

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

Welver, den 15.10.15

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

Mittwoch, dem 28. Oktober 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. Definition von Zentralen Versorgungsbereichen im Zentralort Welper
2. Masterplan – Gemeindeentwicklung
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 19.08.2015
3. Moderiertes Projekt: Welper im demografischen Wandel – Gestaltungsrahmen für die Zukunft
hier: Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 12.10.2015
4. 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

5. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Autohauses Gretenkort, Buchenstraße 15, Zentralort Welper
hier: Antrag vom 07.10.2015
6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ostbusch“, Zentralort Welper
hier: Antrag vom 30.09.2015
7. Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Scheidingen (Ergänzungssatzung) – Bereich Neustadtstraße
hier: 1. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens
2. Satzungsbeschluss
8. Baulanderweiterung im Hinterland des Bereiches Pferdekamp/Ostbusch, Zentralort Welper
hier: Antrag des Büros für Architektur und Planung (bap) vom 14.10.2015
9. Gerichtsverfahren gegen die Errichtung eines Hähnchenmaststalles in der Gemarkung Scheidingen
hier: Sachstandsbericht
10. Baum- und Heckenschutzsatzung für die Gemeinde Welper
hier: Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 12.10.2015
11. Regelmäßiger Sachstandsbericht über die Fortschritte beim „Wegebaukonzept für die Gemeinde Welper“
hier: Antrag der Fraktion Welper21 vom 12.10.2015
12. Bericht über die Bauanträge
13. Anfragen / Mitteilungen

B. Nichtöffentliche Sitzung

1. Anfragen / Mitteilungen

Mit freundlichen Grüßen
gez. Wiemer
Vorsitzender

begl.:


Große -

Damen und Herren

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

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61	Sachbearbeiter/in: Datum:	Hückelheim 14.10.2015

Bürgermeister	<i>16.10.15 Sch</i>	Allg. Vertreter	<i>17.10.15</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>14.10.15</i>	Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	<i>1</i>	oef	28.10.2015				
HFA							
RAT							

Definition von Zentralen Versorgungsbereichen im Zentralort Welver

Sachdarstellung zur Sitzung am 28.10.2015 :

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“ an der Ladestraße im Zentralort Welver hatte die Bezirksregierung Arnsberg als zuständige Regionalplanungsstelle mit Verfügung vom 26.08.2015 Bedenken geäußert, da die Planabsichten unter den derzeitigen Bedingungen nicht mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP) -Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel- vereinbar wären.

Im Vorfeld der Ratssitzung am 30.09.2015 konnte das Themengebiet mit der Bezirksregierung zunächst erörtert werden. Demnach wird im Sinne einer Klarstellung empfohlen, im Zentralort Welver zwei Zentrale Versorgungsbereiche durch Beschlussfassung des Rates zu definieren:

Zentraler Versorgungsbereich -Ortsmitte- :

Dieser Bereich wurde bereits im Zuge der Einzelhandelsuntersuchung im Jahr 2009 ermittelt und galt bis zur Aufhebung Mitte 2014 im Zuge des Aufstellungsbeschlusses zur Erweiterung der Märkte EDEKA und ALDI als einziger Zentraler Versorgungsbereich in Welver. In diesen Bereich ist auch weiterhin das ehemalige Gelände der Raiffeisengenossenschaft integriert. Trotz der schwierigen Bedingungen sollte es auch weiterhin Ziel für die zukünftige Qualität des Zentralen Versorgungsbereiches -Ortsmitte- sein, das Entwicklungspotential dieser zentralen, brachliegenden Fläche für eine städtebauliche Entwicklung zu nutzen.

Zentraler Versorgungsbereich -Nahversorgungszentrum Ladestraße- :

Bereits durch die Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahr 2009 sowie durch die ergänzende Untersuchung der CIMA im Jahr 2015 ist belegt, dass das Gebiet mit den Märkten von EDEKA und ALDI an der Ladestraße zu einem wesentlichen Anteil zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel, beiträgt. Vor diesem Hintergrund wäre es nach Einschätzung der Bezirksregierung legitim, trotz der nicht integrierten Lage auch dieses Gebiet als einen Zentralen Versorgungsbereich zu definieren. Die minimale Abgrenzung wäre durch die Grenzen des Plangebietes im

Änderungsverfahren des B-Planes Nr. 24 bereits offensichtlich. Sofern im Hinblick auf die angrenzenden Flächen darüber hinaus gegangen werden möchte, wäre allerdings eine weitere einzelhandelsgutachterliche Untersuchung erforderlich, um die dann nicht mehr offensichtlichen Grenzen zu ermitteln.

Somit empfiehlt sich für die Übereinstimmung der beabsichtigten Planung mit den Zielen der Landesplanung die Beschlussfassung zu den Zentralen Versorgungsbereichen -Ortsmitte- und -Nahversorgungszentrum Ladestraße- gemäß den beigefügten Plänen und der Übersichtskarte (Anlage 1). Sofern von den vorgeschlagenen Grenzen nicht abgewichen werden soll (ausgenommen die Frage der Berücksichtigung oder der Herausnahme des Raiffeisengeländes), ist eine zusätzliche Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes über die bereits durchgeführten Untersuchungen hinaus, wie zunächst in der Verfügung vom 26.08.2015 gefordert, in Abstimmung mit der Bezirksregierung entbehrlich.

In einem weiteren Gespräch nach der Ratssitzung am 30.09.2015 machte die Bezirksregierung deutlich, dass die Beschlussfassung zu den Zentralen Versorgungsbereichen auch die zugrunde gelegten Einzelhandelsuntersuchungen umfassen sollten. Es wird in diesem Zusammenhang auf Ziffer 2.6 des Einzelhandelserlasses NRW „Zentrale Versorgungsbereiche“ hingewiesen. Demnach können sich Zentrale Versorgungsbereiche insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. Raumordnungsplänen ergeben. Sie können sich aber auch aus sonstigen raumordnerischen oder städtebaulichen Konzeptionen (z.B. Zentrenkonzepten) ergeben, nicht zuletzt auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen. Da die Abgrenzungen der vorgeschlagenen Zentralen Versorgungsbereiche aus den Untersuchungen der CIMA aus den Jahren 2009 und 2015 entwickelt wurden, sollte nach Auffassung der Bezirksregierung auch dieser inhaltliche Zusammenhang durch eine entsprechende Beschlussfassung „untermauert“ werden.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass mit der Beschlussfassung zum Zentralen Versorgungsbereich im Jahr 2009 noch nicht die Beschlussfassung zum seinerzeit von der CIMA vorgelegten Einzelhandelskonzept einherging. Somit müsste diese also noch in Verbindung mit der Ergänzung aus 2015 nachgeholt werden. Die Ergänzung ist der Vorlage als Anlage 2 beigefügt, das Einzelhandelskonzept aus 2009 kann den Ausschuss- und Ratsmitgliedern sowie Interessierten bis zur Sitzung als PDF-Dokument zur Verfügung gestellt werden.

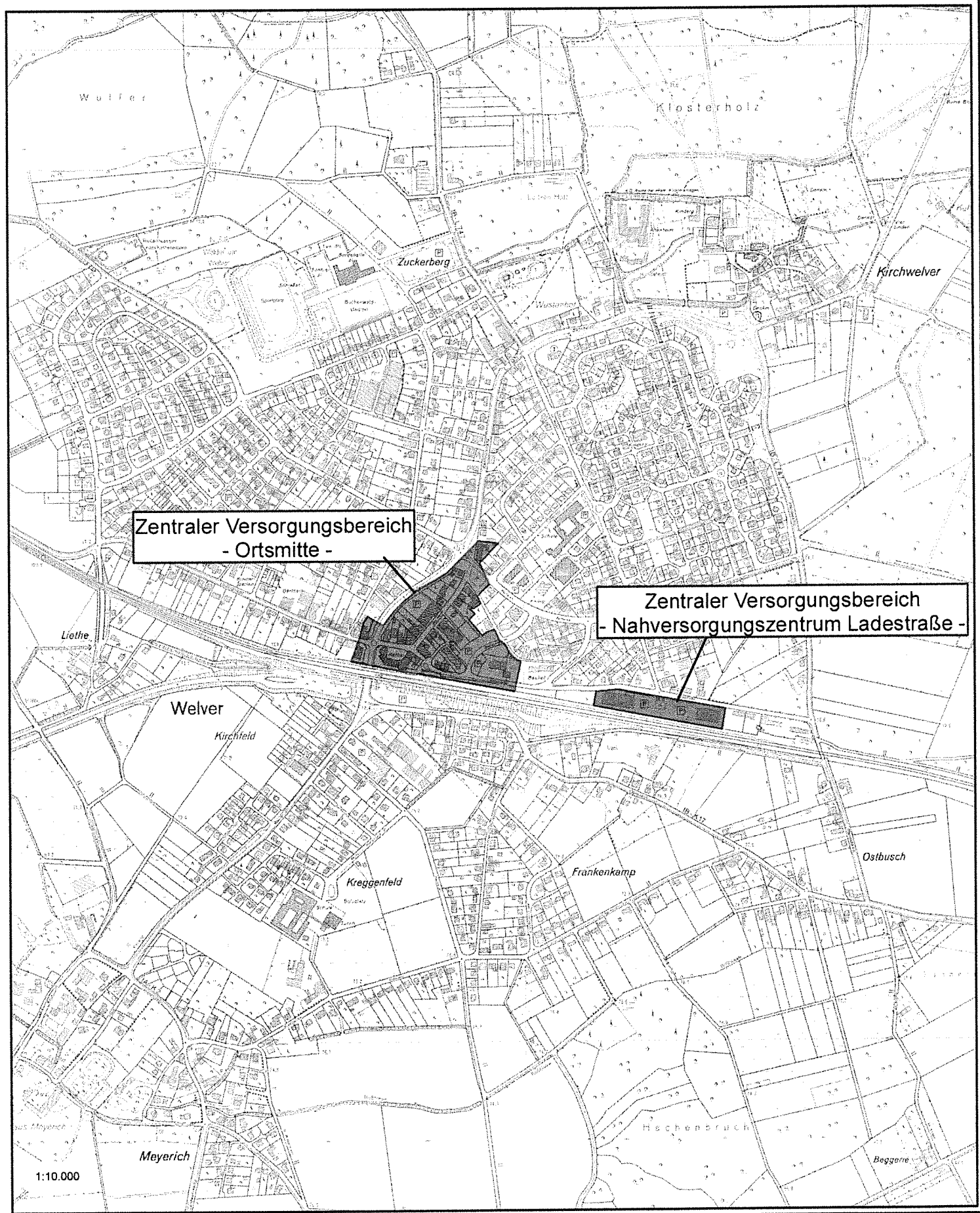
Vor diesem Hintergrund ergeht nun verwaltungsseitig der folgende

Beschlussvorschlag:

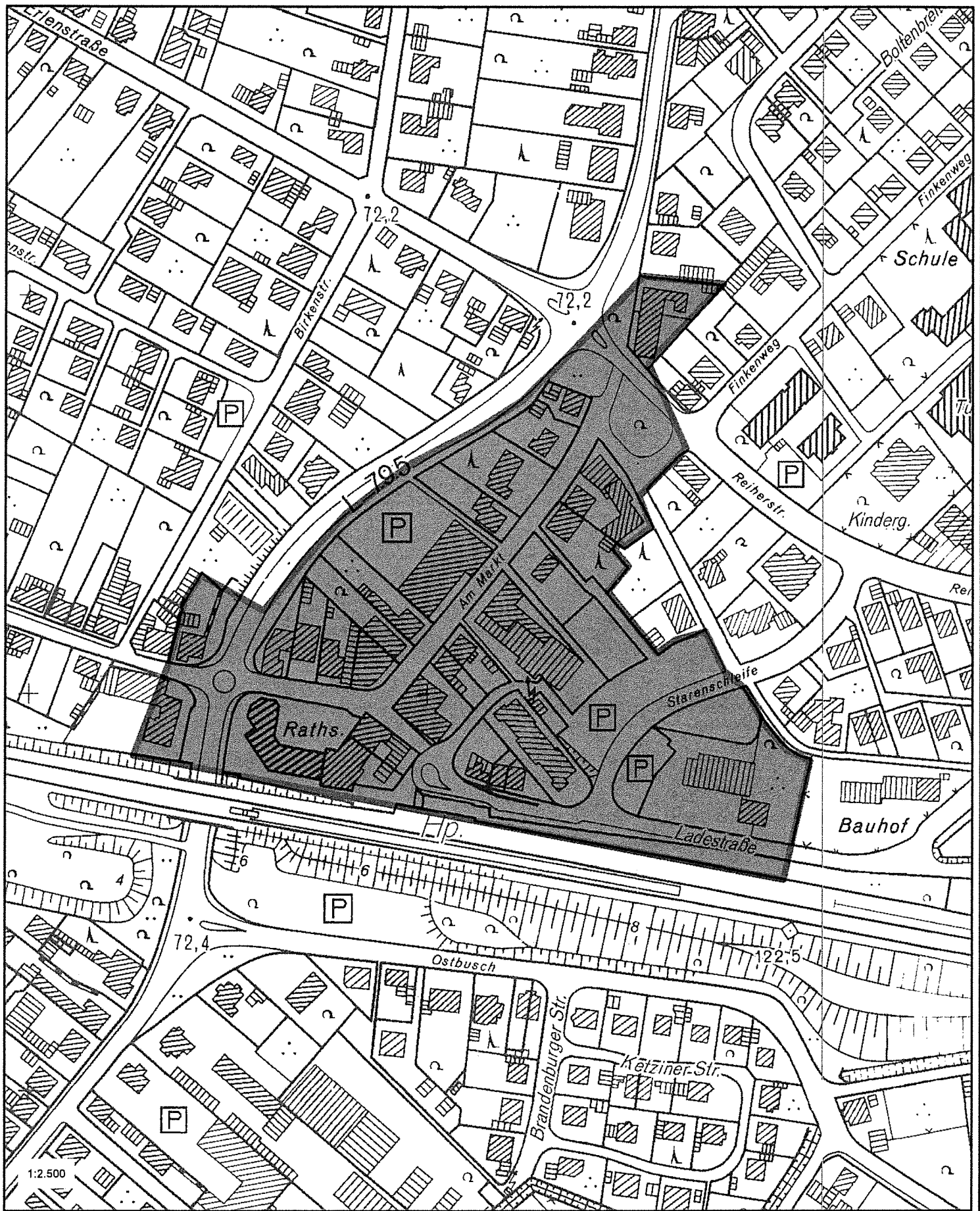
- I. Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, das Einzelhandelskonzept der CIMA Beratung + Management GmbH Köln aus Mai 2009 in Verbindung mit der gutachterlichen Stellungnahme der CIMA zur Einzelhandelsentwicklung aus Februar 2015 als Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Welter zu beschließen.
- II. Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, die folgenden Zentralen Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet Welter im Sinne des Landesentwicklungsplanes NRW –Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel-
 1. Zentraler Versorgungsbereich -Ortsmitte- im Zentralort Welter als Hauptzentrum,
 2. Zentraler Versorgungsbereich -Nahversorgungszentrum Ladestraße- als Ergänzung,

zu beschließen. Die parzellenscharfen Abgrenzungen der Bereiche ergeben sich aus den beigefügten Plänen und der Übersichtskarte (Anlage 1), die zum Bestandteil des Beschlusses werden.

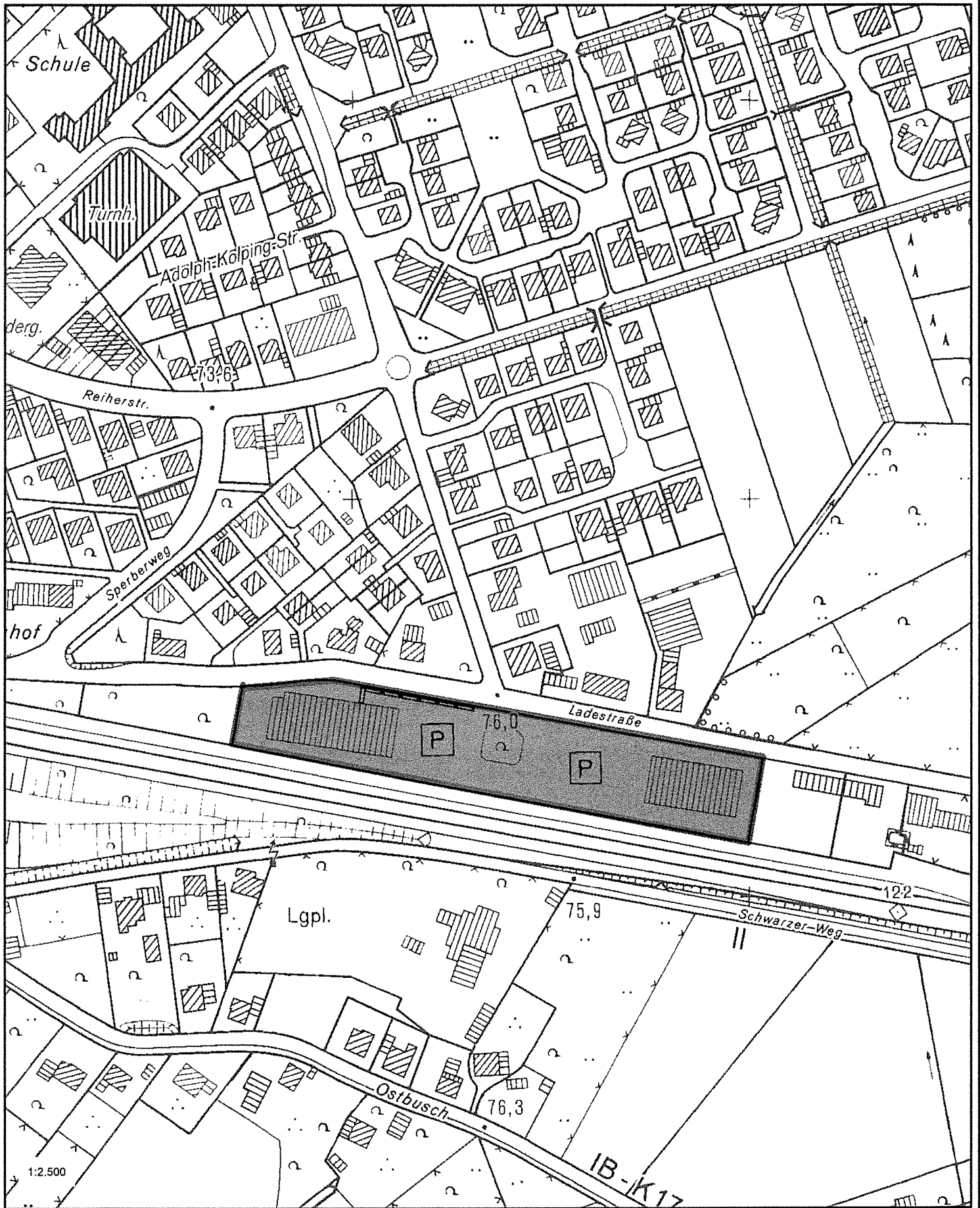
Übersicht der Zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Welver



Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches - Ortsmitte -



Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches - Nahversorgungszentrum Ladestraße -

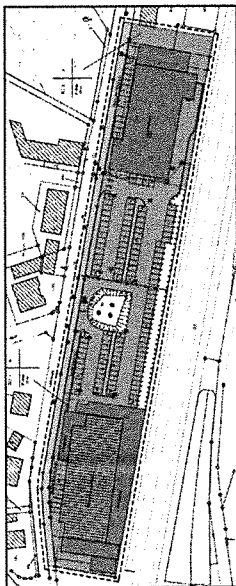




München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

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

Gutachterliche Stellungnahme zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Welver



Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Bearbeitung:
Dr. Wolfgang Haensch
Birte Rötzele

Köln, 28. Februar 2015

Nutzungs- und Urheberrechte

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

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

Inhalt

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

Abbildungen

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

1 Hintergrund und Aufgabenstellung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mit dem vorliegenden Gutachten sind insbesondere folgende Fragen zu beantworten:

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

2 Methodisches Vorgehen

Das vorliegende Verträglichkeitsgutachten baut auf folgenden Arbeitsschritten auf:

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

Die Studie wurde im Zeitraum Dezember 2014 – Januar 2015 durchgeführt.

