Damen und Herren

des Ausschusses

Herrn Bürgermeister

<u>nachrichtlich</u>

Damen und Herren des Rates Damen und Herren Ortsvorsteher

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 10. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt, die am

Mittwoch, dem 14. September 2011, 17.00 Uhr, im Saal des Rathauses in Welver

stattfindet, lade ich herzlich ein.

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

Tagesordnung

A. Öffentliche Sitzung

- 1. Bericht über nicht erledigte Beschlüsse
- 2. Vorstellung des Ahse-Projekts "Lebendige Bördebäche"
- 4. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Im Brandesch" und 22. Änderung des Flächennutzungsplanes
 - hier: Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB und der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

- 5. Erlass einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Scheidingen Bereich südlich der Straße Lindacker hier: Antrag vom 07.03.2011 hier eingegangen am 14.03.2011 -
- 6. Baulanderweiterung entlang der Bördestraße im Ortsteil Borgeln
 hier: Aufstellung eines Bebauungsplanes bei gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes
- 7. Erlass einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich Nehlerheide im Ortsteil Recklingsen hier: Antrag vom 29.08.2011
- 8. Bericht über die bearbeiteten Bauanträge
- 9. Anfragen / Mitteilungen

Mit freundlichen Grüßen gez. Wiemer Vorsitzender

heal :

Damen und Herren

Brinkmann, Coerds, Dahlhoff, Daube, Heuwinkel, Holuscha, Nürnberger, Peters, Rohe, Schulte, Schwarz, Stehling, Stellmach, Stemann

Gemeinde	Welver
Der Bürger	meister
	-

Beschlussvorlage

Sachbearbeiter:

Herr Große 31.08.2011



Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 60

Datum:

Bürgermeister

Allg. Vertreter

Gleichstellungsbeauftragte

Gleichstellungsbeauftragte

Dorotungofolgo	Top oef/ Sitz		Sitzungs-	Sitzungs-		Stimmenanteil				
Beratungsfolge	lob	noe	termin	Beratungsergebnis	Ja	Nein	Enth.			
BPU	1	oef	14.09.11							
`										

Betr.: Bericht über nicht erledigte Beschlüsse

Sachdarstellung zur Sitzung am 14.09.2011:

Nicht erledigte Beschlüsse liegen nicht vor.

Gemeinde Welver Der Bürgermeister



Gleichstellungsbeauftragte

Beschlussvorlage

Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.:

66 - 31 - 21

Sachbearbeiter: Datum:

Herr Hückelheim 18.08.2011

Bürgermeister Allg. Vertreter 22108/4

Fachbereichsleiter

Beratungsfolge	Top oef/ Sitzungs- Be		Sitzungs-	Dorotungoorgobnio	Stimmenanteil				
beratungsronge	100	noe	termin	Beratungsergebnis	Ja	Nein	Enth.		
BPU	2	oef	14.09.2011						
		_							

Betr.: Vorstellung des Ahse-Projekts "Lebendige Bördebäche"

Sachdarstellung zur Sitzung am 14.09.2011:

Nach Angaben des Kreises Soest sollen mit dem Ahse-Projekt "Lebendige Bördebäche" alle Gewässer im Einzugsgebiet der Ahse in einen guten ökologischen Zustand bringen, wie es die Europäische Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) vorsieht. Der Kreis Soest und die Stadt Hamm haben dazu über das beauftragte Landschaftsplanungsbüro Stelzig, Soest, einen Umsetzungsfahrplan aufstellen lassen. Der Umsetzungsfahrplan fasst alle Maßnahmen zusammen, die an der Ahse und ihren Nebengewässern umgesetzt werden müssen, um diesen guten Zustand zu erreichen. Gleichzeitig werden Aussagen zur Priorität und zu Umsetzungszeiträumen der einzelnen Maßnahmen gemacht. Der Umsetzungsfahrplan umfasst das gesamte Einzugsgebiet der Ahse inklusive aller Zuflüsse mit einem Einzugsgebiet von über 10 Quadratkilometern. Da die Ahse in Hamm in die Lippe fließt und im Bereich von Welver-Dinker den Kreis Soest verlässt, wird das Projekt gemeinsam mit der Stadt Hamm umgesetzt.

Umgesetzt werden soll das Projekt nach dem sogenannten "Strahlwirkungs- und Trittsteinkonzept", einem Konzept des deutschen Rats für Landespflege. Ein ökologisch gut entwickelter Flussbereich wirkt sich demnach positiv auf Fische und Gewässerorganismen in noch schlecht entwickelten Bereichen oberhalb und unterhalb des Gewässers aus. Solche ökologisch guten Bereiche werden auch Strahlursprünge genannt. Für kleine bis mittelgroße Gewässer sollten diese Strahlursprünge mindestens 500 m lang sein. Die Bereiche zwischen den Strahlursprüngen, die sich noch in einem schlechten Zustand befinden, sind die sogenannten Strahlwege. Je länger ein Strahlweg ist, desto schwieriger ist es, für Fische und andere Gewässerorganismen sich bis zum nächsten Strahlursprung zu bewegen.

Die positive Wirkung eines Strahlursprungs verbessert sich, je mehr Trittsteine im Strahlweg sind. Trittsteine sind kleinräumige, ökologisch bereits gut entwickelte "Oasen" in den noch schlecht entwickelten Bereichen, die es Fischen und Organismen erleichtern, von einem guten Bereich zum nächsten zu gelangen. Je mehr Trittsteine im Strahlweg sind, desto länger darf dieser schlecht entwickelte Bereich also sein. Eine wichtige Voraussetzung hierfür ist die Durchgängigkeit des Gewässers. Durchgängigkeit bedeutet, dass ein Fluss oder ein Bach möglichst keine Staustufen oder Wehre besitzen sollte, die Fische und Gewässerorganismen in ihrer auf- und abwärtsgerichteten Wanderung behindern.

Von den beschriebenen Einzelmaßnahmen des Projekts befinden sich insgesamt 33 Maßnahmen auf dem Gebiet der Gemeinde Welver. Eine Übersicht über die betreffenden Einzelmaßnahmen ist der Anlage 1 zu entnehmen. Darüber hinaus sind die jeweiligen Datenblätter der 7 Einzelmaßnahmen, für die sich ein zukünftiger Handlungsbedarf für die Gemeinde Welver ergibt, als Anlage 2 beigefügt. Alle weiteren Datenblätter sowie weitergehendes Kartenmaterial werden vom Kreis Soest im Internet unter

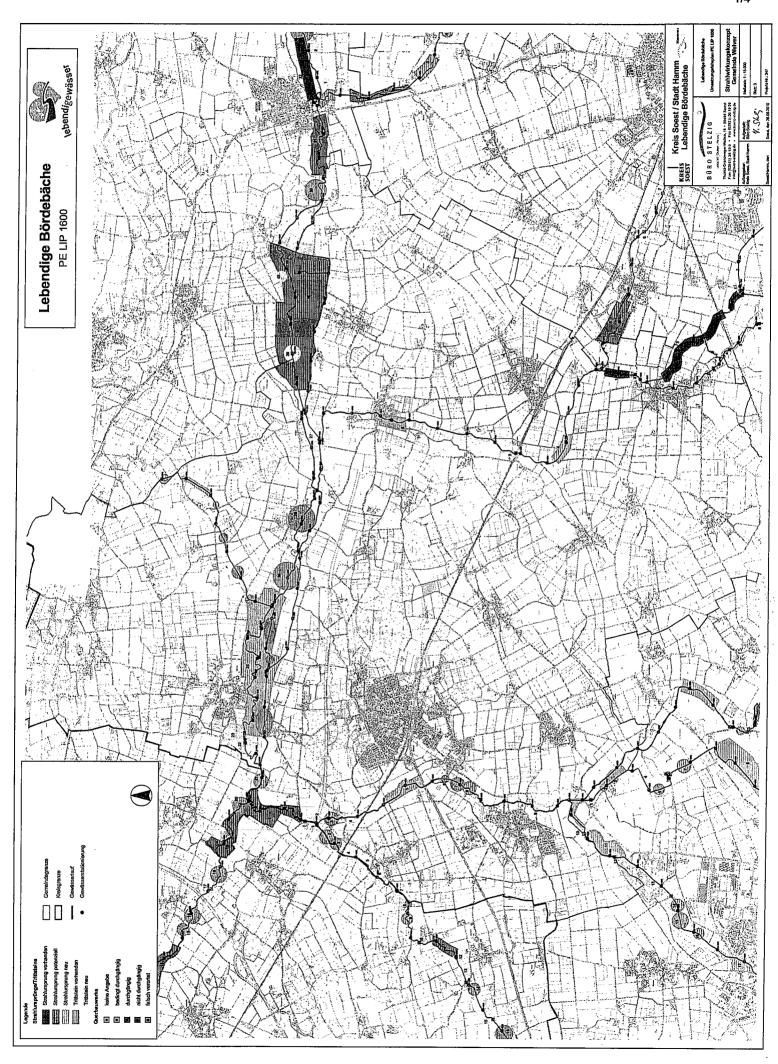
www.kreis-soest.de/buergerinfo/produkte/pr325.php

zur Verfügung gestellt.

Seitens der Verwaltung wurde ein Vertreter des Kreises Soest, Abteilung Wasserwirtschaft, eingeladen, um das Projekt und das damit verbundene Strahlwirkungs- und Trittsteinkonzept für die Ahse und ihr Einzugsgebiet im Bereich der Gemeinde Welver in der Sitzung persönlich vorzustellen.

Beschlussvorschlag:

Da zunächst die Präsentation durch den Vertreter des Kreises Soest sowie die weiteren Beratungen abzuwarten bleiben, ergeht verwaltungsseitig zurzeit kein Beschlussvorschlag.



Projekt "Lebendige Bördebäche"

Strahlwirkungs- und Trittsteinkonzept

Auftraggeber: Kreis Soest, Stadt Hamm Bearbeitung: Büro Stelzig, Soest

Einzelmaßnahmen auf dem Gebiet der Gemeinde Welver

e de la companya de	Anlage		2.1									
ring			2									
Monitoring	bzw. Sonderunter- suchung	×			×	į						
	langfristig				×		ļ	<u> </u>		ļ	ļ	<u> </u>
Priorität	yooy	×	×		×		×	×	ļ			
2	lettim											
	gering							ļ	×			
	Bezeichnung	Durchgängigkeit der Schwannemühle	Gewässerfreilegung in Dinker	Ahse im Bereich der Schweinemersch	Ahse oberhalb der Schwannemühle	Ahse bei Haus Nateln	Ahse an der Soestbach- Mündung südlich Hacheney	Ahse im Bereich des Naturschutzgebietes u. w.	Kulurwehr im Naturschutz- gebiet Ahsewiesen	Ahse nördlich Balksen	Amper Bach in Schwefe (Zum Vulting)	Amper Bach unterhalb Oelmühlenweg
	Umsetzung	2012	2012	fertig!	2011 - 2020	fertig!	2013	2015/2021	2015	fertig!	fertig!	fertig!
	Maßnahme- Typ	Trittstein neu	Trittstein neu	Trittstein vorhanden	Strahlursprung neu	Trittstein vorhanden	Trittstein neu	Strahlursprung potentiell	Trittstein neu	Trittstein vorhanden	Trittstein vorhanden	Trittstein vorhanden
	Zuständigkeit	Kreis Soest	Gem. Welver	Kreis Soest	Kreis Soest	Kreis Soest	Kreis Soest	Kreis Soest	Kreis Soest	Kreis Soest	Gem. Welver	Gem. Welver
Maß-	nahme Nr.	22	23	24	25	26	27	28	29	30	~	2
	Gewässer	Ahse	Ahse	Ahse	Ahse	Ahse	Ahse	Ahse	Ahse	Ahse	Amper Bach	Amper Bach

	Anlage	2.2				2.3				2.4					2.5		
Monitoring	bzw. Sonderunter- suchung	×				×										100	
	langfristig	×				×									×		×
Priorität	уосу			×													×
Pri	lətim	×								×							
	მering														×		
	Bezeichnung	Sehr hoher Absturz ober- halb Schwefe (Oelmühle)	Blögge zwischen Schwefe und Mündung i. d. Soestbach	Kaskadenartiger Absturz an der Sägemühle in Schwefe	Blögge zwischen Schwefe und Bahndamm	Studie zur langfr. naturnahen Entw. des Borgh. Grabens	Lake südlich Schwannemühle	Lake zwischen 1+700 und 1+800	Lake unterhalb Streich- wehr Ahse/Lake	Anschl. Altrinne u. Herstell. d. Mdg. d. Hündlingser Baches	Hündlingser Bach unter- halb der L 670	Lake / Hündlingser Bach unterhalb der L 670	Lake / Hündlingser Bach westlich Wilms	Lake / Hündlingser Bach südlich Wilms	Lake / Hündlingser Bach oberhalb Berksen	Lake / Hündlingser Bach nördlich Wilms	Mühlenbach ober- halb Hof Flerke
	Umsetzung	2021	fertig!	2012	fertig!	2021/2027	fertig!	fertig!	fertig!	2021	fertig!	fertig!	fertig!	fertig!	2021	fertig!	2021/2027
	Maßnahme- Typ	Trittstein neu	Strahlursprung vorhanden	Trittstein neu	Strahlursprung vorhanden	Vertiefende Untersuchung	Trittstein vorhanden	Trittstein vorhanden	Trittstein vorhanden	Strahlursprung neu	Trittstein vorhanden	Trittstein vorhanden	Trittstein vorhanden	Trittstein vorhanden	Strahlursprung neu	Trittstein vorhanden	Strahlursprung neu
	Zuständigkeit	Gem. Welver	Kreis Soest	Kreis Soest	Kreis Soest	Gem. Welver	Kreis Soest	Kreis Soest	Kreis Soest	Gem. Welver	Gem. Welver	Gem. Welver	Gem. Welver	Gem. Welver	Gem. Welver	Gem. Welver	Kreis Soest
Maß-	Nr. Nr.	ဗ	-	2	က	_	1	2	က	4	2	9	7	∞	6	10	~
9 41 2	Gewässer	Amper Bach	Blögge	Blögge	Blögge	Borghauser Graben (künstlich)	Lake (Hündlingser Bach)	Lake (Hündlingser Bach)	Lake (Hündlingser Bach)	Lake (Hündlingser Bach)	Lake (Hündlingser Bach)	Lake (Hündlingser Bach)	Lake (Hündlingser Bach)	Lake (Hündlingser Bach)	Lake (Hündlingser Bach)	Lake (Hündlingser Bach)	Mühlenbach

