

NIEDERSCHRIFT

über die

01. Sitzung

des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt

am 17.09.2014

im Saal des RATHAUSES in Welver

Beginn der Sitzung: 17.00 Uhr

Ende der Sitzung: 18.42 Uhr

A n w e s e n d : Vorsitzender Wiemer

Mitglieder:

Brill, Daube, Hagenmüller (als Vertreterin f.d. AM Peters),
Holuscha, Nürnberger (als Vertreter f.d. AM Heuwinkel),
Philipper, Rohe, Stehling, Stemann

Als Gäste:

Herr Sappel (zu TOP 3 ö.S.)
Herr Krüger (zu TOP 3 ö.S.)

Von der Verwaltung:

Bürgermeister Schumacher
Fachbereichsleiter Hückelheim
Verw.-FAngest. Große, zugleich als Schriftführer

Vorsitzender Wiemer eröffnet die Sitzung. Er stellt fest, dass der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt ordnungs- und fristgemäß geladen und in beschlussfähiger Anzahl erschienen ist.

Auf Antrag der SPD-Fraktion beschließt der Ausschuss einstimmig, den Tagesordnungspunkt 5 der öffentlichen Sitzung

Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Borgeln (Innenbereich)
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – Bereich Diedrich-Düllmann-Straße
hier: Antrag vom 02.07.2014

zur Beratung in die nichtöffentliche Sitzung zu verweisen.

Die anderen Tagesordnungspunkte verschieben sich entsprechend.

Weitere Anträge zur Tagesordnung liegen nicht vor. Diese lautet daher wie folgt:

T a g e s o r d n u n g

A. Öffentliche Sitzung

1. Bestellung eines Schriftführers und eines Stellvertreters für die Wahlperiode 2014 – 2020
2. Einführung und Verpflichtung von sachkundigen Bürgern
3. Zweite Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“ an der Ladestraße
hier: Vorstellung der Planung
4. Dritte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Bördestraße“ der Gemeinde Welver, Ortsteil Borgeln
hier: 1. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens gem. § 13 BauGB
2. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
5. Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Vellinghausen (Innenbereich) gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – Bereich Straße „Am Tempel“
hier: Antrag vom 26.08.2014
6. Bericht über die bearbeiteten Bauanträge
7. Anfragen / Mitteilungen

B. Nichtöffentliche Sitzung

1. Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Borgeln (Innenbereich) gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – Bereich Diedrich-Düllmann-Straße
hier: Antrag vom 02.07.2014
2. Anfragen / Mitteilungen

Es wird wie folgt b e r a t e n und b e s c h l o s s e n:

A. Öffentliche Sitzung:

Zu Tagesordnungspunkt 1:

- Bestellung eines Schriftführers und eines Stellvertreters für die Wahlperiode 2014 – 2020

Beschluss:

=====

Als Schriftführer in den Sitzungen des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Natur- schutz und Umwelt werden für die Wahlperiode 2014 – 2020 der Verw.-FAngest. Dirk Große, der Verwaltungsbeamte Johannes Plattfaut und die Verw.-Fangest. Jutta Middeler einstimmig bestellt.

Zu Tagesordnungspunkt 2:

- Einführung und Verpflichtung von sachkundigen Bürgern

Der Ausschussvorsitzende Wiemer führt die in den Ausschuss berufenen sachkundigen Bürger

Herr Georg Brill
 Herr Ralf Nürnberger
 Herr Günter Stemann

in ihr Amt ein und verpflichtet sie durch folgende Formel:

*„Ich verpflichte mich,
 dass ich meine Aufgaben nach bestem Wissen und Können wahrnehmen,
 das Grundgesetz, die Verfassung und die Gesetze beachten und meine
 Pflichten zum Wohle der Gemeinde erfüllen werde.“*

Zu Tagesordnungspunkt 3:

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

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

Herr Krüger stellt den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 auf der Grundlage der zuvor vorgestellten Ausbaupläne der Märkte vor. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes so-

wie eine erneute Beschlussfassung zum geänderten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist danach nicht mehr erforderlich.

Siehe die als Anlage 1 dieser Niederschrift beigefügten Pläne!

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

Beschluss:

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

Zu Tagesordnungspunkt 4:

- Dritte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Bördestraße“ der Gemeinde Welver, Ortsteil Borgeln
 - hier: 1. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens gem. § 13 BauGB
 - 2. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Weit außerhalb der Beteiligungsfrist und nach Versand der Einladung zu dieser Sitzung ist noch eine Stellungnahme eingegangen, die verwaltungsseitig im Vorfeld den Fraktionen zur Verfügung gestellt wurde und in dieser Sitzung ergänzend als Tischvorlage vorliegt. Siehe Anlage 2 zu dieser Niederschrift! Es besteht Einigkeit, dass der Bebauungsplan in der vorliegenden Form nun zum Abschluss gebracht werden soll. Sofern Erweiterungswünsche hinsichtlich der Besitzung „Bördestraße 23“ bestehen, wird die Durchführung eines separaten vereinfachten Änderungsverfahrens in Aussicht gestellt, wobei jedoch die Ausweisung einer weiteren überbaubaren Fläche insbesondere aufgrund der unmittelbaren Nähe zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb abgelehnt wird.

Während der Beratung weist AM Philipper darauf hin, dass die Landwirtschaftskammer in ihrer Stellungnahme einen falschen landwirtschaftlichen Betrieb benannt habe. Hier sollte sichergestellt werden, dass bei der Stellungnahme auch von der korrekten Hofstelle ausgegangen sei, insofern bittet AM Philipper darum, bis zur nächsten Sitzung bei der Landwirtschaftskammer diesbezüglich zur Klarstellung eine neue Stellungnahme einzuholen.

Beschluss:

=====

1.

Siehe die als Anlage 3 dieser Niederschrift beigefügten Einzelbeschlüsse zu den eingegangenen Stellungnahmen!

2.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat einstimmig, die „Dritte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Bördestraße“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung zu beschließen.

Zu Tagesordnungspunkt 5:

- Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Vellinghausen (Innenbereich) gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – Bereich Straße „Am Tempel“
hier: Antrag vom 26.08.2014

Beschluss:

=====

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat einstimmig, den Erlass einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Bereich „Am Tempel“, Ortsteil Vellinghausen, zu beschließen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsentwurf zu erstellen und das Beteiligungsverfahren gem. § 34 Abs. 6 BauGB durchzuführen.

Bei der Erstellung des Satzungsentwurfs sind folgende Festsetzungen zu berücksichtigen:

- zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
- höchstzulässig sind 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude

Kosten, die im Zuge des Verfahrens durch Dritte entstehen, sind durch die Antragsteller zu tragen.

Zu Tagesordnungspunkt 6:

- Bericht über die bearbeiteten Bauanträge

Auf Nachfrage von AM Holuscha wird verwaltungsseitig mitgeteilt, dass es sich bei den kürzlich an der Werler Straße errichteten Werbeanlagen nicht um die Tafeln handelt, die seinerzeit zu der Veränderungssperre in diesem Bereich geführt haben. Die Baugenehmigung zu den aufgestellten Werbeanlagen sei zeitlich früher – Anfang des Jahres 2012 – erteilt worden. Die Realisierung auf der Grundlage dieser Baugenehmigung sei erst jetzt erfolgt. Die andere Werbetafel sei wesentlich größer und zudem mittig auf dem Grundstück geplant gewesen.

AV Wiemer führt in diesem Zusammenhang aus, dass die grenzständige Werbeanlage so nah am Gehweg errichtet worden sei, dass evtl. von den scharfen Kanten der Tafeln eine Gefahr ausgehe. Er bittet die Verwaltung um Überprüfung.

Ansonsten wird die Auflistung der bearbeiteten Bauanträge zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss wird nicht gefasst.