3 Überprüfung der Kernaussagen des Einzelhandelskonzeptes Welver

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

- Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Gemeindegebiet,
- weitere Förderung der Ortsmitte von Welver als zentraler Einkaufsplatz,
- Sicherung ergänzender wohnungsnaher Nahversorgungsangebote in den Ortsteilen,
- planungsrechtliche Steuerung gesamtstädtisch angepasster Sonderlagen des großflächigen Einzelhandels,
- Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit der einzelnen Betriebe durch Verbesserung der Rahmenbedingungen und des einzelbetrieblichen Marketings.

Diese Zielaussagen sollten aus gutachterlicher Sicht weiterhin Bestand haben.

Konkretisiert wurden die Ziele des Einzelhandelskonzeptes in dem Zentrenkonzept und der Festlegung des Zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte Welver“ sowie in einem Handlungsprogramm zur Attraktivierung der Ortsmitte von Welver.

Das gesamte Konzept baute maßgeblich auf den damals aktuellen Planungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (1.526 m² VKF), eines Lebensmitteldiscounters (895 m² VKF) und einer weiteren Ladeneinheit (500 m² VKF) auf.

Die cima hatte die Umsetzung der Planung aufbauend auf einer differenzierten Standort- und Wettbewerbsanalyse gutachterlich befürwortet. Ausschlaggebend für die Zustimmung war u.a. die mit dem Projekt verbundene Chance, die im zentralen Bereich ansässigen Betriebe durch neue, frequenzstarke Anbieter zu stärken und gleichzeitig das Nahversorgungsangebot im Gemeindegebiet auszubauen.

Folglich beinhalten das Einzelhandelskonzept eine Einbeziehung des Raiffeisengeländes in den Zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte Welver“.

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

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

Als Ergebnis der Bestandsaufnahme sind folgende Punkte festzuhalten:

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

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

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

Quelle: cima 2009 bzw. 2015

- **Angebotsverluste in Drogenbereich:** Durch die Schließung von drei SCHLECKER-Filialen im Gemeindegebiet ist es zum weitgehenden Wegfall des örtlichen Angebotes von Drogen- und Gesundheitsartikeln gekommen; die Versorgung erfolgt aktuell nur noch über die entsprechenden Angebote der Lebensmittler.
- In Scheidungen kam es seit 2009 zur Schließung des dort ansässigen kleinen EDEKA-Marktes.
- **Mehrfach gescheiterte Bemühungen um eine Revitalisierung des Raiffeisengeländes:** Nach Auswertung vorliegender Informationen der Gemeinde Welver ist festzustellen, dass über einen Zeitraum von rund zehn Jahren insgesamt sechs Projektentwickler intensive Überlegungen und Aktivitäten zur Revitalisierung des Raiffeisengeländes angestellt haben:
 - 2005: Prüfung einer gemeinsamen Neunutzung der benachbarten Brachflächen ehemaliger SPAR-Markt und Raiffeisengelände in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsberatung Gilles & Partner aus Steinfurt
 - 2006: Planungen des Investors SIG System & Industriebau Goslar GmbH zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit Getränkemarkt auf dem Raiffeisengelände
 - 2007: Prüfung des Raiffeisengeländes durch die Expansionsabteilung der Bunting-Gruppe; Ansiedlungsverhandlungen der LAON Projektentwicklungsgesellschaft aus Lohne mit dem Lebensmitteldiscounter NETTO
 - 2008: Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes mit der Hoppmann Bau GmbH & Co. KG aus Wiefelstede unter Einbeziehung des ehemaligen SPAR-Marktes
 - 2012 und 2014: Vermarktungsaktivitäten der Deubema GmbH aus Visbek auf der Grundlage des mit der Firma Fa. Hoppmann entwickelten städtebaulichen Konzeptes

- **Perspektive für leer stehenden ehemaligen SPAR-Markt:** Nach einer Pressemeldung vom Dezember 2014 beabsichtigt die Drogenkette ROSSMANN, in dem ehemaligen SPAR-Markt einen Drogenmarkt zu eröffnen.²

Aus gutachterlicher Sicht sind aus diesen Entwicklungen folgende Schlussfolgerungen zu ziehen:

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

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

4 Planvorhaben

4.1 Lage im Gemeindegebiet

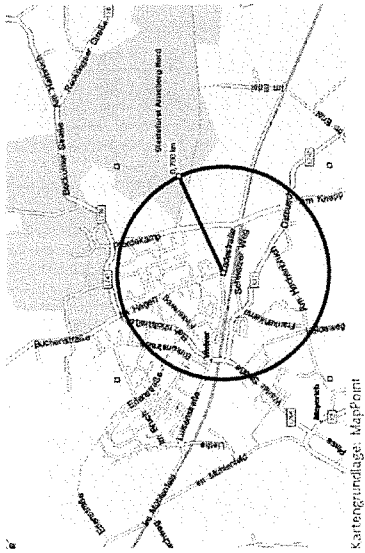
Die Märkte EDEKA und ALDI an der Ladestraße liegen etwa 500 Meter östlich des Rathauses und des Hauptgeschäftsbereichs Am Markt. Im Bereich zwischen den Märkten liegt ein Parkplatz mit rd. 130 PKW-Stellplätzen. Parallel zur Ladestraße verläuft auf der rückwärtigen Seite der Gebäude und des Parkplatzes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

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

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

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

Abb. 2: 700 Meter-Radius um das Plangebiet

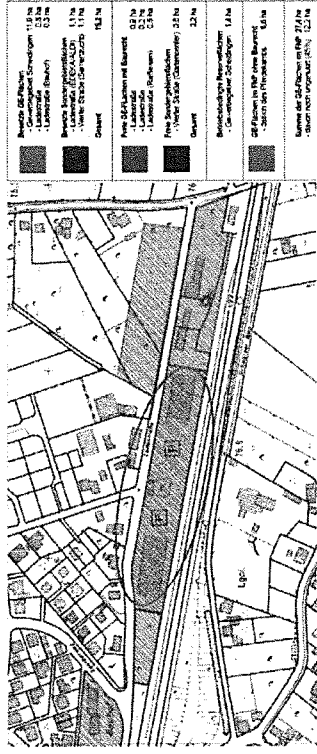


4.2 Planungsrecht

Flächennutzungsplan

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

Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Welver, Bereich Ladestraße



Quelle: Gemeinde Welver

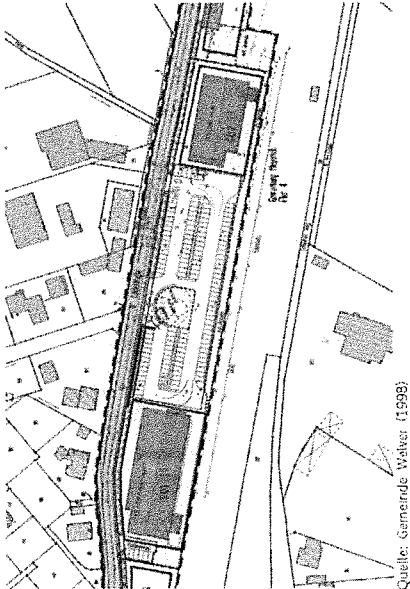
Bebauungsplan

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

SO1	- Vollsortiment-Markt	890 m² Verkaufsfläche
	- Getränkemarkt	320 m² Verkaufsfläche
SO2	- Discountmarkt	770 m² Verkaufsfläche
Summe		1.980 m² Verkaufsfläche

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

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



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

4.3 Vorliegende Erweiterungsplanungen

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

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

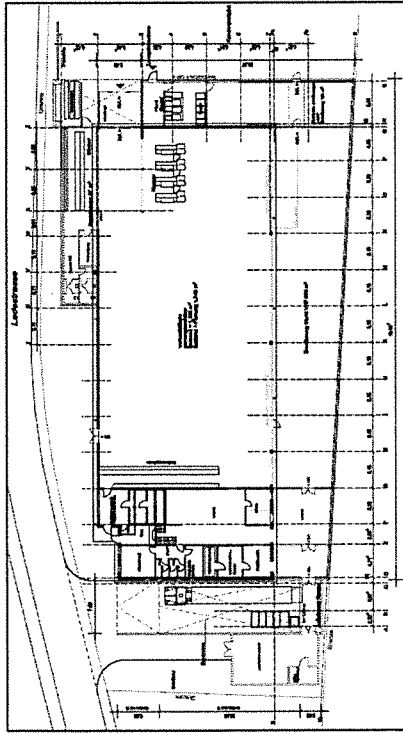
Die nachfolgenden Berechnungen basieren auf der langfristig beabsichtigten Verkaufsfläche von insgesamt 3.150 m² (1.250 m² ALDI und 1.900 m² EDEKA (inkl. Backshop)).

Abb. 5: Verkaufsflächen EDEKA und ALDI

Anbieter	Verkaufsfläche aktuell	Verkaufsfläche geplant	Differenz
EDEKA	1.129 m²	1.900 m²	+ 771 m²
- davon Nahrungs- und Genussmittel	929 m²	1.450 m²	+ 521 m²
- davon übrige Sortimente	200 m²	450 m²	+ 250 m²
ALDI	770 m²	1.250 m²	+ 480 m²
- davon Nahrungs- und Genussmittel	580 m²	900 m²	+ 320 m²
- davon übrige Sortimente	190 m²	350 m²	+ 160 m²
SUMME	1.899 m²	3.150 m²	+ 1.251 m²
- davon Nahrungs- und Genussmittel	1.509 m²	2.350 m²	+ 841 m²
- davon übrige Sortimente	390 m²	800 m²	+ 410 m²

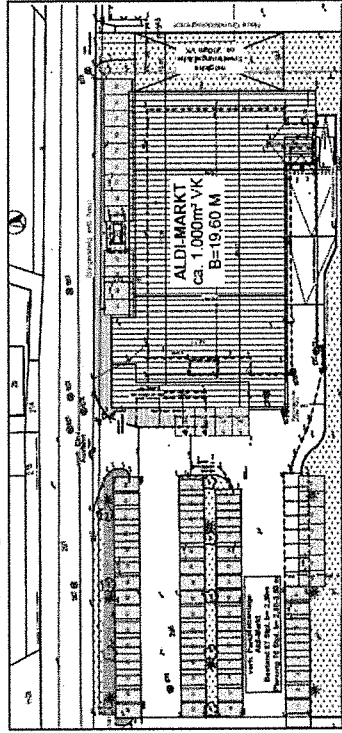
Quelle: Auswertung: Planunterlagen des Planungsbüros eskp/krug, Minden (2014)

Abb. 6: Erweiterungsplanung EDEKA-Vollsortimenter



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

Abb. 7: Neubauplanung ALDI-Lebensmitteldiscounter



Quelle: Hortbauplanung Klabunde + Egert, Korbach (2014)

Abb. 8: Umsatz EDEKA und ALDI

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

Quelle: cima (2015)

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

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

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

5 Angebots- und Nachfrageanalyse

5.1 Projektrelevante Nachfragesituation

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

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

5.2 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz

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

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

Jahr	Ortsmitte Welver (in m²)	Übrige Lagen Kernort Welver (in m²)	Übrige Ortsteile (in m²)	SUMME (in m²)
2009	180	2.925	285	3.390
2015	120	2.785	135	3.040

Quelle: cima 2009 bzw. 2015

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

Jahr	Ortsmitte Welver (in Mio. €)	Übrige Lagen Kernort Welver (in Mio. €)	Übrige Ortsteile (in Mio. €)	SUMME (in Mio. €)
2009	1,3	13,3	1,1	15,7
2015	0,7	12,3	0,7	13,7

Quelle: cima 2009 bzw. 2015

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

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

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

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

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

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

Jahr	Nahrungs- und Genussmittel je Ew.	Warengruppenspezifische Zentralität Nahrungs- und Genussmittel
2009	0,26	59
2015	0,24	54

Quelle: cima 2009 bzw. 2015

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

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

Abb. 12: Einzelhandelsrelevante Strukturdaten der Gemeinde Welver

Gemeinde Welver	Einwohner (Stand: 31.05.2013)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (2014)	Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Umsatz Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)	Zentralität Nahrungs- und Genussmittel	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel pro Ew. (in m²/ Einwohner)
	12.489	98,1	25,6	13,7	54	0,24

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

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Methodisches Vorbemerkungen

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

- Die standörtlichen Parameter zielen auf mögliche Kopplungspotenziale zu bestehenden Einzelhandelsstrukturen ab. Das Ausmaß der städtebaulichen Integration entscheidet darüber, ob ein zusätzlich zu realisierender Einzelhandelsbetrieb nur Wettbewerbsdruck erzeugt oder auch neue Verbundvorteile mit der nachhaltigen Absicherung eines Standortes geschaffen werden können.
- Die ökonomischen Parameter beschreiben konkret die wirtschaftlichen Auswirkungen eines Projektvorhabens auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet. Bei relativen Umsatzveränderungen von über 10 % des heutigen Umsatzes gehen weite Teile der Rechtsprechung davon aus, dass negative Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion eines Zentrums zu erwarten sind.

Die cima greift bei vergleichbaren Auswirkungsanalysen regelmäßig auf den ökonomischen Modellansatz von HUFF zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwands zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Prognose der ökonomischen Auswirkungen ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen im Untersuchungsgebiet sowie die Kenntnis um die Attraktivität von Konkurrenzstandorten.

Es wird von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformkonzepte. Somit konkurriert z.B. ein Lebensmitteldiscounter zunächst mit im unmittelbaren Umfeld angesiedelten Anbietern gleichen Betriebstyps.
- Große Unterschiede in den Angebotsqualitäten zwischen dem Planvorhaben und dem vorhandenen Einzelhandelsangebot führen schneller zu Veränderungen der Kaufkraftströme als bei der Konkurrenz gleichartiger Anbieter.
- Je besser die Verkehrsbindung des Projektstandorts, umso größer ist die räumliche Reichweite.
- Die prognostizierten Umsatzerwartungen der zu diskutierenden Projektvorhaben basieren auf warengruppen-, betriebstypen- und firmenspezifischen Flächenproduktivitäten. Neben eigenen Brancheninformationen werden entsprechende Veröffentlichungen und Branchenreports berücksichtigt.

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

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

6.2 Auswirkungsanalyse „Nahrungs- und Genussmittel“

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

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

Abb. 13: Wirkungsanalyse „Nahrungs- und Genussmittel“

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

* : aus Datensatzgründen keine Angaben (weniger als drei Anbieter)
Quelle: cima 2015

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

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

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

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

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

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

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

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

Quelle: cima 2015

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

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

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

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

Abb. 15: Erwartete Marktabschöpfung des Planvorhabens nach der Realisierung

Kommune	Einwohner	NuG-Kaufkraftpotenzial (in Mio. €)	Abschöpfungsquote (in %)	Umsatz (in Mio. €)	Kundenanteil (in %)
Welver	12.489	25,6	40,5 %	10,4	92 %
Umland	-	-	-	0,9	8 %
SUMME	-	-	-	11,3	100 %

Quelle: cima 2015

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

Fazit

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

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

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

1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

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

Die regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche sind Gebiete, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen und aus denen – im Sinne der "Stadt der kurzen Wege" – Flächen unterschiedlichster Nutzungen entwickelt wurden oder werden sollen. Dies beinhaltet auch die Flächen für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Amsberg – Teilschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (Blatt 1) ist das Grundstücksareal als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Ziel 1 des Sachlichen Teilplans wird daher erfüllt.

2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

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

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

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

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

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

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

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

- Es handelt sich um zwei Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.
- Berücksichtigt man die städtebaulichen Strukturen des Ortskerns von Welver, so ist offensichtlich, dass für großflächige Anbieter kein integrierter Standort innerhalb des Ortskerns zur Verfügung steht. Auch das 2009 in den Zentralen Versorgungsbereich einbezogene Raiffeisengelände hat sich als Fläche für den großflächigen Einzelhandel als ungeeignet bzw. nicht vermarktbare erwiesen.
- Zu den Erfordernissen einer Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in dem vorliegenden Fall auf die aktuellen Versorgungsstrukturen in Welver zu verweisen. Den insgesamt rd. 12.500 Einwohnern stehen innerhalb der Gemeindegrenzen allein die Anbieter EDEKA, ALDI und PENNY mit einem breiteren Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln zur Verfügung. Aktuell erreicht Welver in diesem Segment eine Zentralität von nur 54; ein großer Teil der Versorgung der Bevölkerung erfolgt daher über Angebote in den Nachbarkommunen (v.a. Hamm und Soest). Zur Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist daher ein Ausbau des Angebotes zu befürworten.
- Die vorliegende Auswirkungsanalyse der cima kommt zu dem Ergebnis, dass weder die Ortsmitte von Welver als faktischer Zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde noch die Zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen von den Erweiterungen wesentlich beeinträchtigt werden.

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

3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

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

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

Grundsätze 4, 5 und 6

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

7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten

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

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

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

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

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

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

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

8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

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

Ziel 8 bezieht sich nach den Erläuterungen zum Sachlichen Teilplan auf die planungsrechtliche Steuerung der räumlichen Konzentration von mehreren, als Einzelobjekt nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die aufgrund der Agglomerationswirkung zu schädlichen raumordnerischen Auswirkungen führen können.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um zwei bereits heute großflächige Einzelhandelsobjekte, so dass Ziel 8 nicht zur Anwendung kommt. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass in den Erläuterungen zu dem Sachlichen Teilplan ausgeführt wird, dass „Ziel 8 ... dabei – als Auflegen eines bestimmten Handelns – nicht weiter gehen (kann) als Ziel 2 oder 5. Es liegt daher im planerischen Ermessen einer Gemeinde, Einzelhandelsagglomerationen im Sinne von Ziel 8 mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten oder zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche unter den in Ziel 2 bzw. 5 genannten Voraussetzungen nicht entgegenzuwirken.“ Wie bereits in der Erläuterung des Ziels 2 dargestellt wurde, erfüllt das Vorhaben die Ausnahmeregelung zum Ziel 2. Das Vorhaben steht damit im Einklang mit Ziel 8 des Sachlichen Teilplans.

