diesem Antrag Rechnung getragen werden, zumal diese Maßnahmen

## Anlage 1

nicht nur eine Aufwertung dieses Bereiches bedeuten, sondern zugleich auch Steigerung des Naherholungswertes der Gemeinde durch die Einbindung in das örtliche Radwegenetz mit seiner überörtlichen Anbindung bedeuten.

Mit freundlichem Gruß

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rolf Wagener', with a long, sweeping horizontal stroke at the end.

Rolf Wagener  
- Fraktionsvorsitzender -

# Bebauungsplan Nr. 19 "Sport- und Freizeitzentrum"

provisorische Bahn

70

TENNISPLATZ RESERVE

OMNIBUSSE

SO II

Sport, Freizeit und Erholung

0,4 0,8

MATTENSPORT-HALLE

4 m

6 m

TENNISHALLE (3-FACH)

CAFE GARTEN

KL. C

GEPL. ZUFABRT Z. SPOR

12

UMKLEIDE

ZUGANG

LANDENES SPIELFELD 105 m (RASENPLATZ)

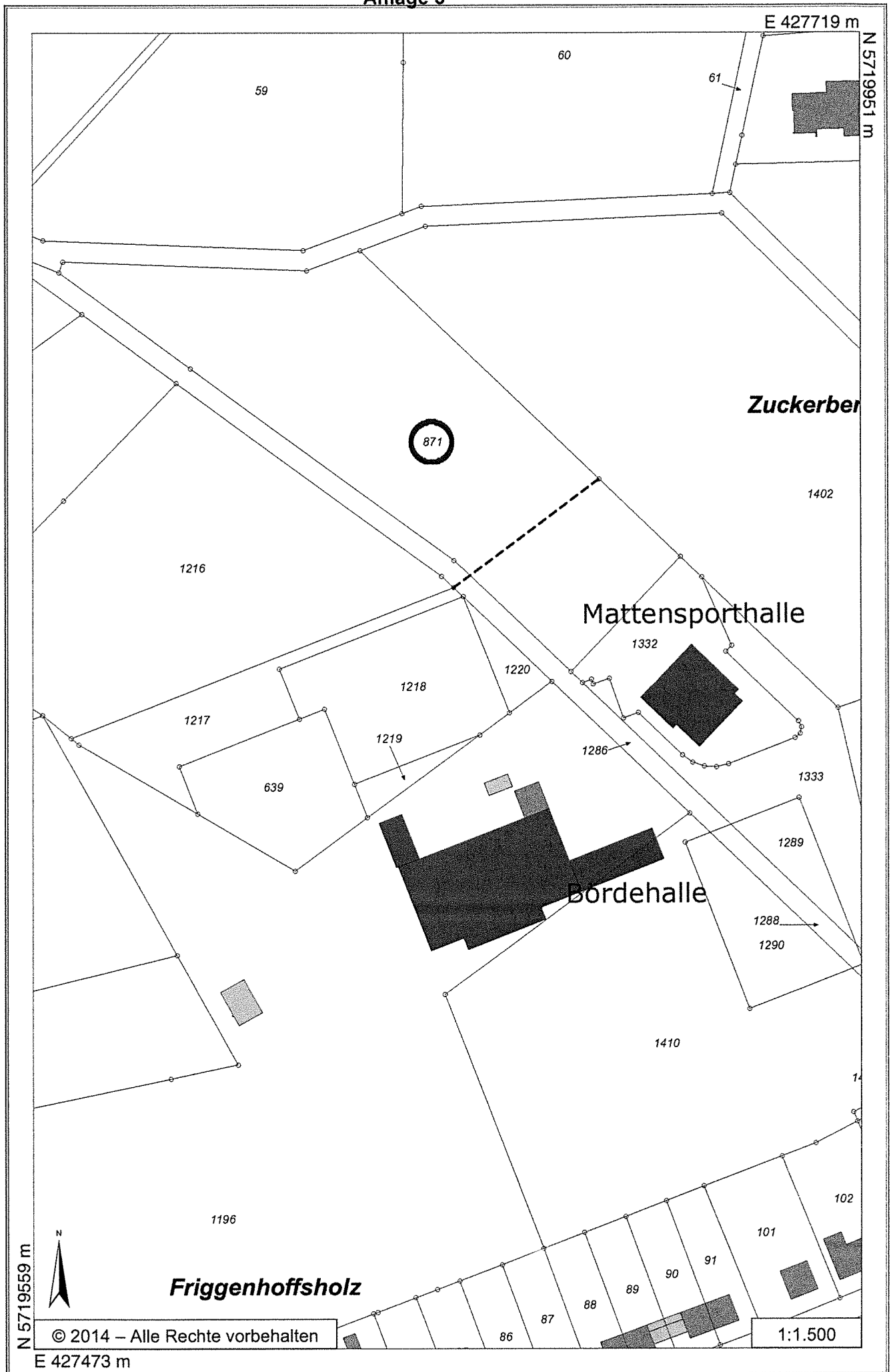
GEPL. 2-FACH TURNHALLE

194 PKW

P



# Anlage 3



|                                                                                                                                  |                                                       |                              |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| <b>Gemeinde Welver</b><br>Der Bürgermeister<br> | <b>Beschlussvorlage</b>                               |                              |                          |
|                                                                                                                                  | Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung<br>Az.: 61-26-21/02 | Sachbearbeiter/in:<br>Datum: | Herr Große<br>18.08.2015 |

|                       |                     |                   |                 |
|-----------------------|---------------------|-------------------|-----------------|
| Bürgermeister         | <i>Schm 27.8.15</i> | Allg. Vertreter   | <i>27/08/15</i> |
| Fachbereichsleiter/in | <i>27/08.15</i>     | Sachbearbeiter/in | <i>18.08.15</i> |

| Beratungsfolge | Top      | oef/<br>noe | Sitzungs-<br>termin | Beratungsergebnis | Stimmenanteil |      |       |
|----------------|----------|-------------|---------------------|-------------------|---------------|------|-------|
|                |          |             |                     |                   | Ja            | Nein | Enth. |
| GPNU           | <b>3</b> | oef         | 02.09.15            |                   |               |      |       |
| HFA            |          |             |                     |                   |               |      |       |
| Rat            |          |             |                     |                   |               |      |       |
|                |          |             |                     |                   |               |      |       |
|                |          |             |                     |                   |               |      |       |

## Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf'm Kreiter“, Zentralort Welver hier: Antrag vom 11.08.2015

### Sachdarstellung zur Sitzung am 02.09.2015:

Siehe beigefügten Antrag vom 11.08.2015!

