

Welver, den 28.08.15

Damen und Herren
des Ausschusses

Herrn Bürgermeister

nachrichtlich

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage übersende ich Ihnen ergänzende Unterlagen für die 7. Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt am 02.09.2015 zu folgenden Tagesordnungspunkten:

A. Öffentliche Sitzung:

Zu Tagesordnungspunkt 1:

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

Zu Tagesordnungspunkt 2:

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

Mit freundlichen Grüßen
gez. Wiemer
Vorsitzender

begl.:

Rohe
-Große -

Damen und Herren
Brill, Daube, Heuwinkel, Holuscha, Peters, Philipper, Rohe, Stehling, Stemann

Zu Tagesordnungspunkt 1:

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

Eingegangene Stellungnahmen

2. Änderung B-Plan Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“, Centralort Welver
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Stand: 28.08.2015

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben eine Stellungnahme abgegeben:

Nummer	Name/Organisation Anschrift	Schreiben vom	Anregungen/ Hinweise	
			ja	nein
1.	Kreis SOEST, Postfach 1752, 59494 Soest	17.08.2015	x	
2.	Kreis SOEST, Postfach 1752, 59494 Soest	21.08.2015	x	
3.	Nachtrag LIPPEVERBAND	14.08.2015	x	
4.	Kronprinzenstraße 24, 45128 Essen	14.08.2015	x	
4.	IHK Arnsberg Postfach 5345, 59818 Arnsberg	14.08.2015	x	
5.	Westnetz GmbH Hellefelder Str. 8, 59821 Arnsberg	12.08.2015	x	
6.	Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg	10.08.2015	x	
7.	Stadt Hamm -61.4- Postfach 2449 • 59014 Hamm	06.08.2015	x	
8.	LWL-Archäologie für Westfalen - In der Wüste 4 - 57462 Olpe	03.08.2015	x	
9.	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Deutz-Mülheimer-Straße 22-24, 50679 Köln	23.07.2015	x	
10.	Bezirksregierung Arnsberg, Postfach 1152, 59471 Soest Agrar	22.07.2015	x	
11.	LWK Kreisstelle Soest, Ostinghausen (Haus Dusse), 59505 Bad Sassendorf	14.07.2015	x	
12.	Amprion GmbH Betrieb / Projektierung, Leitungen Bestandsicherung, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund	14.07.2015	x	
13.	Thyssengas GmbH, Kampstraße 49, 44137 Dortmund	10.07.2015	x	

2. Änderung B-Plan Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“, Centralort Welver
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Stand: 28.08.2015

Folgende Bürger haben eine Stellungnahme abgegeben:

Nummer	Name Anschrift	Schreiben vom	Anregungen/ Hinweise	
			ja	nein
14.	Sammeleingabe mehrerer Bürger	04.07.2015	x	x
15.	Niederschrift über die Bürgerversammlung am Donnerstag, den 18.06.2015, im Saal des Rathauses, Am Markt 4, Welver	18.06.2015	x	

KREIS SOEST

Die Landräthe

Kreis Soest	Postfach 1752	59491 Soest
Gemeinde Weilver		
Eing.: 20. Aug. 2015		
Gemeinde Weilver	Am Markt 4	59514 Weilver

- Nester von Hornissen

Zur Verminderung von Verbotstatbeständen ist als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass Gehözentnahmen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzonen, also in der Zeit vom 30.09. bis 01.03. erfolgen dürfen.

Wenn diese Punkte beachtet und entsprechend umgesetzt werden, ist nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für Geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden. Diese anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet Sie jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

Schutzgebiete

Bei Schriftwechsel und Rückfragen bitte stets angeben:

Geschäftszeichen
61.00.0009-

Soest, 17.08.2015

Bei Schriftwechsel und Rückfragen bitte stets angeben:

2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 "Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes" an der Ladestraße im Zentralort Weilver

Trägerbeteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 09.07.2015, Ihr Zeichen: 61-26-21/24-02

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 Ausweitung des vorhandenen Einzelhandelsstandorts keine grundsätzlichen Bedenken.

Das Vorhaben ist verbunden mit Flächenversiegelung und Lebensraumverlust.

Artenschutz

Im vorgelegten Artenschutzaufschluss wird gefordert, die Gehölzreihe entlang des südlichen Randes des Planungsareals zu erhalten, da diese mit ihrer Baumstruktur eine geringe Bedeutung für die Fledermaus und Schwalben hat und eine Bedeutung als Leitlinie für durchziehende Kleinvögel aufweist. Die Gehölzreihe ist zumindest im Bereich der Stellflächen entsprechend festgesetzt. Ich bitte zu prüfen, inwieweit diese Festsetzung auch im Bereich der überbaubaren Flächen im Westen und Osten erfolgen kann.

Durch das geplante Abbruchvorhaben können geschützte Tierarten betroffen sein. Deshalb ist beim Abriss eines Gebäudes aus artenschutzrechtlichen Gründen zu überprüfen, ob sich Nist-, Brut-, Wohn- oder Zuflüchtplätze der folgenden Tierarten im oder am Gebäude befinden:

- Fledermausquartiere (Sommer- und Winterquartiere in Dachböden und Kellern),
- Brutsitze von heimischen Vögeln (z.B. Schwäbchen, Mauersegler, Turmfalken),

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



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

Koordinierungsstelle Regionalentwicklung

Gebäude Niederberghainer Str. 24a 59494 Soest
 Name Dr. Jürgen Wutschka
 Durchwahl 02921 30-2270
 Zentrale 02921 30-0
 Telefax 02921 30-2951
 Zimmer 1.10 a
 E-Mail juergen.wutschka@kreis-soest.de
 Internet www.kreis-soest.de

Soest, 17.08.2015

Bei Schriftwechsel und Rückfragen bitte stets angeben:
 Geschäftszeichen
61.00.0009-

Das vorhandene Naturdenkmal ist mitsamt der Kronentraufe zu sichern und zu schützen. Weder das Befahren noch das Lagern von Baumaterialien ist im Kronentraubereich zulässig. Beeinträchtigungen für das ND sind dann nicht zu erwarten.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Weilver sieht hier Siedlungsraum vor.

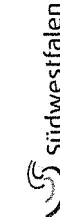
Eingriffsregelung

- Bewertung Die in der Begründung unter 10.4 getroffene Bewertung der Fläche ist einer Flächenbewertung vor dem Eingriff gegenüberzustellen.
- Kompensation: Vor einer Ersatzgeldzahlung ist zu prüfen, inwieweit Flächen und Maßnahmen im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen. Hier bieten sich die Umsetzung der WRLR (Eigenanteil), die Erweiterung des Waldbereiches, (die den ersten Ausgleich für diesen Bebauungsplan bildet) und Maßnahmen aus dem Landschaftsplan auf gemeindeeigene bzw. zu erwerbende oder langfristig zu pachtende Flächen an.

Grundsätzlich bestehen keine Immissionschutzrechtlichen Bedenken.

Die den Planungsunterlagen beigelegte schalltechnische Untersuchung des Gutachters Winkler & Geising Akustik und Immissionsschutz GmbH, Berichts-Nr. 2635/1/04 vom 27.03.2015 ist überwiegend plausibel und nachvollziehbar. Insbesondere sind hier die Emissionsansätze und die konservative Betrachtung der PKW-Bewegungen (5.1.1 des Gutachtens) zu nennen. Die unter „1. Zusammenfassung“ genannten Schallminderungsmaßnahmen sind zwingend umzusetzen.

Klärungsbedarf besteht bei der Einschätzung der Vorbelaufung durch benachbarte gewerbliche Nutzungen (7.1, Seite 27, letzter Absatz der schalltechnischen Untersuchung). Der Betrieb Mesche Landtechnik wurde im ergänzenden Schallgutachten 9915/1 – hP vom 28.03.2000 zum B-Plan Nr. 23 „Ladestraße“ betrachtet. Wie diesem Gutachten zu entnehmen ist, wirkt der o.g. Betrieb durchaus immissionsrelevant auf die Immissionsaufpunkte IO-03a und IO-03b der aktuellen schalltechnischen Untersuchung ein (Anlage 3 und 4). Die Aussage, dass „eine relevante Geräuschverbesserung durch die dem Einzelhandelsstandort benachbarten Gewerbebetriebe“ für die im Rahmen dieser





Untersuchung maßgebenden Immissionsorte nicht vorliegt", sollte unter diesem Aspekt betrachtet und kommentiert werden.

Die abschließende immissionsschutzrechtliche Prüfung erfolgt im jeweiligen Genehmigungsverfahren. Die Forderung von ergänzenden immissionsschutzrechtlichen Gutachten bei Bauvorhaben behalte ich mir vor.

Gegen die Maßnahme bestehen unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Punkte aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken.

1. Einhaltung von Hilfsfisten

Da es sich hierbei um ein Areal handelt, welches bereits durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen wurde sieht die Brandschutzdienststelle keinen Handlungsbedarf bezogen auf eine, die Gefahrenabwehr betreffende, erneute Anpassungen an die gesetzlich vorgeschriebene Hilfsfrist da feuerwehrtechnische Fahrzeuge zeitgerecht zur nichtpolizeilichen Gefahrenabwehr eingesetzt werden können.

2. Vorhaltung von Feuerwehrfahrzeugen insbesondere von Hubrettungsfahrzeugen

Da die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Welver nicht über ein Hubrettungsfahrzeug (DLK) verfügt, sind bauliche Anlagen; die Aufenthaltsräume haben; immer gemäß § 17 Abs. 3 BauO NRW zu erstellen.

Insbesondere weißt die Brandschutzdienststelle auf den Sachverhalt hin, dass zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges mit dem Rettungsgeräten der Feuerwehr nur anzuleitende Stellen zulässig sind; die nicht mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegen:

3. Zufahrt für die Feuerwehr

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist die Zufahrt bereits jetzt schon als gesichert anzusehen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist jedoch immer der § 5 BauO NRW einzuhalten.

4. Löschwasserversorgung

- Bereitstellung von Löschwasser Gemäß § 1 Abs. 2 FSHG stellen die Gemeinden eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher.

• Dimensionierung der Löschwasserleitungen

Die Brandschutzdienststelle hält es für erforderlich, dass für diesen Bereich/Änderung des BP eine, gemäß dem Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung Gas- und Wasser (DVGW), Löschwasserversorgung bereitgestellt wird, die eine Entnahme von mindestens 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden sicherstellt.

• Löschwasserentnahmemöglichkeiten

Zulässig sind aus Sicht der Brandschutzdienststelle:
- Überflurhydranten (ÜFH) gemäß DIN 14384
- Unterflurhydranten (UFH) gemäß DIN 14339

Hinweis:

Es ist durch z. B. bauliche Maßnahmen jederzeit zu gewährleisten, dass Unterflurhydranten nicht zu- oder überparkt werden können.
- Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserteiche oder unterirdische Löschwasserbehälter) gemäß DIN 14210 oder DIN 14230



Entfernung zu Löschwasserentnahmestellen
Geeignete Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis (Radius) von 150 m um den Bereich sicherzustellen.

Hinweis:

Dieser Umkreis gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z. B. Bahntassen oder mehrstreifige Schnellstraßen sowie große lang gestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zur Löscheitungsverlegung gegenüber dem Umkreis um Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dr. Jürgen Wutschka

KREIS SOEST

Die Landrätin

Kreis Soest · Postfach 1752 · 59491 Soest
Gemeinde Welver
Am Markt 4
59514 Welver

Koordinierungsstelle Regionalentwicklung
Gebäude Niederbergheimer Str. 24a · 59494 Soest
Name Dr. Jürgen Wutschka
Durchwahl 02921 30-2270
Zentrale 02921 30-0
Telex 02921 30-2951
Zimmer 1.10 a
E-Mail juergen.wutschka@kreis-soest.de
Internet www.kreis-soest.de
Soest, 21.08.2015
Bei Schriftwechsel und Rückfragen bitte stets angeben:
Geschäftszeichen
61.26.12

2

2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 "Neubau eines
Discount- und Vollsortimentmarktes an der Ladestraße" im Zentralort Welver
Trägerbeteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 09.07.2015, Ihr Zeichen: 61-26-21/24-02

Nachtrag zu meiner Stellungnahme vom 17.08.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich bitte den folgenden Hinweis des Sachgebietes Bodenschutz noch mit aufzunehmen:

Der Planbereich ist als Altstandort registriert (4313-0051). Es handelt sich dabei um den ehemaligen Güterbahnhof Welver. Bei einer orientierenden Untersuchung 1998 wurden nur geringe Schadstoffgehalte in dem 0,5 bis 1,5 m mächtigen Anfüllungen festgestellt. Diese erfordern bei einer weitgehenden Versiegelung des Geländes keine weiteren Maßnahmen.

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Sachgebiet Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Anfallende Abfälle sind hinsichtlich des Entsorgungsweges gutachterlich zu beurteilen.

Die Detailplanung ist mit dem Sachgebiet Abfallwirtschaft/Bodenschutz abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dr. Jürgen Wutschka


Südwesfalen
ALLES GUT!

