

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

Welver, den 28.04.16

**Damen und Herren**  
des Ausschusses

Herrn Bürgermeister

nachrichtlich

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 11. Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt, die am

**Mittwoch, dem 11. Mai 2016, 17.00 Uhr,**  
**im Saal des Rathauses in W e l v e r**

stattfindet, lade ich herzlich ein.

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

**Tagesordnung**

**A. Öffentliche Sitzung**

1. 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“, Zentralort Welver, zur Verlagerung des Penny-Lebensmitteldiscountmarktes an die Ladestraße  
hier: Antrag der LRD Welver GmbH & Co. KG vom 22.04.2016
2. Errichtung eines 8-Familienhauses innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“, Bahnhofstr. 21, Gem. Meyerich, Flur 2, Flurstück 796  
hier: 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“

3. Zweite vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf'm Kreiter“, Zentralort Welper  
hier: 1. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens  
2. Satzungsbeschluss
  
4. 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“, Zentralort Welper  
hier: 1. Vorstellung der Planung  
2. Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
  
5. Bauliche Entwicklung im Zuge der Straße „Westholz“ im Ortsteil Vellinghausen  
hier: Antrag vom 20.04.2016
  
6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ladestraße“, Zentralort Welper  
hier: Antrag vom 24.04.2016
  
7. Ablehnung von Einrichtungen weiterer industrieller Betriebe für die Intensivtierhaltung im Gebiet der Gemeinde Welper  
hier: Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 18.01.2016
  
8. Bericht über die Bauanträge
  
9. Anfragen / Mitteilungen

## **B. Nichtöffentliche Sitzung**

1. Anfragen / Mitteilungen

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Wiemer  
Vorsitzender

begl.:

  
- Große -

## **Damen und Herren**

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

<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Fachbereich Az.: 61	Sachbearbeiter/in: Datum:	Hückelheim 27.04.2016

Bürgermeister	29.4.16 <i>[Signature]</i>	Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in	27/04.16 <i>[Signature]</i>	Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	1	oef	11.05.2016				
HFA							
RAT							

**37. Änderung des Flächennutzungsplanes und 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“, Zentralort Welver, zur Verlagerung des Penny-Lebensmitteldiscountmarktes an die Ladestraße**

**hier: Antrag der LRD Welver GmbH & Co. KG vom 22.04.2016**

**Sachdarstellung zur Sitzung am 11.05.2016:**

– Siehe beigefügten Antrag der LRD Welver GmbH & Co. KG vom 22.04.2016! –

Der Antragsteller beabsichtigt als Investor die Verlagerung des in Welver ansässigen Penny-Marktes auf das brachliegende Grundstück der Raiffeisengenossenschaft an der Ladestraße. Er hat sich dazu bereits die Rechte an den Flurstücken 451 und 452 gesichert. Das Flurstück 450 mit einer Größe von 741 m<sup>2</sup> steht im Eigentum der Gemeinde Welver als öffentliche Parkplatzfläche und der Antragsteller wünscht sich einen Erwerb dieser Fläche, sofern auch der jetzt gestellte Antrag Zustimmung findet. Die Gesamtfläche umfasst 5.011 m<sup>2</sup>.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Welver sowie im Bebauungsplan Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ ist die betreffende Fläche aktuell als Gewerbefläche dargestellt. Darüber hinaus liegt die Fläche vollständig innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsmitte“. Für die geplante Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes einschließlich drei zusätzlichen Shop-Verkaufsflächen sind nun die FNP-Änderung und die B-Plan-Änderung in eine Sonderbau- bzw. Sondergebietsfläche beantragt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. In diesem Zusammenhang wird vom Antragsteller auch angeboten, die Kosten der planungsrechtlichen Aufgaben zu übernehmen und einen städtebaulichen Vertrag dahingehend mit der Gemeinde abzuschließen.

Seitens der Verwaltung werden die Planabsichten begrüßt und unterstützt. Dieses wurde dem Investor bereits mitgeteilt. Für die Entwicklung des Raiffeisengeländes bietet die Umsiedlung des Penny-Marktes eine gute städtebauliche Möglichkeit. So können neben den

Erweiterungsabsichten von ALDI und EDEKA auch dem dritten Lebensmittelmarktbetreiber in der Gemeinde Welver eine zukunftsfähige Expansion geboten werden, so dass das Angebot der Grundversorgung in Welver langfristig gesichert werden kann. Überdies kann eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches bewirkt werden.

Der Verwaltung und auch dem Investor sind bewusst, dass die Bauleitplanung auch Problemlösungen für die zu erwartenden Konflikte entwickeln muss. So ist die Fläche an die neu zu schaffende Situation des Bahnhaltdepotpunktes anzupassen, Verkehrsströme (einschließlich des Parkplatzangebotes) sind intelligent zu steuern und Immissionen, z.B. durch Anlieferungslärm, zu reduzieren. Diesen Aufgaben sollte sich die Gemeinde Welver jedoch stellen, um die Chancen und Risiken auszuloten und letztlich das machbare Entwicklungspotential dieser Planabsichten auch zu nutzen.

### **Beschlussvorschlag:**

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

1. die Verlagerung des Penny-Lebensmitteldiscountmarktes an die Ladestraße auf das Grundstück der Raiffeisengenossenschaft (Flurstücke 451 u. 452) unter Berücksichtigung der öffentlichen Parkplatzfläche (Flurstück 450) grundsätzlich zu befürworten und antragsgemäß die Aufstellung 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB zu beschließen.

Änderungsbereich:

Gemarkung Meyerich, Flur 2, Flurstücke 450, 451 und 452 in einer Flächengesamtgröße von 5.011 m<sup>2</sup>.

Inhalt der Änderung:

Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

2. die Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB zu beschließen.

Änderungsbereich:

Gemarkung Meyerich, Flur 2, Flurstücke 450, 451 und 452 in einer Flächengesamtgröße von 5.011 m<sup>2</sup>.

Inhalt der Änderung:

Ausweisung einer Sonderbaufläche (S) gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

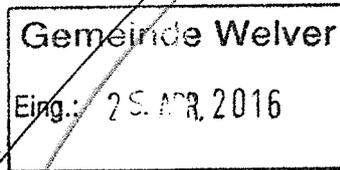
3. die Bauleitplanverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren durchzuführen. Die Änderungsbereiche sind dementsprechend deckungsgleich.
4. Die Verwaltung zu beauftragen, mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, so dass die Kosten, die im Zuge der Bauleitplanverfahren entstehen, vom Antragsteller getragen werden.

5. Durch den Antragsteller einen Entwurf zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ erstellen zu lassen und dem Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt zur Beratung vorzulegen.

LIST Retail Development GmbH & Co. KG  
Kleine Kirchenstraße 9 · 26122 Oldenburg

**LIST.DEVELOPMENT**  
Retail

Gemeinde Welper  
-Herrn Bürgermeister Schumacher-  
-Herrn Hückelheim-  
Am Markt 4  
59514 Welper



Vorab per Mail an: [u.schumacher@welper.de](mailto:u.schumacher@welper.de)  
[m.hueckelheim@welper.de](mailto:m.hueckelheim@welper.de)

**Innerörtliche Verlagerung / Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes (Penny) nebst Schaffung weiterer Nutzungseinheiten in 59514 Welper, Ladestraße hier: Antrag zur Aufstellung / Änderung eines Flächennutzungsplans und eines Bebauungsplans**

22.04.2016

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schumacher,  
sehr geehrter Herr Hückelheim,

Michael Bleiziffer  
Telefon: 0441 4806625-54  
Telefax: 0441 4806625-79  
mobil: 0151 16366282  
[michael.bleiziffer@list-development.de](mailto:michael.bleiziffer@list-development.de)

die „LRD Welper GmbH & Co. KG“, eine Projektgesellschaft der „LIST Retail Development GmbH & Co. KG“, stellt hiermit den Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 5 ff BauGB und Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 10 BauGB. Geplant ist die Ausweisung eines „Sondergebietes – großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 (3) BauNVO. Der voraussichtliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Anlage 1, der aktuelle Planungsstand aus Anlage 2 dieses Antrages.

LIST Retail Development  
GmbH & Co. KG  
Kleine Kirchenstraße 9  
26122 Oldenburg

Büro Nordhorn:  
Hagenstraße 41  
48529 Nordhorn  
Telefon 05921 8840-0  
Telefax 05921 8840-40

[retail@list-development.de](mailto:retail@list-development.de)  
[www.list-development.de](http://www.list-development.de)

Das Planareal umfasst folgende Flurstücke:

Bankverbindung:  
Grafschafter Volksbank eG  
IBAN:  
DE58 2806 9956 5070 0006 00  
BIC: GENO DE F1 NEV

<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Größe</u>	<u>Gemarkung</u>
2	450	741 m <sup>2</sup>	Meyerich
2	451	3.351 m <sup>2</sup>	Meyerich
2	452	919 m <sup>2</sup>	Meyerich

Sitz der Gesellschaft: Oldenburg  
AG Oldenburg HRA 204169  
Steuer-Nr. 64/203/18924

Geschäftsführer:  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Immobilienökonom (ebs)  
Michael Garstka,  
Dipl.-Ing. Gerhard List

Der vorgesehene Geltungsbereich umfasst rund 0,5 ha.

Pers. haftende Gesellschafterin:  
LIST Retail Development  
Verwaltungs GmbH  
Sitz der Gesellschaft: Oldenburg  
HR: Amtsgericht Oldenburg  
HRB 209153  
Steuer-Nr.: 64/203/18932

Die LRD Welper GmbH & Co. KG plant auf dem vorgenannten Areal in der Ladestraße, welches sich im „zentralen Versorgungsbereich“ befindet, den vollständigen Abbruch des aufstehenden Gebäudes (ehemaliges Getreidesilo

Ein Unternehmen der  
LIST - Gruppe

der Raiffeisen Sauerland Hellweg Lippe eG) und der versiegelten Flächen sowie die Verlagerung (von der Werler Straße in die Ladestraße) und den damit einhergehenden Neubau eines Lebensmittel-Discounters „Penny“ nebst weiteren Nutzungseinheiten. Aktuell wird davon ausgegangen, dass zwischen 60 und 70 ebenerdige PKW-Stellplätze nebst Fahrradabstellplätze geschaffen werden.