Das antragsgegenständliche Flurstück 227 der Gemarkung Kirchwelver, Flur 5, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf'm Kreiter“ als Eckgrundstück an den Straßen Im Hagen / Auf'm Kreiter. Auf der Grundlage des seit 1963 rechtskräftigen Bebauungsplanes ist entsprechend der vorhandenen überbaubaren Fläche ein eingeschossiges Wohngebäude (Im Hagen 29) realisiert worden. Es wird nun beantragt, eine weitere überbaubare Fläche auszuweisen, um auch die südliche Freifläche des Grundstückes zukünftig bebauen zu können.

Grundsätzliche Bedenken im Hinblick auf eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung bestehen nicht. Die vorhandene Bebauung entlang der Straße Auf'm Kreiter hat mit seiner zweizeiligen Bebauung vorprägende Wirkung. Das Flurstück 227 würde demnach in ähnlicher Weise bebaut. Eine Bebauung der Freifläche entspricht dem Trend nach eher kleineren Grundstücken ohne größere pflegeintensive Gartenflächen. Auch im Zuge der Straße Im Hagen vermittelt die Freifläche durchaus den Eindruck einer Baulücke, so dass sich eine Bebauung grundsätzlich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen würde.

Im Vorfeld wurde der Eigentümer des benachbarten Flurstückes 228 (Auf'm Kreiter 2) befragt, ob in diesem Zusammenhang auch das Interesse an der Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters besteht. Dies wurde jedoch verneint, der Grundstückseigentümer möchte den südlichen Teil auch zukünftig weiter als Garten nutzen.

Die Ausweisung einer zusätzlichen überbaubaren Fläche kann im vereinfachten Änderungsverfahren erfolgen. Der Ursprungsbebauungsplan sieht für die Flurstücke 227 und 228 eine eingeschossige Bebauung vor, die auch für den Änderungsbereich übernommen werden sollte. Entsprechend der 1. vereinfachten Änderung wird des Weiteren ein Höchstmaß für alle baulichen Anlagen von 9,0 m festgesetzt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf'm Kreiter“, Zentralort Welver, gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 und § 13 BauGB zu beschließen.

Inhalt der Änderung:

Auf dem Flurstück 227 der Gemarkung Kirchwelter, Flur 5, erfolgt die Festsetzung einer weiteren überbaubaren Grundstücksfläche. Bei einer maximal zulässigen eingeschossigen Bebauung beträgt das Höchstmaß der baulichen Nutzung 9,0 m.

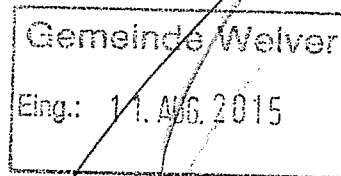
Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage einen Bebauungsplanentwurf und die Begründung zu erarbeiten und anschließend das Beteiligungsverfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen. Evtl. verfahrensbedingt entstehende Kosten durch Dritte sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Welter, 11. August 2015

59514 Welter

Gemeinde Welter  
DER BÜRGERMEISTER  
Am Markt 4

59514 Welter



**Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Welter**  
**hier: Grundstück Gemarkung Kirchwelter, Flur 5, Flurstück 227**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich beantrage die Änderung des Bebauungsplanes, damit auf dem o. a. Grundstück ein Wohnhaus in eingeschossiger Bauweise errichtet werden kann.

Mit freundlichen Grüßen



|                                                                                                                                  |                                                          |                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Gemeinde Welver</b><br>Der Bürgermeister<br> | <b>Beschlussvorlage</b>                                  |                                                 |
|                                                                                                                                  | Bereich: 3.1 Gemeindeentwicklung<br>Az.: 66 - 30 - 01/13 | Sachbearbeiter: Hückelheim<br>Datum: 19.08.2015 |

|                       |                     |                   |                 |
|-----------------------|---------------------|-------------------|-----------------|
| Bürgermeister         | <i>Schm 27.8.15</i> | Allg. Vertreter   | <i>19/08/15</i> |
| Fachbereichsleiter/in | <i>19/08.15</i>     | Sachbearbeiter/in |                 |

| Beratungsfolge | TOP       | oef/<br>noe | Sitzungs-<br>termin | Beratungsergebnis | Stimmenanteil |      |       |
|----------------|-----------|-------------|---------------------|-------------------|---------------|------|-------|
|                |           |             |                     |                   | Ja            | Nein | Enth. |
| GPNU           | <b>10</b> | oef         | 02.09.2015          |                   |               |      |       |
|                |           |             |                     |                   |               |      |       |
|                |           |             |                     |                   |               |      |       |
|                |           |             |                     |                   |               |      |       |
|                |           |             |                     |                   |               |      |       |

## Soestbachbrücke zwischen Borgeln und Einecke

hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 03.07.2015

### Sachdarstellung zur Sitzung am 02.09.2015:

- Siehe beigefügten Antrag der CDU-Fraktion vom 03.07.2015! -

#### Beschlusslage:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 29.04.2015 den Beschluss gefasst, die Verwaltung mit der Lieferung und Errichtung einer Fußgängerbrücke über den Soestbach zwischen Borgeln und Einecke mit einer Nutzbreite von 1,0 m und der Gestaltung

- Tragkonstruktion in Stahlbauweise,
- Tritfläche als Holzbohlenbelag,
- Geländer in Stahlausführung

zu beauftragen.

Darüber hinaus wurde die Verwaltung vom Rat beauftragt, die wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen und die Fundamente entsprechend den Anforderungen an zupassen. Für alle Kosten und Nebenkosten zur Errichtung der Brücke stehen im Maßnahmenprogramm Haushaltsmittel in Höhe von 25.000 Euro zur Verfügung.