	Aniage	Year and the control of the control	2.6			2.7	
Monitoring	bzw. Sonderunter- suchung						
	langfristig						
Priorität	yooy	×	×	×		×	
Pri	lettin				×		
	дені пд		4				
	Bezeichnung	Mündungsbereich des Soest- bachs in die Ahse	Umgehungsrinne für Querbau- werk	Querbauwerk unter Bahn- brücke bei Borgelner Mühle	Soestbach unterhalb Haus Uhlenburg	Querbauwerk bei Hof Flerke	Uffelbach oberhalb Hundsgraben
	Umsetzung	2015/2021	2015	2012	2021/2027	2012	bestehend!
	Maßnahme- Typ	Trittstein neu	Strahlursprung neu	Trittstein neu	Strahlursprung neu	Trittstein neu	Trittstein vorhanden
	Zuständigkeit	Kreis Soest	Gem. Welver	Kreis Soest	Kreis Soest	Gem. Welver/ Stadt Werl	Gem. Welver/ Stadt Werl
Wak	nahme- Nr.	1	2	ဒ	4	-	2
	Gewässer	Soestbach	Soestbach	Soestbach	Soestbach	Uffelbach	Uffelbach

2786_2409 Ahse Ortsrand von Hamm bis nahe Oestinghausen Gewässer: Ahse (2/4) natürlich

WKG_LIP-1604: cm 2,409 bis 24,865

Untere Ahse / Unterer Salzbach

Sand- und lehmgeprägte Tieflandsflüsse (Typ.15)

Leitbild:

Zuständig: Gemeinde Welver FiGt 28 oberer Barbentyp Börde 23 Fischgewässertyp: Maßnahme-Nr.:

Umsetzung: 2012 Maßnahme-Typ:

Trittstein neu

gering 🛅 mittel 🗌 hoch 📉 langfristig Priorität:

Gewässerfreilegung in Dinker

Bezeichnung:

Monitoring bzw. Sonderuntersuchung

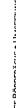
Vorhandene Belastung / Vorhandene Beeinträchtigung:

Kleines, auf Teilstrecken verrohrtes, technisch ausgebautes und wenig leistungsfähiges Gewässer, welches aus der Ortslage Dinker (Mühlenweg) der Ahse zufließt.

Maßnahmenbeschreibung:

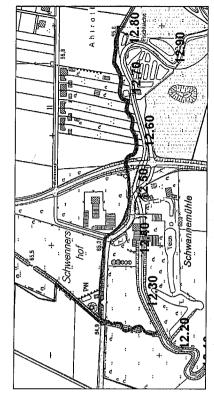
heutigen Ahse zunächst über landwirtschaftliche Nutzflächen, anschließend durch private Grundstücke geführt werden. Nach der Querung der L 747 wird es überwiegend parallel zu höhengleich und naturnah ausgebildet. Eine Dükerung und Orientierung zur Lake ist Das Gewässer soll freigelegt und naturnah gestaltet werden. Naturnah gestaltete Zuflüsse sind im Ahse-Einzugsgebiet nur selten anzutreffen. Das Gewässer soll knapp nördlich der Verkehrswegen geführt bevor es sich im weiteren Verlauf unterhalb des Wehrs der Schwannemühle in südlicher Richtung zur wendet. Die Mündungssituation wird ebenfalls ausdrücklich nicht vorgesehen. Für die Maßnahme sind weitergehende Ingenieurleistungen zur Planung zu erbringen und ca. 6.000 qm Grunderwerb zu tätigen. Die Verknüpfung der Maßnahme mit Zielen der Auenoptimierung im Strahlursprung 25 (Bereich oberhalb der Schwannemühle von 12+600 bis 16+200) soll gewährleistet werden.



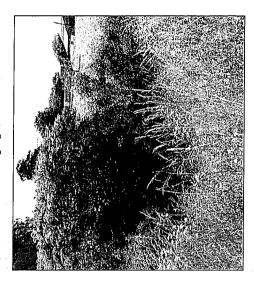


KREIS

Lage / Skizze der Maßnahme:



ageskizze der Grabenfreilegung



Blick auf den Graben unterhalb der Kreuzung mit der L 747, Blickrichtung West, im Hintergrund ist die Schwannemühle zu erkennen

BÜRO STELZIG

Erwartete Wirkungen:

Maßnahme zum Anschluss von Seitengewässern (Quervernetzung) und naturnahen Einmündung von Zuläufen (HY_OW_U02), Habitatverbesserung im Gewässer durch naturnahe Gestaltung im Profil (HY_OW_U17) sowie Verbesserung von Habitaten im Gewässerentwicklungskorridor einschließlich der Auenentwicklung (HY_OW_U42).

Erforderliche Unterhaltung:

Naturnahe Unterhaltungspflege des Gewässers mit gelegentlicher, abschnittsweiser und einseitiger Mahd von Uferbereichen.

rreis soest Kreis Soest • Lebendige Bördebäche • Umsetzungsfahrplan für PE Lip 1600

Gewässer: Amper Bach (1/2) natürlich

2786424_0 Amper Bach Mündung in die Blögge in Schwefe

bis nördlich von Ampen

km 0 bis 3,000

Sand-, lehmgeprägter Tieflandf. Ahse-EZG WKG_LIP-1603:

Leitbild:

Löss- und lehmgeprägte Tieflandsbäche (Typ 18)

FiGt 07 oberer Forellentyp Börde Fischgewässertyp:

Zuständig: Gemeinde Welver Maßnahme-Nr.:

Trittstein neu Maßnahme-Typ:

Umsetzung: 2021

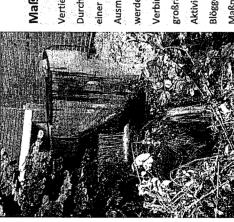
Sehr hoher Absturz oberhalb Schwefe (Oelmühle) gering mittel Nhoch langfristig Bezeichnung:

Priorität:

Monitoring bzw. Sonderuntersuchung

Vorhandene Belastung / Vorhandene Beeinträchtigung:

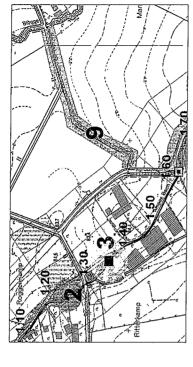
Fehlende Durchgängigkeit an hohem Absturzbauwerk (> 1,5 m).



Maßnahmenbeschreibung:

werden. Eine weitere Option besteht in Verbindung mit Maßnahme 9 darin, eine großräumige Umgehung des Bauwerkes durch Durchgängigkeit kann prinzipiell durch Bau Aktivierung eines Verbindungsgrabens zur Vertiefende Untersuchung erforderlich. Die einer rauen Gleite, allerdings mit erheblichen Ausmaßen oder einer Fischtreppe erreicht Blögge herzustellen. Die Wirksamkeit dieser Maßnahme ist jedoch ungewiss.

Lage / Skizze der Maßnahme:



Erwartete Wirkungen:

Herstellung der linearen Durchgängigkeit (U 19)

Erforderliche Unterhaltung:

Keine Unterhaltung erforderlich, wenn die Durchgängigkeit hergestellt ist.

BURO STELZIG

BURO STELZIG

KREIS

LEBENDIGE BÖRDEBÄCHE → UMSETZUNGSFAHRPLAN FÜR PE LIP 1600 →

Gewässer: Borghauser Graben künstlich

2786522_0 Borghauser Graben Mündung in die Lake südlich von Dinker bis Quelle

km 0 bis 8,917

Sand-, lehmgeprägte Tieflandf. Ahse-EZG WKG_LIP-1603:

Leitbild:

Löss- und lehmgeprägte Tieflandsbäche (Typ.18)

FiGt 07 oberer Forellentyp Börde Fischgewässertyp:

1, siehe hierzu separaten Text und Karte! Maßnahme-Nr.:

Zuständig: Gemeinde Welver

Umsetzung: 2021/2027 Vertiefende Untersuchung Maßnahme-Typ:

Studie zur langfristigen naturnahen Entwicklung des

Bezeichnung:

Priorität:

Borghauser Grabens

gering mittel hoch langfristig

Monitoring bzw. Sonderuntersuchung

Vorhandene Belastung / Vorhandene Beeinträchtigung:

Der Borghauser Graben ist ein in Teilen künstliches Gewässer mit vorwiegend entwässernder Funktion.

Maßnahmenbeschreibung:

Aufgrund der Komplexität des Themas ist eine vertiefende Untersuchung erforderlich, die insbesondere auch wasserwirtschaftliche Aspekte berücksichtigt und eine Ermittlung aller vom Borghauser Graben entwässerten Flächen umfassen muss.

Lage / Skizze der Maßnahme:

Siehe separate Karte.

BURO STELZIG



Lebendige Bördebäche → Umsetzungsfahrplan für PE Lip 1600 →

Erwartete Wirkungen:

angfristig Entwicklung eines Konzeptes zur naturnahen Gestaltung oder Entwicklung des Borghauser Grabens unter Ausnutzung aller Möglichkeiten zur Entkopplung von Borghauser Graben, Ahse und einmündenden Nebengewässern sowie unter Berücksichtigung der erforderlichen Vorflut für landwirtschaftliche Nutzflächen.

Erforderliche Unterhaltung:

Gegenstand späterer Untersuchungen.



Überlegungen zur Geschichte und zu möglichen Entwicklungsperspektiven für eine naturnahe Entwicklung des Borghauser Grabens

1. Vorbemerkung

Der nachfolgend dargelegten Überlegungen zum Umsetzungsfahrplan für den Borghauser Graben wurde unter den Voraussetzungen entworfen, dass

- das bestehende Querbauwerk an der Schwannemühle durchgängig gestaftet werden kann und der damit verbundene Rückstaubereich entfällt,
- ein hydraulisches Gutachten zur Situation des Borghauser Graben und seines Einzugsgebietes erstellt wird.

Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich nicht um eine Planung!

2. Grundidee zur Realisierung des guten Potentials

Der Umsetzungsfahrplan sieht für den Borghauser Graben eine weitestgehende Entkoppelung von künstlich geschaffenen Grabenabschnitten und historisch belegten Gewässerläufen naturnahen Ursprungs (Alte Ahse sowie ehemalige Ahse-Nebengewässer Twietengraben, namenloser Graben aus Recklingsen kommend, Erleytalgraben) vor. Hierbei soll auch die ursprüngliche Situation der Lake weitestgehend reaktiviert werden.

Um diese Entkoppelung zu erreichen, müssen einige künstliche Teilabschnitte des Borghauser Grabens und der jetzigen Lake (in Wirklichkeit Hündlingser Bach) verfüllt werden. Die ehemaligen Ahse-Seitengewässer werden wieder naturnah an die Ahse angebunden.

In der Mehrzahl der Fälle geschieht dies im Bereich öffentlicher Flächen, um die bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Flächennutzungen weitestgehend zu erhalten. Wegen des Erhalts der Vorflut für Drainagegräben werden Teilabschnitte des Borghauser Grabens als Abflußrinnen bestehen bleiben.





Abb. 1: Borghauser Graben - Planungsabschnitte mit Darstellung künstlich geschaffener Grabenabschnitte (orangefarbenene Unie) und historisch belegter Gewässerläufe naturnahen Ursprungs (blaue Linie)

Der Borghauser Graben bildet inmitten der Ahseniederung von Balksen bis Dinker eine markante Ost-West-Achse. Der Graben unterquert auf dieser Strecke zweimal die Ahse (Düker bei km 4+680 in den Ahsewiesen sowie Düker bei km 3+250 oberhalb von Haus Nateln).

In Verschneidung des aktuellen Verlaufs des Borghauser Grabens mit den Preußischen Uraufnahmen wird deutlich, dass weite Teile des heutigen Grabenlaufes aus bereits bestehenden Strukturen (Altläufen) Lauf verkürzt generiert wurden. So zeigt die Linienführung des Borghauser Grabens hohe Übereinstimmungen mit dem einstigen Lauf der "Alten Ahse", des Erleytalgrabens sowie der alten Lake. Im Verhältnis zu seiner Gesamtlänge gibt es wenige Abschnitte, die künstlich geschaffen wurden.

Kurze Abschnitte des Borghauser Grabens repräsentieren Teilabschnitte von Nebenbächen der Ahse, die von Süden kommend der Ahse zuflossen

4. Abschnitt I - km 0+000 bis 2+100 (Mdg. bis KBW L670)

Zur Zeit der Preußischen Uraufnahmen gab es in der südlichen Ahseniederung ein Fließgewässer, das als Lake bezeichnet wurde und grob dem heutigen Verlauf des Borghauser Grabens von seiner Mündung bis auf Höhe des Hauses Loh entspricht (km 0+000 bis ca. km 1+600). Die Quelle dieses im Weiteren als "Alt-Lake" bezeichneten Gewässers lag im Umfeld des Haus Loh.

Zur Zeit der Preußischen Uraufnahmen fungierte die Alt-Lake als Vorfluter für mehrere von Süden kommende Bäche/Gräben. Für diese Gewässer stellt der Borghauser Graben heutzutage den Vorfluter dar:

- Bei km 0+300 und 0+600, münden zwei namenlose, aus dem südlich gelegenen FFH-Gebiet "Wälder um Welver" kommende Bäche in den Borghauser Graben ein.
- Auch der von Süden kommende Welveraner Graben, mündete zu jener Zeit bereits in die Alt-Lake. Er mündet heute bei ca. km 1+200 in den Borghauser Graben).

Ein weiteres von Süden kommendes Gewässer, der Twietengraben, war zur Zeit der Preußischen Uraufnahmen ein Ahse-Seitengewässer. Heute kreuzt dieser Graben bei ca. km 1+880 den Borghauser Graben, fließt als Wegseitengraben nordwärts der Ahse zu und mündet in die Ahse (Ahsestationierung km 16,770). Die heutige Mündungssituation ist stark naturfern überprägt und sollte naturnah hergerichtet werden. Hier bestünde die Möglichkeit durch ahseparallele Mündungsverschleppung potentiell einen Auenlaichplatz für Fische zu entwickeln.

In der südlichen Ahseniederung existierten in früherer Zeit zwei Verbindungsgraben zwischen Ahse und Alt-Lake. Sie mündeten dort ein, wo heute die Borghauser Graben die Stationierungen km 0+600 und 1+380 aufweist.