9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

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

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

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

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

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

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

Fazit

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

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

8 Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts Welver

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

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

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

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

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

9 Zusammenfassung und abschließende Empfehlung

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

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

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

Keine Gefährdung der Ortsmitte Welver und der Zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen

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

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

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

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

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

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

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

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

CIMA Beratung + Management GmbH

Köln, den 28. Februar 2015

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 12.10.2015

Bürgermeister	<i>16.10.15 G. G.</i>	Allg. Vertreter	<i>12.10.15</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>15/10.15 G.</i>	Sachbearbeiter/in	<i>12.10.15</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	14	oef	02.09.15	mit Mehrheit	5	4	1
HFA	9	oef	16.09.15	einstimmig			
GPNU	<u>2</u>	oef	28.10.15				

Masterplan – Gemeindeentwicklung
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

Beschluss des GPNU vom 02.09.2015:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat auf Antrag der SPD-Fraktion mit

5 Ja-Stimmen,
 4 Nein-Stimmen und
 1 Enthaltung,

wie folgt zu beschließen:

„Die Entwicklung Welvers soll im „*Masterplan – Gemeindeentwicklung*“ umfassen 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 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 Welver unmittelbar betreffen. Die SPD-Fraktion hofft auf eine breite Unterstützung in Rat und Bevölkerung für diese Zukunftsinitiative, die die Bezeichnung „*Welver 2040*“ tragen und zum Markenzeichen der Zukunft unserer Gemeinde werden könnte.“

Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 16.09.2015:

Auf Antrag der SPD-Fraktion beschließt der Haupt- und Finanzausschuss einstimmig, den Tagesordnungspunkt zurück in den Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt zu verweisen.

Gemeinde Welper Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61	Sachbearbeiter/in: Datum:	Hückelheim 14.10.2015

Bürgermeister	<i>16.10.15 Schen</i>	Allg. Vertreter	<i>[Signature]</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>14/10.15 Hf</i>	Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	3	oef	28.10.2015				

Moderiertes Projekt: Welper im demografischen Wandel – Gestaltungsrahmen für die Zukunft

hier: Antrag der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ vom 12.10.2015

Sachdarstellung zur Sitzung am 28.10.2015 :

- Siehe beigefügten Antrag der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ vom 12.10.2015! -

Beschlussvorschlag:

Da zunächst die Beratungen zu diesem Antrag abzuwarten bleiben, ergeht verwaltungsseitig zurzeit kein Beschlussvorschlag!

**GRÜNE FRAKTION
Im RAT der Gemeinde WELVER**

An den
Bürgermeister der Gemeinde Welper
Herrn Uwe Schumacher

Am Markt 4
59514 Welper

Gemeinde Welper

Eing.: 13. OKT. 2015

Cornelia Plassmann

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

Hubert Lutter

Stellvertreter Fraktionsvorsitz
Bewrstr. 7
59514 Welper - Illingen
Tel.: 02384/2131
e-mail: mh.lutter@web.de

Welper, 12. Oktober 2015

Betr.: Sitzungen des Ausschusses für Gemeindeentwicklung - Planung, Naturschutz, Umwelt - und des Rates, Antrag zur Tagesordnung gem. § 48 Abs. 1 Satz 2 und 4 GO NRW

hier: **Moderiertes Projekt: Welper im demografischen Wandel – Gestaltungsrahmen für die Zukunft**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die Ratsfraktion von Bündnis 90/DIE GRÜNEN beantragt, folgenden Punkt in die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung - Planung, Naturschutz, Umwelt - und des Rates aufzunehmen: **Welper im demografischen Wandel – Gestaltungsrahmen für die Zukunft**

In der Sache wird beantragt,

- Vorstellung und Diskussion eines Projektentwurfes Welper im demografischen Wandel
- Beschluss die Bertelsmann-Stiftung mit der Moderation des Projektes „Welper im demografischen Wandel – Gestaltungsrahmen für die Zukunft“ zu beauftragen

Begründung:

Die Bertelsmann-Stiftung hat vor wenigen Wochen im „Wegweiser Kommune“ (www.wegweiser-kommune.de) Zahlen zu ihrem Demografieprojekt die neuesten Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung in allen Städten und Gemeinden Deutschlands vorgestellt. Wir werden älter, bunter und natürlich auch weniger. Das sind schon länger bekannte Eckpunkte. Aber die Gesamtbevölkerung wird sich bundesweit auch anders verteilen. Der Ländliche Raum verliert zugunsten der Großstädte, die von den Wanderungsbewegungen profitieren. Das wird wahrscheinlich durch die derzeit hohe Anzahl von Flüchtlingen noch einmal beeinflusst werden. Wieweit dieses geschieht, ist derzeit noch nicht absehbar, aber dennoch aufmerksam zu beobachten.

„Deutschlands Bevölkerungsstruktur wird sich in den kommenden Jahren spürbar verändern. Das Durchschnittsalter steigt. Der Pflegebedarf nimmt zu. Während die Städte eher wachsen, dünnt der ländliche Raum weiter aus. Die Kommunen stellt das vor ganz unterschiedliche Herausforderungen.“ . . . „Vor allem für viele Gemeinden im ländlichen Raum dürften die Folgen des Bevölkerungsrückgangs dramatisch werden.“ (aus Bertelsmann: Demographischer Wandel verstärkt Unterschiede zwischen Stadt und Land, 08.07.2015)

Und genau diesen Herausforderungen wird sich die ländlich orientierte Gemeinde Welper, stellen müssen, da bis 2030 die Bevölkerung um nahezu 10% abnehmen wird. So müssen alle politischen Planungen und Beschlüsse sich an der zukünftigen Bevölkerungsstruktur und -zahl orientieren. In den anstehenden Weichenstellungen in der Gemeindeentwicklung wird der demografische Wandel und seine Auswirkungen in Welper eine fortwährende Grundrechnungseinheit sein müssen. Jede Haushaltsposition wird sich die Frage stellen lassen müssen, ob sie gemessen an die Zukunft notwendig und sinnvoll ist. So verbieten sich Investitionen in Konzepte die sich in absehbarer Zeit überholt haben.

Dieser Herausforderung kann der Gemeinderat in Welper nur in einer konzertierten und moderierten Diskussion begegnen, die vom Bürgermeister der Gemeinde unter Einbeziehung externen Sachverständes vorzubereiten wäre. Dieses Demografieprojekt bietet zudem die Möglichkeit die kommunalpolitischen Themen der Vergangenheit mit einer veränderten Ausgangsposition neu zu bewerten.

Mit der Bertelsmann-Stiftung und der Stadt Lage, die ein solches Projekt bereits durchführte, wurde von den Grünen Kontakt aufgenommen.

Aus diesem Gründen beantragt die Fraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, der Rat möge beschließen, die Bertelsmann Stiftung mit der Moderation des oben beschriebenen Projektes zu beauftragen.

Die Kosten einer solchen Moderation werden zwischen 20 000 bis 30 000 € betragen, eine notwendige und lohnenswerte Investition in die Zukunft.

Die weitere Begründung erfolgt mündlich.

Mit freundlichem Gruß



Cornelia Pläßmann
- Fraktionsvorsitzende -

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: 3.1 Gemeindeentwicklung Az.: 52 - 10 - 02/1	Sachbearbeiter: Datum:	Hückelheim 13.10.2015

Bürgermeister	<i>16.10.15 [Signature]</i>	Allg. Vertreter	<i>15.10.15 [Signature]</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>13/10.15 [Signature]</i>	Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	TOP	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	8	oef	02.09.2015	vertagen einstimmig			
HFA	17	oef	16.09.2015	vertagt einstimmig in GPNU			
GPNU	4	oef	28.10.2015				

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 begeisterte Fahrrad-Cross-Anlage. Das Provisorium befindet sich auf dem gemeindeeigenen Flurstück 871, von dem die Anlage ca. 1.750 m² umfasst. Das gesamte Flurstück erstreckt sich auf 8.473 m² (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 Pumtrack 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.

Beschluss des GPNU vom 02.09.2015:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt beschließt einstimmig, den Tagesordnungspunkt zu vertagen und in der nächsten Sitzung weiter zu beraten.

Gemeinde Welper Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage	
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61	Sachbearbeiter/in: Herr Große Datum: 14.10.2015

Bürgermeister	<i>16.10.15</i>	Allg. Vertreter	<i>15.10.15</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>15.10.15</i>	Sachbearbeiter/in	<i>14.10.15</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	5	oef	28.10.15				
HFA							
Rat							

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Autohauses Gretenkort, Buchenstraße 15, Zentralort Welper
hier: Antrag vom 07.10.2015

Sachdarstellung zur Sitzung am 28.10.2015:

Siehe beigefügten Antrag vom 07.10.2015!

Das Betriebsgelände des Autohauses Gretenkort ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Welper als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt und liegt gem. § 35 BauGB im Außenbereich. Südlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 19 „Sport- und Freizeitzentrum“ an. Der Bereich westlich des Betriebsgeländes und nördlich des Flurstückes 67 ist als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Bisherige Betriebsveränderungen und –vergrößerungen erfolgten im Bestand oder als Anbau auf bereits versiegeltem Hofgelände und wurden auf der Grundlage der o.g. planungsrechtlichen Situation genehmigt. Die nun geplanten Ergänzungen unter Einbeziehung des Flurstückes 67 einschließlich des Wohnhauses westlich des Betriebsgebäudes erfordern die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Parallel ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Grundsätzliche städtebauliche Bedenken bestehen nicht. Bedingt durch die mit der Planung einhergehenden Versiegelung von Flächen kann ein Ausgleich auf dem Flurstück 67 erfolgen. Hierbei kann gleichzeitig durch den im Plan bereits angedeuteten Grünstreifen entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 67 eine Einbindung in die Landschaft und zum Landschaftsschutzgebiet hin umgesetzt werden. Durch die Überplanung erhält eine seit Jahren bestehende gewerbliche Nutzung ihre folgerichtige Darstellung im Flächennutzungsplan.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat,

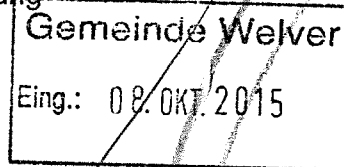
1. die Erweiterungsabsichten des Autohauses Gretenkort zu befürworten und antragsgemäß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB zu beschließen.
2. die Aufstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB zu beschließen.
3. die Bauleitplanverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren durchzuführen. Betroffen bei beiden Bauleitplanverfahren sind die Grundstücke der Gemarkung Meyerich, Flur 1, Flurstücke 67, 1330 und 1331.
4. die Verwaltung zu beauftragen, mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, so dass die Kosten, die im Zuge der Bauleitplanverfahren entstehen, vom Antragsteller getragen werden.
5. durch den Antragsteller einen Entwurf zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ erstellen zu lassen und dem Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt zur Beratung vorzulegen.



Ludwig und Schwefer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Ludwig und Schwefer, Feldmühlenweg 18, 59494 Soest

Gemeinde Welter
FB 3 -Gemeindeentwicklung
Herrn Dirk Große
Am Markt 4
59514 Welter



59494 Soest
Feldmühlenweg 18
Tel. 02921 / 3660- 0
Fax 02921 / 3660- 33

www.ls-soest.de
post@ls-soest.de

Dipl.-Ing. Robert Ludwig
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Meinolf Schwefer
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Dr.-Ing. Johannes Ludwig
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

GB-Nr.: 150322-001 / ms
07.10.2015
Meinolf Schwefer

Grundstücksdaten:

Auftragsart : Bauleitplanung B-Plan
Lage : Buchenstraße 15
Gemarkung : Meyerich
Flur : 1 Flurstück(e) : 67, 1330-1331
Eigentümer : Autohaus Gretenkort, Buchenstraße 15, 59514 Welter

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Große,

im Auftrag des Autohaus Gretenkort beantragen wir die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan soll die Flurstücke 67, 130 und 1331 der Flur 1 Gemarkung Meyerich beinhalten. Es handelt sich um die Betriebsfläche des Autohaus Gretenkort sowie das Privatgrundstück der Geschäftsführerin.

Der Betrieb möchte die Flächen für Betriebserweiterungen nutzen. Auf dem nördlich an der Buchenstraße gelegenen Grundstücksteil ist die Errichtung einer Selbstwaschanlage mit entsprechenden Trocknungsplätzen geplant. Das Autowaschen auf den Privatgrundstücken ohne Abscheider ist nach dem Wasserhaushaltsgesetz generell dann verboten, wenn das Abwasser direkt im Boden versickern kann und somit ungeklärt in das Grundwasser gelangt. Da nicht jeder Autofahrer sein Auto in einer automatischen Waschanlage waschen lassen möchte, wird hier ein Bedarf gesehen, der mit dieser Selbstwaschanlage gedeckt werden kann. Die Eigentümer sehen hier eine gute Möglichkeit der Angebotserweiterung. Eine mögliche Stellung auf dem Grundstück ist im beigefügten Lageplan eingetragen. Damit verbunden ist auch eine Neuordnung der Parkplätze und Außenaufstellung der Verkaufsfahrzeuge.

Zudem möchte einer der Grundstückseigentümer im westlichen hinteren Grundstücksteil ein Wohnhaus errichten. Hier soll die bestehenden Gartenanlage weitgehend erhalten bleiben.



St.-Nr.
343/5722/0785

Sparkasse
Soest
BLZ 414 500 75
Kto.6973

Volksb. Hellweg
Soest
BLZ 414 601 16
Kto.3222 222 200

Deutsche Bank
Soest
BLZ 416 700 29
Kto.6550 578 00

Der nordwestlich hinter dem geplanten Waschplatz gelegene Grundstücksteil des Flurstücks 67 soll, wie der Nordrand des Plangebietes, als ökologische Ausgleichsfläche dienen.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als „Fläche für Landwirtschaft“ überplant. Dieses entspricht nicht der seit Jahren vorhandenen gewerblichen Nutzung. Ein Erweiterungswunsch würde somit gegen geltendes Baurecht verstoßen. Um dem Betrieb nunmehr eine Vergrößerungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeit zu geben, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Mit dieser Aufgabe sind wir vom Autohaus Gretenkort beauftragt.

Daher stellen wir den Antrag die Planverfahren (FNP und B-Plan) einzuleiten. Als Art der baulichen Nutzung soll gem. § 6 BauNVO ein Mischgebiet festgesetzt werden.

Die Gebietsgrenze entnehmen Sie bitte der beiliegenden Anlage.

Wir haben das Gebiet am 6.10.2015 mit unserer Vermessungsdrohne überflogen und als Grundlage für den Plan genommen. Zusätzlich übersenden wir Ihnen ein paar Ansichten.

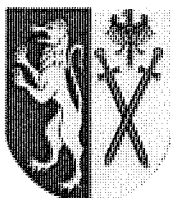
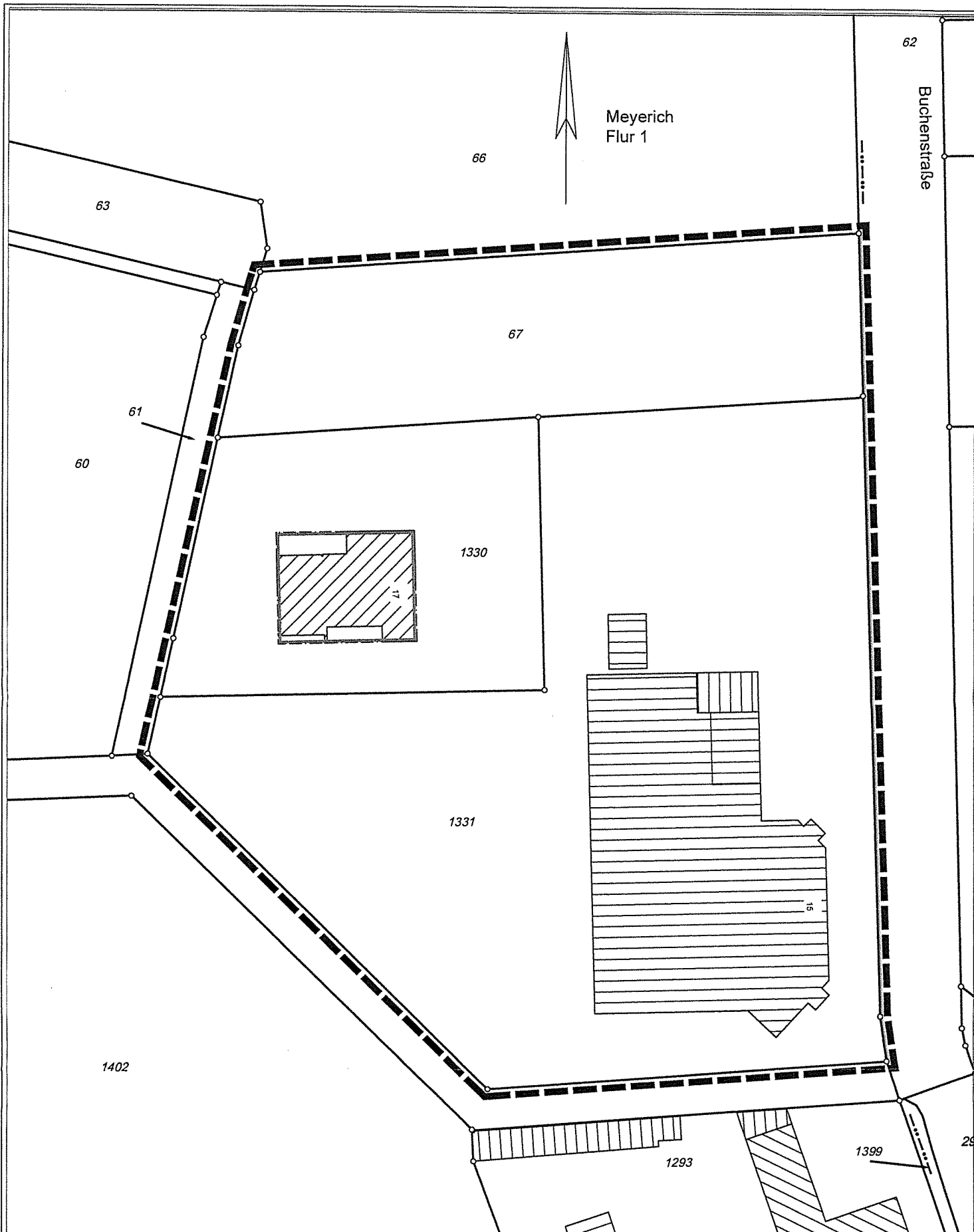
Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Anlage: Plangebietsabgrenzung mit Erweiterungsabsicht
3 Panoramaansichten