#### Aktueller Sachstand:

Verwaltungsseitig wurde die wasserrechtliche Genehmigung für die Errichtung der Fußgängerbrücke über den Soestbach mit Antrag vom 11.06.2015 bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Soest beantragt. Für die Antragsunterlagen war die Brückenstatik erforderlich, die der in Frage kommende Anbieter vorab vorgelegt hat. Die Vorlage der Brückenstatik wurde separat beauftragt und bereits mit dem Anbieter abgerechnet. Für die Statik sind Kos-

ten in Höhe von 1.785,00 € entstanden. Die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis wurde von der Behörde zunächst für Anfang August in Aussicht gestellt. Der wasserrechtliche Bescheid erreichte die Verwaltung jedoch überraschend bereits am 02.07.2015.

Die Herstellung der Brücke ist als werksproduziertes Fertigteil geplant, dass in einem Stück angeliefert werden soll. Gegenüber den ursprünglichen Angeboten, die den Fraktionen per E-Mail am 22.04.2015 zur Kenntnisnahme gereicht wurden, wurde mit dem in Frage kommenden Anbieter nochmals die Länge der Brücke erörtert. So legte dieser Anbieter mit Datum vom 21.05.2015 ein aktualisiertes Angebot vor, in dem er die Produktion und Lieferung der Brücke zum gleichen Angebotspreis wie vorher anbietet, aber statt in 12,5 m Länge nunmehr in 13,5 m Länge. Dadurch könnten dann die noch anzupassenden Brückenfundamente in den Böschungsbereichen besser angepasst und stabilisiert werden. Auch dieses Angebot wurde wie zuvor „freibleibend“ unterbreitet.

Der Auftrag zur Produktion und Lieferung der Brücke soll im Wege einer freihändigen Vergabe erteilt werden. Der in Frage kommende Anbieter hat zwischenzeitlich mitgeteilt, dass mit einer Produktionszeit von ca. 10-12 Wochen zuzüglich der Lieferzeit für das Material zu rechnen sei, wobei die Materiallieferzeit noch nicht zuverlässig abgeschätzt werden kann. Die vorgenannte Frist würde erst mit der Auftragsvergabe beginnen, die aufgrund des CDU-Antrages bislang noch nicht erfolgt ist.

Über die Produktion und Lieferung der Brücke hinaus stehen noch die Kraneinsätze zum Abladen, Zwischenlagern und Aufsetzen des Fertigteils auf die Fundamente sowie die Arbeiten des Bauhofes zur Anpassung der vorhandenen Brückenfundamente an. Die Gesamtkosten hierfür werden auf ca. 23.000 Euro zzgl. des Personaleinsatzes des Bauhofes geschätzt.

In dieser Angelegenheit richtete die Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ am 30.07.2015 die Anfrage an die Kommunalaufsicht, ob der Ratsentscheid zum Bau der Brücke einhergehend mit der Ausschreibung, Festlegung auf Art und Hersteller und beabsichtigter Auftragserteilung durch einen erneuten Ratsbeschluss rückgängig gemacht werden kann? Die Kommunalaufsicht hat von der Verwaltung zwischenzeitlich eine Stellungnahme angefordert. Das Prüfergebnis der Kommunalaufsicht liegt bislang noch nicht vor, wird an die Fraktionen bei Kenntnisnahme aber umgehend weitergeleitet.

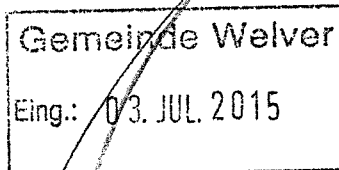
### **Beschlussvorschlag:**

Seitens der Verwaltung zurzeit kein Beschlussvorschlag.



Welter, den 03.07.2015

Gemeinde Welter  
Am Markt 4  
59514 Welter



**Soestbachbrücke zwischen Borgeln und Einecke**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur weiteren Beratung beantragen wir das Thema

**Soestbachbrücke zwischen Borgeln und Einecke**

am 02. September 2015 auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt zu nehmen.

Die Verwaltung wird gebeten, in dieser Sitzung einen aktuellen Sachstandsbericht zu geben. Um die Beratung nach der Sommerpause nicht überflüssig zu machen, wird die Verwaltung gebeten, mit der Auftragsvergabe für die Fertigung der Brücke bis zum Ende der Beratungen abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen



|                                                                                                                                  |                                                         |                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Gemeinde Welper</b><br>Der Bürgermeister<br> | <b>Beschlussvorlage</b>                                 |                                                 |
|                                                                                                                                  | Bereich: 3.1 Gemeindeentwicklung<br>Az.: 66 - 10 - 16/1 | Sachbearbeiter: Hückelheim<br>Datum: 19.08.2015 |

|                       |                    |                   |                 |
|-----------------------|--------------------|-------------------|-----------------|
| Bürgermeister         | <i>Schm 218.15</i> | Allg. Vertreter   | <i>19/08.15</i> |
| Fachbereichsleiter/in | <i>19/08.15</i>    | Sachbearbeiter/in |                 |

| Beratungsfolge | TOP | oef/<br>noe | Sitzungs-<br>termin | Beratungsergebnis | Stimmenanteil |      |       |
|----------------|-----|-------------|---------------------|-------------------|---------------|------|-------|
|                |     |             |                     |                   | Ja            | Nein | Enth. |
| GPNU           | 11  | oef         | 02.09.2015          |                   |               |      |       |
|                |     |             |                     |                   |               |      |       |
|                |     |             |                     |                   |               |      |       |
|                |     |             |                     |                   |               |      |       |
|                |     |             |                     |                   |               |      |       |

## Wegebaukonzept für die Gemeinde Welper

hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 03.07.2015

### Sachdarstellung zur Sitzung am 02.09.2015:

- Siehe beigefügten Antrag der CDU-Fraktion vom 03.07.2015! -

#### Beschlusslage:

In der letzten Wahlperiode hat der Rat in seiner Sitzung am 26.03.2014 einstimmig beschlossen, die Gründung eines Wirtschaftswegeverbandes für die Gemeinde Welper grundsätzlich zu befürworten und die Verwaltung zu beauftragen, die vorbereitenden Arbeiten dazu gemeinsam mit den Vertretern des landwirtschaftlichen Ortsverbandes durchzuführen.