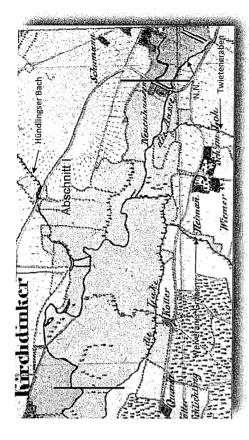


Abb. 2: Abschnitt I - Die Ahse und Ihre Nebengewässer zur Zeit der Preußischen Uraufnahmen

Resümee:

Dieser Abschnitt ist insofern interessant, da hier der Borghauser Graben nicht - wie weiter gewässeraufwärts - die ehemaligen Ahse-Seitenbäche von der Ahse abgeschnitten hat, sondern die ehemalige Vorflutsituation – wenn auch anthropogen überzeichnet - erhalten hieh

Maßnahmenpaket für diesen Bereich (sofern QB Schwannemühle gelöst und hydraulisches Gutachten vorliegt):

Verfüllung der künstlich geschaffenen Lake (ab Düker bis kurz uh L 670)

Verfüllung der künstlich geschaffenen Lake (ab Einmündung Borghauser Graben);

- Revitalisierung der Alt-Lake (Borghauser Graben)
- Revitalisierung des Hündlingser Baches in der nördlichen Ahseniederung
 - Reaktivierung zweier verlandeter Ahsebögen
- Verfüllung des künstlich geschaffenen Borghauser Grabens und Reaktivierung der Mündungssituation für den namenlosen aus Recklingsen kommenden Graben
- Reaktivierung einer naturnahen Mündungssituation (Mündungsverschleppung s.o.) für den Twietengraben



вОКо

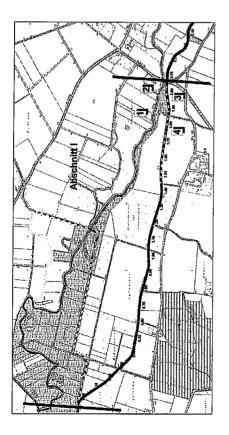


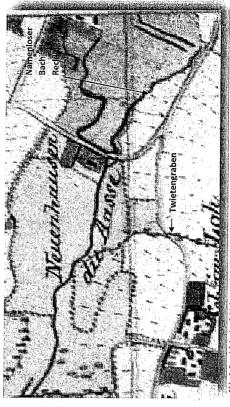
Abb. 3: Potentielle Maßnahmen in der Ahseniederung bei Dinker inkl. der Maßnahmen am Borghauser Graben

5. Abschnitt II -km 2+100 bis 3+250 (KBW L670 bis 1. Düker)

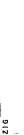
In diesem Abschnitt, der bei dem Kreuzungsbauwerk mit der L 670 beginnt und bis zum Düker oberhalb des Hauses Nateln reicht, "fließt" der Borghauser Graben in Ost-West-Richtung, südlich der Ahse. An zwei Stellen zeigt der heutige Grabenlauf einen z. T. einen ähnlichen Verlauf wie frühere Ahse-Seitengewässer:

- Preußischen Uraufnahmen kurz unterhalb des KBW mit der L 670 in die Ahse. Von km 2+050 bis 2+400 entspricht der Borghauser Graben stark laufgekürzt dem einstigen Lauf dieses Grabens. Ungeklärt bleibt die Situation im Kreuzungsbereich zur L 670 und die Frage, ob die heutige Ahse oder B. Graben im Bereich des KBW im einstigen Grabenprofil liegen. Mit dem Bau des Borghauser Grabens hat sich für diesen namenlosen Graben die Vorflutsituation verändert. Er wurde von seinem ehemaligen Vorfluter Ahse abgeschnitten und "mündet" (Wasserführung?) aktuell in den Borghauser Graben (vgl. Abb. 4).
 - Der Teilabschnitt des Borghauser Grabens von km 3+150 bis 3+250, oberhalb des Dükers, gehörte einst zum Mündungsbereich des von Süden der Ahse zufließenden Holzbaches. Der Holzbach mündet auch in heutiger Zeit noch in die Ahse, wobei die Mündung ahseaufwärts verlegt wurde (vgl. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.).

Ob der Borghauser Graben im Bereich von km 2+400 bis 3+150 z.T. alte Grabenzüge aufgreift oder künstlich profiliert wurde, ist anhand des vorliegenden Kartenmaterials nicht eindeutig zu klären.



bb. 4: Bereich im Umfeld der Landstraße 670 – Ahse und ihre Nebengewässer zur Zeit der Preußischen Uraufnah



BÜROSTELZIG

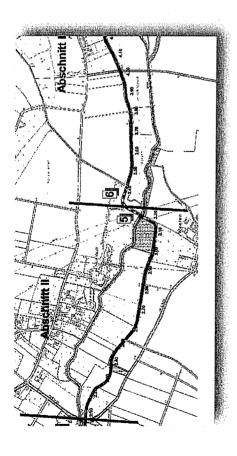


Abb. 5: Potentielle Maßnahmen in der Ahseniederung Bereich Haus Nateln inkl. der Waßnahmen am Borghauser Graben Verbesserung der Mündungssituation am Holzbach (potentieller Ausgleich für Planungsvorhaben des Anliegers)

6. Abschnitt III - km 3+250 bis 4+680 (1. Düker bis 2. Düker)

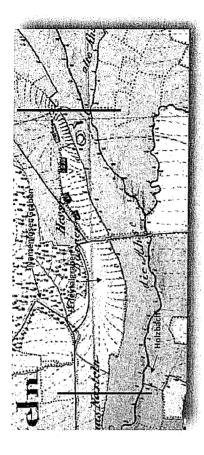


Abb. 6: Abschnitt III - Ahse und ihre Nebengewässer im Bereich Hachenei zur Zeit der Preußischen Uraufnahme

In diesem Abschnitt fließt der Borghauser Graben in Ost-West-Richtung nördlich der Ahse. In der nördlichen Ahseniederung des betrachteten Abschnitts flossen zur Zeit der Preußischen Uraufnahmen der heutige Erleytalgraben sowie ein aus dem nordöstlichen Waldgebiet kommender namenloser Graben zum Gräftensystem von Haus Nateln und waren so der Ahse angebunden. Diese Strukturen sind auch heute noch im Gelände erkennbar, allerdings dient heute der Borghauser Graben ab km 3+350 als Vorflut für die beiden Gewässer.

In weiten Teilen entspricht der heutige Lauf des Borghauser Grabens von km 3+350 bis 4+500 dem ehemaligen Lauf des Erleytalgrabens. Zwecks Dükerung wurde etwa bei km 4+500 bis 4+680 ein Grabenabschnitt zur Ahse hin künstlich angelegt.

Der Erleytalgraben selber mündet heute ca. bei km 4+600 in den Borghauser Graben.

Resümée:

Die Rückverlegung der Holzbachmündung sowie die Rückverlegung und die geänderte Vorflut der Gewässer, die einst der Gräfte von Haus Nateln zuflossen, könnten ein Indiz sein, dass der Borghauser Graben in dem betrachteten Bereich nicht nur die landwirtschaftlichen Flächen drainieren sondern auch Hochwassersicherheit für Hs. Nateln und Unterlieger bringen sollte.

ÜRO STELZIG

Maßnahme:

- Entkoppelung von Borghauser Graben und Erleytalgraben:
- Verfüllung des Borghauser Grabens im Abschnitt von km 4+500 bis 4+680 (Mdg. Ereytalgraben bis Düker)

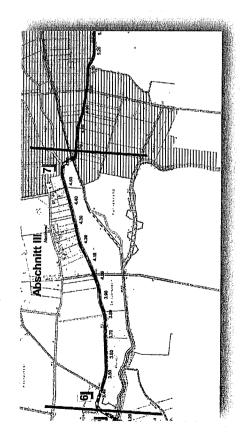


Abb. 6: Potentielle Maßnahmen im der Ahseniederung Bereich Hachenei

7. Abschnitt IV -km 4+680 bis 8+900 (2. Düker bis Balksen)

In diesem Abschnitt fließt der Borghauser Graben in Ost-West-Richtung wieder südlich der Ahse. Von km 4+680 bis 7+000 zeichnet der heutige Borghauser Graben Altlauf der Alten Ahse nach, wenn laufverkürzt und stärker begradigt. Von km 7+000 bis 7+580 liegt der Borghauser Graben in dem einstigen nord-süd orientierten Verbindungsgraben zw. Ahse und Alter Ahse. Dieser Graben fungierte wohl als Bewässerungssystem für Flößwiesen?

Das letzte Teilstück des Borghauser Grabens liegt von km 7+580 bis ca. 8+500 in einem künstlich geschaffenen Profil und ab 8+500 bis 8+900 wieder im alten Profil der "Alten Ahse".

Resümée:

In diesem Bereich sollte Einzugsbereich/Entwässerungsfunktion des Borghauser Grabens überprüft werden. Teilbereiche dieses Abschnittes und des Umfeldes liegen noch im Schutzgebiet der Ahsewiesen. Entlang der östlich an das Schutzgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Parzellen erfüllt der Borghauser Graben augenscheinlich die Funktion der Vorflut für die Drainagegräben.

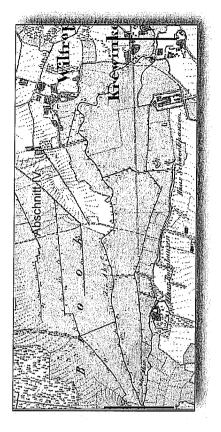


Abb. 7: Abschnitt IV - Ahse im Abschnitt IV zur Zeit der Preußischen Uraufnahme



Maßnahmen

- Verfüllung des Borghauser Grabens von 7+220 bis 7+580
- Orientierung des Borghauser Grabens ab km 7+580 zur Ahse durch Reaktivierung der alten Verbindung (Verbindungsgraben) zur Ahse ab km 7+580

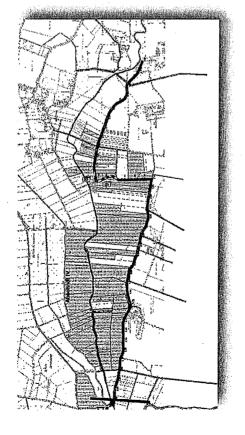


Abb. 9: Potentielle Maßnahmen am Borghauser Graben Bereich Schutzgebiet Ahsewiesen

LEBENDIGE BÖRDEBÄCHE ● UMSETZUNGSFAHRPLAN FÜR PE LIP 1600 ●

Gewässer: Lake natürlich

278652 · O Lake Mündung in die Ahse südwestlich von Dinker km 0 bis 6,251

bis Quelle

Sand-, lehmgeprägte Tieflandf. Ahse-EZG WKG_LIP-1603:

Löss- und lehmgeprägte Tieflandsbäche (Typ 18) FiGt 06 unterer Forellentyp Tiefland Fischgewässertyp: Leitbild:

Zuständig: Gemeinde Welver 4 (siehe auch Nr. 25 Ahse) Maßnahme-Nr.:

Umsetzung: 2021 Strahlursprung neu Maßnahme-Typ:

Anschluss Altrinne und Wiederherstellung der ehemaligen

Bezeichnung:

Mündung des Hündlingser Bachs

gering 🖳 mittel 🔀 hoch 🙀 langfristig 🦳

Priorität:

Monitoring bzw. Sonderuntersuchung

Vorhandene Belastung / Vorhandene Beeinträchtigung:

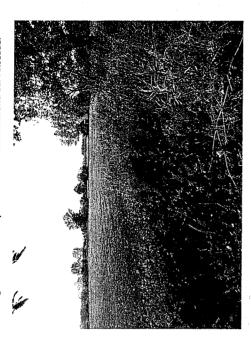


Altverlauf des Hündlingser Bachs im Gelände

Kilometer 3+100 nicht mehr in seinem ursprünglichen Bett, sondern wird geradlinig in Der Hündlingser Bach, der fälschlicherweise als Lake bezeichnet wird, verläuft ab dem

LEBENDIGE BÖRDEBÄCHE ◆ UMSETZUNGSFAHRPLAN FÜR PE LIP 1600 ◆

Richtung Ahse geführt. Die Ahse wird gedükert und im weiteren Verlauf fließt der Hündlingser Bach als Lake parallel zur Ahse am Südrand der Ahseaue.



Altlaufstruktur im Gelände (Blick von Süden auf die Struktur).

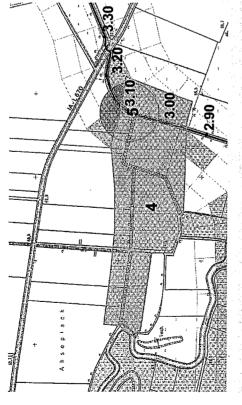
Der veränderte Lauf des Baches mit dem Düker an der Ahse beeinträchtigen das Gewässer.

Maßnahmenbeschreibung:

Mittelfristig sollte versucht werden, Grunderwerb im Umfang von insgesamt ca. 2 ha (je nach Möglichkeiten) entlang des alten Verlaufs des Hündlingser Baches zu tätigen und anschließend den Bach wieder in sein ursprüngliches Bett zu legen. Das alte Bachbett ist in seinen Grundstrukturen im Gelände nach wie vor erkennbar und sollte aktiviert werden, um Erdarbeiten auf ein Minimum zu beschränken. Es sollte eine naturnahe Mündungssituation in die Ahse gestaltet werden. Das zu aktivierende Bachbett entspricht den im Gelände erkennbaren Altstrukturen auf einer Länge von insgesamt ca. 500 m.

Hamm:

Lage / Skizze der Maßnahme:



Erwartete Wirkungen:

Mittel- bis langfristig Entwicklung eines Strahlursprungs für den Hündlingser Bach in Verbindung mit einem zentralen Bereich der Ahseaue. Förderung des natürlichen Rückhalts durch Aktivierung der angrenzenden Auenbereiche als Retentionsraum (U 14), U 02 Anschluss von Seitengewässern (Quervernetzung), Beseitigung von wasserbaulichen Anlagen (Düker) (U 06), Habitatverbesserung im Gewässer durch Laufveränderung, Ufer- und Sohlgestaltung inkl. begleitende Maßnahmen (U 17), Verbesserung von Habitaten im Gewässerentwicklungskorridor inkl. Auenentwicklung (U 42), Herstellung der linearen Durchgängigkeit (U 19).

Erforderliche Unterhaltung:

Nach Durchführung der Maßnahme Erhaltung des Status quo.