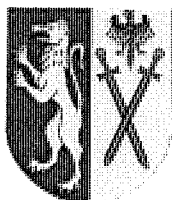
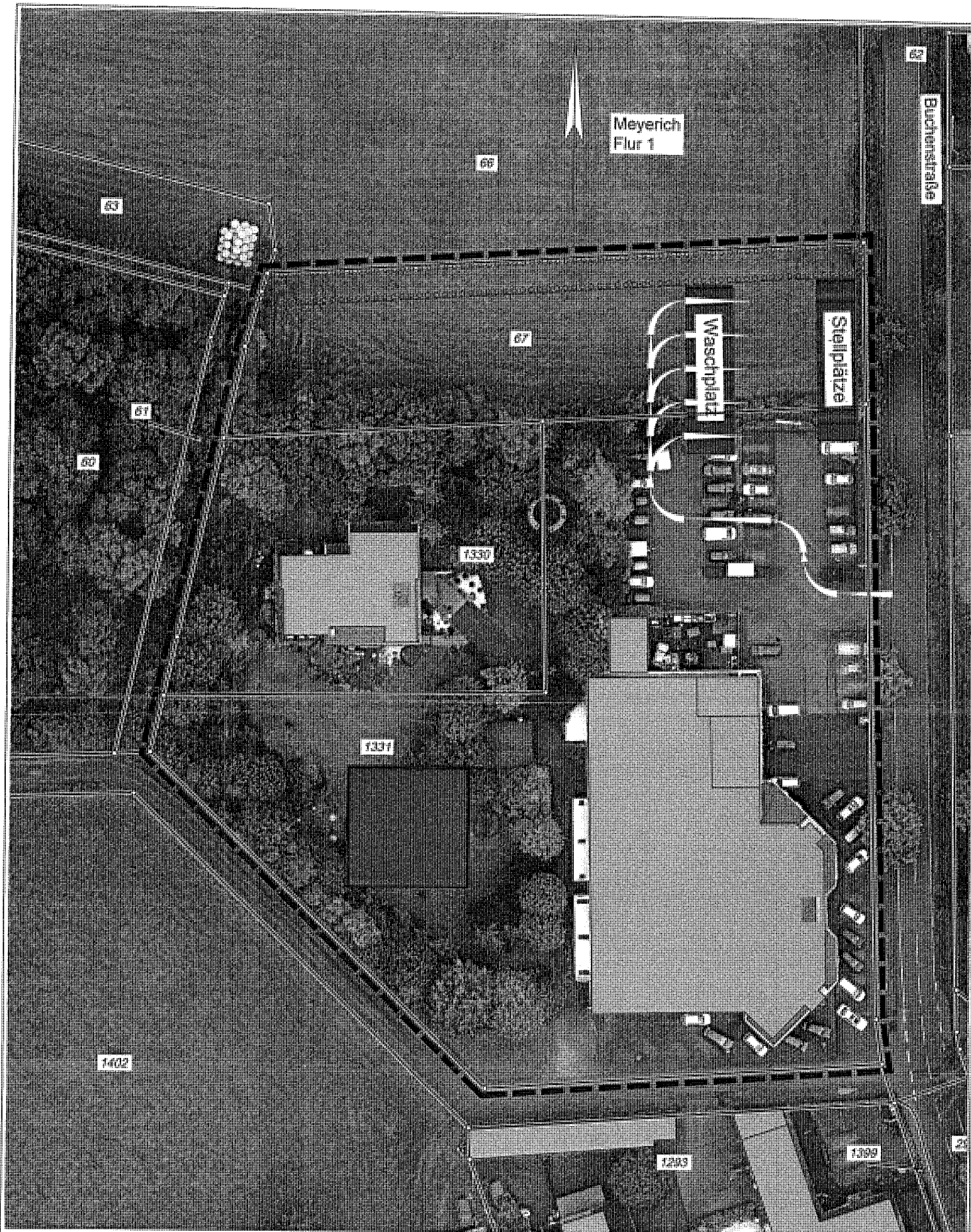


GEMEINDE WELVER
Ortsteil Meyerich
Bebauungsplan Nr. xx
"nn"
M 1: 500



Ludwig und Schwefer
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Feldmühlenweg 18 Tel.: 02921 / 3660-0 www.lis-soest.de
 59494 Soest Fax.: 02921 / 3660-33 post@lis-soest.de



GEMEINDE WELVER
Ortsteil Meyerich
Bebauungsplan Nr. XX (Vorentwurf)
"Buchenstraße"
M 1: 500

AZ : 150322-001 Stand : 07.10.2016



Ludwig und Schwefer
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Feldkirchenerweg 16 Tel.: 02821 / 3865-0 www.lis-eeel.de
 55494 Sankt Fax.: 02821 / 3865-33 post@lis-eeel.de

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-21/10-03	Sachbearbeiter/in: Datum:	Herr Große 12.10.2015

Bürgermeister	<i>16.10.15</i>	Allg. Vertreter	<i>15.10.15</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>15.10.15</i>	Sachbearbeiter/in	<i>12.10.15</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	6	oef	28.10.15				
HFA							
Rat							

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ostbusch“, Zentralort Welver hier: Antrag vom 30.09.2015

Sachdarstellung zur Sitzung am 28.10.2015:

Siehe beigelegten Antrag vom 30.09.2015!

Das antragsgegenständliche Flurstück 268 der Gemarkung Meyerich, Flur 3, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ostbusch“. Auf der Grundlage des seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes ist entsprechend der vorhandenen überbaubaren Fläche ein Wohngebäude vorhanden, wobei die südöstlich liegende Freifläche der Parzelle nicht mit einem entsprechenden Baufenster überplant wurde. Es wird nun beantragt, eine weitere überbaubare Fläche auszuweisen, um auch die v.g. Freifläche des Grundstückes zukünftig bebauen zu können.

Grundsätzliche Bedenken im Hinblick auf eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung bestehen nicht. Der Bebauungsplan sieht im Zuge der Straße Ostbusch bereits an anderer Stelle Bebauungen des Hinterlandes vor. Der südlich angrenzende Bereich ist geprägt durch die Gebäude der dort bestehenden gewerblichen Nutzung, so dass sich das Vorhaben insgesamt in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen würde. Eine Bebauung der Freifläche entspricht dem Trend nach eher kleineren Grundstücken ohne größere pflegeintensive Gartenflächen.

Die Ausweisung einer zusätzlichen überbaubaren Fläche kann im vereinfachten Änderungsverfahren erfolgen. Der Ursprungsbebauungsplan sieht für die Bebauung entlang der Straße Ostbusch eine zweigeschossige 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 11,0 m festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

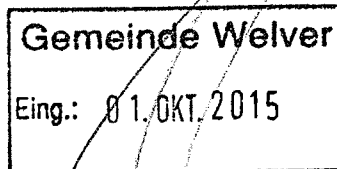
Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ostbusch“, Zentralort Welver, gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 und § 13 BauGB zu beschließen.

Inhalt der Änderung:

Auf dem Flurstück 268 der Gemarkung Meyerich, Flur 3, erfolgt die Festsetzung einer weiteren überbaubaren Grundstücksfläche. Bei einer maximal zulässigen zweigeschossigen Bebauung beträgt das Höchstmaß der baulichen Anlagen 11,0 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.

Gemeinde Welter
-Bauwesen-
Am Markt 4
59514 Welter



Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
Unsere Nachricht vom

Datum
30.09.2015

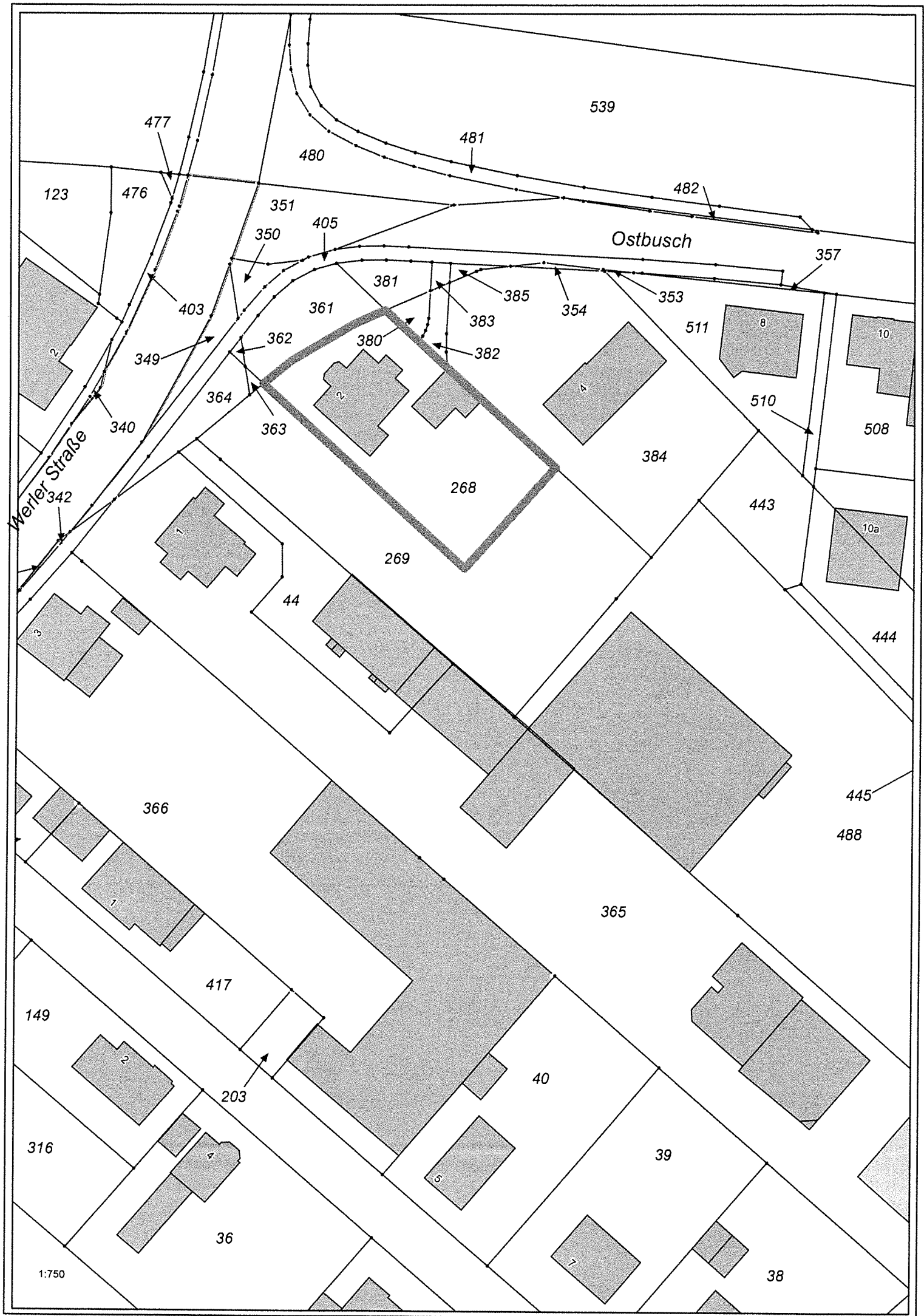
Betrifft: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Grundstück 59514 Welter, Ostbusch 2

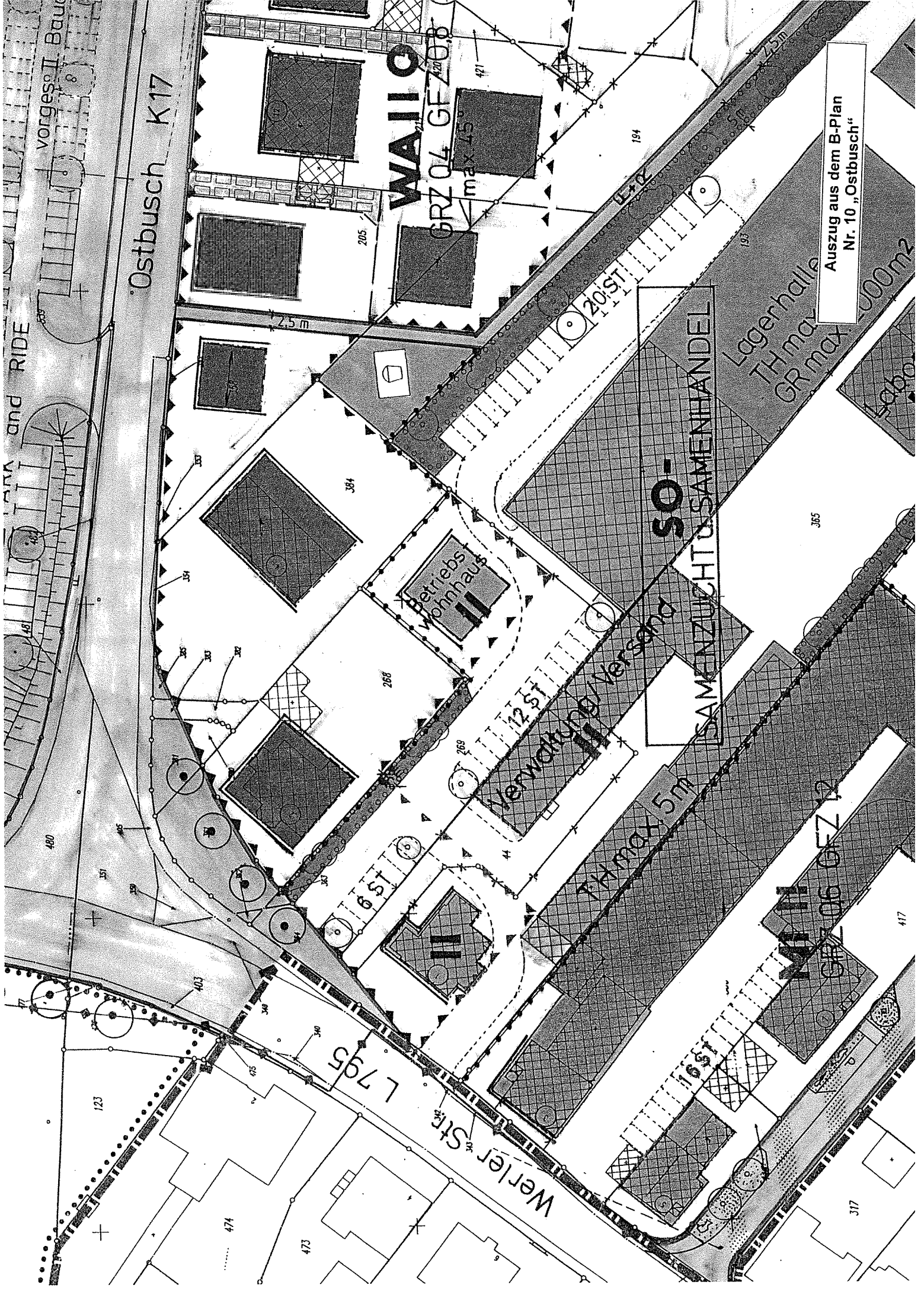
Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit stelle ich einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Grundstück 59514 Welter, Ostbusch 2 mit den nachfolgend bezeichneten Flurstücken.

Auf dem Grundstück Meyerich Flur 3 / Flurstück 268 (siehe Anlage) befinden sich zur Zeit das ausgewiesene Gebäude und ein Nebengebäude. Das Gesamtgrundstück ist ca. 1000 m² groß. Der hintere unbebaute Teil des Grundstückes beträgt ca. 450 m². Es ist beabsichtigt diesen hinteren Teil ebenfalls zu bebauen und zwar mit einem Wohnhaus oder einer Bauerweiterung des vorhandenen Gebäudes, adäquat zu dem bestehenden Wohngebäude. Bei der Bebauung mit einem freistehenden Gebäude werden die Grenzabstände von jeweils 3 Metern zu allen Seiten und 6 Metern zum vorhandenen Gebäude eingehalten. Zu dem Grundstück gehören auch die Flurstücke 380, 382 und 383. Bei einer ergänzenden Bebauung mit einem weiteren Wohnhaus würde das Nebengebäude entfernt, so dass über die Flurstücke 382 und 383 und anteilig 268, als Privatweg, ein direkter Zugang zum hinteren Grundstücksteil besteht (siehe Anlage).

Mit freundlichen Grüßen,





Auszug aus dem B-Plan
Nr. 10 „Ostbusch“

Gemeinde Welper Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-25/17	Sachbearbeiter/in: Datum:	Herr Große 12.10.2015

Bürgermeister	<i>16.10.15</i>	Allg. Vertreter	<i>15/10/15</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>15/10.15</i>	Sachbearbeiter/in	<i>12/10.15</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	<i>7</i>	oef	28.10.15				
HFA							
Rat							

Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Scheidingen (Ergänzungssatzung) – Bereich Neustadtstraße
hier: 1. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens
2. Satzungsbeschluss

Sachdarstellung zur Sitzung am 28.10.2015:

Der Rat der Gemeinde Welper hat in seiner Sitzung am 24.06.2015 die Einleitung des Verfahrens zum Erlass der Ergänzungssatzung für den Bereich Neustadtstraße im Ortsteil Scheidingen beschlossen.

Zwischenzeitlich wurde das nach Baugesetzbuch vorgeschriebene Beteiligungsverfahren eingeleitet. Die bisher eingegangenen Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt. Die Beteiligungsfrist läuft noch bis zum 23.10.2015. Die nach Versand der Einladung zu dieser Sitzung evtl. noch eingehenden Stellungnahmen werden nachgereicht.

Grundsätzliche Bedenken wurden bisher nicht vorgetragen, so dass – sofern in der verbleibenden Beteiligungsfrist keine schwerwiegenden und grundsätzlichen Bedenken geäußert werden - zum Abschluss des Verfahrens der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

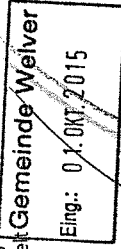
Beschlussvorschlag:

1.
Siehe die als Anlage beigefügten einzelnen Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen!
2.
Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, die „Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Scheidingen“ gem. § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

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



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



Az.: 1812r015.eml

Olpe, 30.09.2015

Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Scheidungen (Ergänzungssatzung) -Bereich Neustadtstraße-
Ihr Schreiben vom 24.09.2015 / Ihr Zeichen 61-26.25

Sehr geehrte Damen und Herren,
für die Zusendung der o.g. Planunterlagen bedanken wir uns.
Wir verweisen auf den in der Begründung genannten Punkt „8. Denkmalschutz und Denkmalpflege“.

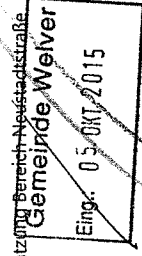
Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken.

Im Auftrag
gez.
Prof. Dr. Michael Baales
(Leiter der Außenstelle)
f. d. R.
M. Röring B.A.