#### Aktueller Sachstand:

Dem vorgenannten Ratsbeschluss ging die verwaltungsseitige Erarbeitung der Grundzüge eines Wirtschaftswegekonzeptes voraus, die bei einer Versammlung des landwirtschaftlichen Ortsverbandes am 15.01.2014 und in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 12.02.2014 präsentiert wurden. Dieses Konzept beinhaltet den Grundgedanken, dass die gemeindlichen Wirtschaftswege außerhalb der Siedlungsbereiche in die Unterhaltungspflicht eines noch zu gründenden Wirtschaftswegeverbandes übergehen, der die Unterhaltung dann über Beitragserhebungen gegenfinanziert. Dieses Finanzierungsmodell ist an das Prinzip von Wasser- und Bodenverbänden angelehnt. Demnach würde sich auch die Gemeinde aufgrund der Mischnutzung vieler Wirtschaftswege (Landwirtschaft ⇔ öffentliches Interesse durch Erschließung, Ortsverbindungen, Naherholung etc.) mit in den Verband einbringen und den Nutzen durch das öffentliche Interesse mit einer anteiligen Pauschalfinanzierung ausgleichen.

Vorbehaltlich einer noch anstehenden Feinanalyse wurde das betreffende Wirtschaftswegeknetz wie folgt bewertet:

| Wegekatgorie |                                                                    | unbe-<br>festigt | teilweise<br>asphal-<br>tiert | durch-<br>gängig<br>asphal-<br>tiert | Summe    | Anteil am<br>Unter-<br>haltungs-<br>aufwand |
|--------------|--------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------------------|----------|---------------------------------------------|
| 1            | Wirtschaftswege ohne öf-<br>fentliches Interesse*                  | 26,0 km          | 0,1 km                        | 1,3 km                               | 27,4 km  | 2,2 %                                       |
| 2            | Wirtschaftswege vorrangig<br>für die Landwirtschaft                | 96,9 km          | 12,8 km                       | 93,3 km                              | 203,0 km | 61,3 %                                      |
| 3            | Wirtschaftswege für die<br>Landwirtschaft und die<br>Allgemeinheit | 3,2 km           | 1,2 km                        | 64,1 km                              | 68,5 km  | 36,5 %                                      |
| Summe        |                                                                    | 126,1 km         | 14,1 km                       | 158,7 km                             | 298,9 km | 100,0 %                                     |

\* Ohne öffentliches Interesse sind die Wege, die nur der Erschließung einzelner Grundstücke dienen, z. B. kurze Sackgassen, und die auch in Privatwege umgewandelt werden können.

In den Grundzügen des Wirtschaftswegekzeptes wird angenommen, dass sich die Gemeinde mit 15 % an der Unterhaltung der Wegekatgorie 2 und mit 50 % an der Wegekatgorie 3 beteiligt. Somit würde der gemeindliche Gesamtanteil an den Unterhaltungskosten etwas unterhalb von 28 % liegen. Ginge man beispielhaft von jährlichen Unterhaltungskosten von 160.000 € aus, so würde der Pauschalanteil der Gemeinde bei ca. 44.800 € liegen und der Rest würde über grundstücksbezogene Beiträge finanziert (bei 7.660 ha im Gemeindegebiet ergäbe sich ein Beitragssatz von 15,04 €/ha). Eine große Mehrheit des landwirtschaftlichen Ortsverbandes hat diese Überlegungen bei ihrer Versammlung am 15.01.2014 unterstützt.

Die Maßgabe zur Entwicklung eines ganzheitlichen Wirtschaftswegekzeptes ist auch im aktuellen Haushaltssanierungsplan unter II. Nr. 3 (Seite HSP 24) enthalten.

Zur weiteren Entwicklung des Konzeptes müssten nunmehr die rechtlichen Möglichkeiten und Grenzen geprüft werden. Dieses könnte z.B. mit Unterstützung des Städte- und Gemeindebundes angegangen werden, der das Themengebiet landesweit beobachtet. Des Weiteren müsste gemeinsam mit dem landwirtschaftlichen Ortsverband in die Feinanalyse eingestiegen werden, bei der Nutzen und Zustand jedes einzelnen Wegeabschnittes nochmals detailliert zu bewerten sind. Hierfür wäre die Unterstützung durch ein externes Fachbüro angezeigt, da die Kosten für Wirtschaftswegekzepte durch das NRW-Förderprogramm „Ländlicher Raum 2014 – 2020“ förderfähig sind.

Seitens der Verwaltung wurde in der neuen Wahlperiode bislang nicht mehr an dem Konzept weitergearbeitet.

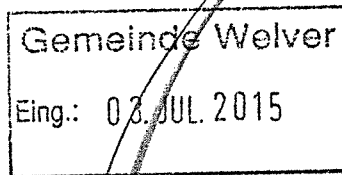
### **Beschlussvorschlag:**

Seitens der Verwaltung zurzeit kein Beschlussvorschlag.



Welter, den 03.07.2015

Gemeinde Welter  
Am Markt 4  
59514 Welter



**Wegebaukonzept für die Gemeinde Welter**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur weiteren Beratung beantragen wir das Thema

**Wegebaukonzept für die Gemeinde Welter**

am 02. September 2015 auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt zu nehmen.

Die Verwaltung wird gebeten, in dieser Sitzung einen aktuellen Sachstandsbericht zu geben.

Mit freundlichen Grüßen

|                                                                                                                                  |                               |                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Gemeinde Welper</b><br>Der Bürgermeister<br> | <b>Beschlussvorlage</b>       |                                                   |
|                                                                                                                                  | Bereich: 2.1<br>Az.: 32-82-01 | Sachbearbeiter: Herr Coerdts<br>Datum: 11.03.2015 |

|                       |                       |                   |                   |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Bürgermeister         | <i>Schulz 12.3.15</i> | Allg. Vertreter   | <i>12/10/3/15</i> |
| Fachbereichsleiter/in | <i>Spitz 11.03.15</i> | Sachbearbeiter/in | <i>Co 11.3.15</i> |

| Beratungsfolge | Top       | oef/<br>noe | Sitzungs-<br>termin | Beratungsergebnis | Stimmenanteil |      |       |
|----------------|-----------|-------------|---------------------|-------------------|---------------|------|-------|
|                |           |             |                     |                   | Ja            | Nein | Enth. |
| GPNU           | <i>6</i>  | oef         | 25.03.2015          | <i>abgesetzt</i>  |               |      |       |
| <i>GPNU</i>    | <i>12</i> | <i>oef</i>  | <i>02.09.2015</i>   |                   |               |      |       |
|                |           |             |                     |                   |               |      |       |