LEBENDIGE BÖRDEBÄCHE → UMSETZUNGSFAHRPLAN FÜR PE LIP 1600 →

KREIS SOEST

Gewässer: Lake natürlich

278652_0 Lake Mündung in die Ahse südwestlich von Dinker bis Quelle

km 0 bis 6,251

Sand-, lehmgeprägte Tieflandf. Ahse-EZG WKG_LIP-1603:

Leitbild:

Löss- und lehmgeprägte Tieflandsbäche (Typ 18)

FiGt 06 unterer Forellentyp Tiefland Fischgewässertyp: Zuständig: Gemeinde Welver Maßnahme-Nr.:

Strahlursprung neu Maßnahme-Typ:

Umsetzung: 2021

Lake / Hündlingser Bach oberhalb Berksen Bezeichnung:

Priorität:

gering M mittel hoch langfristig M

Monitoring bzw. Sonderuntersuchung

Vorhandene Belastung / Vorhandene Beeinträchtigung:



Aktuell nur geringe Beeinträchtigungen, leider keine durchgehend typspezifischen Habitateigenschaften jedoch gute punktuelle Ansätze mit Entwicklungspotenzial zum



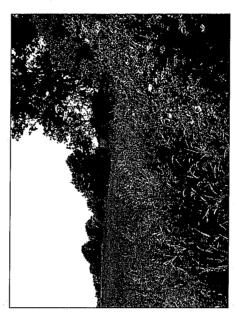
LEBENDIGE BÖRDEBÄCHE → UMSETZUNGSFAHRPLAN FÜR PE LIP 1600 →

Assa, Hamm:

durchgängig guten Gewässerzustand. Dazu sind insbesondere ausreichend breite (mindestens 5-10 m) Uferstreifen erforderlich.



Altstruktur mit Stillwassercharakter (Quell-(?)situation) inmitten umgebender Grünlandnutzung, im Vebenschluss des Hündlingser Bachs (= Lake nach Elwas NRW) mit ausgedehnten Röhrichtzonen (Glyceria maxima, Glyceria fluitans, Iris pseudacorus) gesäumt von sehr alten, durchgewachsenen Kopfweiden, bereits in Preußischer Uraufnahme verzeichnet.



Blick von der Altstruktur gewässerabwärts auf den potenziellen Strahlursprung.

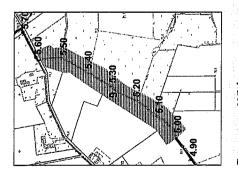
Maßnahmenbeschreibung:

Entwicklung bzw. zur Schaffung von Entwicklungsinitialen, z. B. durch Uferanrisse und kleinräumige Laufverlängerungen (U 11, U Grunderwerb von insgesamt ca. 1,5 ha zur Entwicklung extensiv genutzter Uferstreifen mit eigendynamischen znr Möglichkeiten



17). Vitalisierung des Gewässers (unter anderem Sohle, Varianz, Substrat, Totholz) im vorhandenen Profil (U 44), Verbesserung von Habitaten im Uferbereich inkl. Gehölzentwicklung (U 43) durch Entwicklung von Gehölzen im Uferstreifen.

Lage / Skizze der Maßnahme:



Erwartete Wirkungen:

Entwicklung typspezifischer Habitateigenschaften (U 11, U 17, U 43 und U 44) auf einer Strecke von ca. 500 – 600 m und damit langfristig Entwicklung eines neuen Strahlursprungs. Die geringe Priorität der Maßnahme liegt in der offenbar nicht ständigen Wasserführung des Hündlingser Baches in diesem Abschnitt.

Erforderliche Unterhaltung:

Nach Durchführung der Maßnahme Erhaltung des Status quo.

• LEBENDIGE BÖRDEBÄCHE • UMSETZUNGSFAHRPLAN FÜR PE LIP 1600 •

Gewässer: Soestbach (1/2) erh. verändert

27864_0 Soestbach Mündung in die Ahse nördlich von Berwicke bis Hattrop

km 0 bis 8,000

WKG_LIP-1603:

Sand-, lehmgeprägte Tieflandf. Ahse-EZG

Leitbild:

Löss- und lehmgeprägte Tieflandsbäche (Typ 18)

FiGt 07 oberer Forellentyp Börde Fischgewässertyp:

Maßnahme-Nr.:

Zuständig: Gemeinde Welver

+ Eigentümer Berwicker Mühle

Strahlursprung neu

Maßnahme-Typ:

Bezeichnung:

Priorität:

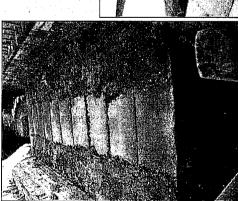
Umsetzung: bis 2015

Umgehungsgerinne für Querbauwerk an der Berwicker Mühle

gering 🔄 mittel 🔝 hoch 📉 langfristig 🦳

Monitoring bzw. Sonderuntersuchung

Vorhandene Belastung / Vorhandene Beeinträchtigung:







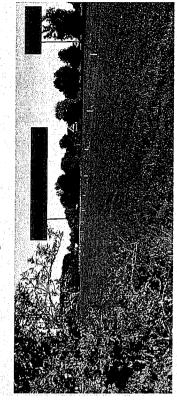
KREIS

von zentraler Bedeutung für das Gesamtgewässer, höchste Querbauwerk an der Berwicker Mühle, gravierendes Wanderungshindernis (Absturzhöhe >1,20 m), welches den gesamten weiteren Soestbach für wandernde Organismen abschneidet. Daher Maßnahmenpriorität.



Sohlverschafter Soestbach oh des Querbauwerkes

Maßnahmenbeschreibung:



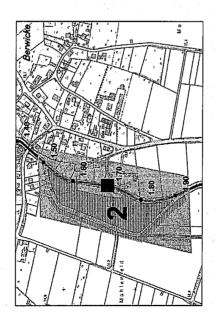
Grunderwerb in der Größenordnung von maximal ca. 2,8 ha als Voraussetzung für die Schaffung eines Umgehungsgerinnes. Unter bestimmten Voraussetzungen sind auch kleinere Lösungen mit kürzerer Umgehungsstrecke und weniger Grunderwerb möglich. Das neue Gerinne soll naturnah gestaltet werden (Sohle, Uferbewuchs). Foto oben: Blick vom Landwehrgraben auf Höhe der Soestbach-Stationierung km 2+000 auf potenzielles Umgehungsgerinne und den neu zu schaffenden Strahlursprung.



Empfehlungen aus KNEF LOSKE (1995):

- Uferabbrüche zwischen Berwicker Mühle und Zufluss Landwehrgraben belassen
- Beseitigung des Querbauwerkes
- Belassen der Insel am Abzweig Landwehrgraben

Lage / Skizze der Maßnahme:



Lage des neu zu schaffenden Strahlursprungs mit Grunderwerbskulisse (schraffiert)

Erwartete Wirkungen:

Herstellung der linearen Durchgängigkeit (U 19).

Verbesserung von Habitaten im Uferbereich inkl. Gehölzentwicklung (U 43), Maßnahmen zur Vitalisierung des Gewässers (unter anderem Sohle, Varianz, Substrat, Totholz) im neuen Profil (U 44).

Erforderliche Unterhaltung:

Nach Durchführung der Maßnahme Erhaltung des Status quo.

LEBENDIGE BÖRDEBÄCHE ◆ UMSETZUNGSFAHRPLAN FÜR PE LIP 1600 ◆

Gewässer: Uffelbach erheblich verändert

2786624_0 Uffelbach Mündung in den Mühlenbach südlich

von Scheidingen bis Quelle

km 0 bis 6,337

WKG_LIP-1601:

Oberes Salzbachsystem und Geithebach

Kleine Niederungsgewässer in Fluss- und Stromtälern (Typ 19)

Karstgewässer, Haarstrang

FiGt 07 oberer Forellentyp Börde, oberhalb der B1 FiGt 6R32

Fischgewässertyp:

Leitbild:

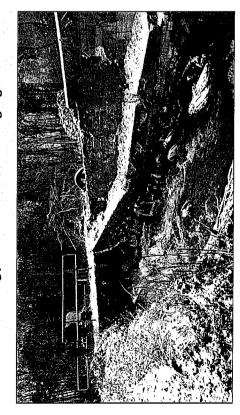
Zuständig: Gemeinde Welver/Stadt Werl Maßnahme-Nr.:

Umsetzung: bis 2012 Trittstein neu Maßnahme-Typ:

Querbauwerk bei Hof Flerke Bezeichnung: gering 🔄 mittel 🔝 hoch 💌 angfristig Priorität:

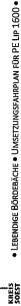
Vorhandene Belastung / Vorhandene Beeinträchtigung:

Monitoring bzw. Sonderuntersuchung



Hoher, nicht durchgängiger Absturz bei Hof Flerke, der den gesamten Uffelbach für aufsteigende Fischarten unerreichbar macht.

BURO STELZIG



Mamm:

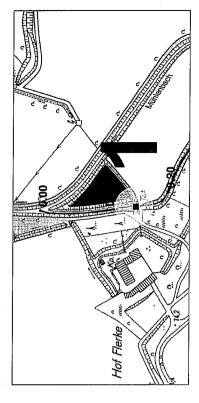


Lage des Bauwerkes unter einer Brücke an einer ehemaligen Mühle. Uffelbach von links kommend. Enormer Rückstaueffekt auf den oberhalb gelegenen Uffelbach.

Maßnahmenbeschreibung:

Herstellung der linearen Durchgängigkeit (U 19) sowie Wiederherstellung des gewässertypischen Abflussverhaltens (U53) durch Bau einer rauen Gleite oder eines Fischpasses, da für ein Umgehungsgerinne kein ausreichender Platz zur Verfügung steht.

Lage / Skizze der Maßnahme:



Erwartete Wirkungen:

Lineare Durchgängigkeit für Fische und Makrozoobenthos, Beseitigung des Rückstaueffektes.

Erforderliche Unterhaltung:

Nach Durchführung der Maßnahme Erhaltung des Status quo.

BURO STELZIG

Gemeinde Welver Der Bürgermeister

Bereich: 3.1 Gemeindeentwicklung

Az.:

Sachbearbeiter: Datum:

Beschlussvorlage

Herr Große 18.08.2011

22/s. M

Bürgermeister

22106M

Allg. Vertreter

Gleichstellungsbeauftragte

Gleichstellungsbeauftragte

Daniel and Calma	. oef/ Sitzungs		Sitzungs-	Bt	Stimmenanteil				
Beratungsfolge	Тор	noe	termin	Beratungsergebnis	Ja	Nein	Enth.		
BPU	3	oef	14.09.11						

Windenergienutzung

hier: Antrag auf Ausweisung von Vorrangzonen für Windenergieanlagen

Sachdarstellung zur Sitzung am 14.09.2011:

Siehe beigefügte Antragsschreiben vom 29.04.2011 und 10.06.2011!

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Windenergieanlage im Bereich des Ortsteiles Dinker, Dinker Berg, südlich der dort bestehenden Anlage. Dieser Standort liegt außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Konzentrationszonen für Windenergieanlagen. Die Errichtung solcher Anlagen außerhalb der Vorrangzonen ist grundsätzlich nicht zulässig.

Der Antragsteller beantragt daher die Einleitung eines Verfahrens zur Untersuchung und Darstellung weiterer Konzentrationszonen im Bereich der Gemeinde Welver.

Planungsrechtliche Situation:

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver wurden im Rahmen der 18. Änderung entsprechende Konzentrationszonen für Windenergieanlagen dargestellt. Dieser Darstellung ging ein umfangreicher Suchprozess unter Einbeziehung des gesamten Gemeindegebietes mit dem Ziel voraus, eine geordnete bauliche Entwicklung entsprechender Anlagen und gleichzeitig eine planerisch gesteuerte Ausnutzung der Windenergie zu gewährleisten.

Bei dem Verfahren sind die unterschiedlichen Belange insbesondere die Anregungen der Naturschutzverbände und die modifizierten Abstandskriterien unter Berücksichtigung des Windenergieerlasses in die Planung eingeflossen.

Letztendlich sind zwei Flächen als geeignete Standorte ermittelt worden. Die Bereiche liegen im südlichen Gemeindegebiet östlich und westlich des Ortsteiles Merklingsen.

Vorhandene Windenergieanlagen:

Im Bereich der Gemeinde Welver wurden bisher 29 Windkraftanlagen errichtet. Davon befinden sich 13 Anlagen innerhalb einer Vorrangzone. Die Anlagen außerhalb der Konzentrationszonen wurden zu einem Zeitpunkt beantragt und genehmigt, als die Gemeinde Welver noch keine entsprechenden Flächen im FNP dargestellt hatte und genießen Bestandsschutz.

Die Notwendigkeit einer planerischen Steuerung dokumentierte sich insbesondere im Jahre 2000, als insgesamt weitere 43 Anlagen gestreut über das gesamte Gemeindegebiet geplant waren. Durch die Ausweisung von Konzentrationsflächen sollte ein Wildwuchs von Einzelanlagen (Stichwort "Verspargelung der Landschaft") unterbunden werden.

Standort Dinker Berg

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Windenergieanlage auf einem Grundstück südlich der bestehenden Windkraftanlage auf dem Dinker Berg.

Die vorhandene Anlage auf dem Dinker Berg wurde im Jahre 1993 als eines der ersten Windräder im Bereich der Gemeinde Welver überhaupt errichtet. Der Standort war für den Bauherren aufgrund der topografischen Situation interessant. Einige der zuvor erwähnten 43 Anlagen sollten ebenfalls in diesem Umfeld realisiert werden.

Unter Berücksichtigung der seinerzeit im Suchprozess zu Grunde zu legenden Anforderungen ist der Bereich Dinker Berg als potenzielle Fläche jedoch bei der Ermittlung von geeigneten Standorten für Vorrangzonen als ungeeignet eingestuft worden.

Neuer Suchprozess:

Der Antragsteller beantragt nun im Zusammenhang mit der Darstellung von Vorrangzonen, einen erneuten Suchprozess durchzuführen, mit dem Ziel, auf seinem Grundstück eine Windenergieanlage errichten zu können.

Dies würde jedoch bedeuten, dass sich ein solches Verfahren nicht nur auf den räumlich begrenzten Bereich "Dinker Berg" beschränken kann. Überarbeitet oder Verändert eine Gemeinde die Darstellung von Vorrangzonen, bedarf es einer erneuten ganzheitlichen Abwägung der für und gegen die wegfallenden oder hinzutretenden Standorte sprechenden Belange, wobei das gesamte Gemeindegebiet erneut in den Blick zu nehmen ist (vgl. OVG NRW, Urt. V. 19.06.2007 – 8 A 2677/06 -). Dem Ergebnis des Suchprozesses muss somit ein gesamträumliches Planungskonzept zugrunde liegen, das den Anforderungen des planungsrechtlichen Abwägungsgebots gerecht wird.