Zu Tagesordnungspunkt 7:

- Anfragen / Mitteilungen

Anfragen

Auf Nachfrage von AM Holuscha teilt FBL Hückelheim mit, dass man im Zusammenhang mit dem ZAP Borgeln eigentlich täglich auf den Endbericht warte. Vorab seien schon Mittel vorgesehen, um mit dem ersten Schritt – Aufweitung der Kanalisation in der Diedrich-Düllmann-Straße – noch in diesem Jahr zu beginnen.

AM Rohe fragt an, warum der Punkt „Leader“ gemäß der Beschlussfassung des Rates vom 02.07.2014 heute nicht auf der Tagesordnung sei.

Verwaltungsseitig wird hierzu mitgeteilt, dass dieser Punkt versehentlich nicht auf die Tagesordnung gekommen sei. Eine Berücksichtigung in der nächsten Sitzung wird zugesagt.

AM Philipper weist darauf hin, dass an der Mühlenstraße im Ortsteil Scheidingen derzeit ein großer Holzlagerplatz entstehe.

Verwaltungsseitig wird eine Überprüfung zugesagt.

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes „Landwehrkamp II“ an der Werler Straße äußert AM Rohe sein Unverständnis hinsichtlich der Höhe der errichteten Kanalschächte. Er fragt hierzu an, ob es einen genehmigten Kanalplan gebe und wann die Verwaltung diesen zur Kenntnis erhalten und geprüft habe.

FBL Hückelheim teilt hierzu mit, dass die Kanalplanung in den politischen Gremien vorgestellt worden sei. Hierbei habe der Planer auf die erhöhte Lage hingewiesen. Hinsichtlich der Höhe der Kanalschächte seien bereits Hinweise und Bedenken seitens der Anwohner der Verwaltung vorgetragen worden. Auf Nachfrage habe der Planer und der Investor bestätigt, dass die Planungen bei der Realisierung eingehalten und die Schächte nicht höher als ursprünglich vorgesehen gebaut worden sind. Die Straße werde demnach an der höchsten Stelle um ca. 1 m über dem Urge-lände entstehen.

AM Rohe führt aus, dass er sich nicht daran erinnern könne, dass diese Höhenangaben erläutert wurden und hält es daher für sinnvoll, dass sich der Bauausschuss in seiner nächsten Sitzung mit dieser Problematik befasst.

AM Holuscha führt aus, dass derzeit in der Pappelallee eine Kanalbaumaßnahme durchgeführt werde. Er möchte in diesem Zusammenhang lobend die verwaltungsseitig durchgeföhrte Anlieger-information erwähnen.

Weitere Anfragen werden nicht gestellt.

Mitteilungen liegen nicht.



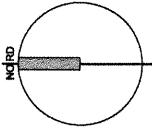
- Wiemer -
Ausschussvorsitzender



- Große -
Schriftführer

Anlage 1 zur Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt vom 17.09.2014:

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



Projekt :
Erweiterung des
EDEKA - Martes
- EDEKA Markt -
Ladestraße 30
59514 Welver

Bauherr : MCL Grundbesitz KG
412929 Wermelskirchen

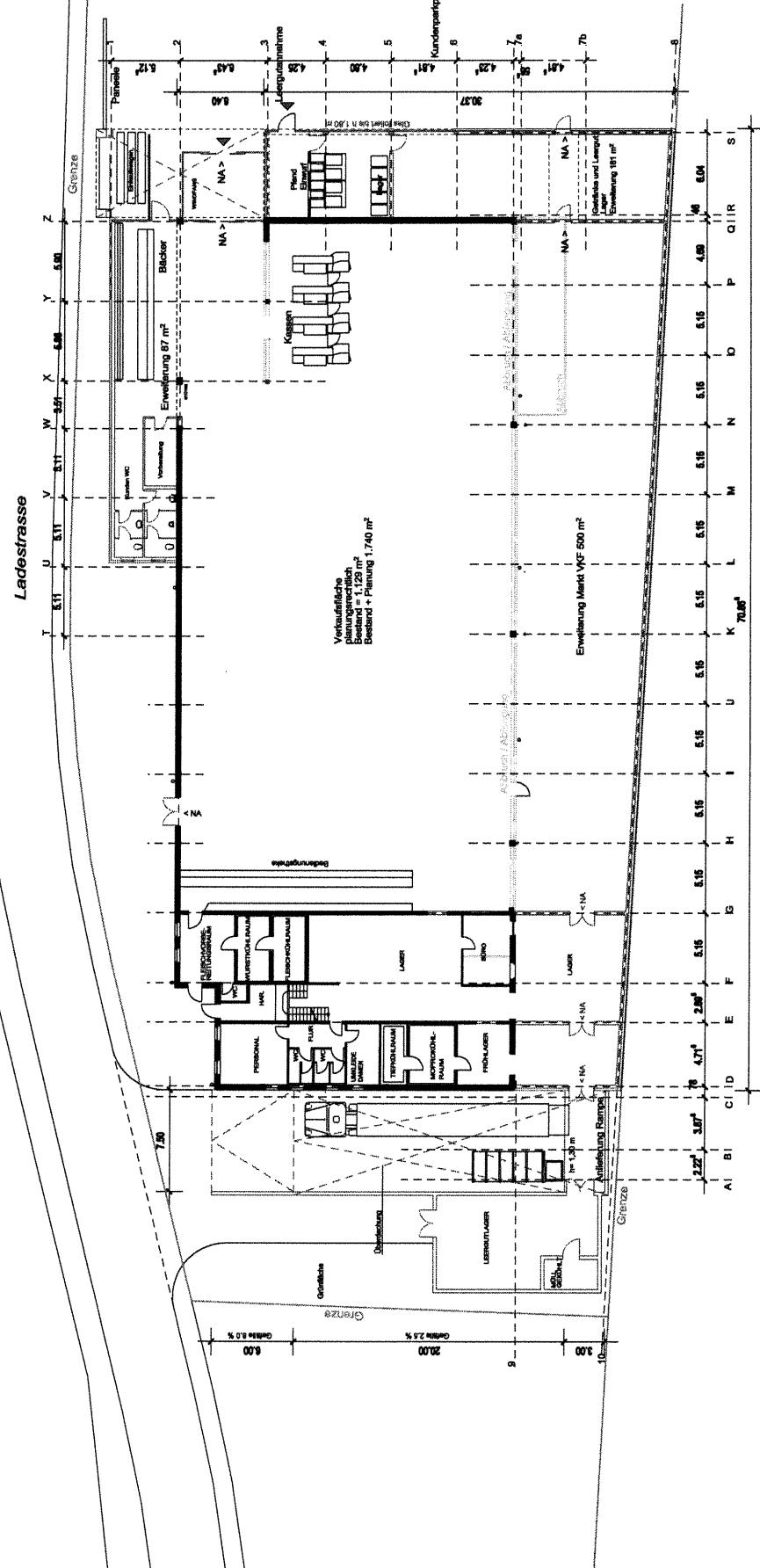
KONZEPTPLANUNG
ERDGESCHOSS

All Angaben betreffend des Grundstücks wie Größe, Längenrichtung, Einzelheiten etc. beruhen auf Angaben des Eigentümers / Vermieters bzw. eines späteren Erwerbers. Eventuell vorhandene Bauten / Verengungen / Einrichtungen etc. wurden bei der Vorplanung nicht berücksichtigt.