Stellung ISO-Nachtrag

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

3



Koordinierungsstelle Regionalentwicklung

Gebäude Niederbergheimer Str. 24a · 59494 Soest
Name Dr. Jürgen Wutschka
Durchwahl 02921 30-2270
Zentrale 02921 30-0
Telex 02921 30-2951
Zimmer 1.10 a
E-Mail juergen.wutschka@kreis-soest.de
Internet www.kreis-soest.de
Soest, 21.08.2015
Bei Schriftwechsel und Rückfragen bitte stets angeben:
Geschäftszeichen
61.26.12

U.P.P.E.R.B.A.N.D - Postfach 102441 - 45024 Essen

Gemeinde Welver
Bau/Planung/Umwelt
Postfach 47
59511 Welver

Eing.: 19. AUG. 2015
Königswall 29, 44137 Dortmund
Telefon (02 31) 91 51-0
Telefax (02 31) 91 51-77
Commerzbank Essen 121 7488
BLZ 386 400 39
IBAN: DE99 3864 0039 0121 7488 00
BIC: COBADEFXXX

Sparkasse Essen 245 758
BLZ 386 501 05
IBAN: DE05 3865 0105 0000 2437 58
BIC: SPESDE3EXXX

LIPPEVERBAND
Korprinzenstraße 24, 45128 Essen
Telefon (02 01) 104-0
Telefax (02 01) 104-22 77
http://www.lippeverbund.de

Gemeinde Welver
Bau/Planung/Umwelt
Postfach 47
59511 Welver
Eing.: 19. AUG. 2015
Königswall 29, 44137 Dortmund
Telefon (02 31) 91 51-0
Telefax (02 31) 91 51-77
Commerzbank Essen 121 7488
BLZ 386 400 39
IBAN: DE99 3864 0039 0121 7488 00
BIC: COBADEFXXX

2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Neubau eines
Discount- und Vollsortimentmarktes“
frühzeitige TÖB-Beteiligung

Ihr Zeichen 61-26-21/24-02 Ihre Nachricht vom 09.07.2015
Unser Zeichen 12-AM 10 (207932)

Datum 14.08.2015

Ruf / E-Mail 104-2310 krueger.friedrich@begv.de

Bearbeiter Krüger

Mit freundlichen Grüßen

i.A.


Walter
(Walter)

Dr. Jürgen Wutschka

Im Auftrag

Dr. Emanuel Grün, Raimund Echterhoff



IHK Arnsberg
Hellweg-Sauerland

IHK Arnsberg | Postfach 5345 | 59818 Arnsberg
Gemeinde Welver
Gemeindeentwicklung
Bau / Planung / Umwelt
Am Markt 4
59514 Welver

CIMIA 17. Mai 2015
CIMIA 17. Mai 2015

Datum
14.05.2015

Zweite Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Neubau eines
Discount- und Vollsortimentmarktes“ an der Ladestraße im Zentralort Welver
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4
Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte Planung sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes (Rückbau und Neuerrichtung) von 770 m² auf zunächst bis zu 1.000 m² (optional 1.250 m²) Verkaufsfäche und die Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes von ca. 1.129 m² auf bis zu 1.740 m² (optional 1.900 m²) Verkaufsfäche geschaffen werden. Durch die Schaffung der Erweiterungsmöglichkeiten soll die Nahversorgung im Quartier Ladestraße sowie im Ortskern Welver wesentlich verbessert werden.

Das Plangebiet befindet sich in ca. 500 Metern Entfernung zum Hauptgeschäftsbereich am Markt.

Nach Aussage des vorgelegten Verträglichkeitsgutachtens der CIMIA führen die geplanten Erweiterungen nachvollziehbar zu keinen abwägungsrelevanten Kaufkraftverlusten für die Ortsmitte von Welver oder andere zentrale Versorgungsbereiche. Lediglich der PENNY-Markt sei laut Gutachter durch die zu erwartenden Umsatzerlöse in seinem Bestand gefährdet, allerdings auf Grund seiner Lage außerhalb des Zentrums nicht schützenswert.

In der Vergangenheit wurde seitens der IHK und auch durch ein entsprechendes, durch die CIMIA im Jahr 2009 erarbeitetes Einzelhandelskonzept empfohlen, zur Stärkung der Ortsmitte etwaige weitere Einzelhandelsentwicklungen (u.a. Ansiedlung eines weiteren Discounter) auf den Bereich des ehemaligen SPAR-Marktes bzw. das Raiffeisen-Gelände zu konzentrieren. Es hat sich allerdings gezeigt, dass eine entsprechende Realisierung trotz diverser Versuche in den vergangenen Jahren nicht möglich war und auch keine weiteren geeigneten Flächen für einen Lebensmittelmarkt in aktuell marktüblicher Größe im



oder zumindest angrenzend zum (taktischen) Zentralen Versorgungsbereich von Welver vorhanden sind. Beachtet man zudem, dass laut Gutachter eine unterdurchschnittliche Flächenausstattung von Welver im Bereich Nahrungs- und Genussmittel gegeben ist, so ist zur Stärkung der Nahversorgung aus unserer Sicht im Ergebnis eine Erweiterung der an der Ladestraße ansässigen Betriebe Aldi und Edeka zu befürworten.

Wir halten es allerdings für sinnvoll, sowohl den Ortskern als auch die Nahversorgungslage an der Ladestraße über entsprechende Zentrale Versorgungsbereiche zu definieren und durch den Rat zu verabschieden.

Mit freundlichen Grüßen

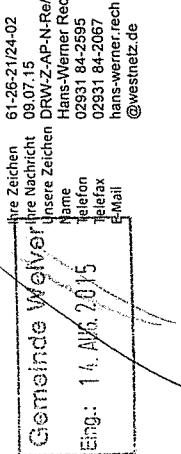
Stephan Britten
Referent im Geschäftsbereich
Standortpolitik, Innovation und Umwelt

5

WESTNETZ

Westnetz GmbH, Hellefelder Str. 8, 59321 Arnsberg

Gemeinde Welver
- Gemeindeentwicklung -
Am Markt 4
59514 Welver



Arnsberg, 12. August 2015

2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 "Neubau eines Dis-
count- und Vollsortimentmarktes" an der Ladestraße im Zentralort Welver
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4
Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

Die Gas-Hochdrucknetze und Strom-Hochspannungsverteilernetzanhägeln verlaufen mit
ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und sind somit nicht betroffen.

Bitte beitreten Sie zusätzlich die Thyssengas GmbH direkt. Die Anschrift lautet:

Thyssengas GmbH, Integrity Management und Dokumentation, Netzdokumentation und
Netzauskunft, Kampstr. 49, 44137 Dortmund, Tel.: 0231 / 91291-2277 oder Fax: 0231 /
91291-2266, E-Mail:leitungsauskunft@thyssengas.com.

...

Westnetz GmbH
Hellefelder Straße 8
59821 Arnsberg
T +49 2931 84-0
F +49 2931 84-2110
I www.westnetz.de

TSM
vers. CEFRIEL
Westnetz GmbH
Hellefelder Straße 8
59821 Arnsberg
T +49 2931 84-0
F +49 2931 84-2110
I www.westnetz.de

Informationen zu Maßnahmen zur Steigerung der Energiesicherheit und der Energienutzung
und Verpflichtungen des Betreibers der Verteilungsnetze an die Betreiber von Verteilungsnetzen
sind im Regelwerk der Verteilungsnetze des jeweiligen Landes festgelegt. Einzelheiten hierzu
können bei den zuständigen Verteilungsnetzbetreibern eingeholt werden. Entsprechende
Unterlagen können über die Internetseite www.westnetz.de erlangt werden.
...
...
...

Ein Unternehmen der RWE

Ein Unternehmen der RWE

Seite 2

5

Ob unsere Anlagen von einer externen Kompensation betroffen sind, ist aus der derzeitigen
Datenlage nicht ersichtlich. Bezüglich der Ausgleichsflächen bitten wir Sie uns weiter
zu beteiligen, falls die Maßnahmen noch nicht ausgeführt wurden.

i. A. Kotewisch

Westnetz GmbH

Westnetz GmbH

USt-IdNr. DE 8137 98 535



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

~~Gemeinde Welver~~

Eing.: 12. AUG 2015

Datum: 10. August 2015
Seite 1 von 2

Akkordzeichen:
65.52.1-2015-468

bei Antwort bitte angeben:
Auskunft erteilt:

Frau Baginski
julia.baginski@bra.nrw.de
Telefon: 02331/62-3561
Fax: 02331/62-3624

Goebenstraße 25

44135 Dortmund

2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“ an der Ladestraße im Zentralort Welver
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 08.07.2015 -61-26-21/24-02-

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise:

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

Bergbau hat im Planbereich nach den hier vorliegenden Unterlagen nicht stattgefunden.

Ferner liegt das Vorhaben über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Nordrhein Westfalen Nord“ und über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „CBM-RWTH“. Inhaberin der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken ist die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH. Inhaberin der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken ist die RWTH Aachen.

Haupt'sitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02331 82-0

poststelle@bra.nrw.de

www.bra.nrw.de

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

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

Umsatzsteuer ID:

DE1234567890
1234567890

Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen.

Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln.

Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag:

(Begünstiger)



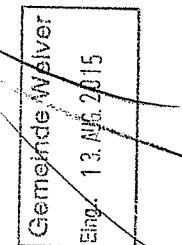
Stadt Hamm:

Der Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt
Gesamtstädtische Planung und
Stadtteilentwicklung
Technisches Rathaus
Gustav-Heinemann-Str. 10
59065 Hamm

Stadt Hamm -61-4 Postfach 2449 - 59014 Hamm

Gemeinde Welver
Der Bürgermeister
Postfach 477
59511 Welver



06.08.2015
Mein Zeichen: 61.4
Ihr Zeichen:

2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“ an der Ladestraße im Zentralort Welver hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der 2. Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 24 bereitet die Gemeinde Welver den Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes und die Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche eines Vollsortiment- und Discountmarktes an der Ladestraße im Zentralort Welver vor.

Die beabsichtigten Entwicklungen haben voraussichtlich keinen Einfluss auf die Einzelhandels situation in Hamm.
Die Planung ist als abgestimmt im Sinne des § 2 (2) BauGB zu betrachten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dipl.-Ing. Mühle
Leiter Stadtplanungsamt

8

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

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

Gemeinde Welver
Eing.: 03. AUG. 2015

Az.: 1392rö.erm

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

Aussprechpartnerin:
Melanie Röring B.A.

Tel.: 02761 9375-42
Fax: 02761 937520

E-Mail: melanie.roering@lwl.org

Ople, 03.08.2015

Zweite Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“ an der Ladestraße im Zentralort Welver
Ihr Schreiben vom 09.07.2015 / Ihr Zeichen 61-26-21/24-02

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wir verweisen auf den im Bebauungsplan genannten Punkt 8.1 Sonstige Hinweise
„Bodendenkmale“.

Zudem weisen wir darauf hin, dass in dem Punkt noch unsere alte Bezeichnung und unsere alte, nicht mehr gültige Fax-Nummer genannt werden. Aus diesem Grunde bitten wir Sie, den Hinweis wie folgt zu ändern:

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

9

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

~~Gemeinde Welver~~
Eing.: 21. Jul. 2015

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Kompetenzzentrum Baurecht
Deutz-Mülheimer-Straße 22-24
50679 Köln
www.deutschebahn.com

Thorsten Schwark
Deutsche Bahn AG
i. V. S. - J.
Strauß

Ihr Zeichen 61-26-21/24-02 / Ihre Nachricht vom 09.07.15

Zweite Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 24 "Neubau eines Discount- und
Vollsortimentmarktes" an der Ladestraße in Welver
hier: Beteiligung der Betörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Große,

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

Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen gegen die uns vorliegende Änderung des Bauungsplanes der Stadt Welver keine Bedenken. Flächen der Deutschen Bahn AG wurden nicht überplant.

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer des Objektes sind frühzeitige und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- Um Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausschließen zu können, sind wir bei baulichen Veränderungen in Nähe der DB-Grenze rechzeitig durch detaillierte und aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen gesondert zu beteiligen.
- Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.

- Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (zum Beispiel Beleuchtungen von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrtzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vor täuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

2/2

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i. V.

S. - J.
Schwark

23.07.15



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

Gemeinde Welver
Eing.: 24.JUL.2015

Datum: 22. Juli 2015
Seite 1 von 1
Aktenzeichen:
33 SO 5207
Bei Antwort bitte angeben
Auskunft erteilt:
Herr Heller
rolf.heller@bezreg-
ansberg.nrw.de
Telefon: 02931/822-5118
Fax: 02931/822-5190

Stiftstraße 53
59494 Soest

**Zweite Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24
„Neubau eines Discount- und Vollsortimentsmarktes“ an der Lade-
straße im Zentralort Welver
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Schreiben vom 08.07.2015 – 61-26-21/24-02

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

Im Auftrag


Heller

Hauptstiz:
Selbststiz: 1, 59621 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 Heitba:
IEAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED

Umsatzsteuer ID:
DE12387675

Datum: 08.07.2015

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
33 SO 5207
Bei Antwort bitte angeben
Auskunft erteilt:
Herr Heller
rolf.heller@bezreg-
ansberg.nrw.de
Telefon: 02931/822-5118
Fax: 02931/822-5190

Stiftstraße 53
59494 Soest

**Zweite Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24
„Neubau eines Discount- und Vollsortimentsmarktes“ an der Ladestraße
im Zentralort Welver**

Zu Ihrem Amtshilfeersuchen in der o. a. Angelegenheit nehme ich aufgrund der mir über-
gebenen Unterlagen als Träger des öffentlichen Belangs Landwirtschaft gemäß § 4 Abs. 1
BauGB wie folgt Stellung.