Vorgesehen sind folgende Nutzungen und Flächengrößen:

- Lebensmittelmarkt mit dem üblichen Food- und NON-Food-Sortimenten inklusive Getränkemarkt und Backshop mit Sitzcafé mit einer Verkaufsfläche von mindestens 920 m<sup>2</sup> (Summe LM-Discounters (800 m<sup>2</sup>) + Backshop (120 m<sup>2</sup>)) zzgl. Außenverkaufsfläche für Aktions- und Saisonwaren.
- Werbeanlagen für den Lebensmittelmarkt an den Fassaden des Neubaus und im Außenbereich (z.B. Schilder, Werbepylon, Fahnenmasten etc.)
- Imbiss (temporäre Nutzung) im Bereich der Kunden-Stellplatzanlage
- Verkaufsstand für Obst- und Gemüseprodukte (temporäre Nutzung) im Bereich der Kunden-Stellplatzanlage
- Geldautomat im Lebensmittelmarkt oder im Außenbereich an der Fassade
- etwaig gemeinsam noch abzustimmende Werbetafeln (Fremdwerbung) im Außenbereich
- weitere kleinteilige Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 200 – 350 m<sup>2</sup>

Die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Fachbeiträge und Gutachten werden seitens der LRD Welver in gemeinsamer Abstimmung mit der Gemeinde beigebracht. Das Bauleitplanverfahren wird namens und im Auftrage von der Antragstellerin durchgeführt. Sämtliche mit dem Verfahren im Zusammenhang stehenden Kosten (Projektsteuerung, Gutachter, Fachplaner etc.) werden von der Antragstellerin übernommen. Dies soll zu einem späteren Zeitpunkt in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Vor dem Hintergrund der zentralen Lage des Grundstückes und den angrenzenden Nutzungen (sowohl Handel, Gastronomie, Dienstleistung, öffentliche Gebäude, als auch Wohnen), wird das Hauptaugenmerk auf ein funktionierendes und verträgliches Verkehrserschließungs- und Schallimmissionskonzept gelegt, welches im Rahmen der Bauleitplanung gemeinsam mit den Vertretern der Gemeinde Welver und den zuständigen Behörden abgestimmt wird. Die verkehrliche Haupterschließung des Grundstückes wird voraussichtlich über eine Zu- und Abfahrt an der Ladestraße erfolgen.

Aufgrund der seitens der Gemeinde Welver bestehenden Planung zur Umstrukturierung des Bahnhofareals, soll das Gesamtkonzept auf dem Raiffeisen-Gelände insbesondere auf vorgenannte Thematik abgestimmt werden. Das Grundstück stellt ein Bindeglied zwischen Bahnhof und Innenstadt dar und soll künftig auch als solches erkennbar sein und genutzt werden.

Folglich wird das architektonische Gesamtkonzept ebenfalls im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit der Gemeinde Welver erstellt und mit dieser, dem künftigen Ankermieter „Penny“ und der Antragstellerin abgestimmt.

Wir möchten Sie freundlichst darum bitten, sich unserem Anliegen anzunehmen und das Bauleitplanverfahren innerhalb Ihrer politischen Gremien in die Wege zu leiten.

Dafür bedanken wir uns recht herzlich im Voraus.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

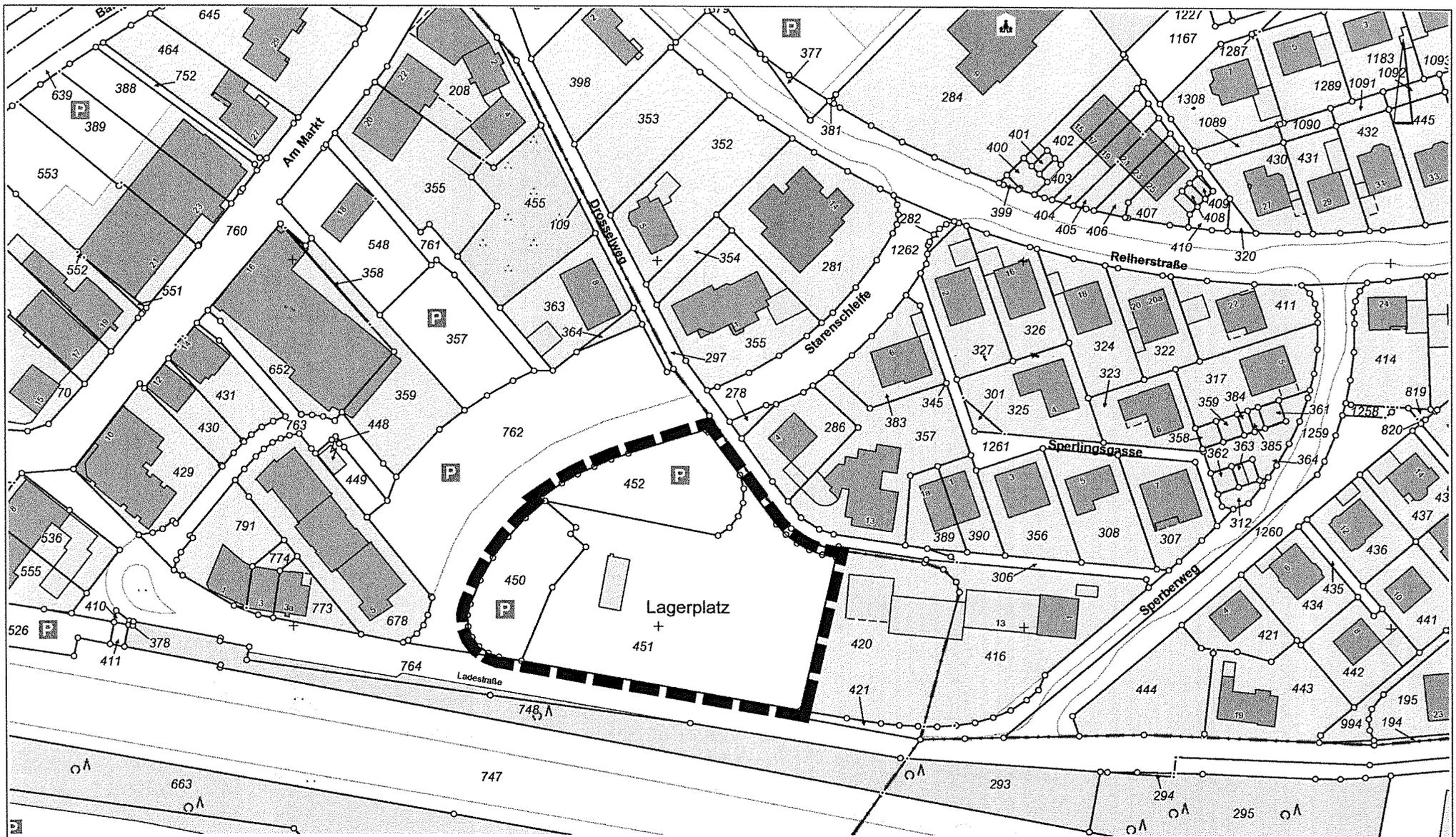
i. A.



Michael Bleiziffer

Anlagen:

- Anlage 1 „Geltungsbereich“
- Anlage 2 „aktueller Planungsstand“

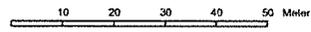


**Kreis Soest  
Katasteramt**

Hoher Weg 1-3  
59494 Soest

Flurstück: 451  
Flur: 2  
Gemarkung: Meyerich  
Ladestraße, Welver

Maßstab 1 : 1000

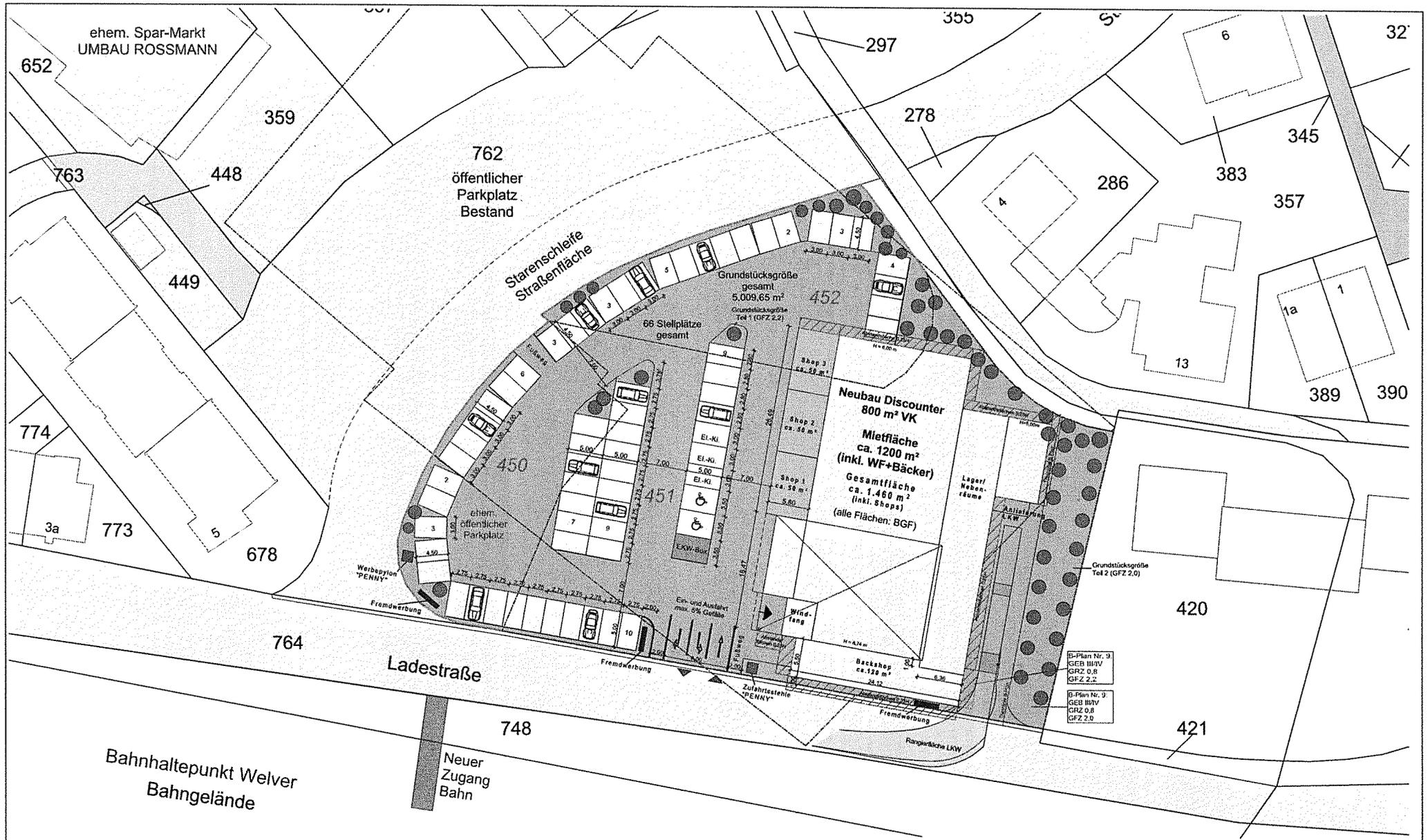


© Kreis Soest

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 17.12.2015



Bauvorhaben: <h2 style="text-align: center;">Neubau eines Discounters in Welver</h2>		Planungsphase: <b>Vorentwurf</b>		Das Urheberrecht für die Planung und Zeichnung liegt uneingeschränkt beim Entwurfsverfasser. Die Zeichnungen und Entwürfe dürfen nach § 18 UrhG ohne Zustimmung und Freigabe des Entwurfsverfassers nicht zu wirtschaftlichen Zwecken genutzt werden.				
Planverfasser: <b>Dipl.-Ing. Architekt Friedrich-W. Groefke</b> Xantener Straße 14 - 10707 Berlin		Bauherr: <b>LIST Retail Development GmbH + Co. KG</b> Kleine Kirchenstraße 9 - 26122 Oldenburg		Planinhalt: <h2 style="text-align: center;">Grundlagenermittlung, V5-Penny</h2>				
				Maßstab <b>1:500</b>	Gez. <b>JA</b>	Gepr. <b>Groe</b>	Blattgröße <b>A3</b>	Datum <b>04.03.16</b>
				Plan-Nr. <h2 style="text-align: center;">VE-05-</h2>				Index <h2 style="text-align: center;">6</h2>