Die Gemeinde Welver trägt mit seinen bestehenden Anlagen bereits zu der Nutzung erneuerbarer Energien bei und hat mit der Ausweisung von entsprechenden Konzentrationszonen im Flächennutzungsplan den Vorgaben der Landesregierung Rechnung getragen. Im Rahmen der 18. Änderung des FNP hat ein umfassender Suchprozess stattgefunden, bei dem alle Belange insbesondere des Natur- und Landschaftsschutzes und der Wohnbebauung im Hinblick auf entsprechende Abstandskriterien eingeflossen sind. Letztendlich hat das bestehende gesamträumliche Plankonzept der Gemeinde Welver auch einer gerichtlichen Überprüfung standgehalten. Es ist nun aus entwicklungspolitischer Sicht zu entscheiden, ob die bestehende Planung überarbeitet werden soll.

Abschließende Anmerkung zum Repowering:

Zentraler Bestandteil des neuen Windenergierlasses NRW ist das Repowering. Dabei werden alte Anlagen durch neuere moderne Anlagen am gleichen Standort ersetzt, die neben höherer Leistung auch vom Bau her höher und mit größeren Rotoren ausgestattet sind. Hierdurch besteht die Möglichkeit, den Anteil der Windenergie an der erzeugten Strommenge zu erhöhen.

Von den Anlagenbetreibern im Bereich der Gemeinde Welver sind zwar noch keine Repowering-Maßnahmen geäußert worden. Diesem Austausch von Altanlagen würde jedoch die bestehende Höhenbeschränkung in den Vorrangzonen von 100 m entgegenstehen. Ein wirtschaftlicher Betrieb erfordert unter heutigen Bedingungen im Normalfall Anlagen von mindestens 150 m Höhe. Hier könnte zukünftig ein Änderungsbedarf unter Beibehaltung der bestehenden Zonen hinsichtlich der Höhenbeschränkung entstehen.

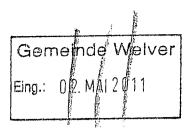
Für Altanlagen außerhalb der Konzentrationszonen bestehen zwar keine Höhenbeschränkungen, diese Anlagen genießen jedoch nur Bestandsschutz, der mit dem Rückbau der Altanlagen erlischt, so dass eine Neuerrichtung am alten Standort nicht mehr möglich ist.

Beschlussvorschlag:

Vorbehaltlich der entwicklungspolitischen Beratung wird verwaltungsseitig kein Beschlussvorschlag gemacht.

Gemeindeverwaltung Welver Bauplanungsamt Am Markt 4

59514 Welver



Bauvoranfrage zur Errichtung einer Windenergieanlage in Welver-Dinker

- Gem. Dinker, Flur 2, Flurstück 22/1-

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf die mit Ihrem Herrn Große geführte tel. Unterredung teile ich Ihnen mit, dass ich beabsichtige, auf obigem Grundstück eine Windenergieanlage zu errichten.

Falls Sie meinem Wunsch entsprechen könnten, bin ich selbstverständlich bereit, die Kosten des Verfahrens und der Planungsleistungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu übernehmen.

Als Anlage füge ich den Ausschnitt eines Katasterplanes zu Ihrer Kenntnisnahme bei.

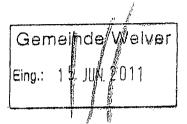
Hiermit bitte ich Sie, meinem Vorhaben zuzustimmen und verbleibe

mit freundl. Grüßen

Anlage

Gemeinde Welver z. Hd. Herrn Große Am Markt 4

59514 Welver



Windenergienutzung
-Ihr Schreiben v. 10.05,2011-

Sehr geehrte Damen und Herren,

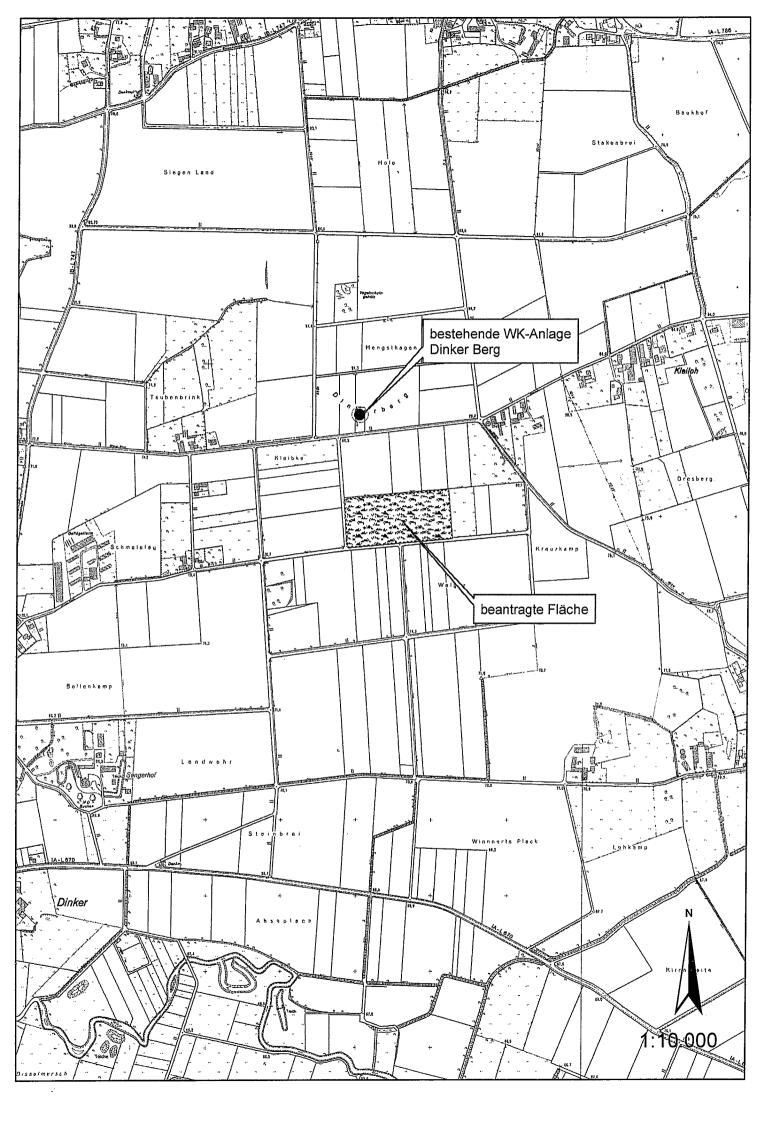
hiermit nehme ich Bezug auf ihr v. g. Schreiben, sowie auf die tel. Unterredung, in der sie mir mitgeteilt haben, dass meine Bauvoranfrage keine Aussicht auf einen positiven Ausgang haben würde, da die Flächen nicht in einer Vorrangzone liegen.

Aus diesen Gründen bitte ich, meinen Antrag zur Untersuchung der Flächen auf die Darstellung einer Konzentrationszone für Windenergieanlagen zu untersuchen.

Eine positive Entscheidung ist evtl. deshalb möglich, da bereits in unmittelbarer Nähe eine Windenergieanlage betrieben wird und seinerzeit dort bereits mehrere Anlagen geplant waren.

Für eine meinem Wunsche entsprechende Genehmigung wäre ich ihnen dankbar.

Mit freundl. Grüßen



Gemeinde Welver Der Büraermeister

Gleichstellungsbeauftragte

Beschlussvorlage

Bereich: 3.1 Gemeindeentwicklung

61-26-21/25

Sachbearbeiter: Datum:

Herr Große 22.08.2011

Bürgermeister 01/09/14

Allg. Vertreter

Fachbereichsleiter

	- oef/		Sitzungs-		Stimmenanteil				
Beratungsfolge	Тор	noe	termin	Beratungsergebnis	Ja	Nein	Enth.		
BPU	4	oef	14.09.11						

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Im Brandesch" und 22. Änderung des Flächennutzungsplanes

hier:

Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB und der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sachdarstellung zur Sitzung am 14.09.2011:

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 23.02.2011 den Beschluss zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Im Brandesch" gefasst.

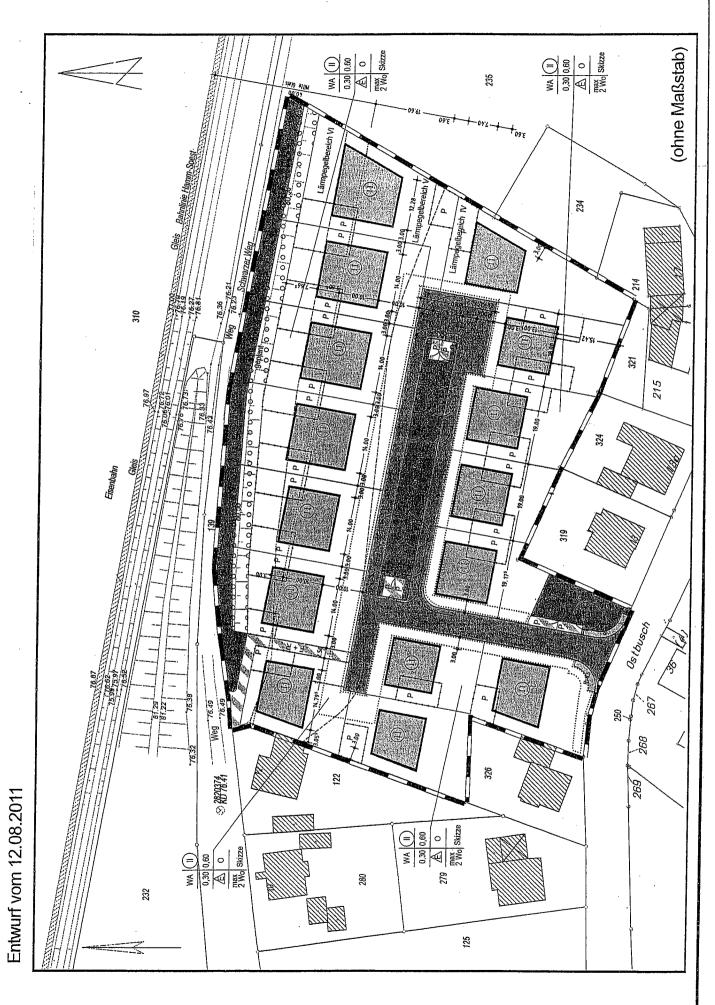
Im Rahmen der nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahrensschritte zur Aufstellung bzw. Änderung der v.g. Bauleitpläne erfolgt als erstes die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Parallel werden die Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Der vom Investor bereits vorgestellte Bebauungsplanentwurf und die Begründung wurden für die v.g. Beteiligungsverfahren entsprechend aufbereitet und um die Ergebnisse der zwischenzeitlich vorliegenden gutachterlichen Untersuchungen ergänzt. Die Unterlagen sind zur Kenntnisnahme beigefügt.

Entsprechend der Zuständigkeitsordnung ist der BPU für die Festlegung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zuständig. Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die Öffentlichkeit durch eine Bürgerversammlung im Saal des Rathauses über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Der Termin wird verwaltungsseitig noch abgestimmt und den Fraktionen frühzeitig bekannt gegeben.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt beschließt im Rahmen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Im Brandesch", die Beteiligung der Öffentlichkeit in form einer Bürgerversammlung durchzuführen. Die Verwaltung wird beauftragt, nach der genauen Terminierung die Öffentlichkeit entsprechend zu dieser Versammlung einzuladen. Die Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt zeitlich parallel.

Welver, Bebauungsplan Nr. 25 "Im Brandesch"

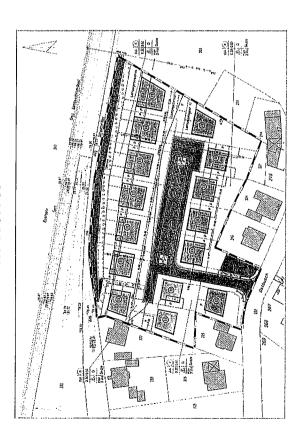


GRÜTTNER ARCHITEKTEN BDA

D 59494 SOEST Kesselstrasse 28 tel 0049 2921-15581 fax 15425 info@gruettner-architekten.de www.gruettner-architekten.de

Gemeinde Welver

Bebauungsplan Nr. 25 "Im Brandesch" in Welver



Begründung Zur Offenlagen nach § 3.2 u. 4.2 BauGB Stand 01.08.2011

GRÜTTNER ARCHITEKTEN BDA

D 59494 SOEST Kesselstrasse 28 tel 0049 2921-15581 fax 15425 info@gruettner-architekten.de www.gruettner-architekten.de

Inhaltsverzeichnis

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

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom

BDA GRÜTTNER ARCHITEKTEN

tel 0049 2921-15581 fax 15425 D 59494 SOEST Kesselstrasse 28 info@gruettner-architekten.de www.gruettner-architekten.de

27.08.1997 (BGBI. I S. 2141, ber. BGBI. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBI. I S. 718)

- (BGBI. I S. 132) zul. Geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466) 23.01.1990 (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ď
- Neufassung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S 256/SGV.NRW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV.NRW.S.439) und vom 22.07.2003 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der (GV.NRW.S.434) က
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung Plan V 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBI. I. 1991 S. 58) 4
- Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666 / SGV.NW.2023) Gemeindeordnung - GO - für das Land Nordrhein-Westfalen in der zuletzt Geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Errichtung einer Vom 30.04.2002 (GV. NRW. S. 166ff). Gemeindeprüfungsanstalt Ŋ,
- Zuletzt geändert durch Art. 40 G v. 21.06.2005 i 1818 Bundesnaturschutzgesetzt vom 25.03.2002 ဖ

Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes

einen inzwischen aufgegebenen Gewerbebetrieb, Sägewerk, genutzt worden, und Der Geltungsbereich des neuen B-Planes ist bis vor einigen Jahren als Fläche für iegt zur Zeit brach.

Sie liegt unmittelbar der Bahnlinie in einem inzwischen geschlossenen Siedlungsgebiet am südlichen Ortskern und stellt in so fern eine "Siedlungslücke" in diesem Bereich Wohnbaufläche auszuweisen um so die Lücke in der jetzigen Siedlungsstruktur zu dar. Aus städtebaulichen Gründen erscheint es sinnvoll diesen Bereich als schließen.