Die vorliegenden Planungen sehen eine Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche für
einen vorhandenen Edeka-Markt und Aldi-Markt vor. Durch die geplante Baumaßnahme
wird der öffentliche Belang Landwirtschaft nicht beeinträchtigt. Durch die Planung ist da-
von auszugehen, dass es auch zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kommt. Im Ab-
schnitt 10.9 wird aufgeführt, dass der Ausgleich mit dem Kreis Soest besprochen wird.

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird der Hinweis gegeben, auch die Landwirtschaftskammer
im Zusammenhang mit Anlage von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einzuschalten.

Im Auftrag

(Frank)

Qualitätsmanagementsystem zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008

Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:
WGZ-Bank Münster BLZ 400 600 00 Konto-Nr. 403 213 IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13 BIC/SWIFT: GENODE M S
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG BLZ 380 601 86 Konto-Nr. 2 100 771 015 IBAN: DE27 3806 0168 2100 7710 15 BIC/SWIFT: GENODE D1 BR S
Ust.-Id.-Nr. DE 126118233 Steuer-Nr. 337/591/407/80

Wichtiger Hinweis (wegen weiterer digitaler Postbearbeitung):
Unterlagen bitte nicht klammern, heften oder kleben und möglichst im DIN-A4-Format senden.

Grosse, Dirk**12**

ERDGASLOGISTIK

Von: Vidal Blanco, Bärbel <baerbel.vidal@amprion.net> C. AUS. 2015
 Gesendet: Dienstag, 14. Juli 2015 11:34
 An: Grosse, Dirk
 Betreff: Leitungsauskunfts - 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 24 Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes, Ladestraße

Signiert von:

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 Versorgungsleistungen die zuständigen Unternehmen beteiligt
 .aben.

Mit freundlichen Grüßen

Bärbel Vidal Blanco

Amprion GmbH
 Betrieb / Projektierung
 Leitungen Bestandsicherung
 Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund
 Tel intern 15711
 Tel extern +49 231 5849-15711
 mailto: baerbel.vidal@amprion.net
www.amprion.net

Aufsichtsrat: Heinz-Werner Ufer (Vorsitzender)

Geschäftsleitung: Dr. Hans-Jürgen Brück, Dr. Klaus Kleinekohne
 Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund - Handelsregister-Nr. HR B 15940 - USt-IdNr. DE 8137 61 356

Liegenschaften und
 Geoinformation/ Dokumentation
 Liegenschaften: 61-26-2124-02
 Ihre Zeichen: 09.07.2015
 Unsere Zeichen: N-L-D/An 2015-TOB-0692
 Herr Anke
 Name: +49 231 91291-6431
 Telefon: +49 231 91291-2266
 Telefax: Leitungsauskunft@thyssengas.com
 E-Mail: @thyssengas.com

Gemeinde Welver
 Bau / Planung / Umwelt
 Am Markt 4
 59514 Welver
 Eing.: 14. JULI 2015

Gemeinde Welver
 Bau / Planung / Umwelt
 Am Markt 4
 59514 Welver
 Eing.: 14. JULI 2015

Dortmund, 10. Juli 2015

Zweite Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24
 „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“ an der Ladestraße im
 Zentralort Welver

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrer Nachricht vom 09.07.2015 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.

i. V. Anke
 i. V. Anke

Freundliche Grüße
Thyssengas GmbH

i. V. Kraft
 i. V. Kraft

Thyssengas GmbH
 Kansteinstrasse 49
 44137 Dortmund
 T +49 231 91291-0
 F +49 231 91291-2012
 I www.thyssengas.com
 Geschäftsführung:
 Dr. Axel Botzenhardt
 (Vorsitzender)
 Bernd Dahmen
 Vorsitzender des Aufsichtsrates:
 Prof. Dr.-Ing. Klaus Homann
 Sitz der Gesellschaft:
 Dortmund
 Eingetragen beim
 Amtsgericht Dortmund
 Handelsregister-Nr.
 HRB 21273
 Bankverbindung:
 Commerzbank Essen
 BLZ 160 400 39
 Kto.-Nr.: 140 286 800
 IBAN: DE64 3604 0039 01140 26008 00
 BIC: COBADEFXXX
 USt-IdNr. DE 19997635

Gemeinde Welver
Herr Bürgermeister Schumacher
59514 Welver

Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“ an der Ladestraße

Anregungen, Bedenken und Änderungswünsche

Sehr geehrter Herr Schumacher,

wir bedanken uns zunächst für Ausführungen in der öffentlichen Bürgeranhörung vom 18. Juni 2015. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden dargestellt, mögliche Planaalternativen oder die konkrete Planbegündung fehlten allerdings. Ebenso konnten wir uns kein Bild machen über die qualifizierte Umweltverträglichkeitsstudie oder die berechneten Lärmwerte in unserer Reihenstraße. Gleichwohl möchten wir bezüglich o.g. Bebauungsplanes unsere Anregungen, Bedenken und Änderungswünsche mitteilen und bitten um Berücksichtigung der Belange der Anlieger der Reihenstraße bzw. um Beschlussvorlage im zuständigen Gremium der Gemeinde Welver.

Zu den grundlegenden Aufgaben der Bauleitplanung gehört es, durch die Festsetzung von Baugebieten Nutzungskonflikte innerhalb des jeweiligen Gebietes zu vermeiden und die verschiedenen Baugebiete einander so zuzuordnen, dass Konflikte zwischen den Gebieten und ihrer Umgebung vermieden werden.

Im Falle von Einkaufszentren, die außer in Kerngebieten nur in eigens festgesetzten Sondergebieten zulässig sind und deshalb wegen der mit ihnen verbundenen nachteiligen Wirkungen nicht einmal in Misch-, Gewerbe- oder Industriegebieten verwirklicht werden dürfen, ist eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange zwangsläufig gegeben, wenn mit der vorgesehenen Planung weitere, die Grenzwerte der TA-Lärm überschreitende, Verkehrsmenge auf mehr als 2.500 PKW/Tag wird allein in der Reihenstraße ein Sitzungsniveau erreicht, das die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm

Der Bau der Märkte an der Ladestraße wurde 1999 genehmigt auf Basis von Normenkontrollverfahren gegen den VEP und einem dann geschlossenen Vergleich mit allen Anliegern. Die begleitenden Verkehrs- und Lärmschutzzugaben und das Gericht hatten seinerzeit festgestellt, dass die Richtwerte z.B. der TA-Lärm nur knapp eingehalten werden konnten, bzw. an einzelnen Stellen bereits überschritten wurden. Nicht zuletzt aufgrund der Schließung des Edeka in Scheidling hat sich der Einkaufsverkehr schon jetzt so erhöht, dass die damaligen Grundlagen der Gutachten nicht mehr gegeben sind und der Verkehr die zulässigen damals schon grenzwertigen Limits übersteigt. Die gegenüber damals veränderten Ladenöffnungszeiten verursachen Verkehrslärm bis in die späten Abendstunden in unseren Wohnstraßen. Auch dieser Umstand verlässt bereits die damals gefundene Kompromisslinie. Wir verweisen auf den Verwaltungsgerichtstreit AZ 11 B 873/99 des OVG NRW vom 09.07.1999 und die damaligen Lärmexperten.

Unsere Anregung diesbezüglich wäre:

2. Die Gemeinde Welver verpflichtet sich mit dem Beschluss zum o.g. Bebauungsplan, zum Schutz der Wohn- und Lebensqualität in den benachbarten Wohngebieten alle verkehrsplanerischen und strassenbaulichen Maßnahmen zu ergreifen, um an keiner Stelle im umliegenden Verkehrsnetz die Richtwerte der TA Lärm überschreiten zu lassen.

Bis heute ist es nicht gelungen, entsprechend des gerichtlichen Vergleiches, den Lieferverkehr zu den Märkten gänzlich so zu organisieren, das dieser ausschließlich über den östlichen Teil der Ladestraße erfolgt. Regelmäßig sind LKW's des Liefer- und Ladeverkehrs zu den Märkten in der Reiherstraße zu allen Tages- und Nachtzeiten zu beobachten. Hinweisen möchten wir auch noch darauf, dass das Gericht entschieden hatte, auf die Anlieferung des EDEKA an der Westseite des Gebäudes zu verzichten (mit Ausnahme der Fleischzulieferung).

Unsere Anregungen diesbezüglich wären:

3. Im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungen ist dem Investor aufzuerlegen, dass der Liefer- und Ladeverkehr auch künftig ausschließlich über den östlichen Teil der Ladestraße erfolgt.

4. Außerdem ist den Märkten wie bisher ein Nachtanlieferungsverbot von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr aufzuerlegen.

5. Die Anlieferung des EDEKA an der Westseite des Gebäudes ist zu untersagen.

Die nun geplante Erhöhung der Verkaufsflächen bei Edeka von 890 m² auf 1630 m² (= +83%) und bei Aldi von 750 m² auf 1250 m² (= + 66,7% incl. Baureserve) ist nicht als zu bagatellisierende „maßvolle“ Veränderung zu betrachten. In der Summe werden demnach 1250m² zusätzlich gebaut, dieses Volumen entspricht einem zusätzlichen dritten Großmarkt. Diese Plannaumaßnahme greift in erheblichem Maße in die schutzwürdigen Belange der Anlieger ein. Mit der dadurch verbundenen Erhöhung der Verkehrsmenge auf mehr als 2.500 PKW/Tag wird allein in der Reiherstraße ein Sitzungsniveau erreicht, das die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm

Unsere Anregung diesbezüglich wäre:

1. Die Belange der anliegenden und benachbarten Wohngebiete müssen berücksichtigt werden.

überschreitet und das als solches eine Umweltprüfung erfordert. Auch in einem allgemeinen Wohngebiet sind Störungen, die die Wohnruhe oder die Umwelt erheblich beeinträchtigen, von vornherein unzulässig. Die Ladestraße dagegen, die als gewerbliche Straße extra von den seinerzeitigen Investoren geplant und gebaut wurde, hat nur eine Prognose von 900KFZ/Tag. Hier ist demnach auch ein dringender Lastenausgleich erforderlich.

Unsere Anregungen diesbezüglich wären:

6. Im Rahmen des Planverfahrens ist die Umweltprüfung für die Reiherstraße nachzuholen. Werden die zulässigen Lärmwerte überschritten, sind geeignete weitere Maßnahmen zur Verkehrslenkung und Verkehrsberuhigung zu treffen.
7. Schaffung einer direkten, Umweg freien Verbindung zu den Märkten durch abknickende Vorfahrt an der Reiherstraße/Starenschleife in Richtung Ladestraße zur Lenkung des Verkehrs in Richtung Einkaufsbereich Ladestraße.

Anzumerken ist aus unserer Sicht außerdem noch, dass der Erhalt der als Naturdenkmal geschützten Winterlinden auf dem Parkplatz uns Anliegern besonders am Herzen liegt. Die vermeintlich unter dem Kronenbereich angeordneten neuen Parkplätze sind als sehr kritisch zu beurteilen. Der Investor plant darüber hinaus, die erheblichen Eingriffe in Landschaft und Natur z. B. durch die zusätzlich überbauten Flächen und die neuen Parkplätze mit einem Geldbetrag abzulösen. Ersatzzahlungen dieser Art sind aber nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn die Eingriffe nicht kompensierbar sind, bzw. wenn eine andere Kompensation nicht möglich ist. Die Eingriffsregelung ist im deutschen Recht das bedeutendste Instrument zur Durchsetzung von Belangen des Naturschutzes, das in der "Normal-Landschaft" greift, also auch außerhalb naturschutzrechtlich gesicherter Gebiete. Grundidee ist ein generelles Verschlechterungsverbot für Natur und Landschaft. Mit der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft (Beeinträchtigungen) vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Unsere Anregung diesbezüglich wäre:

8. Die beeinträchtigte Funktion des Naturhaushaltes soll am selben Ort zeitnah durch eine andere geeignete Maßnahme verbessert werden. Natur und Landschaft sollen nach unserem Dafürhalten entlang der Ladestraße verbessert werden durch die Anpflanzung von strassenbegleitenden Bäumen. Z. B. könnte bei der Anlage der neuen Parkplätze entlang der Ladestraße jeder 5. Stellplatz eine Baumscheibe sein. Es können aber auch Baumpflanzungen im näheren Umfeld stattfinden.

größeren Gängen im Geschäft gäbe. Dabei sei nicht geplant, das Sortiment zu verändern oder zu vergrößern. Gewünscht werden nicht mehr Kunden sondern „dickere Kassenvon's“. Das vorhandene hochwertig mit Tonziegeln verkleckerte erst 15 Jahre alte Aldi-Gebäude soll dafür abgerissen werden. Außerdem seien die Vergrößerungen der Bauflächen für Aldi um ca. 250 m² rein vorstellig. Mit dieser Vergrößerung allein der Gänge im Markt verspricht der Investor nun eine Rückgewinnung von Kaufkraft um mehr als 40%. Das ist völlig unglaublich.