Grosse, Dirk



Von: Vidal Blanco, Bärbel <baerbel.vidal@amprion.net>
Gesendet: Montag, 5. Oktober 2015 08:34
An: Grosse, Dirk
Betreff: Leitungsauskunft - Ergänzungssatzung
Signiert von: baerbel.vidal@amprion.net



Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Diese 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

Aufsichtsrat: Heinz-Merner Ufer (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Böck, Dr. Klaus Kleinkehorst
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.



Thyssengas GmbH, Kampstraße 49, 44137 Dortmund

Liegenschaften und
Geoinformation/ Dokumentation

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

Ihre Zeichen 81-26-25
Ihre Nachricht 24.09.2015
Unsere Zeichen NL-01/An 2015-TÖB-0935
Name Herr Anke
Telefon +49 231 91291-6431
Telefax +49 231 91291-2266
E-Mail @thyssengas.com

Gemeinde Welver

Eing.: 30. SEP 2015

Dortmund, 28. September 2015

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrer Nachricht vom 24.09.2015 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 Bozenhardt
(Vorstandsr)
Bernd Dahmen
Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Prof. Dr.-Ing. Klaus Homann
Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingangsbau beim
Ammergricht Dortmund
Händlerregister-Nr.
HRB 21273
Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BLZ 360 400 39
Kto.-Nr. 140 290 800
IBAN:
DE54 3604 0039 0140 2908 00
BIC: COBADE33XXX
USt-IdNr. DE 119497635

Zu T 3 – Thyssengas

Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.



Kreisstelle Soest · Ostlinghausen (Haus Disse) · 59505 Bad Sassendorf

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

Gemeinde Welver
Eing.: 03.08.2015

Kreisstelle Soest
Ostlinghausen (Haus Disse)
59505 Bad Sassendorf
Tel.: 02945 989-4, Fax -533
Mail: soest@lwk.nrw.de
www.landwirtschaftskammer.de
Auskunft erteilt: Frau Franke
Durchwahl: (0 29 45) 9 89 - 5 30
Fax: (0 29 45) 9 89 - 5 33
Mail: elisabeth.franke@lwk.nrw.de
Ihr Schreiben: 61-26-25
vom: 24.09.2015
Scheidungs-Id. 10.docx
Bad Sassendorf 08.10.2015

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

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

Der vorliegende Ergänzungssatzungsentwurf sieht vor, eine Teilfläche von 1.200 qm zu bebauen und als Ausgleich und Kompensationsmaßnahme eine Waldfläche anzulegen. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber diesem Satzungsentwurf, wenn sichergestellt wird, dass der Flächenentzug einvernehmlich mit den Bewirtschaftern geregelt wird.

Im Auftrag

(Franke)

Qualitätsmanagementsystem zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008

Konten der Hauptkassas der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

WGZ-Bank Münster BLZ 400 600 00 Konto-Nr. 403 213
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG BLZ 380 601 86 Konto-Nr. 2 100 771 015
Ust-Id.-Nr. DE 126118293 Steuer-Nr. 337/5914/0780
IBAN: DE87 4006 0000 0000 4032 13, BIC:SWIFT: GENO DE 33
IBAN: DE27 3806 0188 2100 7770 15, BIC:SWIFT: GENO DE 01 BRS

Zu T 4 – Landwirtschaftskammer

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bedenken aus landwirtschaftlicher Sicht wurden nicht vorgebracht. Mit dem Bewirtschafter wurde der Flächenentzug für die Kompensationsmaßnahme einvernehmlich geregelt.

Abstimmungsergebnis:

GPNU: _____

HFA: _____

Rat: _____



GELSENWASSER AG - Postfach 14 53 - 59404 Unna

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



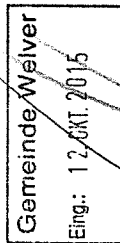
Zu T 5 – Gelsenwasser

Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

Ihr Zeichen: 61-26-25
Ihre Nachricht: 24.09.2015

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

Datum: 06.10.2015



Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Scheidungen (Ergänzungssatzung) - Bereich Neustadtstraße -
Ort: Beteiligung der Behörden und sonstigen 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
Internet: www.gelsenwasser.de

Sitz der Hauptverwaltung:
Gelsenkirchen
Amtsgericht:
Gelsenkirchen HRB 165
USt-IdNr.: DE 124978719
Glaubiger-ID DE46 1000 0000 0281 44

Sparkasse Gelsenkirchen
(BLZ 420 500 01) 101 067 054
IBAN DE55 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:
Günter Pöhlke
Vorsitzender
Vorstand:
Henning R. Deters
Vorsitzender
Dr.-Ing. Dirk Walder



**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 30-2288
Zentrale 02921 30-0
Telefax 02921 30-2951
Zimmer 1.02
E-Mail paul.gerling@kreis-soest.de
Internet www.kreis-soest.de

Soest, 13.10.2015

Bei Schriftwechsel und Fragen bitte stets angeben:

Geschäftszeichen

61.26.12

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

Trägerbeteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 24.09.2015

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:

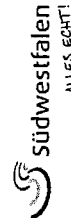
Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich zur o.g. Planung folgende Hinweise:

- Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.
- Der Landschaftsplan Welver sieht im Entwicklungsziel 2 die Anreicherung der Landschaft vor.
- Eingriffsregelung /Bewertung:

Die in der Begründung unter 5 getroffene Bewertung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche mit 2 Wertpunkten ist zu überarbeiten, da es sich nach den hier vorliegenden Unterlagen um eine Grünlandfläche mit höherer Bewertung handelt.

- Artenschutz:

Aussagen zum Artenschutz fehlen bislang. Artenschutzbelange sind bei allen Planungsverfahren zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden.



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

Zur Eingriffsregelung/ Bewertung:

Der Anregung wird gefolgt. Aufgrund der Einstufung als Grünland erfolgt eine Bewertung mit 3 Punkten pro m². Dadurch ergibt sich eine größere Kompensation. Auf dem externen Grundstück in Berwicke stehen nur noch 101 m² als Ausgleichsfläche zur Verfügung. Die restliche Fläche wurde bereits für andere Maßnahmen verbraucht. Die sich trotz Vergrößerung der Ausgleichsfläche in Berwicke ergebende Unterdeckung wird durch eine Ausgleichszahlung kompensiert.

Zum Artenschutz:

Eine Aussage zum Artenschutz ist bereits unter der ffd. Nr. 5 in der Begründung getroffen worden. Der Geltungsbereich wurde wie zuvor bereits erwähnt als Grünland genutzt und ist frei von Gehölzbeständen. Unter Berücksichtigung der Umgebungssituation und der derzeitigen Nutzung des Satzungsbereiches ist nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der baulichen Ergänzung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten 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.

Abstimmungsergebnis:

GPNU: _____

HFA: _____

Rat: _____



So könnte die Fläche selbst, wie auch der angrenzend vorhandene Gehölzbestand Lebensraum für brütende Vogelarten sein. Reviere und Brutplätze regelmäßig wiederkehrender Vogelarten sind ganzjährig geschützt.

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



Landesbetrieb Wald und Holz
Nordrhein-Westfalen

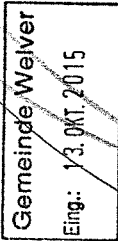


Zu T 7 – Landesbetrieb Wald und Holz

Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

Regionalforstamt Soest-Sauerland
Am Markt 10, 59602 Rüthen

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



Erlass einer Satzung gem. §34 Abs. 4Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Scheidingen – Bereich Neustadtstraße-

Beteiligung der Behörden

Schreiben vom 24.09.2015; AZ.: 61-26-25

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zum Erlass einer Satzung gem. §34 Abs. 4Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Scheidingen – Bereich Neustadtstraße-, 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 freundlichem Gruß
Im Auftrag

Gez.

(Andreas Ernst)



30.06.2015

Seite 1 von 1

Aktenzeichen

310-11-10 WEL, 2

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

Konto: 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



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

Bezirksregierung Arnsberg

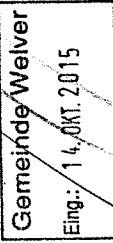


Datum: 13. Okt. 2015
Seite 1 von 1

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 Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Scheidungen (Ergänzungssatzung) - Bereich Neustadtstraße – Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Schreiben vom 24.09.2015 – 61-26-25

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

Im Auftrag

Heller

Hauptsitz:
Seibertsstr. 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 Heilaba:
IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED3333

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Zu T 8 – Bezirksregierung Arnsberg, Landeskultur/ Agrarstruktur und Landentwicklung

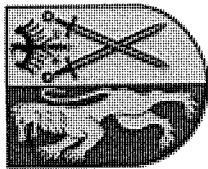
Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

This is a detailed black and white cadastral map of the village of Scheidingen, located in the district of Bielefeld, North Rhine-Westphalia, Germany. The map shows a dense network of streets and numerous small, rectangular land parcels, many of which are shaded to indicate specific ownership or land use. Key geographical features include the Hilfeld stream flowing through the upper right portion of the map and several smaller ponds or wetlands. Labeled areas include 'Scheidingen' at the top center, 'Hilfeld' to the northeast, 'Sauerfeld' to the east, 'Bispinghof' to the southeast, 'Kaltenlagen' to the southwest, and 'Mestehof' near the bottom center. A road labeled 'IB-K14' runs along the left edge. The map is oriented with North at the top.

- [illegible]

[illegible][illegible]



Gemeinde Welver Ortsteil Scheidingen

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

Zeichenerklärung

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB

— Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 BauNVO
Durch Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Die Gebäude dürfen die Grenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen im geringen Ausmaß kann zugelassen werden.

△ ED
Einzel- und Doppelhäuser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

2 Wo
höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

8,50 m
Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe). Als Bezugspunkt wird die Straßenrandhöhe, ermittelt in der Mitte der zur Erschließungsstraße gelegenen Seite des Baugrundstückes, festgelegt.

Nachrichtliche Darstellung

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Scheidingen

↔
Abstandsbeziehung

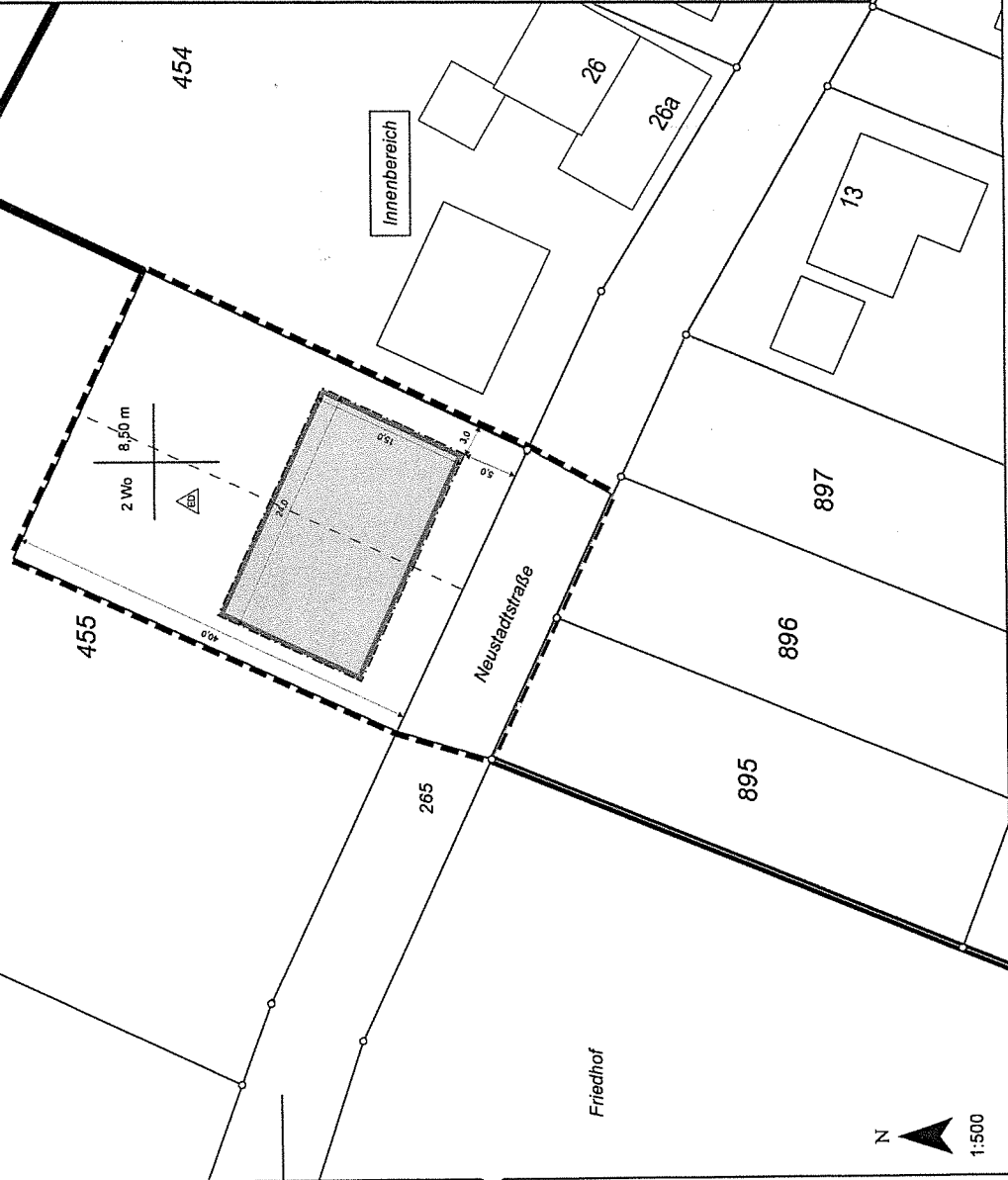
— Vorschlag für eine zukünftige Grundstücksteilung
z.B. bei einer Doppelhausbebauung

455
Flurstücksnummer

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

Welver,

Bürgermeister





GEMEINDE WELVER

Begründung

zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

über die Einbeziehung

von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten

Ortsteil Scheidungen
(Ergänzungssatzung)

Inhaltsverzeichnis:

1. Geltungsbereich	2
2. Anlass und Ziel der Planung	2
3. Erschließung	2
4. Zulässige Nutzungen	3
5. Bewertung des Eingriffs / Ausgleichsmaßnahmen	3
6. Umweltverträglichkeit und Artenschutz	4
7. Altlasten	5
8. Denkmalschutz und Denkmalpflege	6

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf das unbebaute Grundstück der Gemarkung Scheidungen, Flur 2, Flurstück 455 tlw. Das Grundstück hat eine Größe von insgesamt 4075 m², davon soll eine Teilfläche von 1200 m² unmittelbar angrenzend an der „Neustadtstraße“ durch eine Ergänzungssatzung überplant werden. Es erfolgte eine Anbindung an den südlich vorhandenen Innenbereich, so dass automatisch eine Teilfläche der Neustadtstraße mit integriert wird. Es handelt sich um das Flurstück 265 der Gemarkung Scheidungen, Flur 2.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Scheidungen sind im Jahre 1984 unter Berücksichtigung der damals vorhandenen Bebauung festgelegt worden. Durch die seitdem bis heute realisierte Bebauung sind einzelne Randbereiche neu zu bewerten. Hier eröffnet die Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Die unter Nr. 1 dargelegte Fläche liegt westlich und nördlich der vorhandenen Innenbereichssatzung des Ortsteiles Scheidungen im planungsrechtlichen Außenbereich. Durch die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles soll diese Parzelle einer baulichen Entwicklung zugeführt werden. Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück.

Die nun einbezogene Fläche bietet sich für eine wohnbauliche Auffüllung an. Durch die zukünftige Bebauung auf der Grundlage der Ergänzungssatzung entsteht eine beidseitige Bebauung entlang der vorhandenen Erschließungsstraße „Neustadtstraße“, so dass die Bebauung unter Berücksichtigung der Lage des Grundstückes, der planungsrechtlichen Umgebungssituation und der vorhandenen Verkehrswege (Erschließung) mit einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung einhergeht. Die vorhandene Siedlungsstruktur ist geprägt durch Wohngebäude. Eine weitere wohnbauliche Entwicklung der Ergänzungsfläche würde sich nach der Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen.

3. Erschließung

Das Erschließungsgebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Ortsteiles Scheidungen im Einzugsgebiet des Schattergrabens, der nördlich der Ortslage Scheidungen in den Salzbach mündet. Die verkehrliche Erschließung des Ergänzungsbereiches erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Neustadtstraße“. Abwassertechnisch erfolgt ein Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation.

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

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

4. Zulässige Nutzungen

In der Satzung werden Festsetzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB zur Art und zum Maß der baulichen Ausnutzung der Grundstücke getroffen.

Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, wobei durch die Festsetzung der max. 2 zulässigen Wohnungen je Wohngebäude der Bau von Mehrfamilienhäusern in diesem Bereich ausgeschlossen werden soll. Der Mehrfamilien- und Mietwohnungsbau wurde bereits in anderen Bereichen befriedigt und soll auch aus städtebaulicher Sicht im sensiblen Randbereich der Ortslage nicht weiter gefördert werden. Im Hinblick auf die Ortsgestaltung wird eine max. zulässige Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt. Diese max. Höhe wurde bereits für die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite angewendet. So soll in diesem Siedlungsbereich ein homogenes Erscheinungsbild der baulichen Anlagen im Hinblick auf deren Höhe gewährleistet und bauliche Auswüchse verhindert werden.

5. Bewertung des Eingriffs / Ausgleichsmaßnahmen

a) Allgemein

Die durch die Planung zukünftige Nutzung des Grundstückes einschließlich 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 für den Ortsteil Scheidingen. 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:

Gegenüberstellung:

Bestand

Bei dem Flurstück 455 handelt es sich um eine Fläche für die Landwirtschaft.

	Fläche	Wertfaktor	Wertpunkte
Grünland	1.200 m²	3	= 3.600 =====
Planung:			
Baugrundstück (inkl. Nebengebäude)	360 m²	0	= 0
Gartenfläche (strukturarm)	840 m²	2	= 1.680
	-----		= 1.680 =====
gesamt:	= 1.200 m²		

Die Gegenüberstellung zeigt, dass der Eingriff im Plangebiet nicht komplett ausgeglichen werden kann. Letztendlich liegt eine Unterdeckung von 1.920 Wertpunkten vor. Das Kompensationsdefizit soll größtenteils 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 281 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 Planausschnitt „Externe Ausgleichsmaßnahme“ zu entnehmen.

Aufwertungspotential der externen Kompensationsmaßnahme:

	Fläche	Wertfaktor	Wertpunkte
Bestand Acker	281 m²	2	562
Planung (Erstaufforstung) Standortheimischer Laubwald einschl. eines 5 m breiten Waldsaumes	281 m²	6	1.686

Auswertung			+ 1.124 =====

Der Eingriff kann somit nicht komplett ausgeglichen werden. Letztendlich liegt eine Unterdeckung von 796 Wertpunkten vor.