Die Planung erfolgt nach dem aktuellen Baugesetzbuch unter Einbeziehung eines

Umweltberichtes nach § 2a BauGB.

festgesetzt. Die neue Festsetzung als Wohnbaufläche wird von der Gemeinde Welver Das jetzige Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche in einem Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

2. Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

ന

BDA GRÜTTNER ARCHITEKTEN

tel 0049 2921-15581 fax 15425 info@gruettner-architekten.de

D 59494 SOEST Kesselstrasse 28

www.gruettner-architekten.de

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

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

ca. 0,324 ha ca. 0,160 ha ca. 0,700 ha ca. 1,184 ha - öffentliche Grün- und Verkehrsflächen Wohnbauflächen Grünflächen Summe

Der genaue Geltungsbereich ist im B-Plan dargestellt.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver

Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

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

Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung

Spielstrasse erschlossen wird. Die Ausrichtung der Gebäude mit ihren Wohnbereichen Das städtebauliche Konzept sieht eine klare Siedlungsstruktur mit einem zentralen Die Gebäude werden daher auch zwingend auf 2 Geschosse festgelegt. Durch die ist direkt nach Süden orientiert um der Möglichkeit einer energieeffizienten und Spiel- und Grünbereich als Mittelpunkt vor, um den herum das Gebiet durch die wirtschaftlichen Bebauung mit Passivhäusern zu ermöglichen.

der Verzicht auf Drempel und die Begrenzung der Gebäudehöhe soll ein ruhiges und bis zu einen gewissen Grad einheitliches Gesamtbild der Siedlung entstehen. Begrenzung der Traufhöhe auf max. 6,50m,

Als Dachformen sind Flachdächer und flach geneigte Pult oder Satteldächer zulässig.

Die zulässige Grundstücksausnutzung liegt bei GRZ 0,30 und GFZ 0,60

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

Südlich der Strasse beträgt der Abstand zu den Gebäuden mind.

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

tel 0049 2921-15581 fax 15425 D 59494 SOEST Kesselstrasse 28 info@gruettner-architekten.de www.gruettner-architekten.de

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

Skizze 1 Gebäudequerschnitt PD 12°-16° ursprüngliches Gelände SD 12°-25° Б PD 12°-16 Norden

6 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der südlichen Gemeindestrasse Ostbusch in Im nord-westlichen Bereich ist ein Fuß- und Radweg geplant, der eine kürzere die als Sackgasse ausgebildete Spielstrasse. Die Strasse wird um einen als Mittelpunkt des Quartiers gedachten Grün- und Spielbereich herumgeführt. Anbindung an den Ortskern Welvers ermöglicht.

andere Straßenbauelementewerden entsprechend der RASt '06 geplant. Die Straße Befahrbarkeit mit Lastzügen und Feuerwehrzeuge wird gewährleistet. Die Anbindung an den Ostbusch erfolgt mit entsprechenden Radien. Die Straßenquerschnitte und Das Bemessungsfahrzeug für die Straßen ist ein 3-achsiges Müllfahrzeug. Die ist in die Bauklasse V der RStO einzustufen.

Der Ausbau soll in Asphaltbauweise erfolgen. Ein einseitig verlaufender

Parkraum soll auf den Grundstücken vorgehalten werden. Öffentliche Parkplätze sind Pflasterstreifen würde den Raum für Versorgungsleitungen bieten.

jeweils an den Enden der mittleren Grüninsel und an der Anbindung zur Strasse Ostbusch vorgesehen. Baumscheiben oder

Grünflächen sind flankierend an der Straße auf den Privatgrundstücken vorgesehen. entsprechender Breite in Asphaltbauweise und später nach einem abzustimmenden Zeitraum der Endausbau mit der Erstellung der Bordanlagen, Pflasterbereiche und Der Ausbau soll in zwei Phasen erfolgen. Als erstes eine Baustraße in Asphaltdeckschicht.

Entwässerung

BDA GRÜTTNER ARCHITEKTEN

tel 0049 2921-15581 fax 15425 D 59494 SOEST Kesselstrasse 28 info@gruettner-architekten.de

www.gruettner-architekten.de

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

Die hydraulische Bemessung erfolgt nach ATV mit den entsprechenden Regenspenden nach KOSTRA DWD

Wiederkehrzahi T = 2

Niederschlagsdauer D = 10min

Niederschlagsspende 140,5 l/s*ha

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

Für jedes Grundstück wird ein Schmutz- und Regenwasseranschluss DN 150 Vorgesehen.

Versorgung

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

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

7 Sonstige Belange - Immissionsschutz - Schallschutz

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

Um die Wohnqualität innerhalb des Planungsgebietes hinsichtlich der

Entwicklungsgesellschaft UG das Sachverständigenbüro Uppenkamp + Partner GmbH Verkehrslärmbeeinträchtigung sicherzustellen, hat die GRÜPA

Auf der Basis der zur Verfügung gestellten Schienen- Belastungsdaten der DB Netz mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Lärmimmissionen bewertet und folgende Vorschläge zu Lärmminderung gemacht AG, prognostiziert bis 2025, sind die aus dem Schienenverkehr zu erwartenden worden. (Siehe Schallgutachten Nr. 05 0392 11)

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

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

Schallschutz durch den Schienenverkehr

tel 0049 2921-15581 fax 15425 D 59494 SOEST Kesselstrasse 28. info@gruettner-architekten.de www.gruettner-architekten.de

passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung Schalldämmmaße erf. R'w.res entsprechend den Berechnungen für den Nachtzeitraum Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Zum Schutz vor Lärmentwicklungen durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Hamm-Soest werden bei der baulichen Errichtung oder der baulichen Änderung von Um einen ausreichenden Schallschutz auf für den Nachtzeitraum gewährleisten zu können, müssen die in der Tabelle oder DIN 4109 aufgeführten resultierenden des erforderlichen R'w.res des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.

angepasst werden.

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

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

Ausnahmen können zugelassen werden.

Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren. Im B-Plan sind die Abgrenzung die Lärmpegelbereiche mit Ihren Abgrenzungen dargestellt. Die erforderlichen Schalldämmaße R'w.res im dB sind der obigen Tabelle vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung zu entnehmen.

Weiterhin ist eine empfohlene Abstandslinie der Bebauung von den Gleisen um eine vermeiden, im B-Plan eingetragen. Dieser kann durch Erschütterungen durch den Übertragung von sekundärem Luftschall über den Untergrund in die Gebäude zu Schienenverkehr entstehen

8 Bau und Bodendenkmalpflege

BDA GRÜTTNER ARCHITEKTEN

tel 0049 2921-15581 fax 15425 info@gruettner-architekten.de www.gruettner-architekten.de

D 59494 SOEST Kesselstrasse 28

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

erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden sollten, ist die Entdeckung der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen, naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente aber Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit Falls bei späteren Bodeneingriffen dennoch Bodendenkmäler (Kultur- und/oder Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761-93750, Fax. 02761-2466, (§ 15 u. 16 DSchG NRW) falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden E-mail: Iwl-archaeologie-olpe(at)wl.org) unverzüglich anzuzeigen und die

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

9 Altlasten

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

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

Das vorliegende Altlastengutachten des Büros SOWA aus Lippstadt vom 27. Juli 2007

Im Weiteren wurde eine Gefährdungsabschätzung im Bereich der Freiflächen mittels ergaben sich keine diskussionswürdigen Verunreinigungen.

einer oberflächennahen Baggerschürfung bis auf den gewachsenen Boden bis zu einer Tiefe von 0,50m durchgeführt.

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

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

Intersuchungsbereich 1

Die auf dem größten Teil des Grundstücks anstehende Aufschüttung ergab in diesem nachweisbare Kohlenwasserstoffe und extrahierbare organisch gebundene Halogene Bereich hinsichtlich des Schwermetallgehaltes keine Belastungen. Gaschromatisch EXO) waren in einer nicht umweltrelevanten Größenordnung enthalten. Intersuchungsbereich 2

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

Erschließung des Geländes, in Absprache mit der Entsorgungsgesellschaft des Kreis ermittelt. Auf Basis dieser Werte wird dann ein Entsorgungskonzept in Absprache mit Da für die Entsorgung aktuelle Belastungswerte vorliegen müssen, werden bei der Soest für einige Messpunkte auf der Basis des Gutachtens aktualisierte Werte der Abteilung Abfallwirtschaft /Bodenschutz des Kreises Soest entwickelt. 0

tel 0049 2921-15581 fax 15425 D 59494 SOEST Kesselstrasse 28 info@gruettner-architekten.de www.gruettner-architekten.de

Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet befindet sich im Südosten von Welver.

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

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

- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Tiere und Pflanzen ዋ ዋ
 - Schutzgut Luft und Klima ბ
 - Schutzgut Landschaft Ą
 - Schutzgut Boden **ል** ተ
- Schutzgut Kultur und sonstige Güter Schutzgut Wasser

Schutzgut Mensch

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

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

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

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

Lärmschutzwalles entlang der Gleisanlage notwendig, um die Wohnqualität hinsichtlich Beeinträchtigungen (Bauzeit) und zum Anderen ergeben sich auch positive Wirkungen des Verkehrslärms im Wohngebiet sicherzustellen (UPPENKAMP & PARTNER 2011). Es -ärmbeeinträchtigung der unmittelbar an das Baugebiet angrenzenden Grundstücke Die Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch sind insgesamt als sehr gering und auswirkt. Es wird sich auch hier eine verminderte Lärmbeeinträchtigung ergeben. kann davon ausgegangen werden, dass sich dieser Lärmschutzwall auch auf die Bei Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines 4 m hohen nicht erheblich einzustufen. Es handelt sich zum Einen um temporäre auf das Schutzgut.

BDA GRÜTTNER ARCHITEKTEN

tel 0049 2921-15581 fax 15425 info@gruettner-architekten.de www.gruettner-architekten.de

D 59494 SOEST Kesselstrasse 28

Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden. Außerdem sind die von dem Vorhaben potentiell betroffen sein können, darunter fünf Fledermaus- und nsgesamt wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung 8 Arten festgestellt, drei Vogelarten. Des weiteren wurde die Bergeidechse auf der Fläche nachgewiesen. Vermeidungsmaßnahmen (vgl. STELZIG 2011 und Kapitel 8), können erhebliche Jnter Berücksichtigung von risikominimierenden Maßnahmen und

im Rahmen der Planumsetzungen Pflanzungen von Gehölzen vorgesehen, was sich Beeinträchtigungen für schützenswerte Vegetationsbestände werden durch das wiederum positiv auf Kleinvögel auswirkt.

Vorhaben nicht ausgelöst.

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

Schutzgut Luft und Klima

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

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

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

Schutzgut Landschaft

Durch die Bebauung des Plangebietes ergeben sich Sichtbeziehungen, die vor allem Anspruch genommen, die Fläche ist durch Schuttablagerungen und die zerfallenden für die Bewohner der angrenzenden Häuser relevant sind (=> Schutzgut Mensch). Durch das Vorhaben werden keine landschaftlich hochwertigen Landschaftsteile Gebäude beeinträchtigt.

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

begrenzt, auf Drempel wird verzichtet und die Gebäudehöhe begrenzt. Als Dachformen sind Flachdächer und flach geneigte Pult oder Satteldächer vorgesehen. Die zulässige Im Bebauungsplan werden Festsetzungen gemacht, um ein ruhiges und bis zu einem Grundstücksausnutzung liegt bei GRZ 0,3 und GFZ 0,60. Die Bebauung nördlich der werden zwingend auf 2 Geschosse festgelegt. Die Traufhöhe wird auf max. 6,5 m Vorgartenzone zu schaffen. (vgl. Begründung zum Bebauungsplan, Stand August gewissen Grad einheitliches Gesamtbild der Siedlung zu erreichen. Die Gebäude geplanten inneren Straße rückt um ca. 10 m zurück, um eine klare, ruhige

im zentralen Bereich des Baugebietes wird eine Grün- und Spielfläche angelegt, auf der Einzelbäume gepflanzt werden sollen. Die Fläche soll mit einem Gehölzstreifen eingerahmt werden. Eine weitere Grünfläche ist im südlichen Bereich der

GRÜTTNER ARCHITEKTEN BDA

D 59494 SOEST Kesselstrasse 28 tel 0049 2921–15581 fax 15425 info@gruettner–architekten.de www.gruettner–architekten.de

Erschließungsstraße geplant. Des weiteren wird der Lärmschutzwall im Norden mit Gehölzen bepflanzt. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft werden unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Bebauungsplan als sehr gering und nicht erheblich eingestuft.

Schutzgut Boden

Durch die Bebauung des Plangebietes kommt es zu einer zusätzlichen

Flächenversiegelung.

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

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

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

Schutzgut Wasser

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

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

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

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

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

11. Belange des Artenschutzes gem. § 42 BNatSchG.

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

GRÜTTNER ARCHITEKTEN BDA

tel 0049 2921–15581 fax 15425 info@gruettner-architekten.de www.gruettner-architekten.de

Kesselstrasse 28

D 59494 SOEST

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

-Ermittlung und Darstellung der artenschutzrechtlichen Verbotstattbestände nach § 44
Abs. 1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten
(alle europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) die
durch das Vorhaben erfüllt werden können.

 -Prüfen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. BNatSchG, sofern erforderlich, gegeben sind.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Das geplante Bauvorhaben ist unter der Berücksichtigung von

Vermeidungsmaßnahmen und der Durchführung risikomindernder Maßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Artenschutzrechtliche Bedenken bestehen nicht."

Die genannten Vermeidungsmaßnahmen wie Bauzeitenregelung für Abrissarbeiten der noch bestehenden Gebäude und Anbringung von Nisthilfen sollen beachtet werden.

12. Grünordnung und Ersatzmaßnahmen

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

Zielsätzung und Umfang des Planes

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

Bewertungsmethodik

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

age und Bewertung des Bestandes

Das Planungsgebiet wird nördlich von der Bahntrasse Hamm - Soest, südliche von der Kreisstrasse Ostbusch, im Westen und Osten durch eine lockere 1-2 geschossige Wohnbebauung mit Wiesenflächen begrenzt. Das Grundstück selber wird ca. zur Hälfte mit versiegelten und Schotterflächen mit den Wertfaktoren 0+1, sowie mit der anderen Hälfte mit Industriebrache mit dem Wertfaktor 4 bewertet.