Es ist bekannt, dass sowohl der Aldi als auch der Edeka nicht zu den umsatzstarken Märkten im Vergleich zu Nachbarkommunen wie Lippetal oder Werl gehören. Ein Ausbau an Verkaufsfläche ist weder mit einer höheren Nachfrage noch mit einer deutlichen Einwohnerentwicklung begründbar. Auch das geänderte Kaufverhalten in der Bevölkerung durch den stark wachsenden Internethandel lassen eine eher zurückgehende Prognose erwarten.

Es ist nicht zuletzt öffentlich bekannt, dass die Gemeinde allein auf Anlass des Investors tätig wird und nicht zum Wohl der Allgemeinheit. Der Investor hat die Absicht, dass Planungsobjekt zu veräußern. Allein um den Wert des Objektes zu steigern und einen höheren Gewinn zu erzielen, ist eine höhere planungsrechtliche Ausnutzung des Grundstücks geplant (Vergrößerung der Verkaufsflächen). Der Investor drohte damit, dass der Aldi, folgt man seinen Interessen seitens der Gemeinde nicht, den Standort verlassen würde. Außerdem ist bekannt, dass die erwünschte Wiederbelebung des ehemaligen Sparmarktes mit einem Drogeremarkt von den Entscheidungen an der Ladestraße abhängig gemacht wird, da der gleiche Investor auch als Vermittler dieser Immobilie tätig ist. Da der Investor somit wohl gänzlich den Einzelhandel und die Versorgung der Öffentlichkeit in Welver in der Hand hat, besteht ein erhebliches Erspressungspotential. Die Gemeinde sollte sich nicht den Spekulationsinteressen des Investors unterwerfen. Eine Gerechte Abwägung der rein wirtschaftlichen Belange des Investors gegen die begründeten Interessen der betroffenen anliegenden Wohngebiete ist dringend geboten.

Unsere Anregung diesbezüglich wäre:

9. Da die o.g. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 nicht hinreichend begründet ist, muss das Verfahren an dieser Stelle enden. Die Gemeinde sollte die Aufhebung des Verfahrens beschließen.

Da der Aldi ohnehin neu baut, und der Aldi-Vorsteher in der Bürgerversammlung vom 18.06.2015 auch deutlich gemacht hat, dass es in der Gemeinde geeignete Standorte gibt, sind neue verträglichere Standorte für den Aldi-Markt zu prüfen. Für eine unabhängige und eigenständige Entscheidung der Gemeinde ist es erforderlich, zumindest für den Neubau des Aldi-Marktes einen Ersatzstandort zu suchen. Wir möchten noch daran erinnern, dass die Verkehrsgegutachten zum Genossenschaftsgelände bereits sinnvolle Ansätze für verkehrliche Lösungen hatten. Darauf aufbauend könnte ggf. auch für den Aldi-Markt eine verträgliche Lösung gefunden werden. Weiterhin würde die Option für eine zentralörtliche Entwicklung unter Einbeziehung des Genossenschaftsgeländes offen gehalten werden können. Wir würden es sehr bedauern, wenn die viele Arbeit und die Gutachten für die Ortskerneentwicklung gänzlich vergebens gewesen wären. Der Erkenntnisgewinn hieraus sollte doch nicht die Fehlentwicklung an der Ladestraße weiter stützen sondern im Gegenteil einen Prozess zum Umdenken einleiten. Wir sind der Überzeugung, dass die heutige Ladestraße Ursache für die zunehmende Verödung

Die Gemeinde muss nach Planungsrecht eine hinreichende Begründung für die Planänderungen vorlegen. Begründet wurde vom beauftragten Planer, Herrn Krüger dass das Aldi-Gebäude „nicht mehr zeitgemäß sei“ und dass es einen Trend zu

im Bereich der kleinen und ehemals vielfältigen Einzelhandelsstruktur in Welver ist. Nach und nach ist ein Geschäft nach dem anderen in der Fußgängerzone aufgegeben worden. Die heutigen Leerstände und Immobilienangebote in der Fußgängerzone sind aus unserer Sicht doch Beweis genug. Die Ortskernentwicklung benötigt einen etwas längeren Atem und in der Sache auch Einigkeit aller Akteure.

Es besteht zudem für die Gemeinde ein weiterer wichtiger Zusammenhang mit dem Neubau des Bahnhofes. Für die Bewertung und Finanzierung ist im Umfeld des neuen Bahnhofes seitens der Gemeinde eine städtebauliche Entwicklung einzuleiten, mit der die Millioneninvestitionen für den Bahnhof dann auch zu rechtfertigen sind. Dies betrifft insbesondere die Entwicklung des Genossenschaftsgeländes, so dass sich im Zentrum von Welver wieder neue Chancen für die Einzelhandelsentwicklung ergeben würden. Außerdem ist im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel die Verknüpfung von Mobilität (am Bahnhof) mit dem Einzelhandel am Genossenschaftsgelände eine überaus sinnvolle Symbiose. Gerade für ältere Menschen mit Beeinträchtigten in der Mobilität wird der Bahnhof umgebaut. Wenn hierbei dann auch noch kurze und unmittelbare Wege für die täglichen Bedürfnisse entstehen, wäre dies eine besondere Qualität für die Zukunft Welvers.

Unsere 7. Anregung diesbezüglich wäre:
Für das Genossenschaftsgelände ist eine städtebauliche Entwicklung einzuleiten, die die dortige Aldi-Ansiedlung als Ersatzstandort einbezieht.

Sehr geehrter Herr Schumacher, wir möchten Sie abschließende bitten, uns die Ergebnisse der Abwägung schriftlich mitzuteilen bzw. das entsprechende Protokoll des zuständigen Gremiums zu überlassen.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung und Beschlussfassung

2. Änderung B-Plan Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“, Zentralort Welver
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

2. Änderung B-Plan Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“ Zentralort Welver
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

A. Träger öffentlicher Belange

1. Absender: Kreis SOEST, Postfach 1752, 59494 Soest
Schreiben vom 17.08.2015

1.1.1 Naturschutz

1.1.1 Hinweise/Anregungen
Aus landschaftstypischer Sicht ergeben sich zur Ausweitung des vorhandenen Einzelhandelsstandorts keine grundsätzlichen Bedenken.

Das Vorhaben ist verbunden mit Flächenversiegelung und Lebensraumverlust.

Artenschutz

Im vorgelegten Artenschutzausgabten wird gefordert, die Gehölzreihe entlang des südlichen Randes des Planungsareals zu erhalten, da diese mit ihrer Saumstruktur eine geringe Bedeutung für die Fledermaus und Schwalben hat und eine Bedeutung als Leitlinie für durchziehende Kleinvögel aufweist. Die Gehölzreihe ist zumindest im Bereich der Steifflächen entsprechend festgesetzt. Ich bitte zu prüfen, inwieweit diese Festsetzung auch im Bereich der überbaubaren Flächen im Westen und Osten erfolgen kann.

Durch das geplante Abbruchvorhaben können geschützte Tierarten betroffen sein. Deshalb ist beim Abriss eines Gebäudes aus artenschutzrechtlichen Gründen zu überprüfen, ob sich Nist-, Brut-, Wohn- oder Zuflüchtsstätten der folgenden Tierarten im oder am Gebäude befinden:

- Fledermausquartiere (Sommer- und Winterquartiere in Dachböden und Kellern),
- Bruststätten von heimischen Vögeln (z.B. Schwalben, Mauersegler, Turmfalken),
- Nester von Hornissen

Zur Verminderung von Verbotstatbeständen ist als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass Gehölzentnahmen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchzeiten, also in der Zeit vom 30.09. bis 01.03. erfolgen dürfen.

Wenn diese Punkte beachtet und entsprechend umgesetzt werden, ist nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden. Diese anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet Sie jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Baumaßführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

2. Änderung B-Plan Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“ Zentralort Welver
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

1.1.1.1 Abwägungsvorschlag

Ein weitergehender Erhalt der Gehölzreihe im Bereich der -geplanten- Gebäude ist nicht möglich, da dann die Intention dieses Änderungsverfahrens, die Erweiterung der beiden Märkte nicht in ausreichendem Masse erreichen kann. Eine Erweiterung in anderer Richtung ist aufgrund der vorhandenen Bestands- und Eigentums situation (hier die Ladestraße bzw. Bestandsgebäude) nicht möglich.

Vor Abriss des Altmarktes werden nochmals die oben angesprochenen Untersuchungen durchgeführt.

Der Hinweis zu den Gehölzentnahmen wird in den textlichen Festsetzungen des B-Plans aufgenommen.

Der Investor wird über seine Mitteilungspflicht bei eventuell auftauchenden Hinweisen zu geschützten Arten informiert.

1.1.1.2 Beschlussvorschlag

Der Anregung zum Erhalt der Gehölzreihe kann nicht gefolgt werden. Der Rechtsplan zum vorhabenbezogenen B-Plan ist zu ergänzen.

1.2

1.2.1 Hinweise/Anregungen

Schutzgebiete

Das vorhandene Naturdenkmal ist mitsamt der Kronentraufe zu sichern und zu schützen. Weder das Befahren noch das Lagern von Baumaterialien ist im Kronentraubereich zulässig. Beeinträchtigungen für das ND sind dann nicht zu erwarten.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Welver sieht hier Siedlungsraum vor.
Eingriffsgeregelung

Bewertung

Die in der Begründung unter 10.4 getroffene Bewertung der Fläche ist einer Flächenbewertung vor dem Eingriff gegenüberzustellen.

Kompensation:

Vor einer Ersatzgeldzahlung ist zu prüfen, inwieviel Flächen und Maßnahmen im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen. Hier bieten sich die Umsetzung der VRRL (Eigenanteil), die Erweiterung des Waldbereiches, (die den ersten Ausgleich für diesen Bebauungsplan bildete) und Maßnahmen aus dem Landschaftsplan auf gemeindeeigene bzw. zu erwerbende oder langfristig zu pachtende Flächen an.

1.2.1.1 Abwägungsvorschlag

Die Begründung und der Umweltbericht sind zur Klarstellung um die Ausführungen zum Naturdenkmal zu ergänzen.

2. Änderung B-Plan Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“, Zentralort Welver

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BaugB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BaugB

Der Hinweis zum Landschaftsplan ist redaktionell einzuarbeiten.

Der Umweltbericht wird zur Klarstellung in der Flächenebewertung ergänzt.

Der Anregung zur Kompensation wird gefolgt.

1.2.1.2 Beschlussvorschlag

Die Begründung und der Umweltbericht sind wie oben erläutert zu ergänzen.

1.3 Immissionschutz

1.3.1 Hinweis

Grundsätzlich bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Die den Planungsunterlagen beigelegte schalltechnische Untersuchung des Gutachters Winkler & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Berichts-Nr. 2635.1/04 vom 27.03.2015 ist überwiegend plausibel und nachvollziehbar.

Insbesondere sind hier die Emissionsansätze und die konservative Betrachtung der PKW-Bewegungen (5.1.1 des Gutachtens) zu nennen. Die unter „1. Zusammensetzung“ genannten Schallminderungsmaßnahmen sind zwingend umzusetzen.

Klärungsbedarf besteht bei der Einschätzung der Vorbelastung durch benachbarte gewerbliche Nutzungen (7.1, Seite 27, letzter Absatz der schalltechnischen Untersuchung). Der Betrieb Mesche Landtechnik wurde im ergänzenden Schallgutachten 9915/1 – h/P vom 28.03.2000 zum B-Plan Nr. 23 „Ladestraße“ betrachtet. Wie diesem Gutachten zu entnehmen ist, wirkt der o.g. Betrieb durchaus immissionsrelevant auf die Immissionsaupunkte IO-03a und IO-03b der aktuellen schalltechnischen Untersuchung ein (Anlage 3 und 4). Die Aussage, dass „eine relevante Geräuschvorbelastung durch die dem Einzelhandelsstandort benachbarten gewerblichen Nutzungen für die im Rahmen dieser Untersuchung maßgebenden Immissionsorte nicht vorliegt“, sollte unter diesem Aspekt betrachtet und kommentiert werden.

Die abschließende immissionsschutzrechtliche Prüfung erfolgt im jeweiligen Genehmigungsverfahren. Die Forderung von ergänzenden immissionsschutzrechtlichen Gutachten bei Bauvorhaben behalte ich mir vor.

1.3.1.1 Abwägungsvorschlag

Die Mesche Landtechnik hat den genannten Standort aufgegeben, eine Nachfolgenutzung ist nicht geplant. Unabhängig davon sieht der schalltechnische Gutachter keine relevante Geräuschvorbelastung durch den ehemals vorhandenen Betrieb. Die ergänzende Stellungnahme wird als Anlage in die Begründung aufgenommen.