Auftraggeber: Herr Jorch
Auftr.-Datum: 02.09.2014
Auftr.-Nr.: 20140902

| | |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Entwurf / Gezeichnet | Dietrich Grotte |
| Architekt Dipl.-Ing. | Dipl.-Ing. H.-D. Grotte |
| Dieter Grotte | Dieter Grotte |
| Tel. 0761/1 55555 22 | Tel. 0761/1 55555 22 |
| Maßstab: | Zeich.-1 |
| 1 : 333 | 05.09.2014 Nr.: |
| -DIN A 3- | 00.00.0000 |


EDEKA
 Planung:
EDEKA HANDELSGESELLSCHAFT
RHEIN - RUHR mbH
 Chemnitzer Strasse 24
 D-47441 Moers
 Tel. 02841 / 209 0



2. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 24, "Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes", Gemeinde Welver



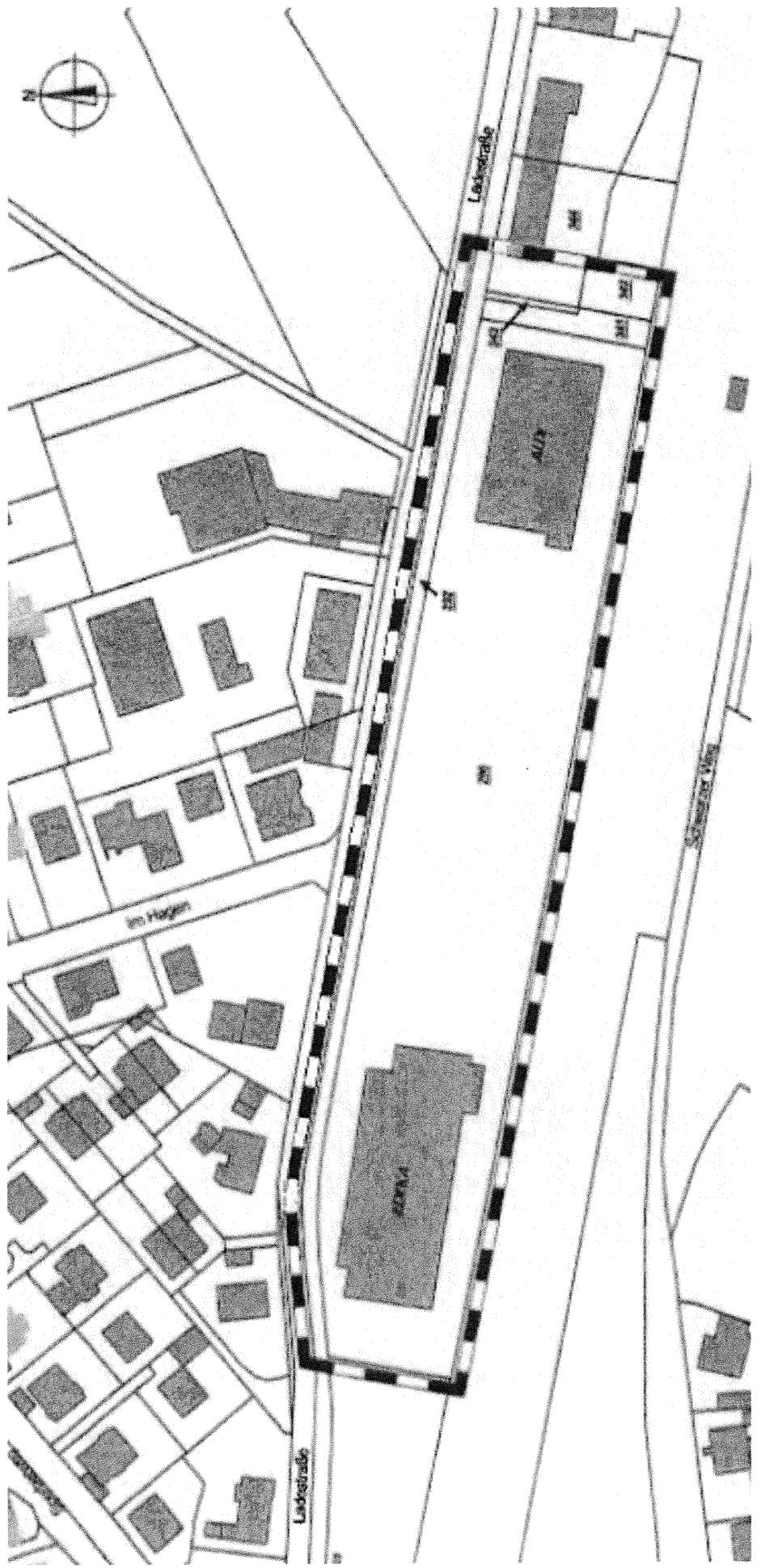
Quelle: Google 2014

2. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 24, "Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes", Gemeinde Welver

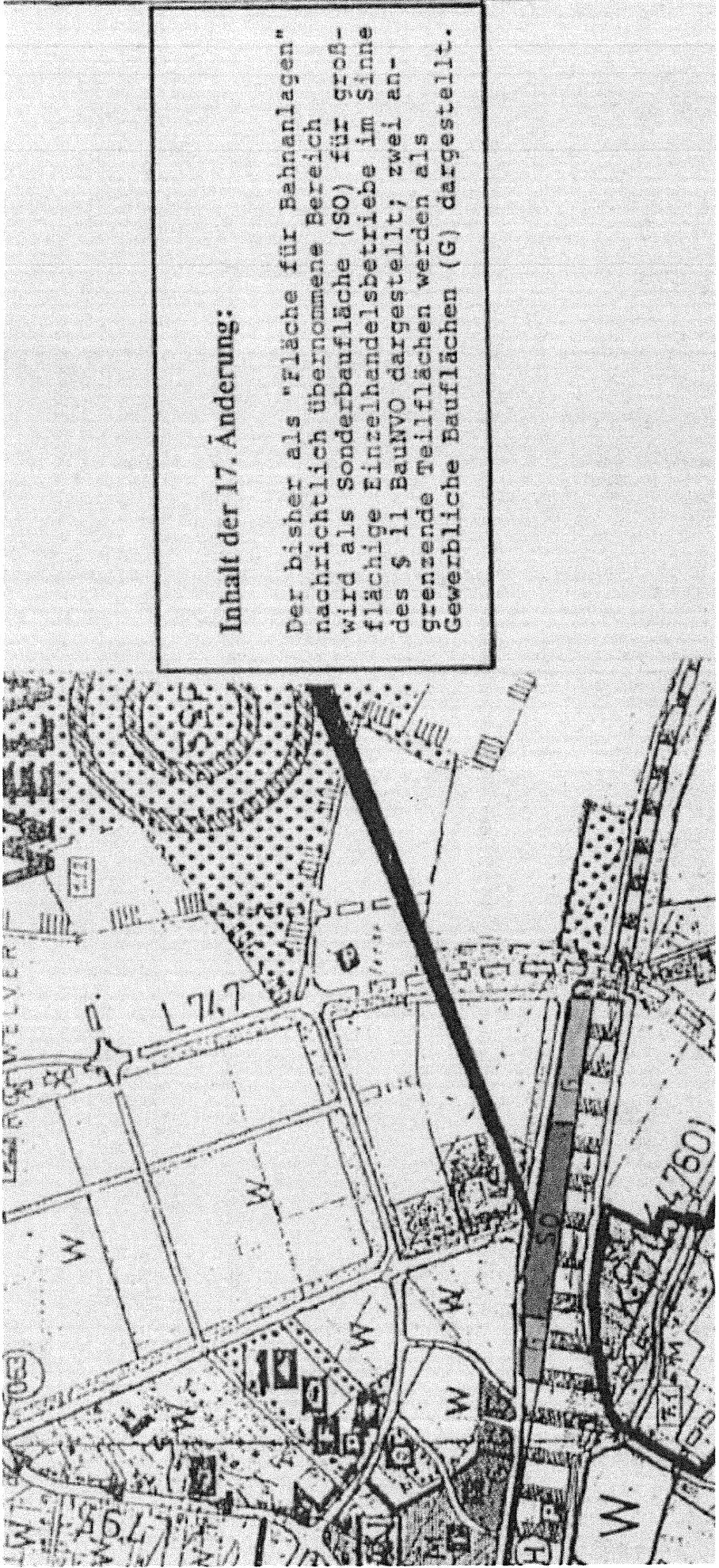
Gründe der Änderung:

1. Notwendige Sanierungsmaßnahmen zur baulichen Erhaltung und bauliche Attraktivitätssteigerung in Konkurrenz auch gegenüber von Pendlerstandorten wie z.B. Soest
2. Vergrößerung der Verkaufsflächen zur Sortimentsvergrößerung und - hauptsächlich der Verbesserung der Warenpräsentation z.B. durch breitere Kundengänge, übersichtlichere Pfandflaschenrückgaberräume etc.
3. Verbesserung der Aufenthaltsqualität im EDEKA-Markt durch gestalterische und räumliche Verbesserung eines Bäckereicafés.