**Betr.: Verkehrssituationen in den Ortsteilen Einecke und Schwefe**

### Sachdarstellung zur Sitzung am 25.03.2015:

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

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

### Beschlussvorschlag:

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

## **Sachdarstellung zur Sitzung am 02.09.2015:**

Zwischenzeitlich sind zu den bemängelten Verkehrssituationen in den Ortsteilen Einecke und Schwefe durch den Straßenverkehrsdienst beim Kreis Soest die Ergebnisse der einwöchigen Verkehrsmessungen sowie die weitere verkehrsrechtliche Stellungnahme nach hier mitgeteilt worden. Dies ist als Zwischenbericht zu werten, da weitere Stellungnahmen des Landesbetriebes Straßenbau NRW als Straßenbaulastträger der L 747 in beiden Ortsteilen erwartet werden.

### Erläuterungen zur V-85-Geschwindigkeit:

Die Geschwindigkeit V-85 stellt eine Kontrollgröße dar, mit der die fahrdynamische Bemessung von Lage- und Höhenplan sowie des Querschnitts überprüft wird. Sie soll das tatsächliche Fahrverhalten wiedergeben und die Geschwindigkeit beschreiben, die von 85 % der ungehindert fahrenden PKW auf nasser Fahrbahn nicht überschritten wird.

### - Verkehrsberuhigung auf der L 747 vor der Ortslage Einecke im Bereich der Haltestelle „Am Birnbaum“ -

Im dortigen Bereich hat in der Zeit vom 21.04.2015 bis zum 28.04.2015 eine einwöchige Messung stattgefunden. Als Ergebnis teilt der Straßenverkehrsdienst beim Kreis Soest nach hier mit, dass die V-85-Geschwindigkeit mit 75,9 km/h die erlaubte Geschwindigkeit von 70 km/h nicht in dem Maße überschreitet, dass Gegenmaßnahmen vorzusehen sind. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, etwa in Form von Fahrbahneinengungen, sind an der freien Strecke einer klassifizierten Straße nicht zulässig. Für die gewünschte Versetzung des OD-Schildes bis in den Bereich der Straße „Am Birnbaum“ ist eine beidseitig geschlossene Bebauung an der Straße erforderlich. Da die Bebauung dort nicht vorhanden ist, kann die Versetzung des Schildes ebenfalls nicht erfolgen.

Der Straßenverkehrsdienst beim Kreis Soest schlägt stattdessen vor, das Verkehrszeichen 133-10 STVO (Fußgänger) an beiden Fahrtrichtungen im Bereich der Einmündung (bzw. Haltestelle) aufzustellen. Hierzu wird sowohl beim Landesbetrieb Straßenbau NRW als Straßenbaulastträger der L 747 und bei der Kreispolizeibehörde eine verkehrsrechtliche Stellungnahme eingeholt. Über das Ergebnis wird zu einem späteren Zeitpunkt berichtet.

Unabhängig hiervon hat der Straßenverkehrsdienst beim Kreis Soest der Aufstellung einer Schranke vor der Haltestelle „Am Birnbaum“ zugestimmt. Diese wird der Bauhof der Gemeinde Welper nach erfolgter Bestellung und Lieferung durch den Fachhandel zeitnah im dortigen Bereich aufstellen.

### - Verkehrsberuhigung auf der L 747 in der Ortsdurchfahrt Schwefe, Ortseingangsbereich aus Richtung Einecke -

Die einwöchige Verkehrsmessung erfolgte in der Zeit vom 28.04.2015 bis zum 05.05.2015. Als Ergebnis teilt der Straßenverkehrsdienst beim Kreis Soest mit, dass die V-85-Geschwindigkeit mit 55,6 km/h die erlaubte Geschwindigkeit von 50 km/h nicht in dem Maße überschreitet, dass Gegenmaßnahmen vorzusehen sind. Allgemein werden ab einem Wert von 61 km/h derzeit solche Gegenmaßnahmen eingeleitet. Aus diesem Grund wird die Einrichtung einer mobilen Messstelle in diesem Bereich für nicht notwendig gehalten. Auch bauliche Maßnahmen (Fahrbahneinengungen) dürften in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW als Straßenbaulastträger nicht umzusetzen sein.

In diesem Zusammenhang läuft allerdings eine entsprechende Anfrage der Gemeinde Welper beim Landesbetrieb Straßenbau NRW, über deren Ergebnis zu einem späteren Zeitpunkt berichtet wird.

Ein Beschluss wird nicht gefasst.

|                                                                                                                                  |                                                    |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Gemeinde Welver</b><br>Der Bürgermeister<br> | <b>Beschlussvorlage</b>                            |                                                      |
|                                                                                                                                  | Bereich: 3 Gemeindeentwicklung<br>Az.: 61-15-00/08 | Sachbearbeiter: Herr Hückelheim<br>Datum: 20.08.2015 |

|                       |                     |                   |                 |
|-----------------------|---------------------|-------------------|-----------------|
| Bürgermeister         | <i>Schm 20.8.15</i> | Allg. Vertreter   | <i>20/08/15</i> |
| Fachbereichsleiter/in | <i>20/08.15</i>     | Sachbearbeiter/in |                 |

| Beratungsfolge | Top       | oef/<br>noe | Sitzungs-<br>termin | Beratungsergebnis | Stimmenanteil |      |       |
|----------------|-----------|-------------|---------------------|-------------------|---------------|------|-------|
|                |           |             |                     |                   | Ja            | Nein | Enth. |
| GPNU           | <b>13</b> | oef         | 02.09.2015          |                   |               |      |       |
|                |           |             |                     |                   |               |      |       |
|                |           |             |                     |                   |               |      |       |
|                |           |             |                     |                   |               |      |       |
|                |           |             |                     |                   |               |      |       |

## LEADER – Region „Börde trifft Ruhr“

**Hier: Kostenbeteiligung der Gemeinde Welver am gemeinsamen Regionalmanagement**

### Sachdarstellung zur Sitzung am 02.09.2015:

Nach der erfolgreichen Bewerbung unserer Region „Börde trifft Ruhr“ als LEADER-Region, bestehend aus den Kommunen Ense, Fröndenberg/Ruhr, Werl, Wickede (Ruhr) und Welver wird nun auf den offiziellen Förderbescheid aus dem Umweltministerium gewartet.