1.3.1.2 Beschlussvorschlag

Entfällt



Sehr geehrte Damen und Herren,

In Zusammenhang mit dem geplanten Betrieb eines Aldi- und eines Edeka-Marktes an der Ladestraße in 55514 Welver nach Umsetzung der Vergroßerung der Verkaufsflächen, haben wir auftragsgemäß die in der Nachbarschaft zu erwartenden Geräuschimmissionen ermittelt und in unserem schalltechnischen Bericht Nr. 2635.1/04 vom 27.03.2015 ausführlich dokumentiert.

Zu den unsere schalltechnische Untersuchung betreffenden Punkten der Stellungnahme des Kreises Soest (Geschäftszeichen 61.00.0009-) vom 17.08.2015 nehmen wir wie folgt Stellung:

„Klärungsbedarf besteht bei der Einschätzung der Vorbelastung durch benachbarte gewerbliche Nutzungen (7.1, Seite 27, letzter Absatz der schalltechnischen Untersuchung). Der Betrieb der Mesche Landtechnik wurde im ergänzenden Schallgutachten 9915/1 – h/P vom 28.03.2000 zum B-Plan Nr. 23 „Ladestraße“ berücksichtigt. Wie diesem Gutachten zu entnehmen ist, wirkt der o.g. Betrieb durchaus immissionsrelevant auf die immissionsaupunkte IO-03a und IO-03b der aktuellen schalltechnischen Untersuchung ein (Anlage 3 und 4). Die Aussage, dass „eine relevante Geräuschvorbelastung durch die dem Einzelhandelsstandort benachbarten gewerblichen Nutzungen für die im Rahmen dieser Untersuchung maßgebenden Immissionsorte nicht vorliegt“, sollte unter diesem Aspekt betrachtet und kommentiert werden.“

WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH Gutenbergstr. 8 48597 Gronau	Amtesgericht Coesfeld, HRB 10155 Amtsgerichtsleiter: Martin Winkler, Dipl.-Ing. Jürgen Gesing, Dipl.-Ing. UStID-Nr.: DE90-4015-2006-0000-0266-33	Spedition Gronau BLZ: 40 540 06 Konto: 2 66 33 BIC: WELADE1GRO IBAN: DE90 4015 2006 0000 0266 33
---	--	--

Nach Rücksprache mit dem Fachbereich Gemeindeplanung / Bauwesen der Gemeinde Weiler vom 25.08.2015, Herrn Große, befindet sich die Mesche Landtechnik GmbH seit etwa zwei bis drei Monaten nicht mehr am Standort an der Ladestraße 29. Eine Folgenutzung durch einen ggf. schalltechnisch relevanten Gewerbebetrieb gibt es zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht.

Darüber hinaus kann der Anlage 3 des ergänzenden Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 23 "Ladestraße" der Gemeinde Weiler vom 28.03.2000 (Bericht 99151/I - h/P) entnommen werden, dass für die Immissionsorte IO-03a und IO-03b Mittelungspiegel von ≤ 55 dB(A) beim Betrieb der Mesche Landtechnik GmbH ermittelt wurden. Eine genauere Unterschreitung der 55 dB(A) ist der flächendeckenden Berechnung nicht zu entnehmen (vgl. beigefügte Anlage 3 des vorgerückten Gutachtens). Auf Grund der Lage der Immissionsorte auf der in Bezug zur ehemaligen Mesche Landtechnik GmbH abgewandten Gebäudeseite ist jedoch von keiner relevanten Geräuschvorbelastung durch diesen Betrieb auszugehen.

Dies ist ebenfalls unserem Gutachten vom 27.03.2015 auf Seite 27 zu entnehmen:

"Die in Bezug auf die in der vorliegenden Untersuchung zu beurteilenden Märkte maßgeblichen Immissionsorte in der Nähe der Mesche Landtechnik GmbH (IO-02 bis IO-04) an der Ladestraße 29 befinden sich allesamt an den Süd- bzw. Westfassaden der jeweiligen Wohngebäude. Die Mesche Landtechnik GmbH befindet sich hingegen auf der abgewandten Seite der Wohngebäude, sodass der Einfluss der zudem durch eigene Betriebs- und Wohngebäude abgeschirmten Betriebsgeräusche der Landmaschinen-Werkstatt und des Freigeländes auf die hier zu betrachtenden Immissionsorte nur von untergeordneter Bedeutung ist [...]"

Wir hoffen, Ihnen mit den vorstehenden Ausführungen gedient zu haben und stehen für Rückfragen gern zur Verfügung.

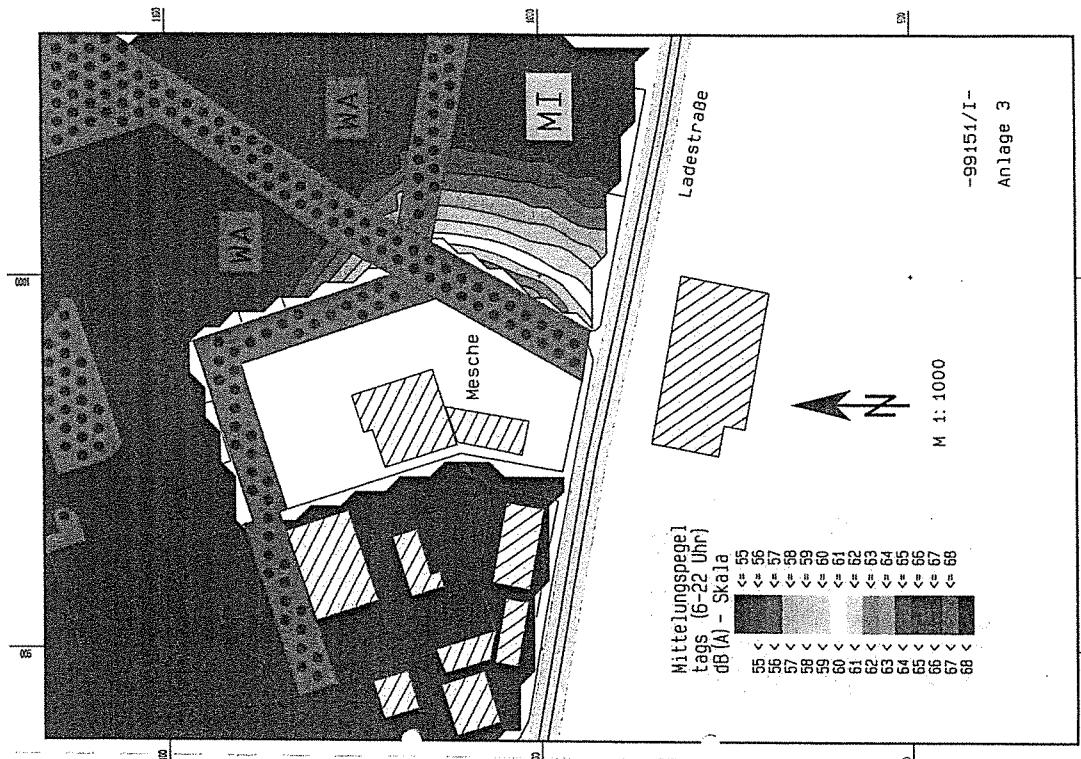
Mit freundlichen Grüßen

Ecker
WENKER & GESING
Akustik und Immissionschutz GmbH

Ecker
i. A. Sven Eicker, Dipl.-Ing.

Gesing
Jürgen Gesing, Dipl.-Ing.

Flächendeckende Berechnung der Beurteilungspiegel (Anlage 3) aus dem ergänzenden Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 23 "Ladestraße" der Bonk - Maire - Hoppmann GbR, 99151/I - h/P vom 28.03.2000:



-99151/I-
Anlage 3

2. Änderung B-Plan Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“, Zentralort Welver

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Stand: 28.08.2015

1.4 Brandschutz

1.4.1 Hinweise

Gegen die Maßnahme bestehen unter Beachtung der nachfolgend aufgeföhrten Punkte aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken.

Einhaltung von Hilfsfristen

Da es sich hierbei um ein Areal handelt, welches bereits durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen wurde sieht die Brandschutzdienststelle keinen Handlungsbedarf bezogen auf eine, die Gefahrenabwehr betreffende, erneute Anpassungen an die gesetzlich vorgeschriebene Hilfslinie da feuertechnische Fahrzeuge zeitgerecht zur nichtpolizeilichen Gefahrenabwehr eingesetzt werden können.

Vorhaltung von Feuerwehrfahrzeugen, insbesondere von Hubrettungsfahrzeugen

Da die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Welver nicht über ein Hubrettungsfahrzeug (DLK) verfügt, sind bauliche Anlagen; die Aufenthaltsräume haben; immer gemäß § 17 Abs. 3 BauO NRW zu erstellen.

Insbesondere weißt die Brandschutzdienststelle auf den Sachverhalt hin, dass zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges mit den Rettungsgeräten der Feuerwehr nur anzuleitende Stellen zulässig sind; die nicht mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegen:

Zufahrt für die Feuerwehr

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist die Zufahrt bereits jetzt schon als gesichert anzusehen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist jedoch immer der § 5 BauO NRW einzuhalten.

Löschwasserversorgung

Bereitstellung von Löschwasser

Gemäß § 1 Abs. 2 FSHG stellen die Gemeinden eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher.

Dimensionierung der Löschwasserleitungen

Die Brandschutzdienststelle hält es für erforderlich, dass für diesen Bereich/Änderung des BP eine, gemäß dem Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung Gas- und Wasser (DVGW), Löschwasserversorgung bereitgestellt wird, die eine Entnahme von mindestens 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden sicherstellt.

Löschwasserentnahmемöglichkeiten

Zulässig sind aus Sicht der Brandschutzdienststelle

- Überflurhydranten (ÜFH) gemäß DIN 14384

2. Änderung B-Plan Nr. 24 „Neubau eines Discount- und

Vollsortimentmarktes“, Zentralort Welver

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Stand: 28.08.2015

1.4.2 Hinweise

Es ist durch z. B. bauliche Maßnahmen jederzeit zu gewährleisten, dass Unterflurhydranten nicht zu- oder überparkt werden können.

- Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserentnahmestelle oder unterirdischer Löschwasserbehälter) gemäß DIN 14210 oder DIN 14230

Entfernung zu Löschwasserentnahmestellen

Geeignete Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis (Radius) von 150 m um den Bereich sicherzustellen.

Hinweis:

Dieser Umkreis gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z. B. Bahntassen oder mehrstreifige Schnellstraßen sowie große lang gestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zur Löscheitungsverlegung gegenüber dem Umkreis um die Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

1.4.1 Abwägungsvorschlag

Die vorgenannten Hinweise sind im Rahmen der Bauantragsstellung/Bauausführung zu berücksichtigen. Der Hinweis auf die Löschwasserleitung ist zur Klarstellung in der Begründung zu ergänzen.

1.4.1.2 Beschlussvorschlag

Die Begründung ist zu ergänzen.

2. Bodenschutz-Nachtrags-Schreiben des Landkreises vom 21.08.2015

2.1 Hinweise/Anregungen

Ich bitte den folgenden Hinweis des Sachgebiets Bodenschutz noch mit aufzunehmen:

Der Planbereich ist als Altstandort registriert (4313-0051). Es handelt sich dabei um den ehemaligen Güterbahnhof Welver. Bei einer orientierenden Untersuchung 1998 wurden nur geringe Schadstoffgehälte in den 0,5 bis 1,5 m mächtigen Auffüllungen festgestellt. Diese erfordern bei einer weitgehenden Versiegelung des Geländes keine weiteren Maßnahmen.

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Sachgebiet Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundene Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Anfallende Abfälle sind hinsichtlich des Entsorgungsweges gutachterlich zu beurteilen.

Die Detailplanung ist mit dem Sachgebiet Abfallwirtschaft/Bodenschutz abzustimmen.

2. Änderung B-Plan Nr. 24, „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“, Zentralort Welver
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB

Stand: 28.08.2015

2.1.1 **Abwägungsvorschlag**
Die Hinweise werden zur Klarstellung im Rechtsplan unter Hinweise und der Begründung aufgenommen.

2.1.2 **Beschlussvorschlag**
Die Begründung und der Rechtsplan sind zu ergänzen.

3. Absender : LIPPEVERBAND Kronprinzenstraße 24, 45128 Essen
Schreiben vom 14.08.2015

3.1. Hinweis

gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken oder Hinweise.

3.1.1 Abwägungsvorschlag
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.1.2 Beschlussvorschlag
Entfällt.

3.1.1 Abwägungsvorschlag
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.1.2 Beschlussvorschlag
Entfällt.

4. Absender: IHK Arnsberg Postfach 5345, 59818 Arnsberg
Schreiben vom 14.08.2015

4.1 Hinweise/Anregungen

... durch die oben genannte Planung sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes (Rückbau und Neuerichtung) von 770 m² auf zunächst bis zu 1.000 m² (optional 1.250 m²) Verkaufsfläche und die Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes von ca. 1.129 m² auf bis zu 1.740 m² (optional 1.900 m²) Verkaufsfläche geschaffen werden. Durch die Schaffung der Energieversorgungsmöglichkeiten soll die Nahversorgung im Quartier Ladestraße sowie im Ortskern Welver wesentlich verbessert werden.