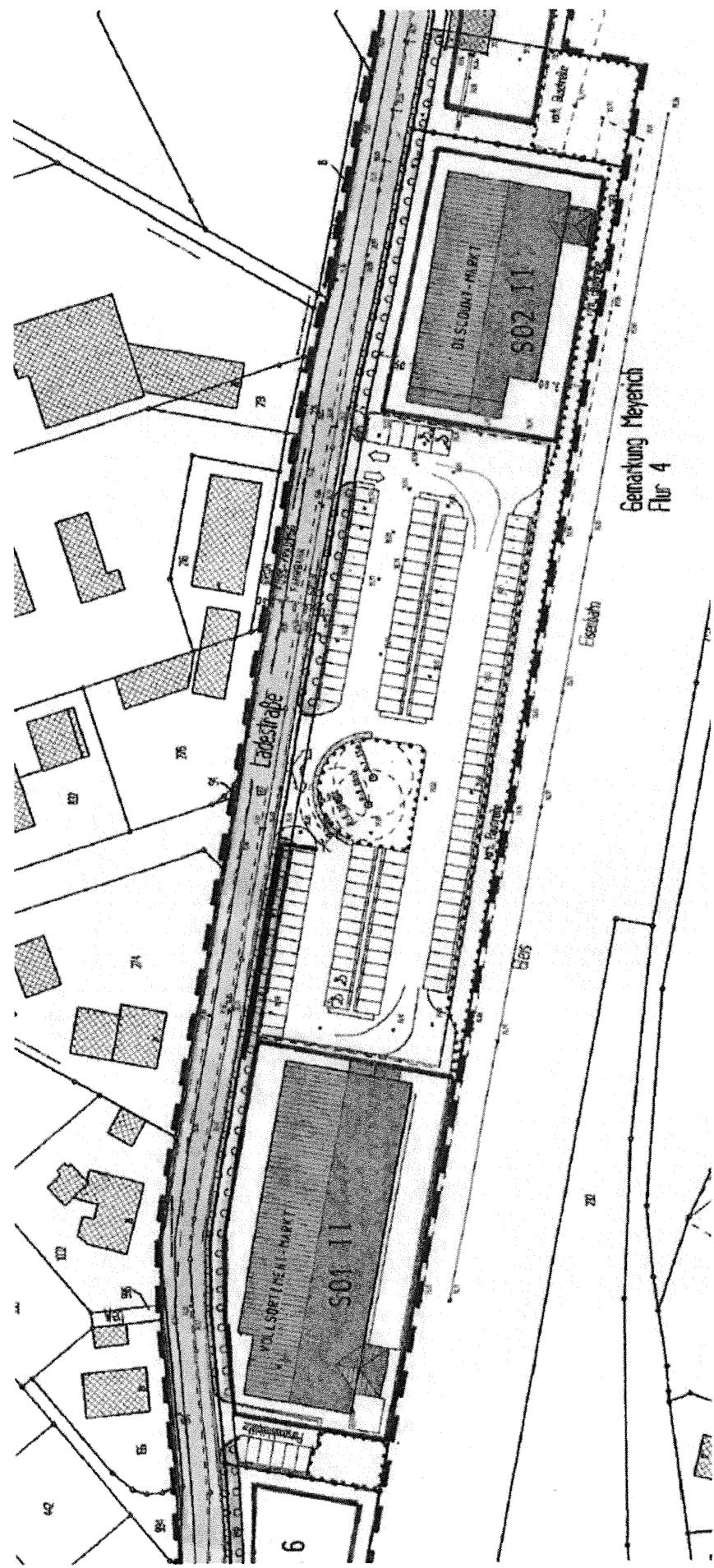
2. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 24, "Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes", Gemeinde Welver



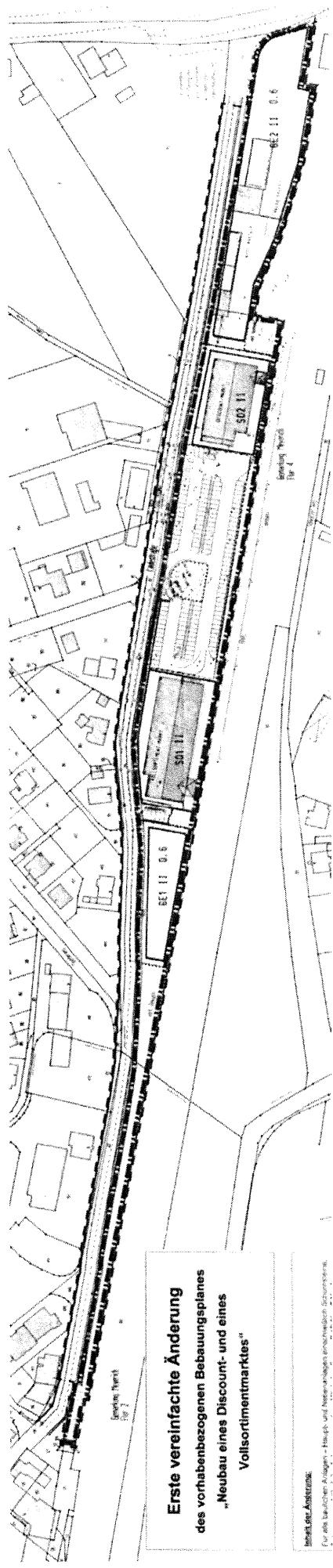
2. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 24, "Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes", Gemeinde Welver



2. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 24, "Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes", Gemeinde Welver



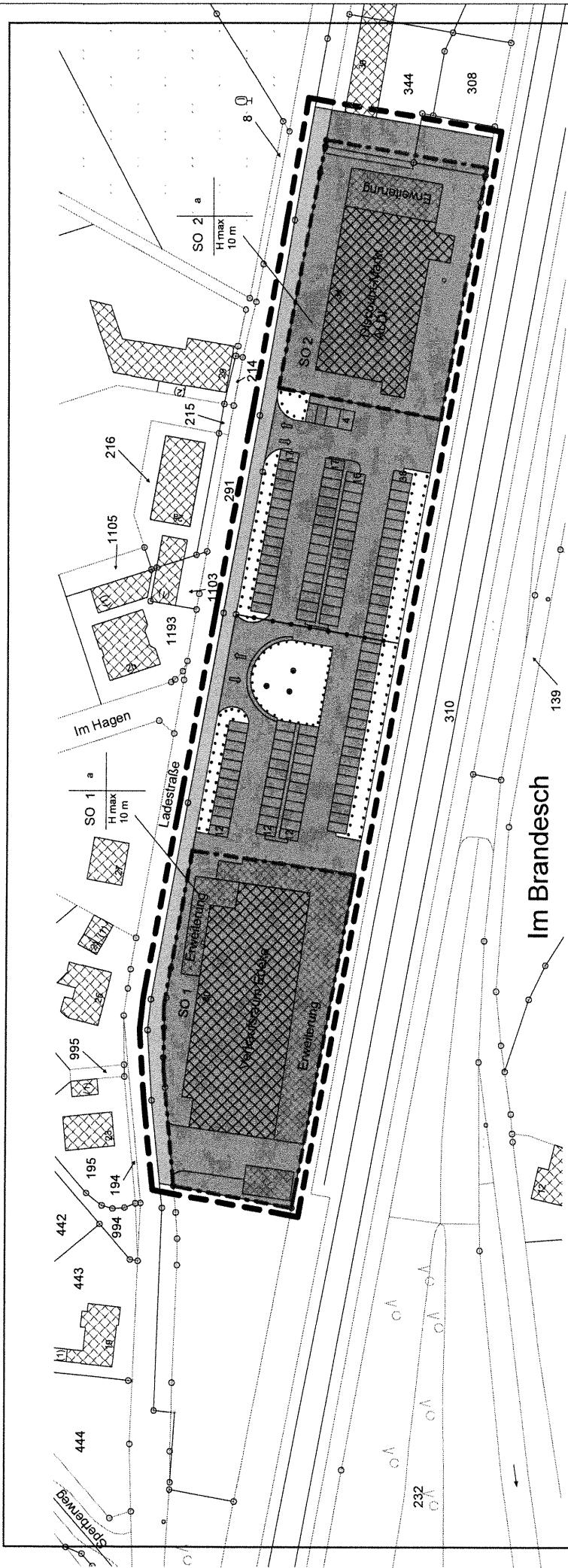
2. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 24, "Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes", Gemeinde Welver