Bestand

Starenschleife  
Straßenfläche

Grundstücksgröße  
gesamt  
5.009,65 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgröße  
Teil 1 (GFZ 2,2)

452

66 Stellplätze  
gesamt

Neubau Discounter  
800 m<sup>2</sup> VK

Mietfläche  
ca. 1200 m<sup>2</sup>  
(inkl. WF+Bäcker)

Gesamtfläche  
ca. 1.460 m<sup>2</sup>  
(inkl. Shops)  
(alle Flächen: BGF)

Lager/  
Neben-  
räume

Grundstücksgröße  
Teil 2 (GFZ 2,0)

B-Plan Nr. 9:  
GEB III/IV  
GRZ 0,8  
GFZ 2,2

B-Plan Nr. 9:  
GEB III/IV  
GRZ 0,8  
GFZ 2,0

450

ehem.  
öffentlicher  
Parkplatz

451

Werbepylon  
"PENNY"

Ein- und Ausfahrt  
max. 5% Gefälle

Wind-  
fang

Backshop  
ca. 120 m<sup>2</sup>

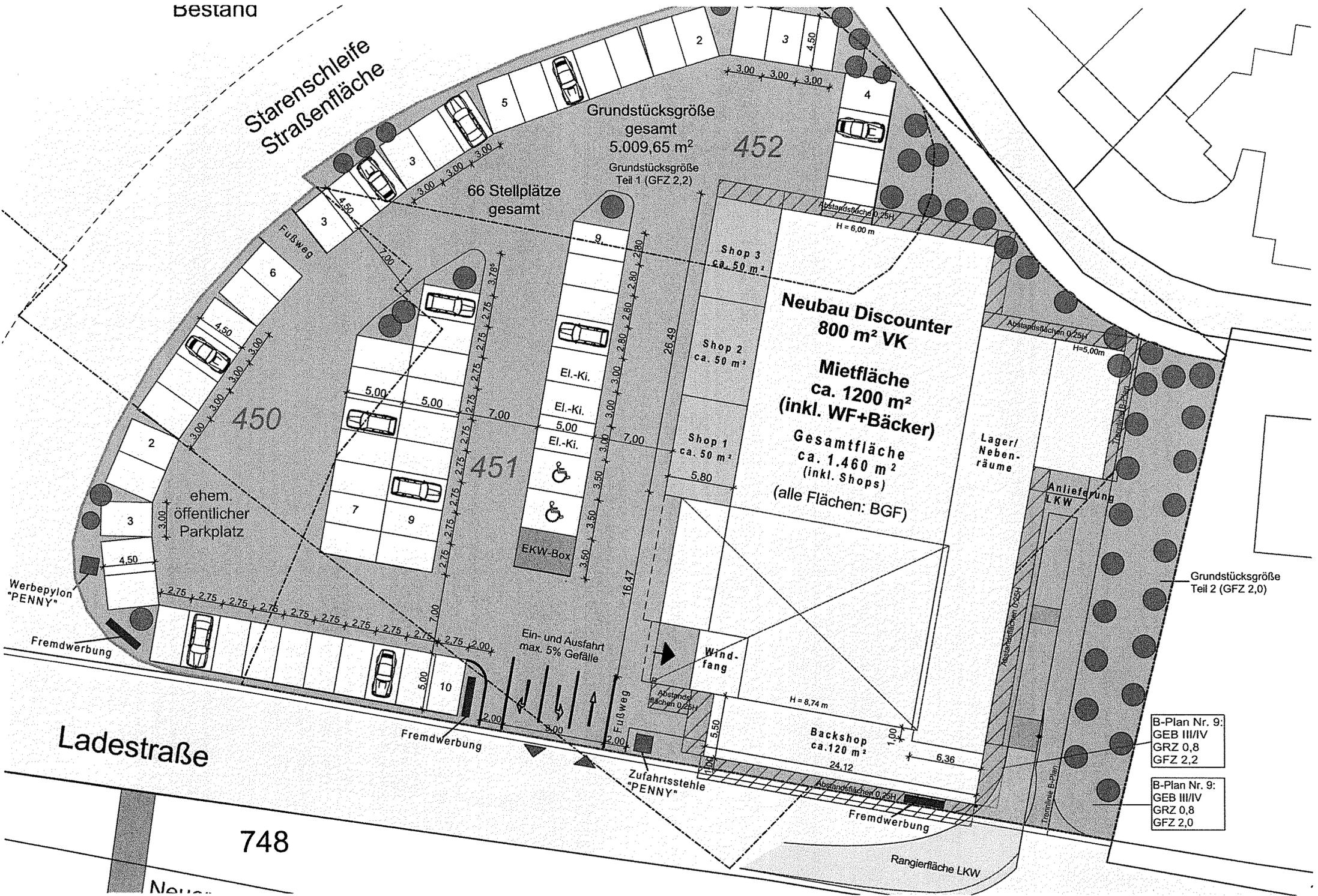
Zufahrtsstehe  
"PENNY"

Ladestraße

748

Rangierfläche LKW

Neu-



<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Fachbereich Az.: 61	Sachbearbeiter/in: Datum:	Hückelheim 27.04.2016

Bürgermeister	<i>Schm 29.4.16</i>	Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in	<i>27/04.16</i>	Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
RAT	16	oef	13.04.2016				
GPNU	<b>2</b>	oef	11.05.2016				

**Errichtung eines 8-Familienhauses innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“, Bahnhofstr. 21, Gem. Meyerich, Flur 2, Flurstück 796**  
**hier: 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“**

**Sachdarstellung zur Sitzung am 13.04.2016:**

Die Schulze-Ardey Verwaltungs- und Vermittlungsgesellschaft mbH, 59505 Bad Sassendorf, plant auf einem unbebauten Grundstück in der Bahnhofstraße im Zentralort Welver, Gemarkung Meyerich, Flur 2, Flurstück 796, die Errichtung eines Mehrfamilienhauses (siehe beigefügten Lageplan!). Hierzu erfolgte am 31.03.2016 ein Informationsgespräch mit der Verwaltung.

Nach Auskunft des Investors soll das Vorhaben für 8 barrierefreie Wohneinheiten auf 4 Etagen vorgesehen werden, davon 3 Vollgeschosse und als oberer Abschluss ein Staffelgeschoss mit flacher Dachneigung. Die geplante Gesamthöhe liegt unterhalb von 13,5 m bezogen auf die Geländeoberkante. Für die Realisierung soll das Wohnbauförderungsprogramm des Landes NRW genutzt werden, in dem u.a. auch der Neubau von sozialverträglichem Mietwohnraum begünstigt wird, der hier vorgesehen ist. So machte der Investor deutlich, dass eine Wirtschaftlichkeit für das Vorhaben auch mit den Fördermöglichkeiten nur darstellbar sei, wenn auch die maximale Ausnutzbarkeit gemäß den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ tatsächlich genutzt wird.

Die dafür maßgebliche 10. Änderung des betreffenden Bebauungsplanes aus dem Jahr 1999 (siehe beigefügten Planauszug der 10. Änderung!) sieht für das Baugrundstück ein singuläres Baufenster von ca. 14 m x 22,5 m Grundfläche in offener Bauweise mit mindestens 2 und maximal 4 Vollgeschossen innerhalb eines Gebietes zur allgemeinen Wohnnutzung (WA) vor. Zusätzlich gibt die 12. Änderung des B-Planes aus dem Jahr 2007 eine Begrenzung der maximal zulässigen Gesamthöhe auf 16,5 m über Gelände vor (siehe beige-

fügten Planauszug der 12. Änderung!). Der Investor gibt an, sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

In dieser Sache wurde zwischenzeitlich allerdings auch ein Anlieger in der Verwaltung vorstellig, der Bedenken zu dem geplanten Vorhaben geäußert hat.

Baupläne zu diesem Vorhaben liegen in der Verwaltung bislang noch nicht vor. Der Investor hat jedoch mitgeteilt, dass er zeitgleich einen Bauantrag zu diesem Vorhaben an den Kreis Soest gestellt hat. Üblicherweise wird der Kreis Soest die Gemeinde Welver also kurzfristig zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens innerhalb von zwei Monaten auffordern. Diese Aufforderung ist als Gelegenheit der Gemeinde zur Stellungnahme zu verstehen, ob seitens der Gemeinde bauleitplanerische Absichten bestehen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten. Das gemeindliche Einvernehmen im Sinne des § 36 BauGB ist hingegen für die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, welche die Festsetzungen einhalten und für die die Erschließung gesichert ist, nicht erforderlich.

Sobald der Verwaltung die Bauunterlagen vom Kreis Soest zugeleitet werden, werden diese auf digitalem Wege an die Fraktionen weitergeleitet.

### **Beschlussvorschlag:**

Da zunächst die weiteren Unterlagen abzuwarten bleiben, ergeht zurzeit kein Beschlussvorschlag!

### **Ergänzende Sachdarstellung (als Tischvorlage) zur Sitzung am 13.04.2016:**

Gemäß § 14 (1) BauGB dient eine Veränderungssperre der Sicherung einer beabsichtigten Planung für einen definierten Planbereich. Eine Veränderungssperre kann jedoch rechtswirksam nur dann beschlossen werden, wenn **zuvor** ein Beschluss über die Aufstellung bzw. die Änderung eines Bebauungsplanes gefasst wurde. Somit ist die Reihenfolge der Beschlussfassung von entsprechender formalrechtlicher Bedeutung.

Der Geltungsbereich einer Bebauungsplanänderung könnte sich auf alle Bereiche des Bebauungsplanes nordwestlich entlang der Bahnhofstraße beziehen, für die derzeit eine max. viergeschossige Bebauung sowie teilweise eine geschlossene Bebauung festgesetzt ist. Es würde sich dabei um die Flurstücke in der Gemarkung Meyerich, Flur 2, Flurstücke 400, 401, 560, 561, 571 tlw., 657 tlw., 701, 794, 795 und 796 handeln. Eine Begrenzung des Geltungsbereiches sollte auch vor dem Hintergrund betrachtet werden, dass bei Erlass einer Veränderungssperre innerhalb des Geltungsbereiches dem Grunde nach kein Vorhaben durchgeführt werden darf, also auch ein normalerweise genehmigungsfreies Vorhaben nicht, oder im Einzelfall nur mit einer gebührenpflichtigen Befreiung zulässig wäre.

Als Ziel der inhaltlichen Änderung könnte eine Reduzierung der Geschossigkeit, der maximalen Gebäudehöhe und der kompakt wirkenden geschlossenen Bauweise gelten, die in der bislang zulässigen Form so noch nicht realisiert wurde.