Beschreibung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Der flächenmäßige Eingriff durch die geplante Versiegelung auf den derzeitigen Flächen beträgt insgesamt 1.778 m² für Verkehrsflächen und 2.101 m² durch 25% der Bauflächen und somit 3.879 m². Dadurch wird ein maximaler Versiegelungsgrad von 32% erreicht.

tel 0049 2921-15581 fax 15425 Kesselstrasse 28 info@gruettner-architekten.de www.gruettner-architekten.de D 59494 SOEST

Eingriff in den Wasserhaushalt

Regenwassers, das so nicht wieder zur Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Durch die erhöhte Versieglung kommt es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss des Eingriff in das Kleinklima

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

Eingriff in das Landschaftsbild und Ortsbild

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

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

Flächenbilanz und Fazit

Untersuchungsraumes von 26.605 Biotoppunkten. Die Wertigkeit des Bearbeitungsgebietes nach dem Eingriff und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen beträgt 26.430 Biotoppunkte. Der Anteil der Verkehrsflächen liegt bei ca. 15% und bei ca. 32%. Für die Ausgleichsmaßnahmen werden die Flächen des Lärmschutzwalls unteren Bereich normaler Wohnbauflächen. Der Versiegelungsgrad liegt somit gesamt und der öffentlichen Grünflächen mit heimischen Gehölzen aus der Liste 1 bepflanzt. damit im üblichen Rahmen. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,25 liegt im Die Flächen der Zier- und Nutzgärten werden mit z. T. heimischen Gehölzen der Bei der Bewerfung des heutigen Bestandes ergibt sich ein Wert des Pflanzliste 2 bestückt

GRÜTTNER ARCHITEKTEN BDA

tel 0049 2921-15581 fax 15425 info@gruettner-architekten.de D 59494 SOEST Kesselstrasse 28

www.gruettner-architekten.de

Bilanzierung Baugebiet Welver "Im Brandesch"

Bestand			
Biotoptyp nach LANUV 2008	Größe [m²]	Biotopwert	Größe [m²] Biotopwert Flächenwert
1.1 Versiegelte Fläche (Gebäude)	553	0	0
1.3 Schotterfläche	5.313	0,5	2.657
5.1 Industriebrache	5.987	5'8	20.955
		Gesamtwert	23.611

Planung			
Biotoptyp nach LANUV 2008	Größe [m²]	Biotopwert	Flächenwert
1.1 Erschließungsstraße und Fußweg	1.778	٥	
1.1 Versiegelte Flächen (Gebäude)	2,101	o	
2.3 Lärmschutzwall mit Gehölzen	1.068	4	4.272
4.4 Zier- und Nutzgärten > 50 % heimischen Gehölzen	5.886	ო	17.658
4.5 Grünfläche mit Einzelbäumen	909	4	2.400
7.2 Gehölzstreifen > 50% heimische Gehölze	420	5	2.100
			100 20

2.819 Bilanz:

Durchführung, Kosten, Zeitplan

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

XX

Beschlussvorlage

Bereich: 3 Gemeindeentwicklung

61-26-25/17

Sachbearbeiter:

Datum:

Herr Große 31.08.2011

Bürgermeister	- 1:311M	Allg. Vertreter	
Gleichstellungsbeauftragte	Ja: 01/05	Fachbereichsleiter	

Poratungefolge	T	Top oef/	Sitzungs-	Poratunggorgobnie	s	Stimmenanteil		
Beratungsfolge	Тор	noe	termin	Beratungsergebnis	Ja	Ja Nein Er	Enth.	
BPU	5	oef	15.06.11					
BPU	5	oef	14.09.11					
HFA								
Rat					•			

Sachdarstellung zur Sitzung am 15.06.2011:

Siehe beigefügten Antrag vom 07.03.2011!

Es handelt sich hier um ein unbebautes Grundstück südlich der Straße "Lindacker". Für diesen Bereich hat es in der Vergangenheit bereits Überlegungen und erste Entwürfe zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (Nr. 9) gegeben. Die antragsgegenständliche Fläche ist ein Teilbereich des v.g. projektierten Bebauungsplanes. Planungsrechtlich handelt es sich weiterhin um Außenbereich. Zur wohnbaulichen Nutzung bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder dem Erlass einer Ergänzungssatzung.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite hat der Rat zuletzt den Erlass einer Ergänzungssatzung beschlossen (östlich des Friedhofes). Das Verfahren ist abgeschlossen. Auf der Grundlage dieser Satzung können hier zukünftig mindestens sechs neue Wohneinheiten entstehen.

Unter Berücksichtigung der zukünftig möglichen Bebauung nördlich der Straße Lindacker wäre eine einzeilige Ergänzung des Innenbereiches südlich der v.g. Straße mit einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung vereinbar. Eine derartige, kleingliedrige Entwicklung wäre auch mit den Zielen eines evtl. später für den Gesamtbereich zwischen Lindacker und Wambeler Straße aufzustellenden Bebauungsplanes verträglich.

Eine Entwicklung des Ortsteiles sollte aber auch bedarfsorientiert sein. Die - rückblickend betrachtet - sich über Jahre erstreckende Realisierung des Baugebietes "Schürmannweg" ist Beleg dafür, dass die Nachfrage insgesamt rückläufig ist bzw., dass für die Verwirklichung von Baugebieten ein längerer Zeitraum eingeplant werden muss.

Bei der Bauleitplanung ist dies zu berücksichtigen. Dies geschieht durch die Realisierung kleinerer Abschnitte, wobei dann der nächste Abschnitt oder der nächste Bauleitplan erst in Angriff genommen wird, wenn die baureifen Grundstücke annähernd "verbraucht" sind. So können für Bauwillige entsprechende Flächen angeboten werden, ohne gleichzeitig eine Vielzahl von nur lückenhaft entwickelten Baugebieten entstehen zu lassen.

In Bezug auf den Ortsteil Scheidingen ist nun im Rahmen einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung zu entscheiden, ob unter Berücksichtigung der gerade rechtskräftig gewordenen

Ergänzungssatzung östlich des Friedhofes zu diesem Zeitpunkt weitere planungsrechtliche Grundlagen für wohnbauliche Nutzungen geschaffen werden sollen. Hier wäre auch eine zeitliche Aufschiebung für den Beginn eines Verfahrens zum Erlass einer weiteren Ergänzungssatzung denkbar.

Beschlussvorschlag:

Vorbehaltlich der entwicklungspolitischen Beratung wird verwaltungsseitig kein Beschlussvorschlag unterbreitet.

Beschluss des BPU vom 15.06.2011:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Gemeindeentwicklung beschließt einstimmig, den Tagesordnungspunkt bis zur nächsten Sitzung zu vertagen und zwischenzeitlich in den Fraktionen weiter zu beraten.

Gemeinde Welver

59514 Welver

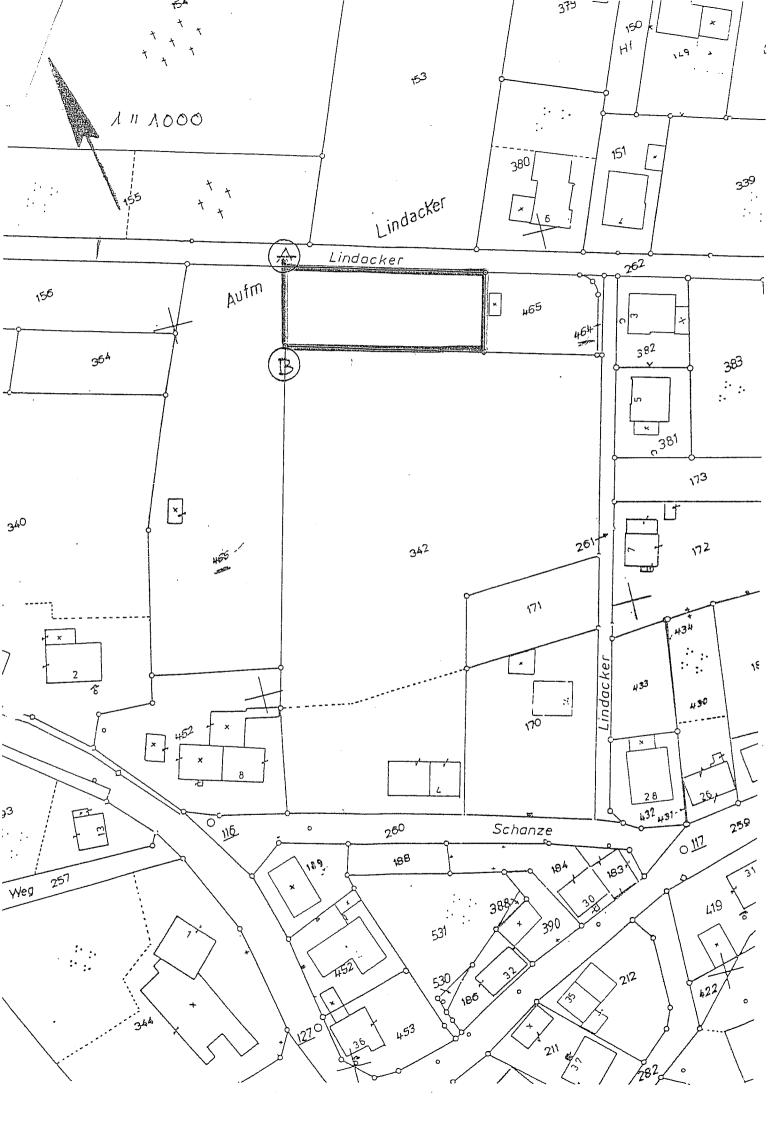


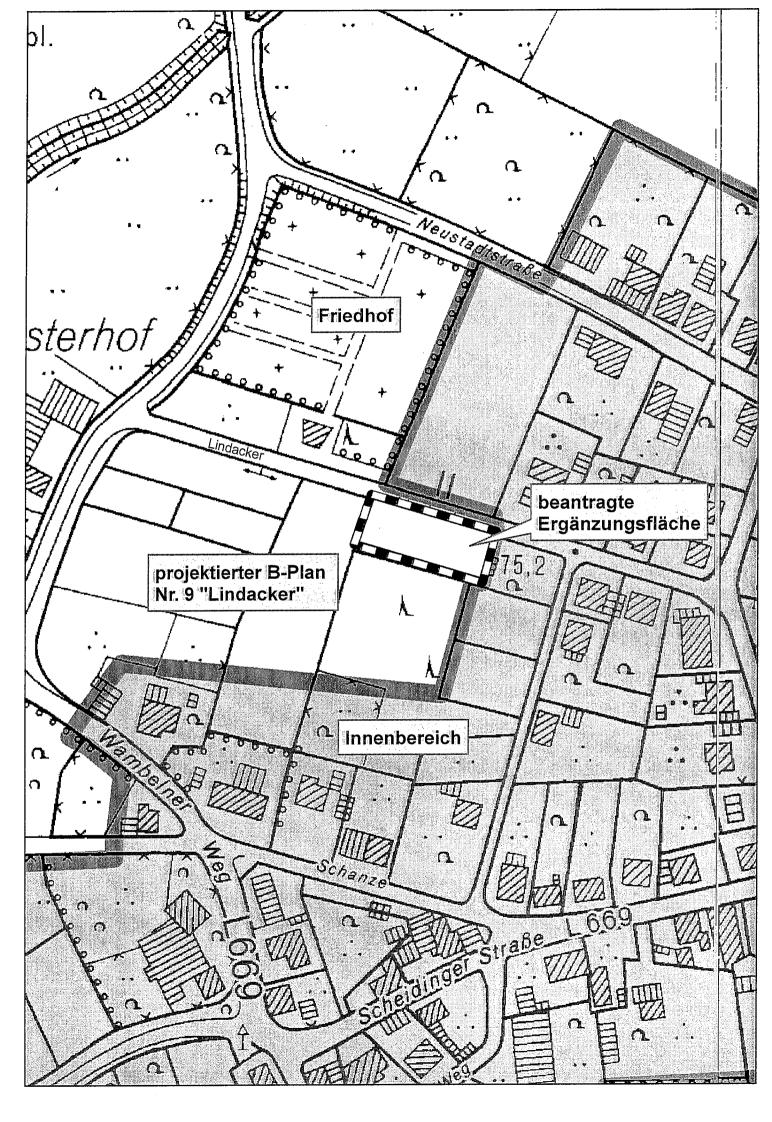
Antrag auf Ergänzung des Innenbereichs (Ergänzungssatzung) hier: Gemarkung Scheidingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Obengenannten stellen hiermit einen Antrag auf Ergänzung des Innenbereichs für das Objekt "Gemarkung Scheidingen, Flur 2, Flurstück 466", Aufm Lindacker. Der Antrag bezieht sich nur auf ein Teilstück aus dem Flurstück 466, in diesem Zusammenhang wird auf die kenntlich gemachte Skizze (rote Umrandung) verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen





Beschlussvorlage

Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 66-20-15/3 Sachbearbeiter: Datum: Herr Große 26.08.2011

X

Bürgermeister	- (m109/m	Allg. Vertreter	
Gleichstellungsbeauftragte	J. 01/08.11	Fachbereichsleiter	

Davetungefolge	1_	oef/	Sitzungs-	Beratungsergebnis	S	Stimmenanteil		
Beratungsfolge	Тор	noe	termin		Ja	Nein	Enth.	
BPU	6	oef	14.09.11					
HFA								
Rat								

Baulanderweiterung entlang der Bördestraße im Ortsteil Borgeln hier: Aufstellung eines Bebauungsplanes bei gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes

Sachdarstellung zur Sitzung am 14.09.2011:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 09.06.2010 über die Baulanderweiterung entlang der Bördestraße im Ortsteil Borgeln im Zusammenhang einer Machbarkeitsstudie zur Entwässerung beraten. Die Verwaltung wurde abschließend beauftragt, mit potenziellen Investoren zur Realisierung eines Baugebietes Verbindung aufzunehmen. Auf dieser Grundlage haben zahlreiche Gespräche stattgefunden.

Siehe beigefügtes Schreiben der Burges Immobilien GmbH und den gleichzeitig mit vorgelegten Entwurf eines Bebauungsplanes!