In der Zwischenzeit wurde bereits der Trägerverein „LEADER-Region Börde trifft Ruhr“ in seiner Gründungsversammlung am 25.06.2015 gebildet. Er stellt das gemeinsame Rechtsorgan der beteiligten Kommunen dar. Zum Organ dieses Vereins gehört auch die Lokale Aktionsgruppe (LAG), deren positives Votum für die Förderfähigkeit von Projektideen zwingend erforderlich ist. Die LAG wird sich voraussichtlich am 29.09.2015 konstituieren.

Die LEADER-Regionen sind verpflichtet, ein Regionalmanagement für die gesamte Förderperiode zzgl. einer Nacharbeitungszeit von einem Jahr, also bis ins Jahr 2021, vorzuhalten. Für die LEADER-Region „Börde trifft Ruhr“ ist der Sitz des Regionalmanagements in der Gemeinde Ense geplant. Das Regionalmanagement muss mit eigenem Personal besetzt werden, bestehend aus 1,5 Stellen. Für eine zügige Umsetzung dieser Vorgabe wurde bereits eine Ausschreibung für die befristete Vollzeitstelle eines/r Regionalmanagers/in veröffentlicht. Die Bewerbungsfrist hierzu ist bereits abgelaufen und in Kürze stehen die Bewerbungsgespräche und die Entscheidungsfindung an. Vor einer verbindlichen Einstellung ist allerdings noch der Erhalt des Förderbescheids abzuwarten, um eine Förderschädlichkeit zu vermeiden. Nach Bestätigung der Bezirksregierung Arnsberg ist die Veröffentlichung der Stellenausschreibung nicht förderschädlich. Die Stellenausschreibung der halben Kraft für Verwaltungstätigkeiten soll dann zu gegebener Zeit in Abstimmung mit dem/r neuen Regionalmanagers/in erfolgen.

Die Arbeitgeberfunktion des Regionalmanagements übernimmt der Trägerverein „LEADER-Region Börde trifft Ruhr“. Die Finanzierung der entsprechenden Personal- und Arbeitsplatz-

kosten erfolgt zu 65 % über LEADER-Fördermittel und zu 35 % über den Eigenanteil der Kommunen. Zur Sicherung der Finanzierung bedarf es also jeweils einer kommunalen Verpflichtung zur Übernahme des anteiligen Eigenanteils.

In Abhängigkeit der Bewerberauswahl wird die Entgeltgruppe gemäß TVöD für den/die Regionalmanager/in voraussichtlich zwischen E10 und E12 sowie für die halbe Verwaltungsstelle zwischen E8 und E9 liegen. Gemäß KGSt-Gutachten 2014/2015 „Kosten eines Arbeitsplatzes“ lässt sich somit der Kostenrahmen für den anteiligen Eigenanteil wie folgt abschätzen:

|                                                                                                                                    |                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| - Gehaltskosten für eine Vollzeitstelle „Regionalmanagement“:<br>(Entgeltgruppe E10 - E12, Bereich 7, einschl. Arbeitgeberanteil)  | 68.100 € – 82.600 € / a      |
| - Gehaltskosten für eine Teilzeitstelle „Verwaltung“:<br>(Entgeltgruppe E8 - E9, Bereich 7, 50 % Zeitanteil, einschl. Arbeitg.an.) | 25.250 € – 30.100 € / a      |
| - Sachkostenpauschale für 2 Büroarbeitsplätze:                                                                                     | 19.400 € / a                 |
| Summe                                                                                                                              | 112.750 € – 132.100 € / a    |
| - davon als Eigenanteil aller Kommunen (35 %)                                                                                      | 39.463 € – 46.235 € / a      |
| - davon anteiliger Eigenanteil für Welper (20 %)                                                                                   | <u>7.893 € – 9.247 € / a</u> |

Sofern der/die Regionalmanager/in noch in diesem Haushaltsjahr vom Trägerverein eingestellt werden sollte, wäre nur mit einem anteiligen Eigenanteil von bis zu 540 € / Monat zu rechnen, der aus dem allgemeinen Verwaltungshaushalt finanziert werden könnte. Der verwaltungsseitige Entwurf des Maßnahmenprogramms 2016 sieht für LEADER einen konsumtiven Ansatz von 30.000 Euro, aus dem dann auch der anteilige Eigenanteil für das vollständige Regionalmanagement finanziert werden kann. In den Folgejahren (bis einschließlich 2021) muss dann ebenfalls ein entsprechender Haushaltsansatz berücksichtigt werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

Die Gemeinde Welper verpflichtet sich gegenüber dem Verein „LEADER-Region Börde trifft Ruhr“, den auf die Gemeinde Welper entfallenden Kostenanteil für das Regionalmanagement der LEADER-Region „Börde trifft Ruhr“ unter Berücksichtigung der LEADER-Förderung bis einschließlich zum Jahr 2021 zu zahlen.

|                                                                                                                                  |                                           |                           |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Gemeinde Welver</b><br>Der Bürgermeister<br> | <b>Beschlussvorlage</b>                   |                           |                          |
|                                                                                                                                  | Bereich: 3 Gemeindeentwicklung<br>Az.: 61 | Sachbearbeiter:<br>Datum: | Herr Große<br>21.08.2015 |

|                       |                             |                   |                             |
|-----------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Bürgermeister         | <i>[Signature]</i> 27.8.15  | Allg. Vertreter   | <i>[Signature]</i> 24.08.15 |
| Fachbereichsleiter/in | 24.08.15 <i>[Signature]</i> | Sachbearbeiter/in | <i>[Signature]</i> 21.08.15 |

| Beratungsfolge | Top | oef/<br>noe | Sitzungs-<br>termin | Beratungsergebnis | Stimmenanteil |      |       |
|----------------|-----|-------------|---------------------|-------------------|---------------|------|-------|
|                |     |             |                     |                   | Ja            | Nein | Enth. |
| GPNU           | 14  | oef         | 02.09.15            |                   |               |      |       |
|                |     |             |                     |                   |               |      |       |
|                |     |             |                     |                   |               |      |       |

**Masterplan – Gemeindeentwicklung**  
**hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 19.08.2015**

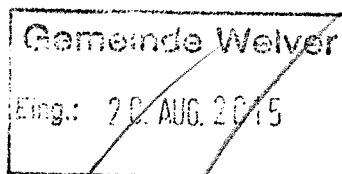
**Sachdarstellung zur Sitzung am 02.09.2015:**

Siehe beigegefügten Antrag der SPD-Fraktion vom 19.08.2015!