Das Plangebiet befindet sich in ca. 500 Metern Entfernung zum Hauptgeschäftsbereich am Markt.

Nach Aussage des vorgelegten Verträglichkeitsgutachtens der CIMA führen die geplanten Erweiterungen nachvollziehbar zu keinen abwägungssrelevanten Kaufkraftverlusten für die Ortsmitte von Welver oder andere zentrale Versorgungsbereiche. Lediglich der PENNY-Markt sei laut Gutachter durch die zu erwartenden Umsatzverluste in seinem Bestand gefährdet, allerdings auf Grund seiner Lage außerhalb des Zentrums nicht schützenswert. In der Vergangenheit wurde seitens der IHK und auch durch ein entsprechendes, durch die CIMA im Jahr 2009 erarbeitetes Einzelhandelskonzept empfohlen, zur Stärkung der

2. Änderung B-Plan Nr. 24, „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“, Zentralort Welver
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB

Stand: 28.08.2015

Ortsmitte etwaige weitere Einzelhandelsentwicklungen (u.a. Ansiedlung eines weiteren Discounter) auf den Bereich des ehemaligen SPAR-Marktes bzw. das Raiffeisen-Gelände zu konzentrieren. Es hat sich allerdings gezeigt, dass eine entsprechende Realisierung trotz diverser Versuche in den vergangenen Jahren nicht möglich war und auch keine weiteren geeigneten Flächen für einen Lebensmittelmarkt in aktuell marktüblicher Größe im oder zumindest angrenzend zum (fiktischen) zentralen Versorgungsbereich von Welver vorhanden sind. Beachtet man zudem, dass laut Gutachter eine unterdurchschnittliche Flächenausstattung von Welver im Bereich Nahrungs- und Genussmittel gegeben ist, so ist zur Stärkung der Nahversorgung aus unserer Sicht im Ergebnis eine Erweiterung der an der Ladestraße ansässigen Betriebe Aldi und Edeka zu befürworten.

Wir halten es allerdings für sinnvoll, sowohl den Ortskern als auch die Nahversorgungsstange an der Ladestraße über entsprechende zentrale Versorgungsbereiche zu definieren und durch den Rat zu verabschieden.

4.1.1 **Abwägungsvorschlag**
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die erweiterten zentralen Versorgungsbereiche wurden in der Stellungnahme der CIMA von 2015 ja bereits genauer definiert bzw. formuliert.

4.1.2 **Beschlussvorschlag**
Entfällt.

5. Absender: Westnetz GmbH Hellefelder Str. 8. 59821 Arnsberg
Schreiben vom : 12.08.2015

5.1 Hinweis/Anregungen

... im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestehen unsererseits keine Bedenken, Anregungen oder eigene Planungen.
Im Gebiet der Gemeinde Welver betreibt die RWE Deutschland AG als Eigentümerin und die Westnetz GmbH als Pächterin Gas-Hochdruckanlagen
Strom-Hochspannungsverteilernetzanlagen
Gas- und Strom-Verteilernetzanlagen.

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

Die Gas-Hochdrucknetze und Strom-Hochspannungsverteilernetzanlagen verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und sind somit nicht betroffen.
Bitte beteiligen Sie zusätzlich die Thyssengas GmbH direkt. Die Anschrift lautet:
Thyssengas GmbH, Integrity Management und Dokumentation, Netzdkumentation und Netzauskunft, Kampstr. 49, 44137 Dortmund, Tel.: 0231 / 91291-2277 oder Fax: 0231 / 91291-2266, E-Mail: leitungsauskunft@thyssengas.com.

2. Änderung B-Plan Nr. 24, „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“, Zentralort Welver
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB

Ob unsere Anlagen von einer externen Kompensation betroffen sind, ist aus der derzeitigen Datenlage nicht ersichtlich. Bezuglich der Ausgleichsflächen bitten wir Sie uns weiter zu beteiligen, falls die Maßnahmen noch nicht ausgeführt wurden.

5.1.1 Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen bzw. ja bereits im Rahmen dieses Verfahrens begleitet.

Die Rahmen der Ausgleichsflächen ist die Westnetz GmbH erneut zu beteiligen.

5.1.2 Beschlussvorschlag

Der Umweltbericht ist um diesen Hinweis zu ergänzen.

6. Absender: Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Schreiben vom : 10.08.2015

6.1 Hinweise

... zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise:

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

Bergbau hat im Planbereich nach den hier vorliegenden Unterlagen nicht stattgefunden.

Ferner liegt das Vorhaben über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Nordrhein Westfalen Nord“ und über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „CBM-RWTH“. Inhaberin der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken ist die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH. Inhaberin der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken ist die RWTH Aachen.

Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldes-grenzen.

Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln.

2. Änderung B-Plan Nr. 24, „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“ Zentralort Welver

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB

Stand: 28.08.2015

Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

6.1.1 Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Vorhabenträger informiert

6.1.2 Beschlussvorschlag

Entfällt.

7. Absender: Stadt Hamm -61.4- Postfach 2449 • 59014 Hamm

Schreiben vom :06.08.2015

7.1 Hinweis

... mit der 2. Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 24 bereitst die Gemeinde Welver den Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes und die Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche eines Vollsortiment- und Discountmarktes an der Ladestraße im Zentralort Welver vor.

Die beabsichtigten Entwicklungen haben voraussichtlich keinen Einfluss auf die Einzelhandelssituation in Hamm.

Die Planung ist als abgestimmt im Sinne des § 2 (2) BauGB zu betrachten.

7.1.1 Abwägungsvorschlag
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7.1.2 Beschlussvorschlag
Entfällt.

8. Absender: LWL-Archäologie für Westfalen - In der Wüste 4 - 57462 Olpe

Schreiben vom : 03.08.2015

8.1 Hinweise

... Wir verweisen auf den im Bebauungsplan genannten Punkt 8.1 Sonstige Hinweisen „Bodendenkmale“.

2. Änderung B-Plan Nr. 24, „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“, Zentralort Welver
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB

Zudem weisen wir darauf hin, dass in dem Punkt noch unsere alte Bezeichnung und unsere alte, nicht mehr gültige Fax-Nummer genannt werden. Aus diesem Grunde bitten wir Sie, den Hinweis wie folgt zu ändern:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 931750; Fax: 02761/ 9317520) unverzüglich anzulegen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Denkmalenkel zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken

8.1.1 Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend verwendet.

8.1.2 Beschlussvorschlag

Der Rechtsplan ist redaktionell anzupassen.

9. Absender: Deutsche Bahn AG DB Immobilien Deutz, Mülheimer Straße 22-24, 50679 Köln

Schreiben vom :23.07.2015

9.1 Hinweise

- die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren.
- Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen gegen die uns vorliegende Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Welver keine Bedenken. Flächen der Deutschen Bahn AG wurden nicht überplant.

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immisionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer des Objektes sind frühzeitige und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- Um Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausschließen zu können, sind wir bei baulichen Veränderungen in Nähe der DB-Grenze rechtzeitig durch detaillierte und aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen gesondert zu beteiligen.
- Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeliefert werden.

2. Änderung B-Plan Nr. 24, „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“, Zentralort Welver
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB

- Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (zum Beispiel Beleuchtungen von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

9.1.1 Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Befolgung weitergeleitet

9.1.2 Beschlussvorschlag

Entfällt.

10. Absender: Bezirksregierung Arnsberg - Agrar, Postfach 1152, 59471 Soest

Schreiben vom :12.07.2015

10.1 Hinweis

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

10.1.1 Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

10.1.2 Beschlussvorschlag

Entfällt.

11. Absender: LWK Kreisstelle Soest Ostinghausen (Haus Düsse) 59505 Bad Sassendorf

Schreiben vom :14.07.2015

11.1 Hinweis

Zu Ihrem Amtshilfesuchen in der o. a. Angelegenheit nehme ich aufgrund der mir übergebenen Unterlagen als Träger des öffentlichen Belangens BauGB wie folgt Stellung.

- Die vorliegenden Planungen sehen eine Erweiterung der zulässigen Verkaufsfäche für einen vorhandenen Edeka-Markt und Aldi-Markt vor. Durch die geplante Baumaßnahme wird der öffentliche Belang Landwirtschaft nicht beeinträchtigt. Durch die Planung ist davon auszugehen, dass es auch zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kommt. Im Abschnitt 10.9 wird aufgeführt, dass der Ausgleich mit dem Kreis Soest besprochen wird.

2. Änderung B-Plan Nr. 24, „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“, Zentralort Welver
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird der Hinweis gegeben, auch die Landwirtschaftskammer im Zusammenhang mit Anlage von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einzuschalten.

11.1.1 Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

11.1.2 Beschlussvorschlag

Die Begründung ist um den Hinweis zu ergänzen.

12. Absender: Amprion GmbH Betrieb / Projektierung, Leitungen Bestandssicherung, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund

Schreiben vom :14.07.2015

12.1 Hinweis

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.

12.1.1 Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

12.1.2 Beschlussvorschlag

Entfällt.

2. Änderung B-Plan Nr. 24, „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“, Zentralort Welver
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB

Stand: 28.06.2015

14. Absender: Gemeinschaftliche Stellungnahme (Sammeleingabe) mehrerer Bürger, 59514 Welver

Schreiben vom :04.07.2015

14.1 Anregung

... Zu den grundlegenden Aufgaben der Bauleitplanung gehört es, durch die Festsetzung von Baugebieten Nutzungskonflikte innerhalb des jeweiligen Gebietes zu vermeiden und die verschiedenen Baugebiete einander so zuzuordnen, das Konflikte zwischen den Gebieten und ihrer Umgebung vermieden werden.

Im Falle von Einkaufszentren, die außer in Kerngebieten nur in eigens festgesetzten Sondergebieten zulässig sind und deshalb wegen der mit ihnen verbundenen nachteiligen Wirkungen nicht einmal in Misch-, Gewerbe- oder Industriegebieten verwirklicht werden dürfen, ist eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange zwangsläufig gegeben, wenn mit der vorgesehenen Planung weitere, die Grenzwerte der TA-Lärm überschreitende, Verkehrsmengen erzeugt werden und somit neue und zusätzliche Konflikte zwischen den Gebieten unseres Wohngebiets und den Sonderbaufächern an der Ladestraße entstehen.

Unsere Anregung diesbezüglich wäre:

1. Die Belange der anliegenden und benachbarten Wohngebiete müssen berücksichtigt werden

14.1.1 Abwägungsvorschlag

Die Belange der Nachbarschaft wurden durch entsprechende Gutachten, die mögliche Belastungen untersuchen in dem z.B. Verkehrszählungen gemacht wurden weitgehend in ausreichendem Maß gewürdigt. Die Belastungen der Anwohner liegen zu keiner Zeit über den zumutbaren Belastungen (gesetzliche Grenzwerte). Dies wurde von einem Anwohner der Reiberstraße an dem Bürgerinformationsabend ebenfalls auch nach subjektiven Wahrnehmungen bestätigt. Die Belange der Nachbarschaft wurden berücksichtigt.

14.1.2 Beschlussvorschlag

entfällt

14.2 Anregung

... Der Bau der Märkte an der Ladestraße wurde 1999 genehmigt auf Basis von Normenkontrollverfahren gegen den VEP und einem dann geschlossenen Vergleich mit allen Anliegern. Die begleitenden Verkehrs- und Lärmschutzgutachten und das Gericht hatten seinerzeit festgestellt, dass die Richtwerte z. B. der TA-Lärm nur knapp eingehalten werden konnten, bzw. an einzelnen Stellen bereits überschritten wurden. Nicht zuletzt aufgrund der Schließung des Edeka-Marktes in Scheidingen hat sich der Einkaufsverkehr schon jetzt so erhöht, dass die damaligen Grundlagen der Gutachten nicht mehr gegeben sind und der Verkehr die zulässigen damals schon grenzwertigen

2. Änderung B-Plan Nr. 24, „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“, Zentralort Welver
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB

Limits übersteigt. Die gegenüber damals veränderten Ladenöffnungszeiten verursachen Verkehrsstörn bis in die späten Abendstunden in unseren Wohnstraßen. Auch dieser Umstand verlässt bereits die damals gefundene Kompromisslinie. Wir verweisen auf den Verwaltungstreit AZ 11 B 873/99 des OVG NRW vom 09.07.1999 und die damaligen Lärmexperten.

Unsere Anregung diesbezüglich wäre:

2. Die Gemeinde Welver verpflichtet sich mit dem **Beschluss zum o.g. Bebauungsplan, zum Schutz der Wohn- und Lebensqualität in den benachbarten Wohngebieten alle verkehrsplanerischen und strassenbaulichen Maßnahmen zu ergreifen, um an keiner Stelle im umliegenden Verkehrsnetz die Richtwerte der TA Lärm überschreiten zu lassen.**

14.2.1 Abwägungsvorschlag

Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens sind neue Verkehrszählungen gemacht worden, die Grundlage für ein schalltechnisches und ein verkehrstechnisches Gutachten sind. Eine unzumutbare Belastung wir nicht festgestellt, geforderte verkehrsplanerische und strassenbauliche Maßnahmen sind aus Sicht der Gutachter nicht erforderlich. Im Rahmen der Untersuchung der Ein- und Ausfahrtssituation wurden aufgrund der zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen auch keine neuen Lösungen empfohlen.