Bebauungsplan:

Das Plangebiet im Ortsteil Borgeln liegt nördlich der Bördestraße und östlich der Straße "Am Kotten" und hat eine Größe einschließlich der Waldfläche von 16.722 m². Der hier vorhandene Wald wird im Plan entsprechend festgesetzt und somit langfristig erhalten. Nach Absprache mit der Forstbehörde wird ein baulicher Sicherheitsabstand von 30 m berücksichtigt. Der Raum wird für ein Regenrückhaltebecken und einen Spielplatz genutzt. Der hintere Bereich wird durch eine neu anzulegende sackgassenartigen Wohnstraße ausgehend von der Bördestraße erschlossen. Es sind 17 Wohngebäude bei einer Grundstücksgröße von rd. 300 m² – 800 m² geplant, wobei die kleineren Grundstücke mit einer Doppelhaushälfte bebaut werden.

Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauungspläne im Ortsteil Borgeln erhält dieser B-Plan die Ifd.-Nr. 7. Die alte Flurbezeichnung in diesem Bereich lautet "Am alten Garten", so dass vorgeschlagen wird, diesen Flurnamen im weiteren Verfahren zu verwenden.

Flächennutzungsplan:

Unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebots im § 8 Abs. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Dies kann gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erfolgen. Der Wald im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits im FNP als "Fläche für die Forstwirtschaft" dargestellt. Des Weiteren ist ein einzeiliger Streifen als gemischte Baufläche (M) und der Restbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Hier wird im Rahmen der Änderung des FNP der gesamte bisherige Freibereich im Hinblick auf die geplante Nutzung als "Wohnbaufläche" (W) dargestellt.

Zur Einleitung der Bauleitplanverfahren ist der entsprechende Beschluss zu fassen. Dazu ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt billigt die Planung und empfiehlt dem Rat, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am alten Garten" gem. § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs.1 BauGB auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfes und die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beschließen. Die Bauleitpläne werden gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. Der räumliche Geltungsbereich liegt im Ortsteil Borgeln nördlich der Bördestraße und östlich der Straße Am Kotten. Betroffen ist das Grundstück Gemarkung Borgeln, Flur 4, Flurstück 200 in einer Größe von 16.764 m². Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Wohnbaufläche auf dem v.g. Grundstück östlich der Fläche für die Forstwirtschaft.



Δ



Burges Finanzdienstleistungen



Geschäfisführer: Michael Buraes

Burges Immobilien GmbH

Dipl.-Betriebs- und -Finanzwirt

Telefon: 0 29 21 - 96 94 4-0

Email: info@blg-burges.de

Telefax: 0 29 21 - 18 39 Internet: www.big-burges.de

Westenhellweg 30 59494 Soest Sparkasse Spest

Volksbank Heliweg eG Konto 322 4039 100 BLZ 414 601 16

Konto 4 888 4 BLZ 414 500 75

Burges Immobilien GmbH · Westenhellweg 30 · 59494 Soest

Gemeinde Welver Herrn Bürgermeister Ingo Teimann

Postfach 59514 Welver

Soest, 25. August 2011

Gemeinde Welver 2 6. AUG. 2011 Eing.:

Baugebietsentwicklung Welver-Borgeln Bördestraße

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Teimann.

mit Ihren Mitarbeitern Herrn Hückelheim u. a. wurden in den letzten Monaten vielfache Gespräche über die Baugebietsentwicklung im Bereich Welver-Borgeln Bördestraße geführt. In der Zwischenzeit wurde das Projekt von uns auf Realisierung geprüft und mit dem Grundstückseigentümer wurde eine Einigung hinsichtlich des Ankaufs des Areals getroffen. Wir sind daher an der Entwicklung dieser Fläche zu Bauland interessiert. Einen ersten Planentwurf, der von dem von uns beauftragten Planungsbüro Deterding aus Unna entworfen wurde, fügen wir diesem Schreiben bei. Die Erschließung der Fläche würde von uns, in Zusammenarbeit mit einem uns bekannten Ingenieurbüro, privat durchgeführt. Aus diesem Grund wären wir bereit, mit Ihnen einen städtebaulichen Vertrag zu schließen und mit einer entsprechenden Bankbürgschaft zu unterlegen.

Unsere Gesellschaft hat als Projektentwickler und Bauträger bereits in den letzten Jahrzehnten im Großraum Soest und darüber hinaus Baugebiete entwickelt und diese zum Teil als Bauträger mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut. So wurden von uns in den letzten Jahren Baugebiete in Werl-Büderich (Vincenz-Frigger-Straße), in Soest (zwischen Deiringser und Meiningser Weg), in Leipzig-Schkeuditz und in Hamm Bockum-Hövel (Reimann's Kotten) entwickelt und bebaut.

Wir bitten Sie deshalb, unser Anliegen in der nächsten Ratssitzung am 14.09, vorzubringen und vom Rat einen Aufstellungsbeschluss für dieses Gebiet beschließen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Burges Geschäftsführer

Milglied im: BUNDESVERBAND NGSUNTERNEHMEN E.V.







T X

Beschlussvorlage

Bereich: 3.1 Gemeindeentwicklung Az.: 61

Sachbearbeiter: Datum: Herr Große 31.08.2011

 \mathcal{F}^{-}

Bürgermeister		MIGIM	Allg. Vertreter	
Gleichstellungsbeauftragte	Gu.	01/08/	Fachbereichsleiter	

Daneturantalas	olge Top oef/ Sitzungs- Beratungsergebnis	Paratungaargabaia	S	timmenante	eil		
Beratungsfolge	TOP	noe	termin	Beratungsergebnis	Ja	Nein	Enth.
BPU	7	oef	14.09.11				
HFA							
Rat							

Erlass einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich Nehlerheide im Ortsteil Recklingsen

hier: Antrag vom 29.08.2011

Sachdarstellung zur Sitzung am 14.09.2011:

Siehe beigefügten Antrag vom 29.08.2011!

Planungsrechtliche Situation:

Das Grundstück Nehlerheide 9/9a (Flurstück 77) liegt planungsrechtlich im Außenbereich, ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und ist nicht in die Abgrenzung der bereits bestehenden Außenbereichssatzung "Nehlerheide" integriert.

Für die östlich angrenzende bebaute Ansiedlung wurde im Jahre 1992 eine Außenbereichssatzung aufgestellt. Die räumliche Festlegung orientierte sich entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen an den vorhandenen Wohngebäuden. Der bebaute südwestliche Bereich der Nehlerheide (Haus-Nr. 1-11) blieb dabei unberücksichtigt, da noch eine überwiegend landwirtschaftliche Nutzung vorlag.

Es wird nun der Erlass einer Außenbereichssatzung für den südwestlichen Bereich beantragt, um so die planungsrechtlich notwendige Grundlage für eine bauliche Nutzung der hier noch vorhandenen Freiflächen entlang der Straße Nehlerheide zu schaffen. Neben den unbebauten Flächen sind bei der Abgrenzung einer Außenbereichssatzung jedoch vordringlich die vorhandenen Gebäude zu betrachten.

Außenbereichssatzung – Kriterien:

Die Gemeinde kann gem. § 35 Abs. 6 BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Der Geltungsbereich hat sich an die vorhandene Siedlungsstruktur zu orientieren, wobei es nicht zulässig ist, angrenzende unbebaute Freiflächen des Außenbereiches in die Satzung zu integrieren.

Nehlerheide - Voraussetzungen::

Die vorhandene Bebauung im Bereich Nehlerheide bildet zwar noch keinen eigenständigen, strukturierten Ortsteil, lässt aber eine gewisse Geschlossenheit erkennen, die die Bebauung als Weiler oder Siedlungsansatz qualifiziert. Es wird noch Landwirtschaft betrieben, die reine Wohnnutzung überwiegt jedoch.

Das Vorhandensein eines landwirtschaftlichen Betriebes ist nicht satzungsschädlich. Die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit von neuen Vorhaben, insbesondere die Errichtung von Wohngebäuden im Einwirkungsbereich landwirtschaftlicher Betriebe, ist nach wie vor im Einzelfall (im Baugenehmigungsverfahren) zu prüfen. Ein Baurecht wird durch eine Außenbereichssatzung nicht begründet.

Im Zuge einer städtebaulich sinnvollen Gesamtbetrachtung ist in einem entsprechenden Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob die Freifläche zwischen der Bebauung der bestehenden Außenbereichssatzung (Nehlerheide 15/19) und der Bebauung in dem geplanten Satzungsbereich (Nehlerheide 9/9a/11) als Baulücke gewertet werden kann.

Durch die Satzung kann (nur) die innere Verdichtung bereits bestehender Siedlungsstrukturen begünstigt werden (sogen. Lückenschließungssatzung), so dass - wie bereits oben erwähnt – die räumliche Abgrenzung einer Außenbereichssatzung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung erfolgt.

Neben einer baulichen Lückenschließung kann durch die Satzung darüber hinaus die Grundlage für eine zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter, bisher nicht wohnbaulich genutzter Bausubstanz geschaffen werden (Umnutzung von Nebengebäuden zu Wohnungen).

In dem beiliegenden Übersichtsplan ist der Geltungsbereich der bestehenden Außenbereichssatzung sowie die mögliche Abgrenzung einer weiteren Satzung dargestellt.

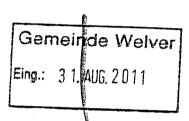
Eine ganzheitliche Betrachtung aller evtl. zu berücksichtigenden privaten und öffentlichen Belange erfolgt im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Nach einer ersten Einschätzung liegen die grundsätzlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung vor, daher ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat, das Verfahren zum Erlass einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB einzuleiten. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Satzungsentwurf zu erarbeiten und anschließend das Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Recklingsen Nehlerheide 9a 59514 Welver Tel.: 02384 793

Herrn Bürgermeister Ingo Teimann Gemeinde Welver Am Markt 4 59514 Welver



Antrag auf Erweiterung / zusätzliche Errichtung einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Nehlerheide

Sehr geehrter Herr Teimann,

ich bin Grundstückseigentümer im Ortsteil Nehlerheide. Hiermit stelle ich den Antrag, die bereits vorhandene Außenbereichssatzung dergestalt auszuweiten, dass bestimmte weitere Grundstücke in den Bereich mit Wohnbebauung bebaut werden können.

Seit längerer Zeit beobachte ich mit meiner Familie ein Ausbluten der Dörfer. Dies hat aus meiner Sicht auch mit der fehlenden Perspektive zur Schaffung von Wohnraum in den kleineren Ortschaften zu tun. Um dieser zunehmenden Landflucht entgegen zu wirken und auch ein Stück Dorferhaltung und Dorfleben zu behalten, rege ich an, in dem betreffenden Bereich entweder einen neuen separaten Geltungsbereich zu schaffen oder den vorhandenen Geltungsbereich zu vergrößern.

Für Nachfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich unter der oben genannten Rufnummer zu Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Beschlussvorlage

Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 63-10-01

Sachbearbeiter: Datum:

Herr Große 31.08.2011

Bürgermeister	- ON 109 1A	Allg. Vertreter	
Gleichstellungsbeauftragte	qui 01/08	Fachbereichsleiter	

Borotungofolgo	T	oef/	Sitzungs-	Beratungsergebnis	S	timmenante	eil
Beratungsfolge	Тор	noe	termin		Ja	Nein	Enth.
BPU	8	oef	14.09.11				

Bericht über die bearbeiteten Bauanträge

Sachdarstellung zur Sitzung am 14.09.2011:

Folgende Bauanträge zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens haben vorgelegen:

- + Errichtung einer Mauer als Einfriedung und Schallschutz, Berwicker Str. 4, Ortsteil Berwicke
- + Errichtung einer Photovoltaikanlage auf Lagerhalle im Außenbereich, Im Erlei, Ortsteil Klotingen
- + Errichtung einer Photovoltaikanlage, Baukeweg 4, Ortsteil Schwefe
- + Errichtung einer Werbeanlage, Luisenstr. 2, Zentralort Welver
- + Errichtung einer Werbeanlage, Scheidinger Str. 5, Ortsteil Scheidingen
- + Änderung/ Um- und Ausbau eines Wohnhauses, Westholz 27, Ortsteil Vellinghausen
- + Sanierung des Pfarrhauses und der Vikarie, Abbruch eines Schuppens am Pfarrhaus, Nutzungsänderung von Wohn- zu Büroräumen in der Vikarie, Klosterhof 7+7a, Zentralort Welver
- + Errichtung einer Gartenhütte, Winkelweg 37, Ortsteil Dinker
- + Errichtung eines Doppelhauses, Am Butterberge 30, Ortsteil Borgeln
- + Nutzungsänderung / Umbau Deele und Stall zu einer Wohnung, Vellinghauser Straße 4, Ortsteil Vellinghausen
- Anbau an das vorhandene Wohnhaus, Oststr. 2, Ortsteil Borgeln
- + Errichtung eines Carports, Wohlmeine 12, Ortsteil Schwefe
- Errichtung einer Garage, Ketziner Str. 1, Zentralort Welver
- + Errichtung von zwei Garagen, Beerenkamp 10, Zentralort Welver

- + Errichtung eines Doppelwohnhauses mit Garage und Carport, Birkenstr. 17a, Zentralort Welver
- + Errichtung einer Mobilfunkstation (Antennenanlage einschl. zugehöriger Versorgungseinheit) besteh. Aus einem mobilen Antennenträger (Lkw mit einem aufschwenk- und ausfahrbaren Mastpaket) und mobiler Technikeinheit, einschl. Einbau einer zugehörigen Schotterfläche Nachtragsgenehmigung, da der bereits genehmigte Mast zwischenzeitlich abgebaut wurde, Schwefer Straße 14, Ortsteil Schwefe
- + Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus, Baukeweg 3, Ortsteil Schwefe (Bauvoranfrage)
- + Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus, Im Weizenfeld 1, Zentralort Welver (Bauvoranfrage)
- + Errichtung einer Garage, Harkenbrei 7, Zentralort Welver
- + Errichtung einer Werbeanlage, Am Markt 9, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Abstellraum, Baukeweg 1 b, Ortsteil Schwefe
- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Fliederweg 7, Ortsteil Dinker
- + Errichtung eines Doppelhauses, Ringstr. 23a/ 23b, Ortsteil Stocklarn (Bauvoranfrage)

Zu allen vorgenannten Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

- + Errichtung einer Gabionenanlage, Im Haferkamp 32, Zentralort Welver (gem. Beschluss BPU vom 15.06.2011)
- + Errichtung eines Staffelgeschosses, Delkenstr. 22, Ortsteil Scheidingen (gem. Ratsbeschluss vom 20.07.2011)
- + Errichtung eines Staffelgeschosses, Delkenstr. 24, Ortsteil Scheidingen (gem. Ratsbeschluss vom 20.07.2011)

Zu den vorgenannten Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

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