Inhalt der Änderung:

Für alle baulichen Anlagen – Haupt- und Nebenanlagen einschließlich Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen – wird ein Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO von 10,0 m festgesetzt. Als Bezugspunkt wird gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Straßenrandhöhe, ermittelt in der Mitte der zur Erschließungsstraße gelegenen Seite der Hauptanlage, festgelegt.

Alle anderen Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten weiterhin.



GEMEINDE WELVER

Landkreis SOEST

2 Änderung des

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 24

"Neubau eines Discount und Vollsortiment Marktes"

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 11 (3) BauNVO
Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO
SO1 – Großflächiger Einzelhandel
Zweckbestimmung: „SB – Verbrauchermarkt und
SO2 – Großflächiger Einzelhandel
Zweckbestimmung: „Lebensmitteldiscounter“

Das SO1-Gebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.
Zulässig sind 1 SB - Verbrauchermarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 1.900 m²
Zulässig sind die Kernsortimente:

- Lebensmittel., Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemü-Tiernahrung)
- Getränke
- Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika.
- nicht elektrische Haushaltswaren

2. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 24, "Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes", Gemeinde Welver

Die zulässigen zentrenrelevanten Kernsortimente:

- Haus- und Heimtextilien
 - Bekleidung (auch Sportbekleidung)
 - Schuhe (auch Sportschuhe), Lederwaren
 - Unterhaltungselektronik
 - Elektrohaushaltgeräte
 - Lampen, Leuchten
 - Foto, Optik
 - Uhren, Schmuck
 - Spiel- und Sportwaren (ohne Bekleidung)
 - Kunstgewerbe, Antiquitäten, Holz-, Flecht-, Formstoffwaren
 - Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Bürokleinartikel
 - Zooartikel
 - Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebinde
 - Teppiche
 - Campingartikel
- und die zulässigen nicht zentrenrelevanten Randsortimente:
- Kleinmöbel,
 - Eisenkurzwaren, Werkzeuge und Heimwerkerbedarf
 - Farben, Lacke, Tapeten, Klebstoffe
 - Samen, Pflanzen, Dünger
 - Auto- und Fahrradelektrik, -zubehör, -teile, -pflegemittel
- dürfen in der Summe 10 % der Gesamt-Verkaufsfläche nicht überschreiten.

2. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 24, "Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes", Gemeinde Welver
- IM SO2-Gebiet ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 1.250 m² zulässig.
- Als Kernsortimente sind zulässig:
- Nahrungs- und Genussmittel, (einschl. Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Tiernahrung)
 - Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika.
 - nicht elektrische Haushaltswaren
- Als Randsortiment sind Aktionsartikel (Waren aller Art) mit in Summe 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

- 2.1 Nebenbaukörper wie Einkaufswagenunterstellanlagen sind ausserhalb der überbaubaren Flächer zulässig.
- 2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen darf 10 m nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile wie Schornsteine oder Antennen u.ä. dürfen diese Höhe geringfügig überschreiten. Bezugshöhe ist die Fahrbahnoberkante Fahrbanhrand der Erschließungsstraße in der Mitte der Hauptanlage Lebensmittelmarkt und Discounter gemessen.
- 3. Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO**
- Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, es sind jedoch Gebäude über 50 m Länge zulässig.
- 4. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind zulässig.

2. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 24, "Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes", Gemeinde Welver

5. Festsetzungen zur Gestaltung gem. § 86 BauO NRW i. V. § 9 Abs. 4 BaugB

4.1 Dächer

Material und Farben

Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachpfannen/Dachsteine mit roten, braunen und rotbraunen Tönen zulässig. Die dazugehörenden Zwischentöne sind zulässig. Glasierte und glänzende Dachsteine sind ausgeschlossen. Für untergeordnete Bauteile sind auch vorbewitterte Zinktafeln oder ähnlich zulässig.

5.2 Fassade

Ausführungen

Die Fassaden sind als Putzfassaden oder Verblendmauerwerksfassaden auszuführen, ungegliederte Fassaden mit mehr als 50m² Fassaden-Fläche sind mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen.

Material und Farben

Das Verblendmauerwerk ist in braun, rot oder rotbraun zulässig. In den Giebelfassaden (Giebeldreiecken) sowie an untergeordneten Bauteilen sind auch vorbewitterte Zinktafeln oder ähnlich zulässig.

Die Putzfassaden sind in weiß zulässig. Geringe Farbabweichungen sind zulässig

5.3 Begrünung

5.2.1

Baumpflanzungen wird noch ergänzt
Pflanzliste wird noch ergänzt.

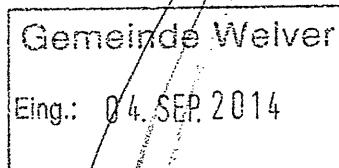
Anlage 2 zur Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung,
Naturschutz und Umwelt vom 17.09.2014:

- Dritte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Bördestraße“ der Gemeinde Welver, Ortsteil Borgeln
hier: 1. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens gem. § 13 BauGB
2. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Dipl.-Ing. Ludger Sauer – Kleestrasse 17 – 59510 Lippetal

Gemeinde Welver
Herrn Große
Am Markt 4

59514 Welver



Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

Datum: 02.09.2014

Dritte vereinfachte Veränderung des Bebauungsplanes NR.4 "Bördestrasse" der Gemeinde Welver OT Borgeln.

Bezug: Ergänzung/Nachtrag zur Stellungnahme der ██████████ vom 8.5.2014.

Vetretungsvollmacht der ██████████ liegt mir vor. (kopie in Anlage)

Sehr verehrte Ratsmitglieder der Gemeinde Welver
sehr geehrter Herr Große
Sehr verehrte Damen und Herrn

Damit später auftretende rechtliche Probleme im Zuge der oben genannten B-Planänderung Nr.3 möglichst im Vorfeld vermeiden werden, hat mich ██████████ mit der Wahrnehmung Ihrer Interessen beauftragt.

**hier meine
ergänzende Stellungnahme im Rahmen der Anhörung der Beteiligten § 13 BauGB.**

██████████ erwarb käuflich im Jahre 2006 die betroffene Parzelle Nr. 792. Dieser Parzelle lag bei notariellem Kauf der derzeitig noch gültige B-Plan Nr.4 in seiner 1. vereinfachten Änderung zu Grunde.

Diese Ihre Parzelle ist ca. halb so groß wie das derzeit für die Sparkasse überplante Baugrundstück.

Das hierfür im B-Plan4 1. Änderung ausgewiesene Baufenster macht ca. 1 Drittel des Gesamtgrundstücks aus wobei zusätzlich ein weiteres Drittel Verkehrsflächen (Zufahrten und Stellplätze) zufallen.