Der Anregung wurde demnach bereits genüge getan.

14.2.2 Beschlussvorschlag

entfällt

14.3 Anregungen

- 14.3.1 Abwägungsvorschlag
Laut Aussagen der Betreiber dürfen die eigenen und die beauftragten Fahrer nur über diese Straßen anliefern. Es wurde angeregt, dass im Falle eines Verstoßes eventuell durch Falschleitung eines Navigationssystems die Aldi oder die EDEKA informiert wird, damit intern dagegen vorgegangen werden kann. Die direkten Anwohner werden über Kontaktmöglichkeiten informiert.
- 14.3.2 Beschlussvorschlag
Die Begründung ist unter Punkt 8.5 entsprechend zu ergänzen.
- 14.3.3 Abwägungsvorschlag
Der Hinweis ist bereits in der Begründung enthalten. Es wurde angeregt, dass im Falle eines Verstoßes die Aldi oder die EDEKA informiert wird, damit intern dagegen vorgegangen werden kann. Die direkten Anwohner werden über Kontaktmöglichkeiten informiert.
- 14.3.4 Beschlussvorschlag
Die Begründung ist unter Punkt 8.5 entsprechend zu ergänzen.
- 14.3.5 Abwägungsvorschlag
Bestandteil bzw. Auslöser dieses Änderungsverfahrens ist aus den bereits in der Begründung genannten Gründen die bauliche und innerbetriebliche Neuordnung der beiden Märkte. Dazu ist unter anderem Notwendig die Anlieferung des EDEKA – Marktes zu verlegen. Dazu wurden entsprechende gutschichtliche Untersuchungen und Folgerungen erstellt, die zum Ergebnis hatten, dass eine Verlegung nicht unzumutbare Belastungen der Nachbarschaft auslöst. Eine Untersagung entbehrt also jeder fachlichen Grundlage.
- 14.3.6 Beschlussvorschlag
Der Anregung wird nicht gefolgt.

... Bis heute ist es nicht gelungen, entsprechend des gerichtlichen Vergleiches, den Lieferverkehr zu den Märkten gänzlich so zu organisieren, das dieser ausschließlich über den östlichen Teil der Ladestraße erfolgt. Regelmäßig sind LKW's des Liefer- und Ladeverkehrs zu den Märkten in der Reiherrstraße zu allen Tages- und Nachtzeiten zu beobachten. Hinweisen möchten wir auch noch darauf, dass das Gericht entschieden hatte, auf die Anlieferung des EDEKA an der Westseite des Gebäudes zu verzichten (mit Aushnahme der Fleischzulieferung).

Unsere Anregungen diesbezüglich wären:

3. Im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungen ist dem Investor aufzuerlegen, dass der Liefer- und Ladeverkehr auch künftig ausschließlich über den östlichen Teil der Ladestraße erfolgt.
4. Außerdem ist den Märkten wie bisher ein Nachtanlieferungsverbot von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr aufzuerlegen.
5. Die Anlieferung des EDEKA an der Westseite des Gebäudes ist zu untersagen.

2. Änderung B-Plan Nr. 24, „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“, Zentralort Welver

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB

Stand: 28.08.2015

- 14.3.1 Abwägungsvorschlag
Laut Aussagen der Betreiber dürfen die eigenen und die beauftragten Fahrer nur über diese Straßen anliefern. Es wurde angeregt, dass im Falle eines Verstoßes eventuell durch Falschleitung eines Navigationssystems die Aldi oder die EDEKA informiert wird, damit intern dagegen vorgegangen werden kann. Die direkten Anwohner werden über Kontaktmöglichkeiten informiert.
- 14.3.2 Beschlussvorschlag
Die Begründung ist unter Punkt 8.5 entsprechend zu ergänzen.
- 14.3.3 Abwägungsvorschlag
Der Hinweis ist bereits in der Begründung enthalten. Es wurde angeregt, dass im Falle eines Verstoßes die Aldi oder die EDEKA informiert wird, damit intern dagegen vorgegangen werden kann. Die direkten Anwohner werden über Kontaktmöglichkeiten informiert.
- 14.3.4 Beschlussvorschlag
Die Begründung ist unter Punkt 8.5 entsprechend zu ergänzen.
- 14.3.5 Abwägungsvorschlag
Bestandteil bzw. Auslöser dieses Änderungsverfahrens ist aus den bereits in der Begründung genannten Gründen die bauliche und innerbetriebliche Neuordnung der beiden Märkte. Dazu ist unter anderem Notwendig die Anlieferung des EDEKA – Marktes zu verlegen. Dazu wurden entsprechende gutschichtliche Untersuchungen und Folgerungen erstellt, die zum Ergebnis hatten, dass eine Verlegung nicht unzumutbare Belastungen der Nachbarschaft auslöst. Eine Untersagung entbehrt also jeder fachlichen Grundlage.
- 14.3.6 Beschlussvorschlag
Der Anregung wird nicht gefolgt.

... Die nun geplante Erhöhung der Verkaufsflächen bei Edeka von 890 m² auf 1630 m² (= +83%) und bei Aldi von 750 m² auf 1250 m² (= +66,7% incl. Baureserve) ist nicht als zu bagatellisierende „maßvolle“ Veränderung zu betrachten. In der Summe werden demnach 1250m² zusätzlich gebaut, dieses Volumen entspricht einem zusätzlichen dritten Großmarkt. Diese Plannaufnahme greift in erheblichem Maße in die schutzwürdigen Belange der Anlieger ein. Mit der dadurch verbundenen Erhöhung der Verkehrsmenge auf mehr als 2.500 PKW/Tag wird allein in der Reiherrstraße ein Störungsniveau erreicht, das die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm überschreitet und das als solches eine Umweltprüfung erfordert. Auch in einem allgemeinen Wohngebiet sind Störungen, die die Wohnruhe oder die Umwelt erheblich beeinträchtigen, von vornherein unzulässig. Die Ladestraße dagegen, die als gewerbliche Straße extra von den seinerzeitigen Investoren

2. Änderung B-Plan Nr. 24, „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“, Zentralort Welver

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB

geplant und gebaut wurde, hat nur eine Prognose von 900KFZ/Tag. Hier ist demnach auch ein dringender Lastenausgleich erforderlich.

Unsere Anregungen diesbezüglich wären:

6. Im Rahmen des Planverfahrens ist die Umweltprüfung für die Reihenstraße nachzuholen. Werden die zulässigen Lärmwerte überschritten, sind geeignete weitere Maßnahmen zur Verkehrslenkung und Verkehrsberuhigung zu treffen.
7. Schaffung einer direkten, umwegfreien Verbindung zu den Märkten durch abknickende Vorfahrt an der Reihenstraße/Starenschleife in Richtung Ladestraße zur Lenkung des Verkehrs in Richtung Einkaufsbereich Ladestraße.

14.4.1 Abwägungsvorschlag

Das schalltechnische Gutachten weist auch im direkten Umfeld keine Überschreitungen nach, eine Überschreitung in entfernteren Bereichen ist physikalisch nicht zu erwarten, jedenfalls nicht durch aus dem Plangebiet ausgehenden Emissionen.

Eine Ausweitung der naturschutzfachlichen Untersuchungen in diese Richtung ist nicht notwendig.

14.4.2 Beschlussvorschlag

Der Antrag wird nicht gefolgt.

14.4.3 Abwägungsvorschlag

Die verkehrstechnische Untersuchung gibt ausgehend von den aktuellen und prognostizierten Zahlen keine Vorgaben in dieser Richtung. Nach Abwägung aller Belange wird auf einen Umbau der angesprochenen Kreuzung verzichtet.

14.4.4 Beschlussvorschlag

Der Antrag wird nicht gefolgt.

2. Änderung B-Plan Nr. 24, „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“, Zentralort Welver

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB

Stand: 28.08.2015

Verschlechterungsverbot für Natur und Landschaft. Mit der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft (Beinträchtigungen) vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Unsere Anregung diesbezüglich wäre:

8. Die beeinträchtigte Funktion des Naturhaushaltes soll am selben Ort zeitnah durch eine andere geeignete Maßnahme verbessert werden. Natur und Landschaft sollen nach unserem Dafürhalten entlang der Ladestraße verbessert werden durch die Anpflanzung von straßenbegleitenden Bäumen. Z. B. könnte bei der Anlage der neuen Parkplätze entlang der Ladestraße jeder 5. Stellplatz eine Ersatzmaßnahme, Flächen für Baumpflanzungen, die als Ausgleich naturschutzfachlich gewertet werden könnten sind nicht bekannt.

14.5.1 Abwägungsvorschlag

Die Kronenbereiche der Linden dürfen und werden durch die Planung wieder überbaut noch versiegt. Ein Ausgleich im Plangebiet ist aufgrund der intensiven und notwendigen Nutzung nicht möglich. Der dadurch notwendige monetäre Ausgleich führt zu hochwertigen und naturschutzfachlich günstigen Gesamträumlich wirkenden Ersatzmaßnahmen. Flächen für Baumpflanzungen, die als Ausgleich naturschutzfachlich stattfinden.

14.5.2 Beschlussvorschlag

Die Begründung ist zur Klarstellung noch zu ergänzen

14.6 Anregung

... Die Gemeinde muss nach Planungsrecht eine hinreichende Begründung für die Planänderungen vorlegen. Begründet wurde vom beauftragten Planer, Herrn Krüger dass das Aldi-Gebäude „nicht mehr zeitgemäß sei“ und dass es einen Trend zu größeren Gängen im Geschäft gäbe. Dabei sei nicht geplant, das Sortiment zu verändern oder zu vergrößern. Gewünscht werden nicht mehr Kunden sondern „dickere Kassentbon's“. Das vorhandene hochwertig mit Tonziegeln verkleckerte erst 15 Jahre alte Aldi-Gebäude soll dafür abgerissen werden. Außerdem seien die Vergrößerungen der Bauflächen für Aldi um ca. 250 m² rein vorsorglich. Mit dieser Vergrößerung allein der Gänge im Markt verspricht der Investor nun eine Rückgewinnung von Kaufkraft um mehr als 40%. Das ist völlig unglaublich.

Es ist bekannt, dass sowohl der Aldi als auch der Edeka nicht zu den umsatzstarken Märkten im Vergleich zu Nachbarkommunen wie Lippetal oder Werl gehören. Ein Ausbau an Verkaufsfläche ist weder mit einer höheren Nachfrage noch mit einer deutlichen Einwohnerentwicklung begründbar. Auch das geänderte Kaufverhalten in der Bevölkerung durch den stark wachsenden Internethandel lassen eine eher zurückgehende Prognose erwarten.

Es ist nicht zuletzt öffentlich bekannt, dass die Gemeinde allein auf Anlass des Investors tätig wird und nicht zum Wohl der Allgemeinheit. Der Investor hat die Absicht, dass Planungsobjekt zu veräußern. Allein um den Wert des Objektes zu steigern und einen höheren Gewinn zu erzielen, ist eine höhere planungsrechtliche Ausnutzung des

2. Änderung B-Plan Nr. 24, „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“, Zentralort Welver

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB

Grundstück geplant (Vergrößerung der Verkaufsflächen). Der Investor drohte damit, dass der Aldi, folgt man seinen Interessen seitens der Gemeinde nicht, den Standort verlassen würde. Außerdem ist bekannt, dass die erwünschte Wiederbelebung des ehemaligen Sparmarktes mit einem Drogeremarkt von den Entscheidungen an der Ladestraße abhängig gemacht wird, da der gleiche Investor auch als Vermittler dieser Immobilie tätig ist. Da der Investor somit wohl gänzlich den Einzelhandel und die Versorgung der Öffentlichkeit in Welver in der Hand hat, besteht ein erhebliches Ermessungspotential. Die Gemeinde sollte sich nicht den Spekulationsinteressen des Investors unterwerfen. Eine gerechte Abwägung der rein wirtschaftlichen Belange des Investors gegen die begründeten Interessen der betroffenen anliegenden Wohngebiete ist dringend geboten.

Unsere Anregung diesbezüglich wäre:

9. Da die o.g. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 nicht hinreichend begründet ist, muss das Verfahren an dieser Stelle enden. Die Gemeinde sollte die Aufhebung des Verfahrens beschließen

14.6.1 Abwägungsvorschlag

Intention eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist immer ein Vorhaben, daß realisiert werden soll. Im Gegensatz gibt es eine Angebotsplanung, die in der Regel durch die Gemeinde initiiert wird.

Die Untersuchung zum Einzelhandelsgutachten stellt ganz klar die zunehmende Verknappung der Einzelhandelsangebote und damit den Kaufkraftabfluss in die Nachbargemeinden heraus. Eine im Gutachten geforderte Entwicklung des alten Raiffeisenstandorte ist als gescheitert anzusehen, da jahrelang kein Investor gefunden werden konnte.