**Mögliche Beschlussfassung zur Einleitung der Bebauungsplanänderung:**

*Der Rat beschließt die „15. Änderung“ des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“, Zentralort Welper, gem. § 13 i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 1 und § 1 Abs. 8 BauGB.*

**Änderungsbereich:**

*Betroffen sind die Flurstücke 400, 401, 560, 561, 571 tlw., 657 tlw., 701, 794, 795 und 796 der Gemarkung Meyerich, Flur 2. Die Grenzen des Änderungsbereiches ergeben sich aus der beigefügten Übersichtsplan, der zum Bestandteil dieses Beschlusses wird.*

**Inhalt der Änderung:**

- *Die bisher max. zulässige viergeschossige Bauweise wird in eine zweigeschossige Bauweise geändert.*
- *Die Höchstmaße der Höhen für alle baulichen Anlagen –Haupt- und Nebenanlagen einschließlich Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen– werden entsprechend der zu ändernden Zahl der Vollgeschosse reduziert.*
- *Im gesamten Änderungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt.*

*Die Verwaltung wird beauftragt, einen Bebauungsplanänderungsentwurf und die Begründung zu erarbeiten.*

Gemäß § 16 (1) BauGB wäre eine Veränderungssperre dann als ortsrechtliche Satzung zu beschließen, wenn zuvor ein Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan oder zur Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes gefasst wurde und wenn die Planabsichten für die Dauer des Planverfahrens bis zum Inkrafttreten der angestrebten Bauleitplanung gesichert werden sollen. Der als Anlage beigefügte Satzungsentwurf wäre dazu geeignet.

**Mögliche Beschlussfassung zum Erlass einer Satzung über die Veränderungssperre:**

*Der Rat beschließt die im Entwurf beigefügte Satzung der Gemeinde Welper über die Veränderungssperre zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“.*

Verwaltungsseitig wird darauf verwiesen, dass eine spätere Änderung des Bebauungsplanes dazu führen kann, dass Bauherren, die auf die Festsetzungen des jetzigen Planes vertraut haben, unter Umständen auf der Grundlage des § 39 BauGB Schadensersatzansprüche stellen können.

**Beschlussvorschlag:**

Da zunächst die weiteren Beratungen abzuwarten bleiben, ergeht verwaltungsseitig kein Beschlussvorschlag.

## **Beschluss I:**

Der Rat beschließt mit

20 Ja-Stimmen,  
3 Nein-Stimmen und  
1 Enthaltung

die „15. Änderung“ des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“, Zentralort Welver, gem. § 13 i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 1 und § 1 Abs. 8 BauGB.

Änderungsbereich:

Betroffen sind die Flurstücke 400, 401, 560, 561, 571 tlw., 657 tlw., 701, 794, 795 und 796 der Gemarkung Meyerich, Flur 2. Die Grenzen des Änderungsbereiches ergeben sich aus dem beigefügten Übersichtsplan, der zum Bestandteil dieses Beschlusses wird.

Inhalt der Änderung:

- Die bisher max. zulässige viergeschossige Bauweise wird in eine zweigeschossige Bauweise geändert.
- Die Höchstmaße der Höhen für alle baulichen Anlagen –Haupt- und Nebenanlagen einschließlich Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen– werden entsprechend der zu ändernden Zahl der Vollgeschosse reduziert.
- Im gesamten Änderungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- Diese Änderungen knüpfen an die 10. Änderung dieses Bebauungsplanes an.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Bebauungsplanänderungsentwurf und die Begründung zu erarbeiten.

## **Beschluss II:**

Der Rat beschließt mit

20 Ja-Stimmen,  
3 Nein-Stimmen und  
1 Enthaltung

die im Entwurf beigefügte Satzung der Gemeinde Welver über die Veränderungssperre zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“.

**Beschluss III:**

Der Rat beschließt mit

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

das gemeindliche Einvernehmen zu der geplanten Errichtung eines 8-Familienwohnhauses auf dem Grundstück Bahnhofstr. 21, Gem. Meyerich, Flur 2, Furstück 796, **nicht** zu erteilen.

**Beschluss IV:**

Der Rat beschließt mit

21 Ja-Stimmen und  
3 Nein-Stimmen,

den Tagesordnungspunkt zur weiteren Beratung in die nächste Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt zu verweisen.

Die vorgenannten Beschlüsse wurden zeitlich nacheinander in der genannten Reihenfolge gefasst.

**Sachdarstellung zur Sitzung des GPNU-Ausschusses am 11.05.2016:**

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ erfolgte vom 20. bis 28.04.2016. Voraussetzung für den Erlass der ebenfalls beschlossenen Veränderungssperre ist eben ein Aufstellungsbeschluss. Daher ist die öffentliche Bekanntmachung der Veränderungssperre anschließend ab dem 02.05.2016 vorgesehen.

In Verbindung mit der Mitteilung an den Kreis Soest vom 14.04.2016, dass für das beantragte Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt wird, wurde auch vorsorglich ein Antrag auf Zurückstellen des beantragten Vorhabens gemäß § 15 Abs. 1 BauGB gestellt.

Darüber hinaus wurde zwischenzeitlich ein Eigentümer bei der Verwaltung vorstellig, dessen Grundstück von dem Änderungsbereich bzw. dem Geltungsbereich der Veränderungssperre betroffen ist. Er sieht einerseits massive Nachteile, da sein Grundstück während der Geltungsdauer der Veränderungssperre beispielsweise nur noch sehr schlecht verkaufbar sei. Andererseits möchte er unbedingt an der bislang festgesetzten geschlossenen Bauweise festhalten, um den bisher unbebauten Teil seines Grundstückes zukünftig direkt bis zur

Grundstücksgrenze baulich ausnutzen zu können. Eine Reduzierung der Geschossigkeit sei für den Eigentümer hingegen unproblematisch.

Nach Einschätzung der Verwaltung war das gestalterische Ziel der geschlossenen Bauweise, eine geschlossene Straßenfront mit innerstädtischem Charakter zu erreichen, von den bisherigen Bauherren nie verfolgt worden, und ist daher in diesem Bereich gescheitert. Bislang sind dort nur Gebäude in offener Bauweise entstanden und es bestehen nur noch wenige Baulücken. Da die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise grundsätzlich nur auf allgemeinen städtebaulichen Erwägungen beruhen und nicht nachbarlichen Interessen dient, sollte aus Sicht der Verwaltung an der Zielsetzung festgehalten werden, innerhalb des Änderungsbereiches die noch vorhandene geschlossene Bauweise aufzuheben. Nicht erforderlich ist es hingegen, die Grenzen der Baufenster zu verändern.

Für das Höchstmaß der Höhe für alle baulichen Anlagen –*Haupt- und Nebenanlagen einschließlich Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen*– sind die nördlich/westlich angrenzenden Flächen eine geeignete Orientierung. So ist es verwaltungsseitig vorgesehen, die Höhe auf 11,0 m zu begrenzen. Als Bezugspunkt wird wiederum die Straßenrandhöhe, ermittelt in der Mitte der zur Erschließungsstraße gelegenen Seite des Baugrundstückes, festgelegt.

Der Bebauungsplanänderungsentwurf einschließlich Begründung wird nun erarbeitet und kann in der Sitzung des GPNU-Ausschusses am 06.07.2016 vorgestellt werden.

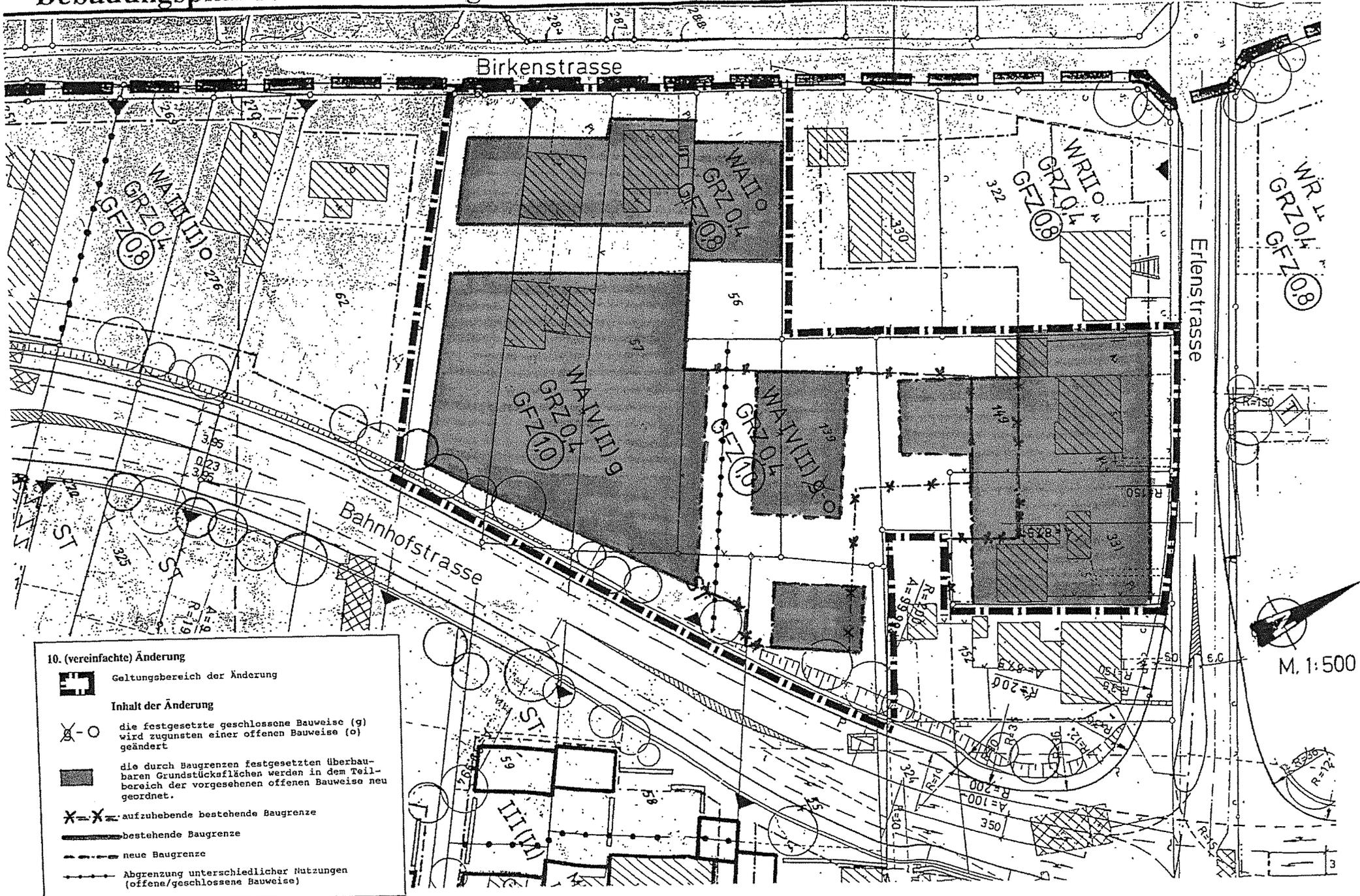
Gemäß § 13 BauGB könnte eine Bebauungsplanänderung dann im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die bisher festgelegte Geschossigkeit in Verbindung mit der geschlossenen Bauweise verfolgte jedoch das Ziel eines innerstädtischen Stadtbildes, was sicherlich als planerischer Grundzug zu werten sei. Demnach sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nicht gegeben. Bei § 13 BauGB handelt es sich um eine „Kann-Bestimmung“. Demnach hätte die Gemeinde ein Auswahlrecht (sofern die Voraussetzungen erfüllt wären), welches auch für jeden Verfahrensschritt unterschiedlich getroffen werden könnte. Gemäß Zuständigkeitsordnung für die in der Gemeinde Welper gebildeten Ausschüsse und den Bürgermeister hat der GPNU-Ausschuss die Entscheidungskompetenz für verfahrensleitende Beschlüsse während der Änderung von Bauleitplänen nach BauGB.