Gemäß § 5 Abs. 3 Landschaftsgesetz NRW wird für den nicht ausgeglichene Eingriff vom ein Ersatzgeld erhoben. Die Höhe des Ersatzgeldes liegt im Kreis Soest bei 7,00 € pro m², wobei max. 4 Wertpunkte auf einem m² aufwertungsfähig sind. Danach ergibt sich hier eine Ersatzgeldzahlung in Höhe von 1.390,00 €. Das Ersatzgeld wird zweckgebunden für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verwendet.

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.

6. Umweltverträglichkeit und Artenschutz:

Im Bereich der Ergänzungssatzung 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 Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Unter Berücksichtigung der Umgebungssituation und der derzeitigen Nutzung des Satzungsgebietes ist nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der baulichen Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Scheidingen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 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.

7. 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 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 umweltver-

träglichere 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.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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).

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

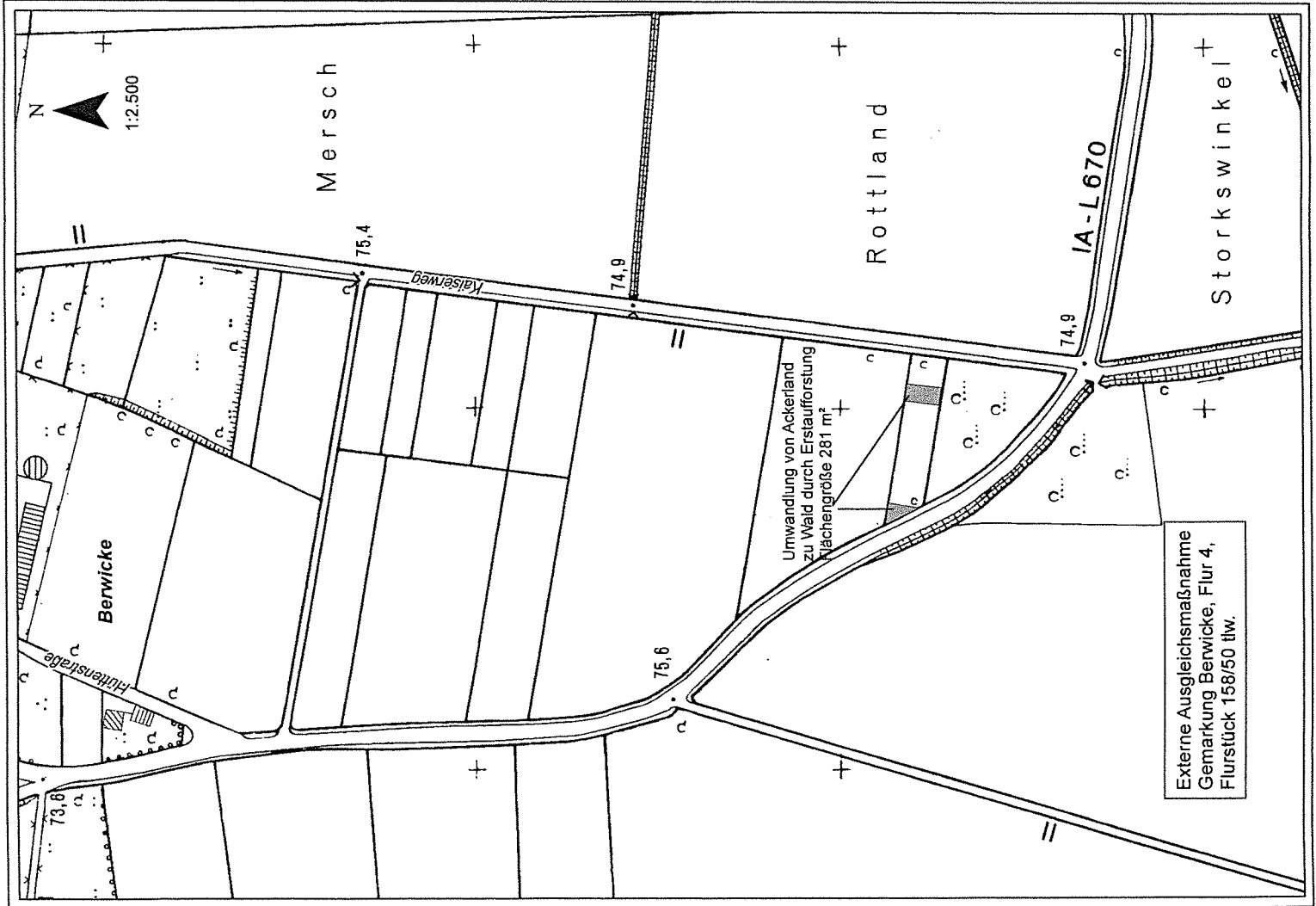
Externe Kompensation außerhalb des Plangebietes

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 281 m² 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“.



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

Welver,

Bürgermeister

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61	Sachbearbeiter/in: Datum:	Hückelheim 14.10.2015

Bürgermeister	<i>16.10.15</i>	Allg. Vertreter	<i>15.10.15</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>14.10.15</i>	Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	3	oef	28.10.2015				
HFA							
RAT							

Baulanderweiterung im Hinterland des Bereiches Pferdekamp/Ostbusch, Zentralort Welver

hier: Antrag des Büros für Architektur und Planung (bap) vom 14.10.2015

Sachdarstellung zur Sitzung am 28.10.2015:

- Siehe beigefügten Antrag vom 14.10.2015 (Anlage 1)! -

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Grundstück Gemarkung Meyerich, Flur 4, Flurstück 202 die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Realisierung von Wohnbaugrundstücken. Das Plangebiet soll an die Kreisstraße Ostbusch angebunden werden und sich parallel zum Pferdekamp in nördliche Richtung erstrecken (Anlage 2). Die innere Erschließung ist über einen ca. 80 m langen Stichweg in Breiten zwischen 6,0 und 9,0 m vorgesehen. Im Plangebiet können damit ca. 9 Wohnbaugrundstücke realisiert werden.

Mit dem angestrebten Bebauungsplan soll effektiv nur das Hinterland des Plangebietes als Wohnbauland entwickelt werden. Der straßenseitige Bereich nördlich des Ostbusch sowie auch der Bereich des Flurstückes 202 an östlicher Seite hin zum Pferdekamp, der außerhalb des Plangebietes liegen würde, liegen bereits jetzt schon im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB (Anlage 3). Somit ergeben sich die folgenden Größenordnungen:

Gesamtgröße des Flurstücks 202:	8.512 m ²
- davon bereits im Innenbereich:	ca. 4.960 m ²
Größe des Plangebietes:	ca. 6.560 m ²
- davon bereits im Innenbereich:	ca. 3.010 m ²
Überplanung des derzeitigen Außenbereichs:	ca. 3.550 m ²

Innerhalb des bereits bestehenden Innenbereiches können auf dem gesamten Flurstück 202 bereits ca. 6 Baugrundstücke ortsüblicher Größe gebildet werden. Durch die Aufstellung des beantragten Bebauungsplanes ließen sich 6 weitere Baugrundstücke generieren.

Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass sich das beantragte Plangebiet in einem Betrachtungsraum zwischen dem Ostbusch, dem Pferdekamp, der Bahnlinie und dem Schwarzen Weg befindet, der derzeit nur mit einer Streubebauung bestückt ist, obwohl es sich um eine integrierte Lage des Zentralortes handelt. Die baulich ungenutzten Flächen

befinden sich größtenteils im planungsrechtlichen Außenbereich. Vor diesem Hintergrund bietet sich mittelfristig eine städtebauliche Überplanung des gesamten Betrachtungsraumes an. Inwieweit einer solchen städtebaulichen Gesamtbetrachtung durch die Entwicklung eines kleinen Teilabschnittes vorgegriffen werden sollte, bliebe entwicklungspolitisch zu beraten.

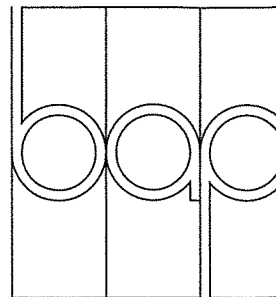
Zu berücksichtigen wäre jedoch, dass mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 25 „Im Brandesch“ an der westlichen Seite des vorgenannten Betrachtungsraumes ganz aktuell 14 neue Baugrundstücke ausgewiesen wurden, für die noch die Umsetzung der inneren Erschließung ansteht. Somit steht dem Bedarf an Wohnbaufläche in diesem Raum bald ein Angebot von mindestens 20 Grundstücken gegenüber. Es stellt sich also die Frage, ob der Bedarf an Wohnbaufläche 6 weitere Grundstücke an der beantragten Stelle rechtfertigen würde.

Der Flächennutzungsplan (FNP) weist für den Innenbereich im Plangebiet eine Mischfläche und darüber hinaus eine Fläche für die Landwirtschaft (Außenbereich) auf, die ca. 3.550 m² ausmacht. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes in dem beantragten Plangebiet müsste also parallel eine Änderung des FNP durchgeführt werden. Aufgrund des rechnerischen Überhangs wäre mit einer FNP-Änderung zugunsten von Wohnbauflächen auch die Rücknahme von solchen Darstellungen an anderer Stelle im Gemeindegebiet mit dem Faktor 1 : 1,5, mithin also der Rücknahme von ca. 5.325 m² verbunden sein müsste.

Verwaltungsseitig ergeht daher der folgende

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Antrag des Büros für Architektur und Planung (bap) vom 14.10.2015 abzulehnen.



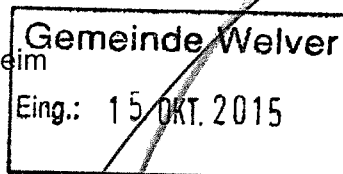
büro für architektur + planur

bap • hetschold . sunder • pferdebachstr. 249 • 58454 witten

Stadt Welper
Rathaus
Fachbereich 3
z. Hd. Herrn Hückelheim
Am Markt 4

59514 Welper

14.10.2015 heahe/gs



heinz a. hetschold
dipl.-ing.
architekt BDA u. stadtplaner
mitgliedschaften:
BDA
BDB
aknw

reinhold sunder
dipl.-ing.
architekt
mitgliedschaften:
BDB
aknw
sachverständiger für
schall- u. wärmeschutz

postanschrift:
pferdebachstraße 249
58454 witten

telefon:
0 23 02 – 91 41 20

telefax:
0 23 02 – 91 41 299

e-mail:
info@bap-witten.de

internet:
www.bap-witten.de

bankverbindung:
sparkasse witten
blz: 452 500 35
konto-nr.: 31 880
iban:
DE75452500350000031880
bic: WELADED1WTN

steuer-nr.:
348/5842/0831

**Betreff: Antrag auf Aufstellung eines B-Planes in Welper,
Pferdekamp / Ostbusch**

Sehr geehrter Herr Hückelheim,

im Auftrage meines Bauherren / Auftraggebers überreiche ich Ihnen in der Anlage meinen B-Plan-Entwurf zur Schaffung eines erweiterten Baurechts im gekennzeichneten Planbereich.

Die Erschließung soll von der Straße „Ostbusch“ erfolgen, an dem – wie auch im „Pferdekamp“ – Baurecht besteht. (§34 „Innenbereich“)

Die mit der Aufstellung des B-Planes und der Erschließung des beantragten Bauvorhabens anfallenden Kostenträgerschaften sollen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Mein Auftraggeber erklärt sich mit der Übernahme des auf ihn entfallenden Kostenanteiles einverstanden.

Ich möchte Sie jetzt bitten diesen Planentwurf zu beurteilen und den beschlussfassenden Gremien vorzulegen um im weiteren Verlauf zu einer planungsrechtlich abgestimmten Lösung zu kommen.

Für die angenehme Kooperation und hilfreiche Beratung möchte ich mich bedanken.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Hetschold

Anlagen: Planentwurf – DIN A3 vom 14.10.2015 – 6-fach
Kopie Anschreiben

Teilungsvorschlag

Gemarkung Meyerich
Flur 4
Maßstab 1:500

150

151

212

Pferdekamp L 747

21

20

149

315

316

BEISPIELHAFT
PARZELIERUNG
NUR NACHRICHTLICH!

INNENBEREICH
GEM. § 34 BAUGB

B-PLAN
- ANTRAG AUF AUFSTELLUNG -

202

Ostbusch K 17

176

177

211

53

52

51

50

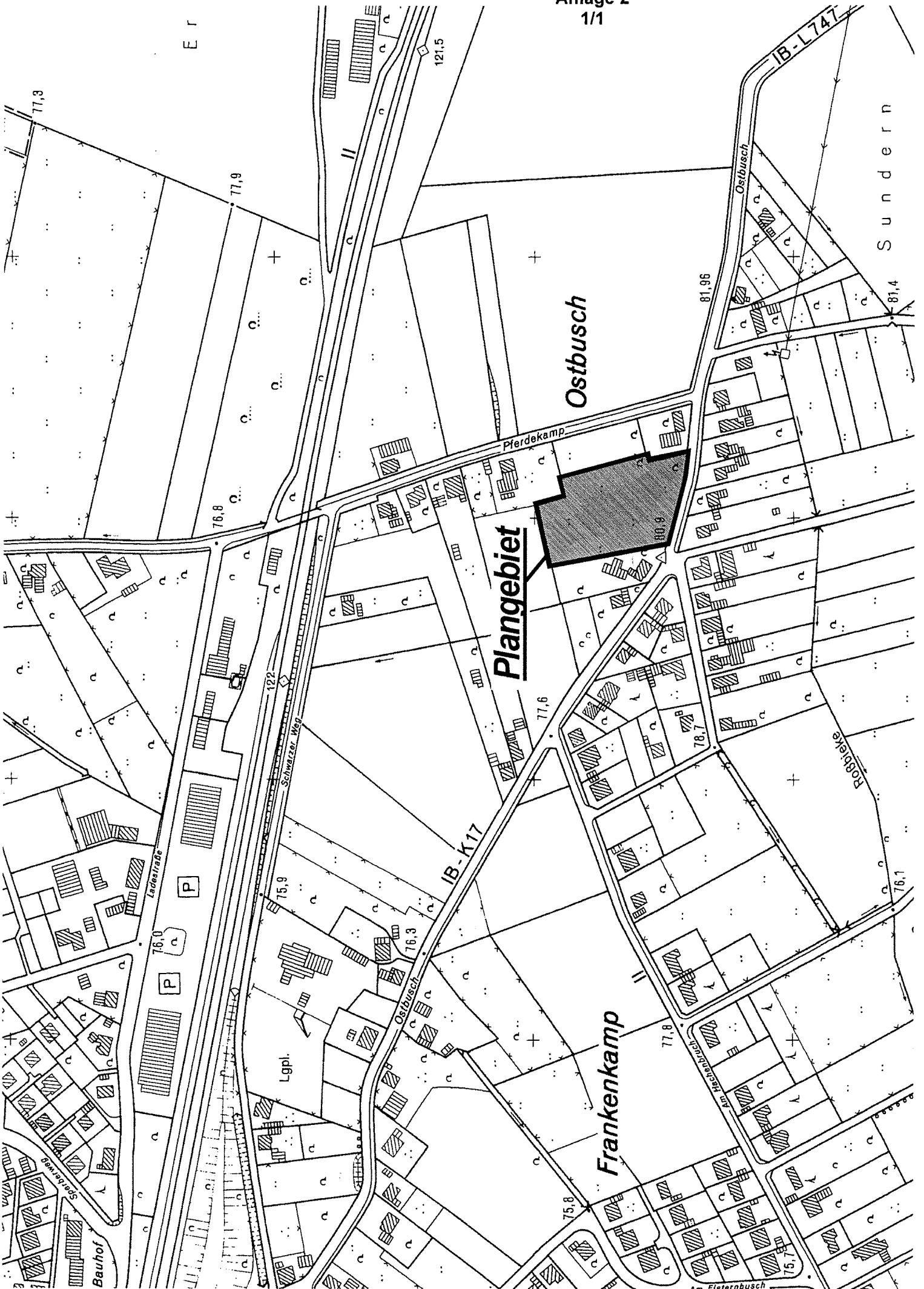
49

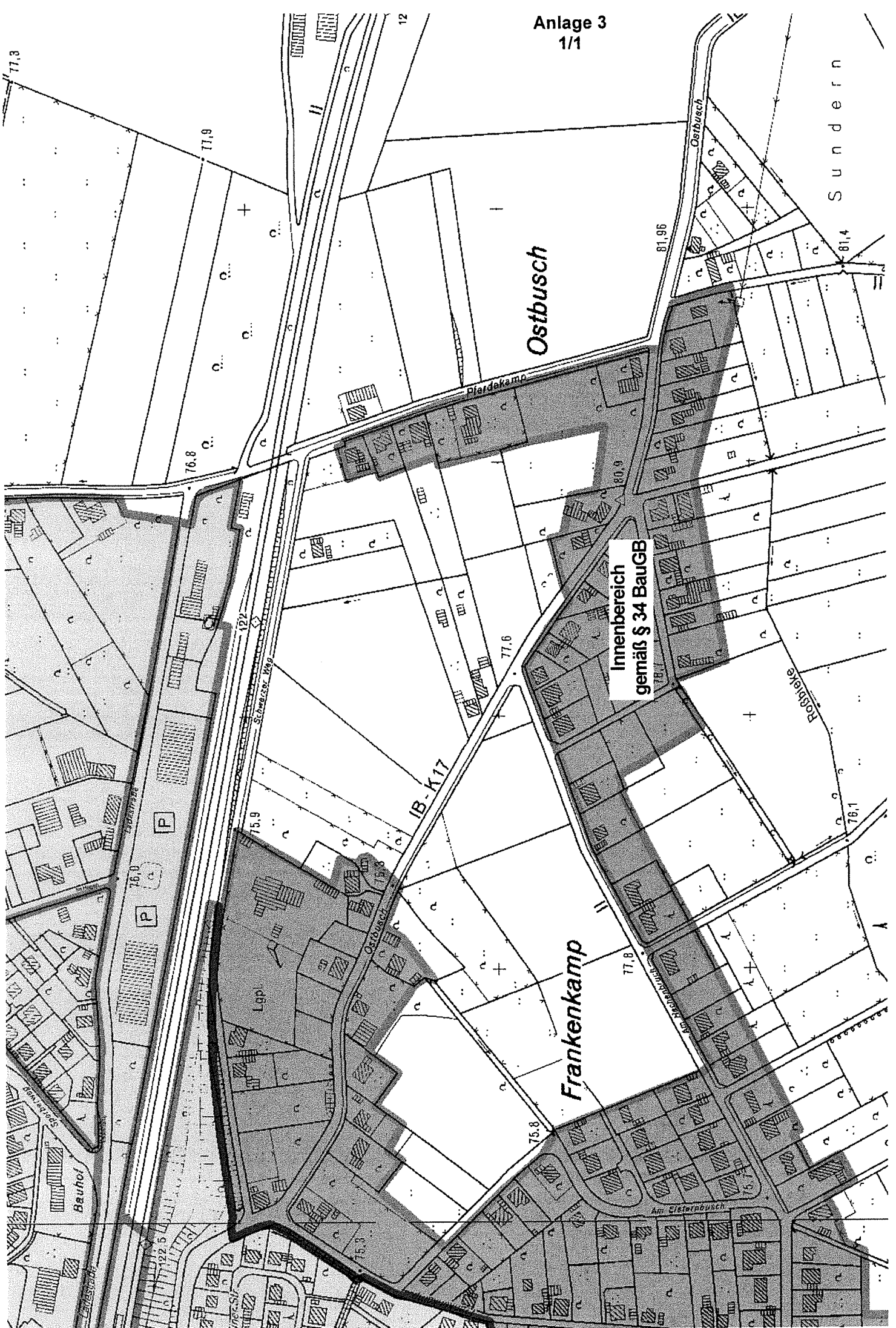
23

Vermessungsamt Jost
Dietrich W. Jost
Geodätische Vermessungsplanung
Küsterstraße 88 44176 Bochum
Tel. 0234/606120 Fax 0234
Internet: www.vam-jost.de
Email: verm@vam-jost.de