Nach dem Rückzieher der Sparkasse sichert und verspricht der B-Plan 4 - 1. Änderung für dieses Gesamtgrundstück (und damit gerade auch für die künftige Bebaubarkeit in einem MD Gebiet) viel Spielraum, weshalb ██████████ Ihre neu herausgeteilte, (ca. halb so große und längliche getreckte) Parzelle 792 erwarb, die eben gerade auch wesentliche rechtl. Eigenschaften des B-Plans Nr. 4. - 1. Änderung enthält.

Erwähnenswert ist außerdem, daß dieser B-Plan Nr. 4 - 1. Änderung im Süden an der Straßenmündung Ecke Bördestrasse/Butterkamp eine relativ grosse begrünte unbebaute

Anlage 3 zur Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt vom 17.09.2014:

- Dritte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Bördestraße“ der Gemeinde Welver, Ortsteil Borgeln
hier: 1. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens gem. § 13 BauGB
 2. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

KREIS SOEST

Die Landrätin

Kreis Soest · Postfach 1752 · 59491 Soest

Gemeinde Welver
Am Markt 4
59514 Welver

| |
|--------------------|
| Gemeinde Welver |
| Eing.: 07 MAI 2014 |

Dritte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Bördestraße“ der Gemeinden Welver, OT. Borgeln gem. § 13 BauGB
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 31.03.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Aus immissionsrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Die unbebauten Freiflächen liegen im Einwirkungsbereich des landwirtschaftlichen Betriebs Gößlinghoff, Bördestraße 25. Der Betrieb hält Tiere mit einer GV von 36,95. Diese lösen in südlicher Richtung einen Richtlinienabstand von ca. 45 Metern aus. Innerhalb dieses Abstandes befinden sich bereits Wohnnutzungen. Ein Wohnungsbauvorhaben fügt sich, was die von ihm hinzunehmenden gewerblichen Immissionen angeht, in die derart „vorbelaoste“ Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es nicht stärkeren Belästigungen ausgesetzt sein wird als die bereits vorhandene Wohnbebauung; die gewerbliche Nutzung braucht folglich gegenüber den hinzukommenden Wohnnutzung nicht mehr Rücksicht zu nehmen als gegenüber der bereits vorhandenen Wohnnutzung.

In Bereichen, in denen Nutzungen unterschiedlicher Art und mit unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammentreffen, wie hier eine gewerbliche Nutzung mit Geruchsbelastungen einerseits und Wohnnutzung andererseits, ist die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Insoweit besteht eine Duldungspflicht des Antragstellers, die es ausschließt die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte zu verlangen.



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

Zu T 1 – Kreis Soest –

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der angesprochene Zeitraum ist bereits in der Ziffer 3 der Hinweise des Bebauungsplanes enthalten. Nach Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde (Frau Rennebaum) ist eine Regelung in den Hinweisen des Bebauungsplanes klarer und deutlicher, als eine Aufnahme in die Begründung. Daher bleibt die Begründung unverändert.

| | |
|-------------|-------------------|
| Abstimmung: | <u>einstimmig</u> |
| GPNU: | _____ |
| HFA: | _____ |
| Rat: | _____ |



Koordinierungsstelle Regionalentwicklung

Gebäude Niederberghheimer Str. 24a · 59494 Soest

Name Herr Gerling

Durchwahl 02921 30-2288

Zentrale 02921 30-0

Telefax 02921 30-2951

Zimmer 1.02

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

Internet www.kreis-soest.de

Soest,

05.05.2014

Bei Schriftwechsel und Rückfragen bitte stets angeben:

Geschäftszeichen

61.26.12

Dritte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Bördestraße“ der Gemeinden Welver, OT. Borgeln gem. § 13 BauGB

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 31.03.2014

Aus landschaftsfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Überbauung der Freiflächen im Kreuzungsbereich der Straßen „Am Butterkamp/Böerdestraße im Ortsteil Borgeln. Der rechtskräftige Bebauungsplan legt hier bereits ein Dorfgebiet (MD) fest.

Betroffen durch die Überbauung ist eine Grünlandbrache, welche randlich zur Straße „Am Butterkamp“ mit kleinen Gehölzen bestanden ist. Allerdings stellt sich durch die Neuplanung der Versiegelungsgrad geringer dar als bei der bestehenden Planung. Somit sind mit der Änderung des Bauleitplanes keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung wurde durch das Büro Stelzig eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Diese kommt zu dem nachvollziehbaren Ergebnis, dass die Zugrittsverbote des BNatSchG zum Schutz der europäisch geschützten Arten nicht berührt sind.

Die Empfehlung einer allgemeinen Vermeidungsmaßnahme zum Schutz nicht planungsrelevanter Tierarten beibauvorbereitenden Maßnahmen, sollte in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden. Danach sind Baufeldräumungen außerhalb der Hauptfortpflanzungszeit der Brutvögel, (Brutzeit: 15. März bis 31. Juli) durchzuführen.

Es ist festzustellen, dass auch unter Berücksichtigung möglicher kumulativer Wirkungen von Projekten die Ausweisung von 2 Wohnbaufächern in der Nähe zum Vogelschutzgebiet Hellwegbörde möglich ist, ohne die Erhaltungsziele erheblich zu beeinträchtigen.

Eine Natura 2000-Verträglichkeitsuntersuchung für das VSG „Hellwegbörde“ ist damit nicht erforderlich.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Jürgen Geling



LWL-Archäologie für Westfalen
Außenstelle Olpe

Für die Menschen.
Für Westfalen-Lippe.

Zu T 2 - LWL

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird im Baugenehmigungsverfahren ergehen.

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

Servicezeiten: Montag-Donnerstag 08:30 - 12:30 Uhr, 14:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:30 - 12:30 Uhr

Ansprechpartnerin:
Melanie Röring B.A.

Gemeinde Welver
Postfach 47
59511 Welver
Eing.: 0 3 / MA / 2 014

AZ.: 888r014.eml

Olpe, 08.05.2014

Dritte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Bördestraße“ der Gemeinde
Welver, Ortsteil Borgeln
Ihr Schreiben vom 31.03.2014 /

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Der Bebauungsplan betrifft den mittelalterlichen Ortskern von Borgeln. Innerhalb der Planungsfäche sind in der Freiflächen Uraufnahme zwei Gebäude zu erkennen (vg. beigegebene Karte), von denen durchaus noch Reste erhalten sein können.

Aus diesem Grunde wird gebeten, die LWL-Archäologie für Westfalen vier Wochen vor Baubeginn zu benachrichtigen, damit eine baustellenbegleitende Untersuchung eingeplant werden kann.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

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

f. d. R.
M. Röring B.A.

Abstimmung:
Einstimmig

GPNU: _____
HFA: _____
Rat: _____



T3

• Landwirtschaftskammer
Nordrhein-Westfalen

Kreisstelle Soest

Ostinghausen (Haus Düsse)

59505 Bad Sassendorf

Tel.: 02945 989-4, Fax: -533

Mail: soas@wk.nrw.de

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt Frau Franke
Durchwahl (0 29 45) 9 89 - 5 30
Fax (0 29 45) 89 - 5 33
Mail elisabeth.franke@wk.nrw.de
Ihr Schreiben 61-26-05/05-02
vom 31.03.2014
Bogen 7,4. Seite
Bad Sassendorf 17.04.2014

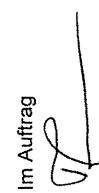
| |
|----------------------|
| Gemeinde Welver |
| Eing.: 23. APR. 2014 |

Gemeinde Welver
-Gemeindeentwicklung-
Postfach 47
59511 Welver

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Bördestraße“ der Gemeinde Welver,
Ortsteil Borgen
Beteiligungsverfahren gem. § 13 BauGB

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

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4. Diesseits wird jedoch der Hinweis gegeben, dass nordöstlich des zur Bebauung vorgesehenen Bereiches die landwirtschaftliche Hofstelle Göppentin liegt. Auf der Hofstelle Göppentin erfolgt eine Milchkuhhaltung. Es ist gelegentlich mit dem Auftreten von Immissionen zu rechnen.