Aus Gründen der Klarstellung ergeht daher der folgende

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt beschließt, das Verfahren für die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ nicht als vereinfachte Änderung im Sinne des § 13 BauGB sondern als Änderung im Sinne des § 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen für eine vereinfachte Änderung liegen nicht vor.

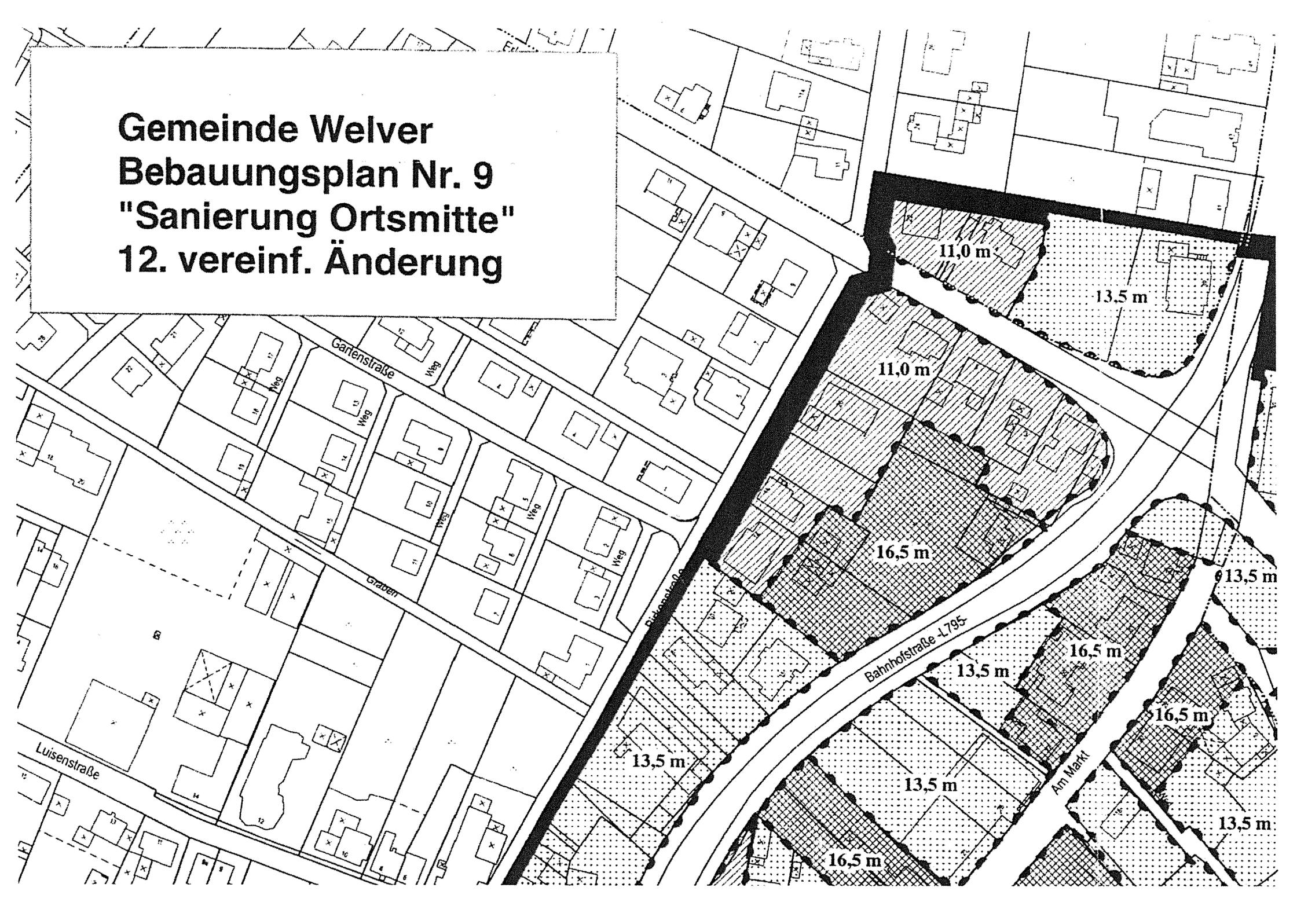
# Bebauungsplan Nr. 9 'Sanierung Ortsmitte' 10. vereinfachte Änderung (gem. § 13 BauGB)



- 10. (vereinfachte) Änderung**
-  Geltungsbereich der Änderung
  - Inhalt der Änderung**
  -  die festgesetzte geschlossene Bauweise (g) wird zugunsten einer offenen Bauweise (o) geändert
  -  die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden in dem Teilbereich der vorgesehenen offenen Bauweise neu geordnet.
  -  aufzuhebende bestehende Baugrenze
  -  bestehende Baugrenze
  -  neue Baugrenze
  -  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (offene/geschlossene Bauweise)



**Gemeinde Welper  
Bebauungsplan Nr. 9  
"Sanierung Ortsmitte"  
12. vereinf. Änderung**





<b>Gemeinde Welper</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-21/02-02	Sachbearbeiter/in: Datum:	Herr Große 26.04.2016

Bürgermeister	<i>Edde 29.4.16</i>	Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in	<i>27/04.16 Hi</i>	Sachbearbeiter/in	<i>Fr. 26/04.16</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	<b>3</b>	oef	11.05.16				
HFA							
Rat							

**Zweite vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf'm Kreiter“, Zentralort Welper**

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

**Sachdarstellung zur Sitzung am 11.05.2016:**

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgt die Ausweisung einer weiteren überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Gemarkung Kirchwelper, Flur 5, Flurstück 227 (Im Hagen 29). Im Zuge des Änderungsverfahrens wurde die Beteiligung gem. § 13 BauGB in der Zeit vom 11.02.2016 – 18.3.2016 durchgeführt. Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgetragen. Zum Abschluss des Verfahrens ist der Satzungsbeschluss zu fassen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf'm Kreiter“, Zentralort Welper, gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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



**GEMEINDE WELPER**  
**Bebauungsplan Nr. 2 "Auf'm Kreiter"**  
**Zweite vereinfachte Änderung**  
**gem. § 13 BauGB**

## FESTSETZUNGEN

### Begrenzungslinie (§ 9 Abs. 7 BauGB):

— Grenze des räuml. Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

### Art der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB; §§ 1 – 15 BauNVO):

**WA** Allgemeines Wohngebiet  
Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen.

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO):

**I** Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)

**0,4** GRZ = Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)  
gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind (Flächenanteil eines Baugrundstückes, der überbaut werden darf)  
Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.

### Höchstmaß für bauliche Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO

**9,0 m** Höchstmaß für alle baulichen Anlagen  
Haupt- und Nebenanlagen einschließlich Schornsteine, Antennen und ähnlichen Anlagen. Als Bezugspunkt wird die Straßenrandhöhe, ermittelt in der Mitte der zur Erschließungsstraße gelegenen Seite des Baugrundstückes, festgelegt.

### Bauweise / überbaub. Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

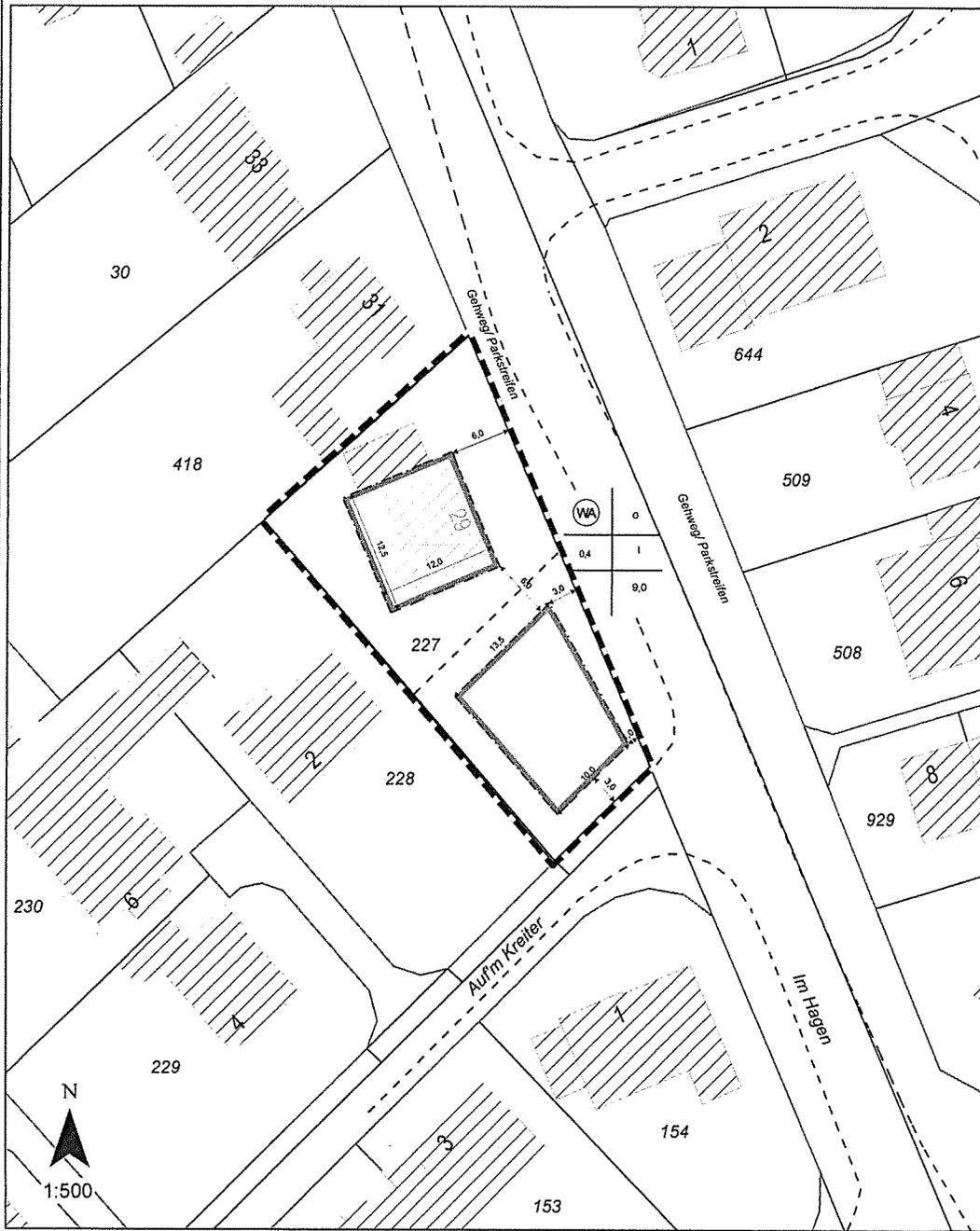
**o** offene Bauweise

— Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche, deren Grenze Gebäude und Gebäudeteile nicht überschreiten dürfen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.  
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen/Carports zugelassen.