15/10268

BOO		projekt AUFSTELLUNG B-PLAN PFERDEKAMP / OSTBUSCH WELVER	
über für architektur + planung henz & hetschold stadtplaner + architektur renhold wunder architektur sturm		maßstab: 1:500 datum: 14/10/2015 bearbeitung: henrichs titel: index	
telefon: 02302 / 91412-0 fax: 02302 / 91412-99 internet: www.bap-wv.de		perlebachstr. 249 58454 witten architektur sturm	





Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage	
	Fachbereich Az.: 61	Sachbearbeiter/in: Hückelheim Datum: 15.10.2015

Bürgermeister	<i>Schm 15.10.15</i>	Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in	<i>15/10.15 Hückelheim</i>	Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	<i>g</i>	oef	28.10.2015				

Gerichtsverfahren gegen die Errichtung eines Hähnchenmaststalles in der Gemarkung Scheidingen

hier: Sachstandsbericht

Sachdarstellung zur Sitzung am 28.10.2015 :

Der aktuelle Sachstand stellt sich in chronologischer Form wie folgt dar:

- 13.07.2015: Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Hähnchenmaststalles mit insgesamt 29.000 Tierplätzen und von drei Futtersilos in der Gemarkung Scheidingen in Verbindung mit dem Ersetzen des zuvor versagten gemeindlichen Einvernehmens durch den Kreis Soest, das gemäß § 36 BauGB zur Erteilung der Baugenehmigung zwingend erforderlich ist.
- 24.07.2015: Zustellung der Baugenehmigung mit dem ersetzten Einvernehmen an die Gemeinde Welver.
- 17.08.2015: Beschlussfassung des Rates, Klage gegen die Baugenehmigung sowie gegen das ersetzte Einvernehmen zu erheben und vorläufigen Rechtsschutz zur Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung (Erwirkung eines schnellstmöglichen Baustopps) zu beantragen.
- 24.08.2015: Fristwahrende Einreichung der Klage, zunächst ohne Begründung.
- 26.08.2015: Beantragung des vorläufigen Rechtsschutzes (Baustopp) einschließlich einer umfassenden Begründung.
- 01.09.2015: Nachträglicher eigenständiger Bescheid des Kreises Soest zur (erneuten) Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens.
- 08.09.2015: Fassung eines Umlaufbeschlusses, auch gegen eigenständigen Ersetzungsbescheid Klage zu erheben.
- 10.09.2015: Fristwahrende Einreichung der Klage gegen den Ersetzungsbescheid vom 01.09.2015, ebenfalls zunächst ohne Begründung, da vorab die gerichtliche Entscheidung zur Beantragung des vorläufigen Rechtsschutzes (Baustopp) abzuwarten bliebe.

- 24.09.2015: Antrag einer Fristverlängerung für die Stellungnahme des Bauherrn im vorläufigen Rechtsschutzverfahren (Baustopp) bis zum 14.10.2015, die vom Gericht auch gewährt wurde.
- 07.10.2015: Der Kreis Soest hebt die Baugenehmigung vom 13.07.2015 auf und erlässt eine neue Baugenehmigung zur Errichtung des Hähnchenmaststalls mit gleichem Inhalt. Zeitgleich ordnet der Kreis Soest in einem Bescheid die sofortige Vollziehung seines Bescheides vom 01.09.2015 zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens an. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung wird vom Kreis dahingehend begründet, dass der Bauherr wirtschaftlich auf die Erweiterung seines Betriebes angewiesen ist und daher eine zügige Nutzung der Baugenehmigung möglich sein muss. Darüber hinaus besteht nach Einschätzung des Kreises Soest das öffentliche Interesse an einer Gleichbehandlung. Die neue Baugenehmigung sowie das vorherige Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens seien nicht offensichtlich rechtswidrig und so könne es im Sinne der Gleichbehandlung nicht hingenommen werden, dass der Bauherr im Gegensatz zu anderen Bauherren hier bis zum Abschluss des Gerichtsverfahrens warten müsse, bis er seine Baugenehmigung ausnutzen könne.

Mit der aktuellen Entwicklung seit dem 07.10.2015 (Eingang der Schriftsätze bei der Gemeinde am 12.10.2015) müssten die gemeindliche Klage gegen die Baugenehmigung vom 24.08.2015 und der Antrag zum vorläufigen Rechtsschutz vom 26.08.2015 nun für erledigt erklärt werden. Die Klage gegen das ersetzte gemeindliche Einvernehmen vom 10.09. läuft dagegen weiter. Sofern weiter gegen das Vorhaben vorgegangen werden soll und auch ein schnellstmöglicher Baustopp weiterhin angestrebt wird, bedarf es weiterer Schritte. So müssten gegen die nun geltende Baugenehmigung vom 07.10.2015 einer neuen Klage und überdies gegen die Baugenehmigung sowie gegen das sofort vollzogene Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens jeweils neue Anträge auf vorläufigen Rechtsschutz eingereicht werden. Darüber bedarf es einer sehr kurzfristigen Entscheidung.

Demnach wird die Verwaltung in dieser Frage zügig die weiteren Entscheidungen herbeiführen. In der Sitzung kann dann über die weitere Entwicklung berichtet werden.

Beschlussvorschlag:

Da zunächst die weiteren Entwicklungen abzuwarten bleiben, ergeht verwaltungsseitig zurzeit noch kein Beschlussvorschlag!

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: Az.:	Sachbearbeiter: Datum:	Hückelheim 15.10.2015

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

Beratungsfolge	TOP	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	10	oef	28.10.2015				

Baum- und Heckenschutzsatzung für die Gemeinde Welver

hier: Antrag der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ vom 12.10.2015

Sachdarstellung zur Sitzung am 28.10.2015:

- Siehe beigefügten Antrag der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ vom 12.10.2015! -

Der Antrag beinhaltet den Schutz des Baumbestandes (ausgenommen sind Birken, Pappeln, Nadelbäume und Obstbäume, nicht aber Walnuss- und Kastanienbäume) und des Heckenbestandes (ausgenommen sind Einfriedungen) auf den privaten Grundstücken in den Innenbereichen und in Bebauungsplangebietes des Gemeindegebietes. Das beantragte Schutzziel soll durch eine Ergänzung des Ortsrechts in Form eine Baum- und Heckenschutzsatzung erreicht werden. So liegt dem Antrag bereits ein entsprechender Satzungstext als Entwurf bei.

Gemäß § 45 Landschaftsgesetz NRW in Verbindung mit der Gemeindeordnung sind Kommunen berechtigt, durch Satzung den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne zu regeln. Inwieweit das auch für Hecken gelten kann, wurde bislang noch nicht geprüft. Der antragsgemäße Satzungsentwurf lehnt sich in wesentlichen Teilen an die Mustersatzung des Städte- und Gemeindebundes an. Der Entwurf schwächt sich gegenüber der Mustersatzung jedoch insoweit ab, dass einzelne Bäume erst mit einem Stammumfang von mindestens 120 cm statt 80 cm und mehrstämmige Bäume erst mit einem summarischen Umfang von 150 cm statt 80 cm als geschützt gelten. Sämtliche Regelungen zum Heckenschutz sind allerdings in der Mustersatzung gar nicht enthalten.

In den weiteren 13 Kommunen im Kreis Soest ist derzeit nur eine Baumschutzsatzung (ohne Hecken) in Kraft, und zwar in der Stadt Soest. Die Einführung einer solchen Satzung würde naturgemäß zu einem höheren Verwaltungsaufwand führen, einerseits zur Einhaltung der Satzung sowie zur Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten und andererseits zur Bearbeitung von Anträgen zur Beseitigung von Bäumen oder Hecken auf privatem Grund. Aufgrund dessen konnte nach Angaben des Städte- und Gemeindebundes in der Vergangenheit auch ein

Trend im kommunalen Raum festgestellt werden, dass solche Satzungen wegen der schlechten Kontrollierbarkeit eher wieder zurückgenommen werden. Die Rücknahme von Baumschutzsatzungen würde darüber hinaus mit dem wachsenden bürgerschaftlichen Umweltbewusstsein begründet, welches einen gesteigerten Regelungsbedarf mit dem Eingriff in die Eigentumsrechte entbehrlich machen könnte.

Aus Sicht der Verwaltung wäre die Zielsetzung der beantragten Baum- und Heckenschutzsatzung zwar wünschenswert. Allerdings ist zu befürchten, dass die Kontrolle der Einhaltung dieser Satzung und der damit verbundene Verwaltungsaufwand nicht unerheblich sein werden. Dazu ist es fraglich, ob gerade im ländlichen Raum Welter im Hinblick auf die zusätzliche Eigentumsreglementierung die Notwendigkeit bzw. die Verhältnismäßigkeit besteht.

Verwaltungsseitig ergeht daher der folgende

Beschlussvorschlag:

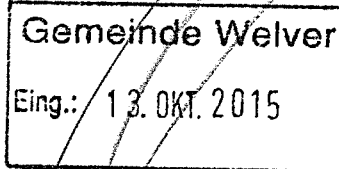
Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Antrag auf Erlass einer Baum- und Heckenschutzsatzung abzulehnen.

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

**GRÜNE FRAKTION
Im RAT der Gemeinde WELVER**

An den
Bürgermeister der Gemeinde Welper
Herrn Uwe Schumacher

Am Markt 4
59514 Welper



Cornelia Plassmann

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

Hubert Lutter

Stellvertreter Fraktionsvorsitz
Bewrstr. 7
59514 Welper - Illingen
Tel.: 02384/2131
e-mail: mh.lutter@web.de

Welper, 12. Oktober 2015

Betr.: Sitzungen des Ausschusses für Gemeindeentwicklung - Planung, Naturschutz, Umwelt - und des Rates, Antrag zur Tagesordnung gem. § 48 Abs. 1 Satz 2 und 4 GO NRW

hier: **Baum- und Heckenschutzsatzung für die Gemeinde Welper**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die Ratsfraktion von Bündnis 90/DIE GRÜNEN beantragt, folgenden Punkt in die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung - Planung, Naturschutz, Umwelt - und des Rates aufzunehmen: **Baum- und Heckenschutzsatzung für die Gemeinde Welper**

In der Sache wird beantragt,

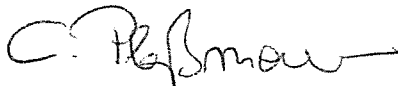
- Vorstellung und Diskussion eines Satzungsentwurfs Baumschutzsatzung für die Gemeinde Welper
- Beschluss einer Baumschutzsatzung für die Gemeinde Welper

Begründung:

Dass Bäume und Hecken unter anderem aus ökologischen und klimatischen Gründen wertvoll für die Menschen und alle anderen Lebewesen sind, ist inzwischen wohl selbstverständlich. Bäume und Hecken zu pflanzen, bedeutet ein Vertrag mit der Natur auf viele Generationen hin zu schließen. Dennoch kommt es immer wieder zu Fäll- oder Rodungsaktionen, die keinen oder nur wenig Sinn machen. Insbesondere wird das Mikroklima im mit Häusern bebauten Raum, in Welper und den Dörfern durch Bäume und Hecken - natürlich auch durch Büsche und anderen Pflanzen - positiv beeinflusst und muss besonders sorgsam geschützt werden. Deshalb sollte es selbstverständlich sein, die Bäume und Hecken der Gemeinde Welper und deren Dörfer unter Schutz zu stellen. Notwendige Fällungsmaßnahmen und Baumschnitte sind in einem Regelwerk zu verankern. Dieses soll durch eine Baum- und Heckenschutzsatzung geschehen.

Die weitere Begründung erfolgt mündlich.

Mit freundlichem Gruß



Cornelia Plassmann
- Fraktionsvorsitzende -



GEMEINDEWELVER

Entwurf: Satzung zum Schutz des Baum- und Heckenbestandes P der Gemeinde Welter vom xx.xx.2015

Der Rat der Gemeinde Welter hat auf Grund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498) und des § 45 des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 522) in seiner Sitzung am nn.nn.2015 die Satzung zum Schutz des Hecken- und Baumbestandes der Gemeinde Welter vom xx.xx.2015 beschlossen:

§ 1

Gegenstand der Satzung

Nach Maßgabe dieser Satzung wird der Baum- (Bäume) und Heckenbestand zur

- a) Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- b) Gestaltung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und zur Sicherung der Naherholung,
- c) Abwehr schädlicher Einwirkungen auf den Menschen und auf Gemeindebiotope,
- d) Erhaltung oder Verbesserung des Gemeindeklimas,
- e) Erhaltung eines artenreichen Baumbestandes
- f) Erhaltung eines artenreichen Heckenbestandes

gegen schädliche Einwirkungen geschützt.

§ 2

Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung regelt den Schutz des Hecken- und Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne.
- (2) Diese Satzung gilt nicht für den Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen land- oder forstwirtschaftliche Nutzung oder Grünflächen festgelegt sind, wenn und soweit sich ein Landschaftsplan auf diese Fläche erstreckt (§ 16 Abs. 1 LG). Diese Satzung findet weiter keine Anwendung, wenn innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne durch ordnungsbehördliche Verordnung Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesen wer-



GEMEINDEWELTER

den (§ 42 a Abs. 2 LG) oder Sicherstellungsanordnungen ergehen (§ 42 e LG), sofern die Verordnung oder Sicherstellungsanordnungen Regelungen für den Hecken- und Baumbestand enthalten.

- (3) Die Vorschriften dieser Satzung gelten nicht für Wald im Sinne des Gesetzes zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz) vom 2. Mai 1975 (BGBl. IS. 1307), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 07.07.2005 (BGBl. IS. 1954), und des Forstgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesforstgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 1980.

§ 3

Geschützte Bäume

- (1) Geschützte Bäume sind zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren.
- (2) Geschützte Bäume sind standorttypische Laubbäume, Walnussbäume und Esskastanien.
- (3) Nicht unter die Satzung fallen Birken, Hybridpappeln, Pyramidenpappeln, Nadelbäume, Obstbäume mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien.
- (4) Geschützt sind die in Absatz 2 genannten Bäume, wenn sie einen Stammumfang von mindestens 120 cm (gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden) aufweisen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge mindestens 150 cm in 1 m Höhe beträgt.
- (5) Geschützt sind alle Bäume, die auf Grund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erhalten sind, auch wenn die Voraussetzungen der Absätze 2 und 3 nicht vorliegen, sowie die nach dieser Satzung vorgenommenen Ersatzpflanzungen (§ 7).

§ 4

Geschützte Hecken

- (1) Geschützt sind die Hecken einschließlich der in ihnen wachsenden Bäume als sogenannte Überhälter, die innerhalb und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile wachsen und nicht als Einfriedigung eines direkten Hausgrundstücks dienen. Als Hecken gelten überwiegend in Zeilenform gewachsene Gehölzstreifen mit einer Mindesthöhe vom 1 m, gemessen vom Erdboden, und einer Mindestlänge von 10 m. Der Schutz gilt



GEMEINDEWELTER

auch, wenn durch Pflege oder Erhaltungsmaßnahmen (z.B. „Auf den Stock setzen“) oder unsachgemäße Heckenpflege die Mindesthöhe von 1 m unterschritten wird. Bei der Pflege der Hecken darf ein Stockmaß von 1,20 m nicht unterschritten werden, es sei denn, die Hecken sind bei einer früheren Pflegemaßnahme zwischen 0,80 m und 1,20 m auf den Stock gesetzt worden. Sogenannte Kopfbäume sollten im Rahmen der Heckenpflege regelmäßig gescheitelt werden. Einzelentnahmen von Kopfbäumen und anderen Bäumen sind zulässig, soweit sie alters- oder krankheitsbedingt abgängig sind oder durch Ausläufer das Wachstum der Hecke wesentlich beeinträchtigt wird.

- (2) Die Vorschriften dieser Satzung gelten auch für Hecken, die aufgrund von Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erhalten sind, auch wenn die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht erfüllt sind. Art und Umfang der zu schützenden Heckenbestände sind im Text des Bebauungsplanes zu bezeichnen.

§ 5

Verbotene Handlungen

- a. Im Geltungsbereich dieser Satzung ist es verboten, geschützte Hecken und Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Eine wesentliche Veränderung des Aufbaus liegt vor, wenn an geschützten Hecken oder Bäumen Eingriffe vorgenommen werden, die auf das charakteristische Aussehen erheblich einwirken oder das weitergehende Wachstum beeinträchtigen.
- b. Nicht unter die Verbote des Absatzes 1 fallen ordnungsgemäße Maßnahmen zur Pflege und Erhaltung geschützter Hecken und Bäume sowie Maßnahmen zum Betrieb von Baumschulen oder Gärtnereien zur Gestaltung, Pflege und Sicherung von öffentlichen Grünflächen und zur Bewirtschaftung von Wald sowie unaufschiebbare Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Personen oder Sachen von bedeutendem Wert, welche von geschützten Bäumen ausgeht, oder die zwar nicht von diesen ausgeht, aber nur durch gegen die geschützten Bäume gerichtete Handlungen abgewehrt werden kann. Die vorgenannten unaufschiebbaren Maßnahmen zur Gefahrenabwehr sind der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen.



GEMEINDEWELVER

- (3) Unter die Verbote des Absatzes 1 fallen auch Einwirkungen auf den Raum (Wurzel- und Kronenbereich), den geschützte Bäume zur Existenz benötigen, und die zur Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen oder führen können, insbesondere durch
- a. Befestigung der Fläche mit einer wasserundurchlässigen Decke (z.B. Asphalt, Beton),
 - b. Abgrabungen, Ausschachtungen (z.B. durch Aushebung von Gräben) oder Aufschüttungen,
 - c. Lagern, Anschütten oder Ausgießen von Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben oder Abwässern,
 - d. Austreten von Gasen und anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen,
 - e. Austreten von Unkrautvernichtungsmitteln (Herbizide), soweit sie nicht für die Anwendung unter Gehölzen zugelassen sind, sowie
 - f. Anwendung von Streusalzen, soweit nicht durch die Straßenreinigungs- und Gebührensatzung etwas anderes bestimmt ist.