Im Auftrag

(Franke)

Zu T 3 – Landwirtschaftskammer

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein Beschluss ist nicht zu fassen.

Borgeln, den 8. Mai 2014

Zu P 1 – Stellungnahme vom 08.05.2014

1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aus der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer ergeben sich keine Bedenken. Es ergibt lediglich der Hinweis, dass mit gelegentlichem Auftreten von Immissionen zu rechnen ist. Dieses ist in Dorfgebieten typisch. Dort ist u.a. das Miteinander von landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnen gemäß § 5 BauNVO ein Kriterium für die Definition eines solchen Baugebietes.

2. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Der gültige Bebauungsplan von 1989 weist im Kreuzungsbereich der K 4 und K 7 Sichtdreiecke aus. In heutigen Bebauungsplänen erfolgt diese Festsetzung nur noch bei tatsächlicher Notwendigkeit. Hier handelt es sich um eine Kreuzung im Ortskern eines Dorfes. Die Straßen im Ort sind mit Geschwindigkeiten von max. 50 km/h zu befahren. Die K 7 stößt senkrecht auf die Bördestraße und hat Vorfahrt zu gewähren. Der kreuzende Verkehr ist auch ohne diese Sichtdreiecke gut einschätzbar. Zudem ist entlang der Bördestraße ein Gehweg vorhanden. In Anbetracht von Geschwindigkeit und Öffentlichkeit erübrigt sich die Festsetzung von Sichtdreiecken. Der Kreis Soest als Eigentümer der Straße und am Verfahren beteiligter Träger öffentlicher Belange hat in seiner Stellungnahme keine Einwendungen gegen den Wegfall der Sichtdreiecke vorgetragen.

3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der zu erwartenden Größenordnung der Bebauung ist auch zum jetzigen Zeitpunkt eine Nennenswerte Mehrbelastung der Kanalisation nicht zu besorgen. Zudem wird für den Ortsteil Borgeln zurzeit ein s. g. Zentraler Abwasserplan "ZAP" aufgestellt und kann in Kürze in den politischen Gremien der Gemeinde Wevel vorgestellt werden. Im Rahmen dieses ZAP sind alle Erfordernisse der Abwasserbeseitigung überprüft worden. Für festgestellte Defizite sind im Rahmen des ZAP erforderliche Sanierungsmaßnahmen projektiert worden. Insoweit werden ggf. vorhandene hydraulische Defizite in den nächsten Jahren aufgearbeitet. Die in Rede stehenden Baugrundstücke sind im Rahmen des ZAP berücksichtigt worden.

2.) -Die Bauplätze des Grundstücks 804 liegen teilweise im ausgewiesenen, freizuhaltenden Sichtdreieck von zwei Kreisstraßen (K4-K7). Dieser Aspekt findet in der Vorlage gar keine Berücksichtigung.

3.) -Die Kanalsituation des Schmutzwasserkanals in der Straße „Am Butterkamp“ ist bei Starkregen schon jetzt problematisch, es kommt zu Rückstau. Die Ergebnisse der Untersuchung des Schmutzwasserkanals in der Bördestraße sind mir nicht bekannt, jedoch wahrscheinlich ist die Situation dort ähnlich problematisch.

Ich bitte dies bei Ihren Beratungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Abstimmung:

GPNU:

HFA:

Rat:

einstimmig

P2

Gemeinde Weiver
z. H. Herrn Große
Am Markt 4
59514 Weiver

| | |
|---------------------|--|
| Gemeinde Weiver | |
| Eing.: 12. Mai 2014 | |

Weiver, 08.05.2014

Zu P 2 – Stellungnahme vom 08.05.2014

1. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Der gültige Bebauungsplan von 1969 weist im Kreuzungsbereich der K 4 und K 7 Sichtdreiecke aus. In heutigen Bebauungsplänen erfolgt diese Festsetzung nur noch bei tatsächlicher Notwendigkeit. Hier handelt es sich um eine Kreuzung im Ortskern eines Dorfes. Die Straßen im Ort sind mit Geschwindigkeiten von max. 50 km/h zu befahren. Die K 7 stößt senkrecht auf die Bördestraße und hat Vorfahrt zu gewähren. Der kreuzende Verkehr ist auch ohne diese Sichtdreiecke gut einsehbar. Zudem ist entlang der Bördestraße ein Gehweg vorhanden. In Anbetracht von Geschwindigkeit und Öffentlichkeit erübrig sich die Festsetzung von Sichtdreiecken. Der Kreis Soest als Eigentümer der Straße und am Verfahren beteiligter Träger öffentlicher Belange hat in seiner Stellungnahme keine Einwendung gegen den Wegfall der Sichtdreiecke vorgetragen.

2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ob ein Eigentümer oder ein Investor ein Bauvorhaben nach diesem Bebauungsplan realisieren wird, ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Im Bebauungsplanverfahren wird der Planungswille der Gemeinde entwickelt. Dass hierbei auch Anträge von Eigentümern oder sonstigen Bürgern Berücksichtigung finden, liegt in der Natur der Sache. Letztendlich hat die Gemeinde für eine geordnete Planung zu sorgen und kann brachliegende Flächen entsprechend ihren Vorstellungen entwickeln.

3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Grundstücke gehören verschiedenen Eigentümern. Das bisherige Baufeld (Sparkasse) hat in der Summe eine größere überbaubare Grundstücksfläche (306 m²) als die Summe der drei einzelnen Baufelder (299 m²) zu lassen. Durch die Ausweisung nur eines Baufeldes würde nur ein Grundstück bebaubar sein. Dieses ist nicht Planungswille der Gemeinde zumal für beide Grundstücke Bebauungswünsche vorliegen. Ein Blick auf die Katasterkarte im Ortskern Borgeln verdeutlicht die vorhandene Grundstücksituation. Neben größeren Grundstücken sind auch wesentlich kleinere Grundstücke im Ortskern vorhanden. Auch hierfür ist ein Bedarf vorhanden. In diesem Zusammenhang wird auch auf den Bebauungswunsch der Eigentümer verwiesen.

Stellungnahme zur Dritten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Bördestraße“ der Gemeinde Weiver, Ortsteil Borgeln

Sehr geehrter Herr Große,

die Dritte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 findet keinesfalls meine

Zustimmung!
Als ich im Jahr 2006 mein Wohnhaus plante, habe ich etwa die Hälfte des für die Sparkasse überplanten Grundstücks erworben. Die Baugrenzen habe ich, bis auf eine kleine Abweichung, die ohne eine Änderung des BP und mit Zustimmung der Nachbarn erfolgte, eingehalten.
Vom Verkäufer des Grundstücks wurde eine weitere Bebauung mit einem Einfamilienhaus für die andere Hälfte des Grundstücks in Aussicht gestellt.
Bereits 2007 war dies durch die Beantragung von zwei Baufeldern Geschichte. Man versuchte von Seiten des Investors durch weitere Teilung des Restgrundstücks und Veräußerung „Fakten“ zu schaffen. Eine Bauvoranfrage für ein 3-Wohneinheiten-Haus für das Grundstück im Kreuzungsbereich wurde gestellt.

1.) Nach meinen Unterlagen befindet sich die nun zu bebauende Fläche des Grundstücks 804 nicht unerheblich in einem freizuhaltenden Sichtdreieck von zwei Kreisstraßen. Dies findet in der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 keinerlei Berücksichtigung mehr.

2.) Weiterhin bin ich der Überzeugung, dass der Investor hier kaum noch selbst bauen will, da er den Verkauf des Grundstücks vor längerer Zeit bereits in die Hände eines Maklers gegeben hat. Dies teilen mir potenzielle Interessenten mit, die an meiner Tür geklingelt haben, um sich über das Grundstück zu erkundigen.
Mir stellt sich die Frage, ob auf Profit bedachte Investoren oder die politischen Vertreter der Gemeinde Weiver die Gestaltung des „Dorfkerns“ bestimmen.