**Beschlussvorschlag:**  
 Z.Zt. kein Beschlussvorschlag



**SPD-Fraktion**  
**im Rat der Gemeinde Welper**  
**Rolf Wagener**  
**- Fraktionsvorsitzender -**



**Welper, den 19.08.2015**

An den  
Bürgermeister der Gemeinde Welper

Am Markt 4

59514 Welper

**Betr.: Sitzungen des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und des Rates,**  
**Antrag zur Tagesordnung gem. § 48 Abs. 1 Satz 2 und 4 GO NRW**  
**hier: Masterplan/ Welper 2040**  
**- Antrag der SPD – Fraktion -**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die SPD - Ratsfraktion beantragt folgenden Punkt in die Tagesordnung der nächsten Ratssitzung und der nächsten Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung aufzunehmen

### **Masterplan - Gemeindeentwicklung**

Der Rat der Gemeinde Welper hatte bereits in seiner Sitzung vom 17.09.2008 den „Masterplan - Gemeindeentwicklung“ als Zukunftsprojekt für Welper **einstimmig** angenommen. **Geschehen ist aber bislang nichts.**

Die Entwicklung Welpers soll darin umfassend beschrieben werden. Hierzu sollen der gegenwärtige Zustand der gesamten Infrastruktur erfasst und die zukünftige Entwicklung für Wohnen, Freizeit, Naherholung, Infrastruktur sowie für Handel, Gewerbe und Landwirtschaft sollen ausgelotet, in ein realistisches Gesamtkonzept umgesetzt und anschließend verwirklicht werden. Infolge der teilweise dramatischen Auswirkungen des demografischen Wandels für die Entwicklung der Dörfer unserer Gemeinde besteht nunmehr die zwingende Notwendigkeit zum Handeln. Diese Auswirkungen werden die Infrastruktur und die Versorgung der Menschen in Welper unmittelbar betreffen. Die SPD - Fraktion hofft auf eine breite Unterstützung in Rat und Bevölkerung für diese Zukunftsinitiative, die die Bezeichnung

### **Welper 2040**

tragen und zum Markenzeichen der Zukunft unserer Gemeinde werden könnte.

Mit freundlichem Gruß

  
Fraktionsvorsitzender

|                                                                                                                                  |                                           |                           |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Gemeinde Welper</b><br>Der Bürgermeister<br> | <b>Beschlussvorlage</b>                   |                           |                          |
|                                                                                                                                  | Bereich: 3 Gemeindeentwicklung<br>Az.: 61 | Sachbearbeiter:<br>Datum: | Herr Große<br>21.08.2015 |

|                       |                     |                   |                 |
|-----------------------|---------------------|-------------------|-----------------|
| Bürgermeister         | <i>Schm 21.8.15</i> | Allg. Vertreter   | <i>21.08.15</i> |
| Fachbereichsleiter/in | <i>21/08.15</i>     | Sachbearbeiter/in | <i>21.08.15</i> |

| Beratungsfolge | Top       | oef/<br>noe | Sitzungs-<br>termin | Beratungsergebnis | Stimmenanteil |      |       |
|----------------|-----------|-------------|---------------------|-------------------|---------------|------|-------|
|                |           |             |                     |                   | Ja            | Nein | Enth. |
| GPNU           | <b>15</b> | oef         | 02.09.15            |                   |               |      |       |
|                |           |             |                     |                   |               |      |       |
|                |           |             |                     |                   |               |      |       |

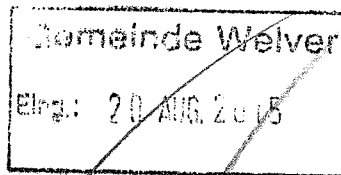
**Gerichtsverfahren gegen die Errichtung eines Hähnchenmaststalles in Welper-Illingen - Unterrichtung der Öffentlichkeit und des Ausschusses**  
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 19.08.2015

**Sachdarstellung zur Sitzung am 02.09.2015:**

Siehe beigefügten Antrag der SPD-Fraktion vom 19.08.2015!

**Beschlussvorschlag:**  
 Z.Zt. kein Beschlussvorschlag

**SPD-Fraktion**  
**im Rat der Gemeinde Welter**  
**Rolf Wagener**  
**- Fraktionsvorsitzender -**



**Welter, den 19.08.2015**

An den  
Bürgermeister der Gemeinde Welter

Am Markt 4

59514 Welter

**Betr.: Sitzungen des Ausschusses für Gemeindeentwicklung,**  
**Antrag zur Tagesordnung gem. § 48 Abs. 1 Satz 2 und 4 GO NRW**  
**hier: Gerichtsverfahren gegen die Errichtung eines Hähnchenmaststalles in**  
**Welter - Illingen**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die SPD - Ratsfraktion beantragt folgenden Punkt in den öffentlichen Teil der Tagesordnung der nächsten Sitzungen des Ausschusses für Gemeindeentwicklung aufzunehmen

**Gerichtsverfahren gegen die Errichtung eines Hähnchenmaststalles in**  
**Welter – Illingen – Antrag der SPD - Ratsfraktion**  
**Hier: Unterrichtung der Öffentlichkeit und des Ausschusses**

Die Begründung erfolgt mündlich.

Mit freundlichem Gruß

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rolf Wagener', written over a horizontal line.