Verbotene Handlungen an Hecken

- a) Verboten ist, geschützte Hecken zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihre Gestalt wesentlich zu verändern.
- b) Schädigungen im Sinne des Abs. 1 sind auch Störungen des Wurzelbereiches, insbesondere durch
 - 1. Befestigen der unmittelbar angrenzenden Fläche mit einer wasserundurchlässigen Decke (z.B. Asphalt, Beton),
 - 2. Abgrabungen, Ausschachtungen (z.B. durch Ausheben von Gräben oder Pflegemaßnahmen an Gewässern) oder Aufschüttungen,
 - 3. Lagern oder Anschütten von Salzen, Ölen, Säuren oder Laugen,
 - 4. Austreten lassen von Gasen und anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen,
 - 5. Anwenden von Pflanzenschutzmitteln (Herbizide).



Buchstabe a) und b) gelten nicht für Hecken an öffentlichen Straßen sowie an Wirtschaftswegen, wenn auf andere Weise Vorsorge gegen das Absterben der Hecken getroffen worden ist.

- c. Eine Veränderung im Sinne des a. liegt vor, wenn an geschützten Hecken Eingriffe vorgenommen werden, die das charakteristische Aussehen wesentlich verändern oder das weitere Wachstum beeinträchtigen.
- d. Die Durchführung von Regenerationsmaßnahmen in häufigeren zeitlichen Abständen ist als Schädigung oder gar Zerstörung einer Hecke anzusehen. Erlaubt sind auch unaufschiebbare Maßnahmen zur Abwendung einer unmittelbar drohenden Gefahr. Sie sind der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen.

§ 6

Anordnung von Maßnahmen

- (1) Die Gemeinde Welper kann anordnen, dass der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte eines Grundstückes bestimmte Maßnahmen zur Pflege, zur Erhaltung und zum Schutz von gefährdeten Hecken und/oder Bäumen im Sinne des § 1 dieser Satzung trifft; dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Durchführung von Baumaßnahmen.
- (2) Trifft der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte eines Grundstücks Maßnahmen, die eine schädigende Wirkung auf geschützte Hecken und/oder Bäume angrenzender Grundstücke haben können, findet Absatz 1 entsprechende Anwendung.
- 3) Die Gemeinde kann anordnen, dass der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte die Durchführung bestimmter Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen an geschützten Hecken und/oder Bäumen durch die Gemeinde oder durch von ihr Beauftragte duldet, sofern ihm die Durchführung nicht selbst zugemutet werden kann oder eine Durchführung durch den Pflichtigen den Belangen des Hecken- und Baumschutzes (§ 1) voraussichtlich nicht gänzlich Rechnung tragen würde.



§ 7

Ausnahmen und Befreiungen

(1) Ausnahmen zu den Verboten des § 4 sind zu genehmigen, wenn

- a. der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte eines Grundstückes auf Grund von Vorschriften des öffentlichen Rechts verpflichtet ist, geschützte Hecken und/oder Bäume zu entfernen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern und er sich nicht in anderer zumutbarer Weise von dieser Verpflichtung befreien kann,
- b. eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann,
- c. von dem geschützten Baum Gefahren für Personen oder Sachen von bedeutendem Wert, die nicht gegenwärtig sind (§ 4 Abs. 2), ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können,
- d. der geschützte Baum krank ist und die Erhaltung auch unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses mit zumutbarem Aufwand nicht möglich ist,
- e. die Beseitigung der Hecke und/oder des Baumes aus überwiegendem, auf andere Weise nicht zu verwirklichendem öffentlichen Interesse dringend erforderlich ist,
- f. die Bäume die Einwirkung von Licht und Sonne auf Fenster unzumutbar beeinträchtigen. Eine unzumutbare Beeinträchtigung liegt vor, wenn Fenster so beschattet werden, dass dahinter liegende Wohnräume während des Tages nur mit künstlichem Licht benutzt werden können.

Die Erlaubnisvoraussetzungen sind vom Antragsteller nachzuweisen.

(2) Von den Verboten des § 4 können im Einzelfall Befreiungen erteilt werden, wenn das Verbot zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und eine Befreiung mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist. Eine Befreiung kann auch aus Gründen des allgemeinen Wohls erfolgen.

(3) Ausnahmen oder Befreiungen sind bei der Gemeinde schriftlich zu beantragen. Dem Antrag ist ein Lageplan beizufügen. Im Lageplan sind die auf dem Grundstück vorhandenen geschützten Hecken und/oder Bäume mit ihrem Standort (bei Bäumen unter Angabe der Art, des Stammumfanges und des Kronendurchmessers und bei Hecken Höhe



und Breite) einzutragen. Im Einzelfall kann die Stadt den Maßstab des Lageplanes bestimmen oder die Vorlage zusätzlicher Unterlagen fordern.

- (4) Die Entscheidung über die Ausnahme oder Befreiung wird schriftlich erteilt. Die Entscheidung über die Ausnahme oder Befreiung ergeht unbeschadet privater Rechte Dritter und kann mit Nebenbestimmungen verbunden werden.

§ 8

Ersatzpflanzungen, Ausgleichszahlungen

- (1) Wird auf der Grundlage des § 7 Abs. 1 Buchstabe b) eine Ausnahme erteilt, so hat der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte des Grundstückes auf seine Kosten für jede entfernte geschützte Hecke und/oder jeden entfernten geschützten Baum als Ersatz eine neue Hecke und/oder einen neuen Baum auf einem Grundstück im Geltungsbereich dieser Satzung zu pflanzen und zu erhalten (Ersatzpflanzung). Ist eine andere Person als der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte Antragsteller, so tritt dieser an die Stelle des Eigentümers oder Nutzungsberechtigten.
- (2) Die Ersatzpflanzung bemisst sich nach dem Stammumfang des entfernten Baumes. Beträgt der Stammumfang des entfernten Baumes, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, bis zu 150 cm, ist als Ersatz ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit einem Mindestumfang von 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen. Beträgt der Umfang mehr als 150 cm, ist für jeden weiteren angefangenen Meter Stammumfang ein zusätzlicher Baum der vorbezeichneten Art zu pflanzen. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

Bei Ersatzpflanzungen von Hecken ist Höhe und Breite sowie Art der geschützten Hecke für die Neupflanzung maßgeblich.

- (3) Ist eine Ersatzpflanzung ganz oder teilweise unmöglich, so ist eine Ausgleichszahlung zu leisten. Unmöglich ist eine Ersatzpflanzung, wenn ihr rechtliche oder tatsächliche Gründen (fachliche Gesichtspunkte eingeschlossen) entgegenstehen.



GEMEINDEWELPER

- (4) Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach dem Wert der Hecke und/oder des Baumes, mit dem ansonsten eine Ersatzpflanzung erfolgen müsste (Abs. 1 bis 3), zuzüglich einer Pflanzkostenpauschale von 30 % des Nettoerwerbspreises.
- (5) Von der Regelung des Absatzes 1 können in besonders begründeten Fällen Ausnahmen zugelassen werden. In jedem Fall müssen Belange des Hecken- und Baumschutzes (§ 1) gewahrt bleiben.

§ 9

Hecken- und Baumschutz im Baugenehmigungsverfahren

- (1) Wird für ein Grundstück im Geltungsbereich dieser Satzung eine Baugenehmigung beantragt, so sind im Lageplan die auf dem Baugrundstück und, soweit möglich, den Nachbargrundstücken vorhandenen geschützten Hecken und/oder Bäume im Sinne des § 3, ihr Standort, die Art, der Stammumfang (Hecken: Breite) und der Kronendurchmesser (Hecken: Höhe) einzutragen.
- (2) Wird die Baugenehmigung für ein Vorhaben beantragt, bei dessen Verwirklichung geschützte Hecken und/oder Bäume entfernt, zerstört geschädigt oder verändert werden sollen, so ist der Antrag auf Erlaubnis gemäß § 7 Abs. 3 dem Bauantrag beizufügen. Die Entscheidung über die beantragte Erlaubnis (§ 7 Abs. 4) ergeht gesondert im Baugenehmigungsverfahren; ihr Inhalt wird Bestandteil der Baugenehmigung.
- (3) Absatz 1 und Absatz 2 Satz 1 gelten auch für Bauvoranfragen. Die Darstellung der Hecken und/oder Bäume kann in diesem Fall maßstabsgerecht auf einer Abzeichnung der Flurkarte erfolgen. Die Entscheidung über den der Bauvoranfrage beigefügten Antrag ergeht gesondert im Baugenehmigungsverfahren vor Bescheidung der Bauvoranfrage; Absatz 2 Satz 2, 2. Halbsatz, gilt entsprechend.

§ 10

Folgenbeseitigung

- (1) Werden vom Eigentümer oder Nutzungsberechtigten des Grundstücks mit geschützten Hecken und/oder Bäumen - entgegen den Verboten des § 4 und, ohne dass die



GEMEINDEWELPER

Voraussetzungen für eine Ausnahme oder Befreiung nach § 6 vorliegen, - geschützte Hecken und/oder Bäume entfernt oder zerstört, so hat der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte für jeden entfernten oder zerstörten Baum einen gleichwertigen Baum zu pflanzen und zu erhalten (Ersatzpflanzung). Gleiches gilt bei Hecken.

- (2) Werden vom Eigentümer oder Nutzungsberechtigten des Grundstücks mit geschützten Hecken und/oder Bäumen - entgegen den Verboten des § 4 und, ohne dass die Voraussetzungen für eine Ausnahme oder Befreiung nach § 6 vorliegen - geschützte Hecken und/oder Bäume geschädigt oder wird ihr Aufbau wesentlich verändert, so hat der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte, soweit dies möglich ist, Schäden oder Veränderungen zu beseitigen oder zu mildern. Ist dies nicht möglich, hat der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- (3) Ist in den Fällen der Absätze 1 und 2 eine Ersatzpflanzung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich, so ist eine Ausgleichszahlung für jede geschützte Hecke und/oder jeden zu ersetzenden geschützten Baum zu leisten.
- (4) Für die Ersatzpflanzung (Abs. 1, Abs. 2) und die Ausgleichszahlung (Abs. 3) sind die Bestimmungen des § 7 sinngemäß anzuwenden.
- (5) Hat ein Dritter geschützte Hecken und/oder Bäume ohne Berechtigung entfernt, zerstört oder geschädigt oder ihren Aufbau wesentlich verändert, so entstehen die Verpflichtungen für den Eigentümer oder Nutzungsberechtigten nach den Absätzen 1 bis 4 nur bis zur Höhe des Ersatzanspruches gegenüber dem Dritten, wenn der Ersatzanspruch geringer ist als die Aufwendungen, die bei Erfüllung der Verpflichtungen nach den Absätzen 1 bis 4 zu erbringen wären.
- (6) Im Fall des Absatzes 5 haften der Eigentümer bzw. der Nutzungsberechtigte und der Dritte gesamtschuldnerisch bis zur Höhe des Schadensersatzanspruches des Eigentümers oder Nutzungsberechtigten gegenüber dem Dritten; darüber hinaus haftet der Dritte allein.



§ 11

Verwendung von Ausgleichszahlungen

Die nach dieser Satzung zu entrichtenden Ausgleichszahlungen sind an die Gemeinde zu leisten. Sie sind zweckgebunden für Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich dieser Satzung, nach Möglichkeit in der Nähe des Standortes der entfernten oder zerstörten Hecken und/oder Bäume, zu verwenden.

§ 12

Betreten von Grundstücken

Die Beauftragten der Gemeinde sind berechtigt, nach angemessener Vorankündigung mit Zustimmung des Eigentümers oder Nutzungsberechtigten zum Zwecke der Durchführung dieser Satzung Grundstücke zu betreten. Sie sind verpflichtet, sich auf Verlangen des Grundstückseigentümers oder des Nutzungsberechtigten auszuweisen. Sofern Gefahr im Verzug besteht, kann auf eine Vorankündigung verzichtet werden. Verweigert der Eigentümer oder der Nutzungsberechtigte dem Beauftragten der Stadt den Zutritt, entscheidet die Genehmigungsbehörde gemäß § 6 Abs. 1 nach freier Würdigung des Sachverhalts.

§ 13

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig gem. § 70 Abs. 1 Nr. 17 LG handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- a. geschützte Hecken und/oder Bäume entgegen den Verboten des § 4 und ohne Ausnahmegenehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 entfernt, zerstört, schädigt oder ihren Aufbau wesentlich verändert,
- b. der Anzeigepflicht des § 5 Abs. 2 Satz 2 nicht nachkommt,
- c. Anordnungen zur Pflege, zur Erhaltung oder zur sonstigen Sicherung gefährdeter geschützter Hecken und/oder Bäume gem. § 6 Abs. 1 oder 2 nicht Folge leistet,
- d. Nebenbestimmungen zu einer Ausnahmegenehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 7 nicht erfüllt,
- e. seinen Verpflichtungen nach §§ 8 oder 10 nicht nachkommt,
- f. entgegen § 9 Abs. 1 oder 3 geschützte Hecken und/oder Bäume nicht in den Lageplan einträgt oder
- g. § 9 Abs. 2 Satz 1 zuwiderhandelt.



GEMEINDEWELVER

(2) Ordnungswidrigkeiten können gem. § 71 Abs. 1 LG mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 € geahndet werden, soweit die Zuwiderhandlung nicht nach anderen Rechtsvorschriften mit Strafe bedroht ist.

§ 14

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Welper, xx.xx.2015

(Uwe Schumacher)
Bürgermeister

Gemeinde Welper Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage	
	Fachbereich 3.1 Az.: 66-10-16/01	Sachbearbeiter/in: Hückelheim Datum: 14.10.2015

Bürgermeister	<i>16.10.15</i>	Allg. Vertreter	<i>[Signature]</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>14/10.15</i>	Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	<i>11</i>	oef	28.10.2015				

Regelmäßiger Sachstandsbericht über die Fortschritte beim „Wegebaukonzept für die Gemeinde Welper

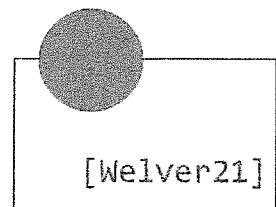
hier: Antrag der Fraktion „Welper21“ vom 12.10.2015

Sachdarstellung zur Sitzung am 28.10.2015 :

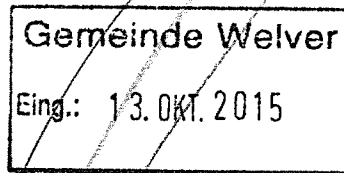
- Siehe beigefügten Antrag der Fraktion „Welper21“ vom 12.10.2015! -

Beschlussvorschlag:

Kein Beschlussvorschlag seitens der Verwaltung!



An den
Bürgermeister
Uwe Schumacher
Am Markt 4
59514 Welper



Welper, den 12.10.2015

Regelmäßiger Sachstandsbericht über die Fortschritte beim „Wegebaukonzept für die Gemeinde Welper“ in den allen folgenden Sitzungen (2015/2016) des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt

Sehr geehrter Herr Schumacher,

Mit dem Beschluss des Rates vom 30.09.2015, das Thema „Wegebaukonzept für die Gemeinde Welper“ weiter auszuarbeiten, sind sowohl weitere Gespräche innerhalb der Verwaltung, mit dem landwirtschaftlichen Ortsverein, weiteren Beteiligten, sowie der Beobachtung der Entwicklung und Bewertung der rechtlichen Rahmenbedingungen auf Landesebene, in Bezug zur Gründung eines Wirtschaftswegeberverbandes in der Gemeinde Welper, verbunden.

Die Fraktion Welper21 beantragt daher, als dauerhaften Punkt auf die Tagesordnung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt aufzunehmen:

TOP: Sachstandsbericht „Wegebaukonzept für die Gemeinde Welper“ Fortschritte der Gespräche mit allen Beteiligten und Fortschritte in der rechtlichen Bewertung durch das Land NRW.

Mit freundlichen Grüßen

Kay Philipper
Fraktionsvorsitzender Welper21

Gemeinde Wever Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 63-10-01	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 14.10.2015

Bürgermeister	<i>16.10.15</i>	Allg. Vertreter	<i>15.10.15</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>15/10.15</i>	Sachbearbeiter/in	<i>14.10.15</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	<i>12</i>	oef	28.10.15				

Bericht über die bearbeiteten Bauanträge

Sachdarstellung zur Sitzung am 28.10.2015:

Folgende Bauanträge zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens haben vorgelegen:

- + Errichtung eines Wintergartens im Erdgeschoss sowie eines Wintergartens mit Balkon im Obergeschoss, Winkelweg 20, Ortsteil Dinker
- + Abbruch eines Fertighauses bis Oberkante Kellerdecke, Wiesenstr. 7, Ortsteil Dinker
- + Errichtung eines Einfamilienhauses auf vorh. Kellergeschoss, Wiesenstr. 7, Ortsteil Dinker
- + Errichtung einer Terrassenüberdachung, Smiths Aue 7, Zentralort Wewer
- + Übernachtung von ca. 50 Kindern und 5 Betreuerinnen in der Turnhalle der Grundschule am 02.10.2015, Bördestr. 74, Ortsteil Borgeln
- + Nutzungsänderung zu einem Asylbewerberheim (Bauabschnitt: Block 2, Heim 2), Eilmser Wald 3, Ortsteil Eilmsen
- + Errichtung eines Stalles, Einecker Straße 15a, Ortsteil Einecke (Bauvoranfrage)
- + Errichtung eines Wohnhauses mit Garage, Brink 7, Zentralort Wewer
- + Abbruch einer Lagerhalle, Hillingsen 1, Ortsteil Balksen
- + Errichtung eines Garagenaufbaus mit Abstellraum und eines Gartenhauses mit Abstellraum, Diedrich-Düllmann-Str. 18, Ortsteil Borgeln
- + Errichtung eines Gewerbebetriebes (Ziervogelzucht, Futtermittel, zoologisches Zubehör) mit Betreiberwohnung, Am Bierbäumchen 9, Ortsteil Scheidingen
- + Errichtung eines Güllebehälters, Westen 2, Ortsteil Recklingsen
(erneute Vorlage, da veränderter Standort auf dem Betriebsgelände)

- + Errichtung/ Erweiterung eines offenen Unterstandes, Blumrother Str. 10, Ortsteil Blumroth
- + Abbruch einer Scheune für die Strohlagerung, Schwefer Str. 10, Ortsteil Schwefe
- + Errichtung eines Carports, Ringstr. 23a, Ortsteil Stocklarn
- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Praxisanbau, Bahnhofstraße 19, Zentralort Welper
- + Abbruch der „Kinderlehr“, Pfarrweg 5a, Ortsteil Borgeln
- + Errichtung eines 3-Familienhauses mit Abstellräumen, Hattropholser Str. 22a, Ortsteil Borgeln
- + Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, Im Bruch 19a, Zentralort Welper

Zu allen vorgenannten Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

- + Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle, Hillingsen 1, Ortsteil Balksen
(nicht ausreichender Abstand zum oberirdischen Gewässer)

Zu dem vorgenannten Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

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