3.) Mit einer Änderung des BP, die ein Baufeld für beide Grundstücke (803 und 804) vorsieht, wäre ich einverstanden.

Mit freundlichen Grüßen

Abstimmung:

GPNJ:

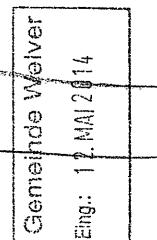
einstimmig

HFA:

Rat:

P3

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



Dritte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Bördestraße“ der
Gemeinde Welver, Ortsteil Borgen
Beteiligungsverfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BaugB)

Sehr geehrter Herr Große,

zu der geplanten Änderung des o.g. Bebauungsplanes nehme ich wie folgt Stellung:

1. Auf dem früheren Sparkassengelände mit einer Fläche von rund 1.300 qm² war ursprünglich nur ein Gebäude vorgesehen. Neben dem auf dem Flurstück 792 bereits errichteten Wohnhaus sollen nunmehr zwei weitere Wohngebäude errichtet werden. Diese kleinteilige Wohnbebauung passt nicht zu den dörflichen Strukturen im Ortsteil Borgen sowie zu der bereits vorhandenen Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft. Hier sollte maximal eine weitere Wohnbebauung ausgewiesen werden.
2. Durch die geplante Ausrichtung des Baufeldes auf dem Flurstück 804 ist das notwendige Sichtdreieck im Kreuzungsbereich nicht gewährleistet.
3. Der Mischwasserkanal in der Straße „Am Butterkamp“ ist bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt überlastet. Starke Regenfälle führen regelmäßig zu einem Rückstau bei den Kanalschlüssen unterhalb des Straßenniveaus. Es muss sichergestellt sein, dass eine Entwässerung für das Schmutzwasser nur in den Mischwasserkanal der Bördestraße erfolgt. Das Oberflächenwasser sollte zudem durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück verrieselt werden, um die Kanalisation nicht zusätzlich zu belasten.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die geplante Änderung aus den vorgenannten Gründen abgelehnt wird. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Zu P 3 – Stellungnahme vom 10.05.2014

10.05.2014

1. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Die Grundstücke gehören verschiedenen Eigentümern. Das bisherige Baufeld (Sparkasse) hat in der Summe eine größere überbaubare Grundstücksfläche (306 m²) als die Summe der drei einzelnen Baufelder (299 m²) zulassen. Durch die Ausweisung nur eines Baufeldes würde nur ein Grundstück bebaubar sein. Dieses ist nicht Planungswille der Gemeinde zumal für beide Grundstücke Bebauungswünsche vorliegen. Ein Blick auf die Katasterkarte im Ortskern Borgen verdeutlicht die vorhandene Grundstückssituation. Neben größeren Grundstücken sind auch wesentlich kleinere Grundstücke im Ortskern vorhanden. Auch hierfür ist ein Bedarf vorhanden. In diesem Zusammenhang wird auch auf den Bebauungswunsch der Eigentümer verwiesen.
2. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Der gültige Bebauungsplan von 1989 weist im Kreuzungsbereich der K 4 und K 7 Sichtdreiecke aus. In heutigen Bebauungsplänen erfolgt diese Festsetzung nur noch bei tatsächlicher Notwendigkeit. Hier handelt es sich um eine Kreuzung im Ortskern eines Dorfes. Die Straßen im Ort sind mit Geschwindigkeiten von max. 50 km/h zu befahren. Die K 7 stößt senkrecht auf die Bördestraße und hat Vorfahrt zu gewähren. Der kreuzende Verkehr ist auch ohne diese Sichtdreiecke gut einsehbar. Zudem ist entlang der Bördestraße ein Gehweg vorhanden. In Anbetracht von Geschwindigkeit und Öffentlichkeit erübrigt sich die Festsetzung von Sichtdreiecken. Der Kreis Soest als Eigentümer der Straße und am Verfahren beteiligter Träger öffentlicher Belange hat in seiner Stellungnahme keine Einwendung gegen den Wegfall der Sichtdreiecke vorgetragen.

3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der zu erwartenden Großentwicklung der Bebauung ist auch zum jetzigen Zeitpunkt eine Nennenswerte Mehrbelastung der Kanalisation nicht zu besorgen. Zudem wird für den Ortsteil Borgen zurzeit ein s. g. Zentraler Abwasserplan „ZAP“ aufgestellt und kann in Kürze in den politische Gremien der Gemeinde Welver vorge stellt werden. Im Rahmen dieses ZAP sind alle Erfordernisse der Abwasserbereitstellung überprüft worden. Für festgestellte Defizite sind im Rahmen des ZAP erforderliche Sanierungsmaßnahmen projektiert worden. Insoweit werden ggf. vorhandene hydraulische Defizite in den nächsten Jahren aufgearbeitet. Die in Rede stehenden Baugrundstücke sind im Rahmen des ZAP berücksichtigt worden.

Abstimmung:

GPNU:

HFA:

Rat:

einstimmig

Zu P 4 – Stellungnahme vom 07.05.2014

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Die Grundstücke gehören verschiedenen Eigentümern. Das bisherige Baufeld (Sparkasse) hat in der Summe eine größere überbaubare Grundstücksfläche (306 m²) als die Summe der drei einzelnen Baufelder (299 m²) zulassen. Durch die Ausweisung nur eines Baufeldes würde nur ein Grundstück bebaubar sein. Dieses ist nicht Planungswille der Gemeinde zumal für beide Grundstücke Bebauungswünsche vorliegen. Ein Blick auf die Katasterkarte im Ortskern Borgehn verdeutlicht die vorhandene Grundstücks situation. Neben größeren Grundstücken sind auch wesentlich kleinere Grundstücke im Ortskern vorhanden. Auch hierfür ist ein Bedarf vorhanden. In diesem Zusammenhang wird auch auf den Bebauungswunsch der Eigentümer verwiesen. Hinweis: Das Flurstück 803 hat eine Größe von 366 m² und das Flurstück 804 ist 383 m² groß.

Borgeln, den 07.05.2014



An die
Gemeinde Welver
Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung

| |
|---------------------|
| Gemeinde Welver |
| Eing.: 08. MAI 2014 |

| | |
|-------------|-------------------|
| Abstimmung: | <u>einstimmig</u> |
| GPNU: | _____ |
| HFA: | _____ |
| Rat: | _____ |

Dritte vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 Bördestraße

Zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 möchten wir wie folgt unsere Stellungnahme abgeben:

Das gesamte Grundstück Flur4 hat eine Fläche von 1.291 m². Diese Größe eignet sich idealerweise für eine Bebauung mit zwei Wohneinheiten. Eine Bebauung, so wie sie vorgesehen ist, mit drei Wohneinheiten, passt nicht zum dörflichen Bild.

Wir sind gegen eine Bebauung mit drei Wohneinheiten.

Aus dem Bebauungsplan wegfallen müsste das Flurstück 804 Ecke

Am Butterkamp / Bördestraße. Bereits seit Jahren steht dieses als das kleinste der drei Grundstücke zum Verkauf. Es ist stark verunkrautet und bietet immer wieder Anlass zu Kritik. Wegen des Kreuzungsbereichs und der geringen Größe (360 m²) ist kaum zu erwarten, dass sich dafür ein Käufer finden wird. Unserer Meinung nach bietet sich eine so dichte Bebauung wie sie hier vorgesehen ist, an dieser Stelle nicht an, da sie der Umgebung und dem dörflichen Charakter nicht angepasst ist. Eine gepflegte Grünfläche mit einem Baum würde den Dorfmittelpunkt optisch aufwerten. Mit der Überplanung vom Flurstück 792 sind wir einverstanden.

Mit freundlichen Grüßen