Fraktionsvorsitzender

|                                                                                                                                  |                                                 |                           |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <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>19.08.2015 |

|                       |                     |                   |                 |
|-----------------------|---------------------|-------------------|-----------------|
| Bürgermeister         | <i>Schm 20.8.15</i> | Allg. Vertreter   | <i>29.08.15</i> |
| Fachbereichsleiter/in | <i>20.08.15 Jü</i>  | Sachbearbeiter/in | <i>19.08.15</i> |

| Beratungsfolge | Top       | oef/<br>noe | Sitzungs-<br>termin | Beratungsergebnis | Stimmenanteil |      |       |
|----------------|-----------|-------------|---------------------|-------------------|---------------|------|-------|
|                |           |             |                     |                   | Ja            | Nein | Enth. |
| GPNU           | <b>16</b> | oef         | 02.09.15            |                   |               |      |       |
|                |           |             |                     |                   |               |      |       |
|                |           |             |                     |                   |               |      |       |

## Bericht über die bearbeiteten Bauanträge

### Sachdarstellung zur Sitzung am 02.09.2015:

Folgende Bauanträge zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens haben vorgelegen:

- + Errichtung eines Ein- bzw. Zweifamilienwohnhauses, Heidstr. 9, Ortsteil Blumroth, (Bauvoranfrage)
- + Änderung/ Erweiterung der Obergeschosswohnung durch Ausbau des Nebengebäudes, Illinger Straße 38a, Ortsteil Illingen
- + Errichtung eines Milchviehstalles, Hasselfeld 8, Ortsteil Dorfwelver
- + Errichtung eines Wohnhauses mit Garage, Am Heidewald 5, Ortsteil Flerke
- + Errichtung einer Garage mit Photovoltaikanlage, Denninghofweg 2a, Ortsteil Schwefe
- + Errichtung eines Einfamilienhauses, Flerker Straße 45, Ortsteil Flerke (Bauvoranfrage – Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheides)
- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Fritz-Schulze-Str. 3, Ortsteil Flerke
- + Errichtung eines Carports, Heckenbrei 5, Ortsteil Scheidingen
- + Nutzungsänderung Frisörsalon zu einem Büro, Luisenstr. 2a, Zentralort Welver
- + Errichtung einer Stellplatzüberdachung, Bernhard-Honkamp-Str. 15, Ortsteil Dorfwelver
- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Auf dem Bült 10, Zentralort Welver
- + Nutzungsänderung/ Umbau einer Schreinerei zum Musterhaus für Menschen mit Handicab, Ladestraße 27, Zentralort Welver
- + Errichtung einer Garage, Ladestraße 27, Zentralort Welver
- + Errichtung einer Terrassenüberdachung, Alte Kreisstr. 3, Ortsteil Ehningens

- + Errichtung eines Gewerbebetriebes (Ziervogelzucht, Futtermittel, zoologisches Zubehör) mit Betreiberwohnung, Am Bierbäumchen 9, Ortsteil Scheidingen (Bauvoranfrage)
- + Errichtung einer Einfriedung, Soestfeld 2, Zentralort Welper
- + Errichtung eines Gartenhauses, Zum Vulting 5 e, Ortsteil Schwefe
- + Errichtung eines Carports, Neustadtstr. 18, Ortsteil Scheidingen
- + Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Carport, Auf dem Bült 9, Zentralort Welper
- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport, Brink 17, Zentralort Welper
- + Errichtung von zwei Carports, Pappelallee 22, Ortsteil Flerke
- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Abstellraum, Brink 6, Zentralort Welper
- + Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Pkw-Doppelgarage, Aulswinkel 8, Ortsteil Scheidingen
- + Nutzungsänderung eines ehem. landwirtschaftl. Betriebes in eine Arztpraxis im EG und einer Wohnung im OG (Bauvoranfrage – Verlängerung des Genehmigungsbescheides)
- + Abbruch einer Remise und einer Garage, Brunnenstr. 10, Ortsteil Nateln
- + Errichtung eines Bungalows mit Garage, Frankenkamp 15, Zentralort Welper
- + Errichtung eines Güllelagerbehälters, Westen 2, Ortsteil Recklingsen
- + Nutzungsänderung von einem Supermarkt in einen Drogeriemarkt im EG, Wohnnutzung Bestand/ Rückbau Technikzentralen, Wohnungsanbau und Vordach im OG, Am Markt 16, Zentralort Welper
- + Nutzungsänderung zu einem Bistrobetrieb, Werler Straße 16, Zentralort Welper
- + Nutzungsänderung und Umbau Tagesstätte für behinderte Menschen in ein Ladenlokal, Am Markt 21, Zentralort Welper
- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Praxisanbau (psychotherapeutische Praxis) und Doppelcarport, Bahnhofstraße 19, Zentralort Welper
- + Errichtung eines Doppelhauses, Am Butterberge 30 und 30a, Ortsteil Borgeln (Verlängerung des Genehmigungsbescheides)
- + Errichtung/ Erneuerung des Reit- und Springplatzes, Werler Straße 32, Zentralort Welper
- + Errichtung einer Terrassenüberdachung, Fliederweg 10, Ortsteil Dinker
- + Errichtung eines Gartenhauses, Rossbierke 27, Zentralort Welper
- + Errichtung eines Wintergartens und eines Fahrradunterstellplatzes, Im Gerstenwinkel 3, Zentralort Welper

- + Errichtung eines Gartenhauses, Klotinger Str. 2, Ortsteil Klotingen
- + Nutzungsänderung zu einem Reitplatz für therapeutisches Reiten, Am Zollbaum 3, Ortsteil Scheidingen
- + Errichtung eines Swimmingpools mit beweglicher Hallenüberdachung, Merklingser Weg 4, Ortsteil Merklingsen
- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Abstellraum, Zum Vulting 4a, Ortsteil Schwefe
- + Errichtung eines Doppelhauses, Wolter-von-Plettenberg-Straße 4 und 4a, Zentralort Welper
- + Errichtung einer Garage, Bernhard-Honkamp-Str. 15, Ortsteil Dorfwelper
- + Errichtung eines Carports, Weidestr. 50a, Zentralort Welper
- + Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, einer Remise und einer Lagerhalle für einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb, In Nateln 10, Ortsteil Nateln (Bauvoranfrage)
- + Errichtung einer Überdachungskonstruktion für den vorhandenen Pferdemistlagerplatz, Hillingsen 1, Ortsteil Balksen
- + Errichtung/ Änderung einer Garage, Sperberweg 6, Zentralort Welper

Zu allen vorgenannten Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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