### Sonstige Darstellungen

↔ Abstandsbeaßung

227 Flurstücksnummer



**Geltungsbereich  
2. vereinf. Änderung  
Bebauungsplan Nr. 2 "Auf'm Kreiter"**



**GEMEINDE WELVER**

**BEGRÜNDUNG**

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

zur

**Zweiten Vereinfachten Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf'm Kreiter“**

gemäß § 13 BauGB

**Inhaltsverzeichnis:**

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

## 1. Umfang und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet Nr. 2 „Auf'm Kreiter“ liegt im Zentralort Welver und wurde vom Rechtsvorgänger der Gemeinde Welver im Jahre 1963 aufgestellt. Die Zweite vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf'm Kreiter“ erstreckt sich ausschließlich auf das Flurstück 227 der Gemarkung Kirchwelter, Flur 5, mit einer Größe von 919 m<sup>2</sup>. Das Flurstück 227 liegt im Kreuzungsbereich der Straßen „Im Hagen“ und „Auf'm Kreiter“ und ist mit einem Wohnhaus (Im Hagen 29) bebaut.

## 2. Inhalt der Änderung:

Auf dem Flurstück 227 der Gemarkung Kirchwelter, Flur 5, erfolgt die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen mit dem Ziel, auch auf der derzeit vorhandenen Freifläche zukünftig ein Gebäude errichten zu können. Bei einer maximal zulässigen eingeschossigen Bebauung beträgt das Höchstmaß der baulichen Nutzung 9,0 m (entsprechend der 1. Änderung des B-Planes).

Da durch diese Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kommt hier das vereinfachte Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB zur Anwendung.

## 3. Anlass der Änderung

Es besteht der Wunsch des Grundstückseigentümers, die vorhandene Freifläche des Grundstückes „Im Hagen 29“ wohnbaulich zu nutzen. Eine Bebauung der Freifläche entspricht dem Trend nach eher kleineren Grundstücken ohne größere pflegeintensive Gartenflächen. Unter heutigen Gesichtspunkten handelt es sich bei dem Flurstück 227 mit seiner Größe von 919 m<sup>2</sup> um ein eher größeres Grundstück. Bedarfsorientierte Neubaugebiete enthalten heute etwa 400 und 600 m<sup>2</sup> große Parzellen. Die mit dem Wunsch nach „Verkleinerung“ einhergehende innere Verdichtung des Siedlungsgebietes ist grundsätzlich anzustreben, denn die Gemeinden sind gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB angehalten, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zurückhaltend bei der zukünftigen Ausweisung von Bauland zu agieren. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen die Entwicklungsmöglichkeiten von Flächen im Hinblick auf Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Die Erhöhung der Bebauungsdichte ist somit grundsätzlich zu befürworten. Im Besonderen dort, wo die Rahmenbedingungen ohnehin gegeben sind.

Im konkreten Fall handelt es sich um ein verkehrlich und versorgungstechnisch erschlossenes Grundstück im Kern des wohngenutzten Siedlungsschwerpunktes Welver. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen eine Nachverdichtung im Zuge der Straße „Im Hagen“.

## 4. Erschließung

Das Flurstück 227 liegt im Kreuzungsbereich der Straße „Im Hagen“ und „Auf'm Kreiter“ und ist somit verkehrlich über beide Straßen erschlossen. Hier befinden sich auch die abwassertechnischen Leitungen (Schmutz- und Regenwasserkanalisation). Die geplante Wohnbebauung kann an diese Leitungen anschließen. Bei der Straße „Im Hagen“ handelt sich hinsichtlich seiner Funktion um eine Hauptsammelstraße für die westlich und östlich liegenden Siedlungsbereiche.

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an die vorhandenen Wasserleitungen der Gelsenwasser AG erfolgen. In diesem Zusammenhang wird folgender Hinweis gegeben: Straßen und andere Flächen, in denen Wasserleitungen der Gelsenwasser AG betrieben werden, dürfen in ihrer Höhen- und Seitenlage nicht verändert werden. Sonstige Baumaßnahmen dürfen die Lage und die Betriebssicherheit der Wasserleitungen nicht gefährden.

## 5. Art und Weise der Bebauung

Es erfolgt eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Zulässig sind demnach

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bei einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Für alle baulichen Anlagen – Haupt- und Nebenanlagen einschließlich Schornsteine, Antennen und ähnlichen Anlagen – wird ein Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO von 9 m festgesetzt. Als Bezugspunkt wird gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Straßenrandhöhe, ermittelt in der Mitte der zur Erschließungsstraße gelegenen Seite des Baugrundstückes, festgelegt. Im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde dieses Höchstmaß für bauliche Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung wird auch im Rahmen der zweiten Änderung aufgegriffen, um ein homogenes ästhetisches Erscheinungsbild aus ortsgestalterischen Gründen sicherzustellen. Bauliche Auswüchse sollen verhindert werden.

## 6 Bewertung des Eingriffs / Ausgleichsmaßnahmen

### a) Allgemein

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

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

### Bestandsaufnahme Flurstück 29

Größe insgesamt 919 m <sup>2</sup>	davon Wohnhaus	115 m <sup>2</sup>
	Garage	35 m <sup>2</sup>
	Zufahrt	110 m <sup>2</sup>
	Terrasse/ Gartenwege	55 m <sup>2</sup>
	Zuwegung Eingang	14 m <sup>2</sup>
	Garten	590 m <sup>2</sup>
		-----
		919 m <sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung von Abstandsflächen entsteht aus dem 590 m<sup>2</sup> großen Garten ein neues Baugrundstück mit einer Größe von rd. 360 m<sup>2</sup>. Diese 360 m<sup>2</sup> sind Grundlage für die weitere ökologische Betrachtung.

### b) Bilanzierung der Gartenfläche:

Entlang der Grundstücksgrenzen besteht eine Randbepflanzung aus mehreren Blütensträuchern, einer Eibe, Forsythie, Flieder und einer mehrstämmigen Kirsche. Ansonsten ist eine strukturarmer Rasenfläche vorhanden.

### Bestand:

Nutzung	Fläche	Wertfaktor	Wertpunkte
strukturarmer Grünfläche	260 m <sup>2</sup>	2 =	520
strauchartiger Bestand	100 m <sup>2</sup>	5 =	<u>500</u>
			1.020

### Planung :

Nutzung	Fläche	Wertfaktor	Wertpunkte
überbaute Fläche (inkl. Nebengebäude)	145 m <sup>2</sup>	0 =	0
strukturarmer Grünfläche	115 m <sup>2</sup>	2 =	230
strukturreichere Einfriedungsfläche (analog jetziger Bestand)	100 m <sup>2</sup>	5 =	<u>500</u>
			730

Die Gegenüberstellung zeigt, dass der Eingriff im Plangebiet nicht komplett ausgeglichen werden kann. Letztendlich liegt eine Unterdeckung von 290 Wertpunkten vor. Aufgrund der geringen Unterdeckung soll die Kompensation durch eine Ausgleichszahlung erreicht werden. Gemäß § 5 Landschaftsgesetz NRW kann für den nicht ausgeglichene Eingriff vom Verursacher ein Ersatzgeld erhoben werden. Die Höhe des Ersatzgeldes liegt im Kreis Soest bei 7,00 € pro m<sup>2</sup>, wobei max. 4 Wertpunkte auf einem m<sup>2</sup> aufwertungsfähig sind. Danach ergibt sich hier eine Ersatzgeldzahlung in Höhe von 508,00 €. Das Ersatzgeld wird zweckgebunden für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verwendet. Somit ist der Eingriff in Natur und Landschaft hinreichend kompensiert.

## 7. Umweltverträglichkeit und Artenschutz:

Im Geltungsbereich der Änderung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im Beteiligungsverfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Des Weiteren wird von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB kommt nicht zur Anwendung. Unter Berücksichtigung der Umgebungssituation (u.a. vorhandenen Bebauung) und der derzeitigen Nutzung der unbebauten Freifläche ist nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung baulicher Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden. Diese gewonnene vorläufige Einschätzung wird mit der Verpflichtung an die zukünftigen Bauherren weitergegeben, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in einem solchen Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

## 8. Altlasten

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

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

- Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.
- Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind gemäß § 5 Abs. 2 und 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG).

- Mutter- und Unterboden sind zu separieren und einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§§ 2, 4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG).
- Darüber hinaus sind bei Verwertungsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Böden u. a. die Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§ 17 BBodSchG).
- Seit 1995 ist in Nordrhein-Westfalen eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse in Betrieb gegangen, mit deren Hilfe die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z. B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll. Anbieter können ihr Angebot selbst - sofern Sie über die technischen Voraussetzungen verfügen - oder über die Entsorgungswirtschaft Soest GmbH (ESG) in die Börse eingeben lassen. (Tel: 02921 - 353 102).
- Ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG) oder stellt eine Beseitigung die umweltverträglichere Lösung dar (§ 5 KrW-/AbfG), ist der Bodenaushub als überlassungspflichtiger Abfall auf einer dafür zugelassenen Bodendeponie im Kreis Soest zu entsorgen. Verfügt der Erzeuger bzw. Besitzer von Abfall selbst über eine zugelassene Anlage i. S. des § 13 Abs. 1 Satz 2 KrW-/AbfG im Gebiet des Kreises Soest und wird der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt die v. g. Überlassungspflicht.

## 9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ Oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Welver als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02762/93750; Fax 0271/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätten mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

<b>Gemeinde Welper</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>	
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-21/28	Sachbearbeiter/in: Herr Große Datum: 26.04.2016

Bürgermeister	<i>Schm 29.4.16</i>	Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in	<i>27/04.16 Hü</i>	Sachbearbeiter/in	<i>f. 26/04.16</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	4	oef	11.05.16				

### 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“, Zentralort Welper

hier: 1. Vorstellung der Planung

2. Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

#### Sachdarstellung zur Sitzung am 11.05.2016:

Der Rat der Gemeinde Welper hat in seiner Sitzung am 25.11.2015 den Beschluss zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ gefasst.