Unter diesem Hintergrund kommt die Untersuchung zum Ergebnis, dass ein räumlich erweiterter Siedlungsschwerpunkt (das Plangebiet) als sinnvoll anzusehen ist. Ob ein Gebäude erweitert, umgebaut oder ersetzt wird ist Sache des Investors, der das unternehmerische Risiko alleine trägt. Dem Wunsch Rechnung zu tragen ist die Gemeinde ja bereits mit dem Aufstellungsbeschluss gefolgt.

Einen bestehenden Standort, mit den vorhandenen Infrastrukturreinrichtungen aufzuwerten, ist natürlich wesentlich einfacher als einen Standort komplett neu einzurichten, bei Erweiterungsvorhaben ist die alternative Standortfrage entsprechend eingeschränkt zu sehen.

Wenn ein Investor den Fortbestand eines Standortes von den Entwicklungsfähigkeiten dieses Standortes abhängig macht ist das unternehmerisches Handeln und keine Ermessung von politischen Gremien. Eine Gemeinde muss bestrebt sein, die erkannten Mängel der Einzelhandelsstrukturen im Interesse aller Bürger zu beheben. Die ist im vorliegenden Verfahren auch unter Abwägung der Interessen der Anwohner, was durch die vielfältigen vorgenommenen Untersuchungen und Gutachten erfolgt.

Die Vergrößerung der Märkte im angestrebten Massen wir sogar gutachterlich empfohlen.

14.6.2 Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt.

2. Änderung B-Plan Nr. 24, „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“, Zentralort Welver

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB

14.7 Anregung

... Da der Aldi ohnehin neu baut, und der Aldi-Vertreter in der Bürgerversammlung vom 18.06.2015 auch deutlich gemacht hat, dass es in der Gemeinde geeignete Standorte gibt, sind neue verträgliche Standorte für den Aldi-Markt zu prüfen. Für eine unabhängige und eigenständige Entscheidung der Gemeinde ist es erforderlich, zumindest für den Neubau des Aldi-Marktes einen Ersatzstandort zu suchen. Wir möchten noch daran erinnern, dass die Verkehrsgerüchten zum Genossenschaftsgelände bereits sinnvolle Ansätze für verkehrliche Lösungen hatten. Darauf aufbauend könnte ggf. auch für den Aldi-Markt eine vertragliche Lösung gefunden werden. Weiterhin würde die Option für eine zentralörtliche Entwicklung unter Einbeziehung des Genossenschaftsgeländes offen gehalten werden können. Wir würden es sehr bedauern, wenn die viele Arbeit und die Gutachten für die Ortsentwicklung gänzlich vergebens gewesen wären. Der Erkenntnisgewinn hieraus sollte doch nicht die Fehlentwicklung an der Ladestraße weiter stützen sondern im Gegenteil einen Prozess zum Umdenken einleiten. Wir sind der Überzeugung, dass die heutige Ladestraße Ursache für die zunehmende Verödung im Bereich der kleinen und ehemals vielfältigen Einzelhandelsstruktur in Welver ist. Nach und nach ist ein Geschäft nach dem anderen in der Fußgängerzone aufgegeben worden. Die heutigen Leerstände und Immobilienangebote in der Fußgängerzone sind aus unserer Sicht doch Beweis genug. Die Ortsentwicklung benötigt einen etwas längeren Atem und in der Sache auch Einigkeit aller Akteure.

Es besteht zudem für die Gemeinde ein weiterer wichtiger Zusammenhang mit dem Neubau des Bahnhofes. Für die Bewertung und Finanzierung ist im Umfeld des neuen Bahnhofes seitens der Gemeinde eine städtebauliche Entwicklung einzuleiten, mit der die Millioneninvestitionen für den Bahnhof dann auch zu rechtfertigen sind. Dies betrifft insbesondere die Entwicklung des Genossenschaftsgeländes, so dass sich im Zentrum von Welver wieder neue Chancen für die Einzelhandelsentwicklung ergeben würden. Außerdem ist im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel die Verknüpfung von Mobilität (am Bahnhof) mit dem Einzelhandel am Genossenschaftsgelände eine überaus sinnvolle Symbiose. Gerade für ältere Menschen mit Beeinträchtigungen in der Mobilität wird der Bahnhof umgebaut. Wenn hierbei dann auch noch kurze und unmittelbare Wege für die täglichen Bedürfnisse entstehen, wäre dies eine besondere Qualität für die Zukunft Welvers.

Unsere 10. Anregung diesbezüglich wäre:

Für das Genossenschaftsgelände ist eine städtebauliche Entwicklung einzuleiten, die die dortige Aldi-Ansiedlung als Ersatzstandort einbezieht.

14.7.1 Abwägungsvorschlag

Entsprechend des Einzelhandelsgutachten der CIMA wurde mehrere Jahre versucht das Raiffeisen-Gelände zu revitalisieren. Die konnte aus verschiedenen Gründen nicht erreicht werden. Ein Verlegung des Aldi-Standortes kann man nicht anordnen, im Gegenteil es würden bei einer Spaltung der Standorte voraussichtlich sogar zusätzliche Verkehre entstehen. Die Entfernung des jetzigen Standortes zum Raiffeisen-Gelände einerseits, der

2. Änderung B-Plan Nr. 24, „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“, Zentralort Welver
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB

ja nicht so groß ist und die Nähe zu größeren Wohngebiet andererseits sprechen durchaus für den vorhandenen Standort.

14.7.2 Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt.

14.8 Hinweis

Sehr geehrter Herr Schumacher, wir möchten Sie abschließend bitten, uns die Ergebnisse der Abwägung schriftlich mitzuteilen bzw. das entsprechende Protokoll des zuständigen Gremiums zu überlassen.

14.8.1 Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben gefolgt.

14.8.2 Beschlussvorschlag

entfällt

15. Absender: Niederschrift über die Bürgerversammlung am Donnerstag, den 18.06.2015, im Saal des Rathauses, Am Markt 4, Welver

15.1 Anregung

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

15.1.1 Abwägungsvorschlag

Die Parkplätze entlang der Ladestraße sind aus bauordnungsrechtlichen Gründen für den Betrieb notwendig. Aus gutachterlicher Sicht wurden diese nicht als gefährdend eingestuft. Daher wird an Anzahl und Lage festgehalten.

15.1.2 Beschlussvorschlag

Den Bedenken/Hinweisen wird nicht gefolgt.

15.2 Anregung

Es wird nachgefragt, ob eine Absperrung des Parkplatzes außerhalb der Öffnungszeiten der Märkte z.B. durch Schranken erfolge. Durch eine Beschränkung könne verhindert werden, dass diese Fläche als Treffpunkt z.B. für automobilisierte Jugendliche mit der damit einhergehenden Lärmentwicklung genutzt wird.

15.2.1 Abwägungsvorschlag

Herr Jorch (Edeka) erwidert hierzu, dass eine Absperrung nicht geplant sei. Diesbezügliche Probleme seien ihm aber auch nicht bekannt. Sofern sich eine Konfliktlage ergeben würde, könne man über entsprechende Maßnahmen nachdenken. Allerdings seien die Installation und die Unterhaltung einer Schrankenanlage sehr kostenintensiv.

Herr Bachmann (Edeka) ergänzt, dass der Parkplatz früher als Treffpunkt durch Jugendliche genutzt worden sei, derzeit könne dies nicht festgestellt werden

15.2.2 Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt.

15.3 Anregung

Durch die anwesenden Anwohner der Reihersstraße wird kritisiert, dass weiterhin Lkw-Verkehr zu den Märkten durch die Wohngebiete erfolge. Die Beschilderung werde missachtet.

15.3.1 Abwägungsvorschlag

Bürgermeister Schumacher führt hierzu aus, dass es Überprüfungen durch die örtliche Polizei gegeben habe, zu dieser Zeit seien keine Verstöße festgestellt worden. Seitens der Vertreter von Edeka und Aldi wurde versichert, dass die Fahrer angehalten werden seien, die Wohngebiete zu umfahren. Sofern dennoch Lkw-Fahrer den Weg durch die Straßen im Hagen und Reihersstraße nutzen würden, bliebe nur der Weg einer Anzeige durch die Anwohner. Herr Lkw-Verkehr durch die Straße Im Hagen gegenüber früher nachgelassen habe.

15.3.2 Beschlussvorschlag

Entfällt.

15.4 Anregung

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

2. Änderung B-Plan Nr. 24, „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“, Zentralort Welver

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Stand: 28.08.2015

2. Änderung B-Plan Nr. 24, „Neubau eines Discount- und Vollsortimentsmarktes“, Zentralort Weiver
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB

15.4.1 Abwägungsvorschlag

Das Bauordnungsrechtliche Verfahren ist nicht Bestandteil dieses Verfahrens. Natürlich wird im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahmen und auch in der Begründung auf die Einhaltung der der oben genannten Sachverhalte hingewiesen. Auch hier gilt, dass im Zweifel Verstöße anzusehen sind.

15.4.2 Beschlussvorschlag

Der Anregung/den Bedenken wir nicht gefolgt.

15.5 Anregung

Herr Krüger weist auf den Vergleich in dem Rechtsstreit aus dem Jahre 1999 hin. Das Oberverwaltungsgericht habe ihm bestätigt, dass dieser Vergleich weiterhin gälle. Er habe Bedenken, dass der Inhalt des Vergleiches bei der Planung nicht berücksichtigt wurde und bittet um Beachtung.

15.5.1 Abwägungsvorschlag

Herr Krüger bestätigt, dass der Inhalt des Vergleichs bekannt sei und durch die Architekten entsprechend beachtet worden sei. Er werde die Angelegenheit aber noch einmal aufgreifen und überprüfen.

Es wurde aber mit der neuen Planung, die ja nicht gerichtlich bekannt bzw. rechtlich untersucht worden ist, auch neue gutachterlicher Stellungnahmen eingeholt, die alle die Durchführbarkeit der Planungen bestätigen.

15.5.2 Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Zu Tagesordnungspunkt 2:

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

Nachtrag zu T 6 – Kreis Soest vom 21.08.2015

KREIS SOEST

Die Landräthein



Gemeinde Welver

Am Markt 4
59514 Welver

Kreis Soest · Postfach 1752 · 59491 Soest

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

Am Markt 4
59514 Welver

21.08.2015

Bei Schriftwechsel und Rückfragen bitte stets angeben:
Geschäftszeichen
61.26.12

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

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

Nachtrag zu meiner Stellungnahme vom 14.08.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bitte den folgenden Hinweis des Sachgebietes Bodenschutz noch mit aufzunehmen:

Der Planbereich ist als Altstandort registriert (4313-2001). Es handelt sich dabei um den
ehemaligen Standort eines Sägewerkes (Uhlenburg).

Bereits 2006 wurden dort Untersuchungen mittels Schürfe vorgenommen. Dabei wurde
bereits eine fast flächendeckende Anfüllung in einer durchschnittlichen Mächtigkeit von 0,5 m
festgestellt. Dies wurde 2010 bei einer orientierenden Untersuchung bestätigt. In der
westlichen Hälfte wurden nur geringe Schadstoffgehalte in den Anfüllungen festgestellt.

In der östlichen Hälfte sind die Schadstoffgehalte (PAK- Polycyclische Aromatische
Kohlenwasserstoffe) für die vorgesehene Nutzung zu hoch. Hier muss ein Bodenabtrag bzw.
ein Abtrag der kompletten Anfüllung erfolgen.

Im Anschluss sind alle Flächen parzellenscharf auf mögliche Verunreinigungen zu
untersuchen.

Der vorgesehene Lärmschutzwall darf nur aus unbelastetem Bodenaushub erstellt werden.
Das Material muss die Vorgaben der Bundesodenenschutz-Verordnung einhalten. Der
schadstoffhaltige Aushub darf dort nicht eingebaut werden.

Zu T 6 – Kreis Soest – Nachtrag

Die Stellungnahme wird beachtet. Die Bereiche „Boden- und Lärmschutz“ wurden durch
entsprechende Gutachten thematisiert und in der Begründung erläutert. Aufgrund der
nachträglichen Hinweise des Kreises Soest wird die Begründung zu den v.g. Sachverhalten
geringfügig textlich ergänzt.

Koordinierungsstelle Regionalentwicklung Gebäude Niederberheimer Str. 24a . 55494 Soest	
Name	Dr. Jürgen Wutschka
Durchwahl	02921 30-2270
Zentrale	02921 30-0
Telefax	02921 30-2951
Zimmer	1.10 a
E-Mail	juergen.wutschka@kreis-soest.de
Internet	www.kreis-soest.de
Soest,	21.08.2015
Bei Schriftwechsel und Rückfragen bitte stets angeben:	
Geschäftszeichen	
61.26.12	

Abstimmungsergebnis:

GPNU:

HFA:

Rat:



Sollten darüber hinaus bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Sachgebiet Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundnen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Alle anfallenden Abfälle sind hinsichtlich des Entsorgungsweges gutachterlich zu beurteilen.
Die Detailplanung ist mit dem Sachgebiet Abfallwirtschaft/Bodenschutz abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dr. Jürgen Wutschka