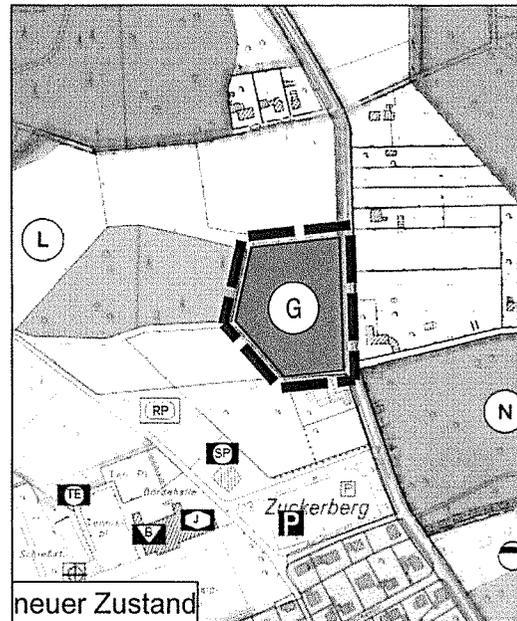
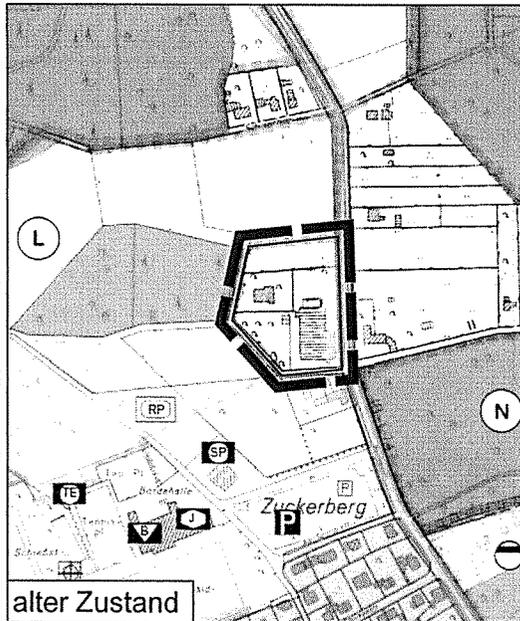
Nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages legt der Vorhabenträger nun die Entwürfe zu den v.g. Bauleitplänen zur Beratung bzw. Billigung vor. Im Rahmen der nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahrensschritte zur Aufstellung bzw. Änderung der v.g. Bauleitpläne erfolgt als erstes die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Parallel werden die Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Entsprechend der Zuständigkeitsordnung ist der GPNU für die Festlegung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zuständig. Aufgrund der geringen Anzahl direkt betroffener Eigentümer wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, die unmittelbar Betroffenen schriftlich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Die Unterrichtung der übrigen Öffentlichkeit erfolgt durch öffentliche Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass im Rahmen einer vierwöchigen Beteiligungsfrist die Gelegenheit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung im Rathaus gegeben ist.

#### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt billigt die vom Vorhabenträger vorgelegten Entwürfe zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“. Es wird festgelegt, dass im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB die unmittelbar betroffenen Grundstückseigentümer schriftlich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert werden. Die Unterrichtung der übrigen Öffentlichkeit erfolgt durch öffentliche Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass im Rahmen einer vierwöchigen Beteiligungsfrist die Gelegenheit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung im Rathaus gegeben ist.

# Gemeinde Welver - 36. Änderung des Flächennutzungsplanes



## Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
2. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
3. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2015 (GV NRW S. 208)
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

STAND: 07.2015

## Flächennutzungsplanänderung : Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver ( gem. § 5 BauGB )

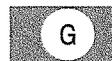
Von bisher : „Fläche für Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB“

In : „gewerbliche Bauflächen gem. § 1 (1) BauNVO“

## Zeichenerklärung :

  Bereich der Flächennutzungsplanänderung

 Fläche für Landwirtschaft  
(§ 5 (2) Nr. 9a BauGB)

 gewerbliche Baufläche  
(§ 1 (1) BauNVO)

## Verfahrensleiste

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Welver hat am \_\_\_\_\_ beschlossen, diese Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Welver, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich öffentlich ausliegen.

Welver, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

### SATZUNGSBESCHLUSS

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Beschluss des Rates der Gemeinde Welver am \_\_\_\_\_ beschlossen worden.

Welver, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

### GENEHMIGUNG

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver ist gemäß § 6 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB mit Verfügung vom \_\_\_\_\_ AZ. \_\_\_\_\_ genehmigt worden.

Arnsberg, den \_\_\_\_\_ Bezirksregierung Arnsberg I.A. \_\_\_\_\_

### BEKANNTMACHUNG

Die Genehmigung dieser Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am \_\_\_\_\_ örtlich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung wird die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wirksam.

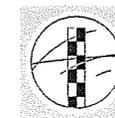
Welver, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister \_\_\_\_\_



# Gemeinde Welver

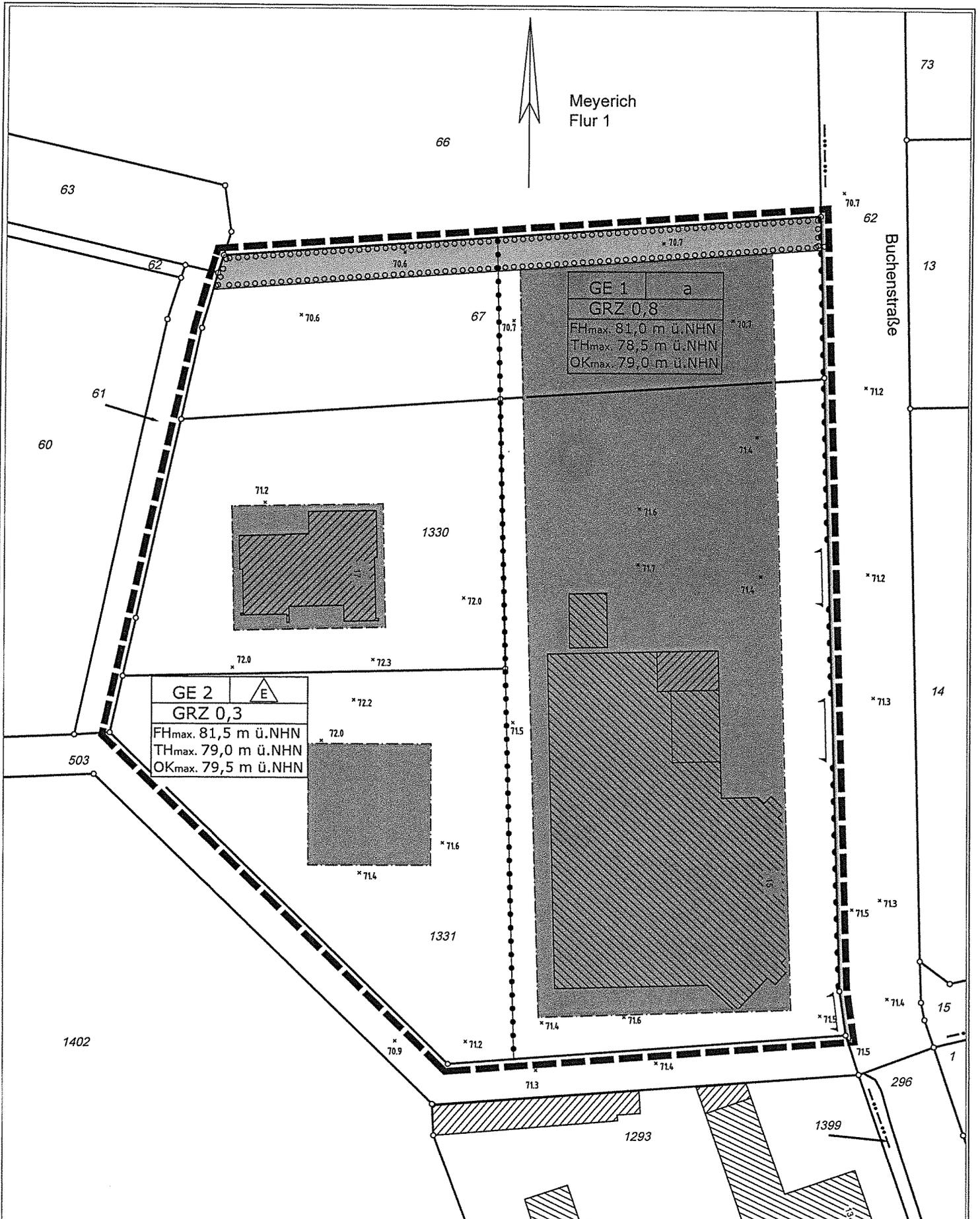
## 36. Änderung des Flächennutzungsplanes

M. 1:5000



**Ludwig und Schwefer**  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

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



**GEMEINDE WELVER**  
**Ortsteil Meyerich**  
**Bebauungsplan Nr. 28**  
**"Autohaus Gretenkort"**  
**M 1: 500**

AZ : 150322-001 Stand : 25.04.2016



**Ludwig und Schwefer**  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

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

## Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV NRW S. 496)
5. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

STAND: 01.2016

## FESTSETZUNGEN

### Begrenzungslinien

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

### Art der baulichen Nutzung

**GE 1** Gewerbegebiete § 8 BauNVO  
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO sind

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Vergnügungsstätten.

**GE 2**

Gewerbegebiete

§ 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO sind

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Vergnügungsstätten.

### Maß der baulichen Nutzung

**GRZ 0,8** Grundflächenzahl § 16 (2) Nr. 1 BauNVO

In dem GE1-Gebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

**FH** max. 81,5 m ü.NHN zulässige Firsthöhe als Höchstmaß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

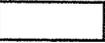
bei geneigten Dächern, hier z.B. 81,5 m über NHN (Normalhöhennull)  
Firsthöhe = Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der äußeren Dachhaut eines geneigten Daches bezeichnet.

**TH** max. 79,0 m ü.NHN zulässige Traufhöhe als Höchstmaß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

bei geneigten Dächern, hier z.B. 79,0 m über NHN (Normalhöhennull)  
Traufhöhe = Als Traufhöhe wird die Schnittkante des Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut eines geneigten Daches bezeichnet.

**OK** max. 79,5 m ü.NHN zulässige Oberkante als Höchstmaß bei Flachdächern, hier z.B. 79,5 m über NHN (Normalhöhennull)  
 Oberkante = Als Oberkante einer baulichen Anlage gilt bei Flachdachgebäuden die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss). § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
a	abweichende Bauweise Bei der abweichenden Bauweise darf die Länge der Bebauung 50 m überschreiten.	§ 22 (4) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

### Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Einfahrtbereich	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

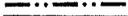
### Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

	Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
---	--

### Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 (4) BauNVO
---	--	----------------

### Zusätzliche Darstellungen und Erläuterungen

	Vorhandene Flurstücksgrenze
1331	Flurstücksnummer
	Vorhandenes Gebäude
Meyerich	Gemarkung
Flur 1	Flur
	Gemarkungsgrenze
Buchenstraße	Straßenname
*71,2	Höhenpunkt mit Höhe

### Hinweise

- Die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu separieren und entsprechend der DIN 19731 einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- Zur Verminderung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.9. – 1.3. erfolgen dürfen. Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist dabei sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.



**GEMEINDE WELVER**  
**Ortsteil Meyerich**  
**Bebauungsplan Nr. 28**  
**"Autohaus Gretenkort"**  
**M 1: 500**



Übersichtsplan / Geltungsbereich M: 1: 5000



**Ludwig und Schwefer**  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

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

Gemeinde Welper



Begründung

zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28  
„Autohaus Gretenkort“

Teil A: Städtebau

VORABZUG

Vorentwurf

26.04.2016

## Inhalt

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....	1
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND UMGEBUNGSBEREICH .....	1
3. GEGENWÄRTIGE SITUATION .....	2
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHANDENES PLANUNGSRECHT .....	3
5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	4
6. DARSTELLUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG .....	5
7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....	5
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	5
7.2 Maß der baulichen Nutzung .....	6
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	7
7.4 Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs .....	8
7.5 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	8
8. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES .....	9
8.1 Umweltprüfung / Eingriffsregelung .....	9
8.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung .....	9
8.3 Klimaschutz .....	9
8.4 Artenschutz .....	10
8.5 Bodenschutz .....	10
9. SONSTIGE BELANGE .....	10
9.1 Altlasten .....	10
9.2 Denkmalpflege und Bodenarchäologie .....	10
10. FLÄCHENBILANZ .....	11

11. REALISIERUNG UND KOSTEN .....	11
12. VERWENDETE GUTACHTEN .....	11

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 25.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ für den Bereich des Autohauses Gretenkort, Buchenstraße 15, Zentralort Welver beschlossen.

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Autohauses Gretenkort am bestehenden Standort. Darüber hinaus ist eine Erweiterung des betriebsbedingten Wohnens auf dem Grundstück vorgesehen.

Im Zuge der Betriebserweiterung ist die Errichtung einer Selbstwaschanlage mit Trocknungsplätzen vorgesehen. Das Autowaschen auf dem Privatgrundstück ist nach dem Wasserhaushaltsgesetz generell dann verboten, wenn das Abwasser direkt im Boden versickern und somit ungeklärt in das Grundwasser gelangen kann. Mit der Errichtung einer Selbstwaschanlage wird der Nachfrage von Autofahrern nachgekommen, das Auto selbst waschen zu können. Durch diese Maßnahme kann der Betrieb sein Angebot erweitern, so dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die betriebsbedingte Entwicklung am Standort gesichert wird.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im planungsrechtlichen Außenbereich und aufgrund der zu beachtenden umweltrelevanten Belange ist eine Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ausgeschlossen. Der Bebauungsplan wird im „Normalverfahren“ aufgestellt. Bestandteil der Planung ist somit auch die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und Umgebungsbereich

Das ca. 1,1 ha große Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Welver. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 67, 1330, 1331 der Flur 1, Gemarkung Meyerich.

Im Osten wird das Plangebiet von der Buchenstraße begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus. Im Süden wird das Plangebiet von einer Landstraße begrenzt, die von der Buchenstraße in Richtung Westen abgeht. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ebenfalls ein Wohnhaus. Im Südwesten und Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich an. Im Westen grenzt unmittelbar eine Waldfläche an das Plangebiet.

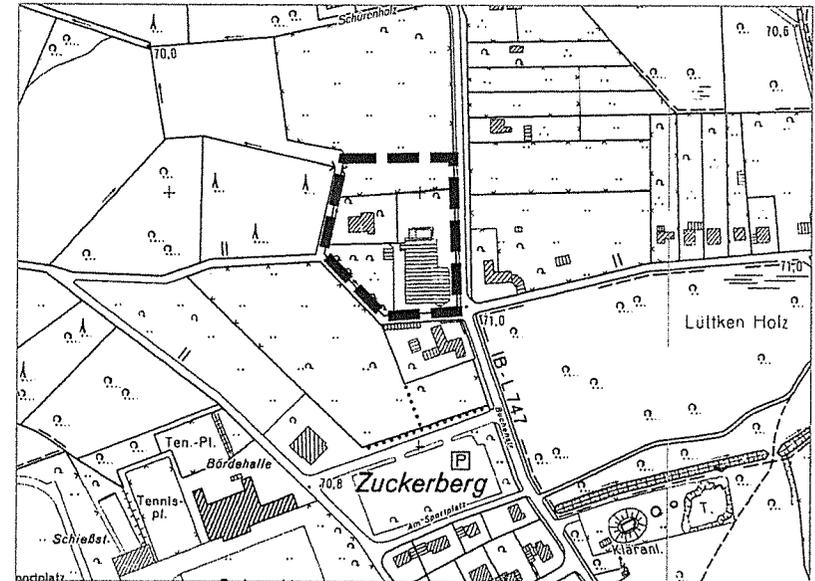


Abb. 1: Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes

## 3. Gegenwärtige Situation

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Norden der Gemeinde Welver. Es handelt sich um den derzeitigen Standort eines Autohauses. Das Planbereich befindet sich im Eigentum der Familie Gretenkort, die auch Eigentümerin des bestehenden Autohauses ist. Das Gebäude des Autohauses befindet sich im Südosten der Fläche, direkt angrenzend an die westlich verlaufende Buchenstraße, von der das Autohaus über drei Zufahrten erschlossen wird. Aufstellflächen für Fahrzeuge befinden sich zwischen dem Gebäude des Autohauses und den angrenzenden Verkehrsflächen. Im Norden des Gebäudes befindet sich der Kundenstellplatz.

Im Westen schließt das Wohnhaus der Eigentümer des Autohauses samt umliegender Gartenbereiche an die gewerbliche Nutzung an. Die Erschließung des Wohnhauses erfolgt über eine Zufahrt, die im rückwärtigen Bereich des Autohauses von der südlich anschließenden Landstraße abgeht. Dieser westliche Teil weist eine ausgeprägte Grünstruktur auf. Der nördliche Bereich des Plangebietes (Flurstück 67) wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet ist über die Buchenstraße an das umliegende Straßennetz angeschlossen. Der Ortskern der Gemeinde Welver befindet sich in einer Entfernung von ca. 1 km.

#### 4. Übergeordnete Planungen und vorhandenes Planungsrecht

##### Regionalplan

Der Regionalplan legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und des Landesentwicklungsplanes die regionalen Ziele der Raumordnung für die Entwicklung des Regierungsbezirkes und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen fest (§ 19 Abs. 1 Landesplanungsgesetz).

Nach den Darstellungen des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis befindet sich das Bebauungsplangebiet im Außenbereich und ist als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

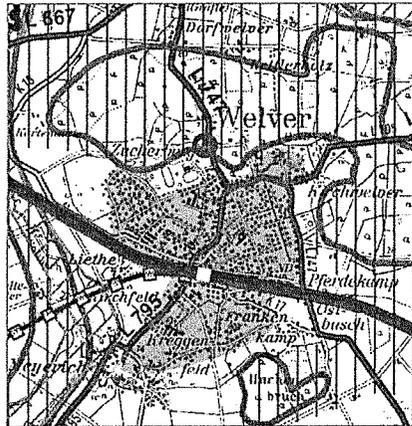


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan

Gemäß dem Regionalplan ist für Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche folgendes Ziel (Ziel 18) zu beachten:

- (1) In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen ist die Funktions- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auch als Grundlage für die Landwirtschaft und das Landschaftsbild zu sichern.
- (2) Innerhalb der in den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen liegenden Ortsteile sind alle Planungen und Maßnahmen zu vermeiden, die den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe gefährden.

Außerdem stellt der Regionalplan die Fläche als einen Bereich für den Schutz der Natur dar. Demnach ist für den Bereich folgendes Ziel (Ziel 24) zu beachten:

- (1) In den Bereichen für den Schutz der Natur ist die naturnahe oder durch Extensivnutzung bedingte Ausprägung von Natur und Landschaft langfristig zu sichern und zu entwickeln. Sie sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und eine dem jeweiligen Schutzzweck angepasste Nutzung zu pflegen und zu entwickeln oder einer ungestörten Entwicklung zu überlassen.
- (2) Dem Arten- und Biotopschutz ist in den Bereichen für den Schutz der Natur der Vorrang vor beeinträchtigenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen – auch in ihrer Umgebung – einzuräumen. Alle Nutzungen sind in ihrer Art und Intensität den jeweiligen standörtlichen Erfordernissen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Biotope anzupassen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Sicherung eines bereits bestehenden gewerblichen Betriebes verfolgt. Mit der geplanten Betriebserweiterung ist lediglich die Inanspruchnahme einer derzeit landwirtschaftlichen Teilfläche verbunden. Darüber hinaus ist die Erweiterung der betriebsbedingten Wohnnutzung im Bereich der privaten Gartenbereiche eines bereits bestehenden Wohnhauses (ebenfalls betriebsbedingtes Wohnen) vorgesehen. Es handelt sich demnach nicht um eine Planung, die den

stand oder die Entwicklung eines landwirtschaftlichen Betriebes gefährden. Auch vorhandene schützenswerte Biotopstrukturen werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Im weiteren Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen beurteilen zu können und gegebenenfalls Maßnahmen zu deren Schutz zu treffen. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes mit den Zielsetzungen des Regionalplanes zu vereinbaren sind.

##### Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wewer wird das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Damit entspricht die Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht der seit Jahren bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung durch ein Autohaus.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um die bestehende gewerbliche Nutzung zukünftig zu sichern und darüber hinaus eine Erweiterung des Betriebes zu gewährleisten, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (siehe Kap. 6 „Darstellung der Flächennutzungsplanänderung“).

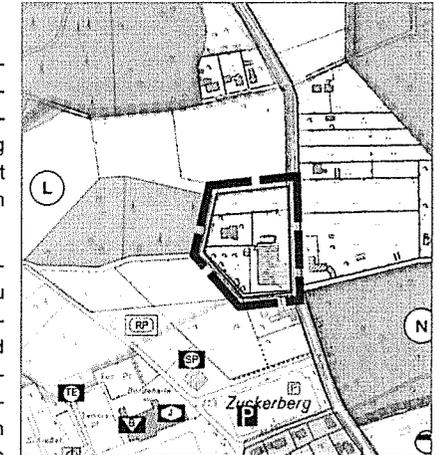


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP

#### 5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Erweiterung des bestehenden gewerblichen Betriebes eines Autohauses sowie die Erweiterung der bereits vorhandenen Wohnnutzung am Standort vor.

Mit der Betriebserweiterung ist die Errichtung einer Selbstwaschanlage mit Trocknungsstellplätzen verbunden. Diese sind im Norden des Plangebietes, nördlich des bestehenden Kundenstellplatzes geplant. Eine weitere bauliche Veränderung der Bestandssituation ist nicht vorgesehen. Sowohl das Bestandsgebäude, die zugehörigen Stellplatzflächen als auch die Erschließung der Fläche über drei Zufahrten von der Buchenstraße wird in der bestehenden Form erhalten.

Im Bereich des privaten Gartenbereiches des bereits bestehenden Wohnhauses ist die Errichtung eines weiteren Wohnhauses vorgesehen. Die Erschließung der Wohnnutzung erfolgt der Bestandssituation entsprechend über die Zufahrt im rückwärtigen Bereich des Autohauses. Es handelt dabei um die Wohnstandorte der Eigentümer des Autohauses. Die Wohnnutzung ist der gewerblichen Nutzung zu- und auch untergeordnet, sodass die Wohnnutzung am Standort als betriebsbedingtes Wohnen zu bewerten ist.

Es ist geplant, die bestehenden Grünstrukturen im Plangebiet weitgehend zu erhalten. Zur Abgrenzung der nördlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die Ausbildung eines Gehölzstreifens vorgesehen (siehe Kap. 7.5 „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“).

## 6. Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes wird insgesamt als gewerbliche Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 BauGB dargestellt. Durch diese Änderung wird die bestehende gewerbliche Nutzung am Standort planungsrechtlich gesichert und es werden die Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebes sowie für die Erweiterung der betriebsbedingten Wohnnutzung am Standort geschaffen.

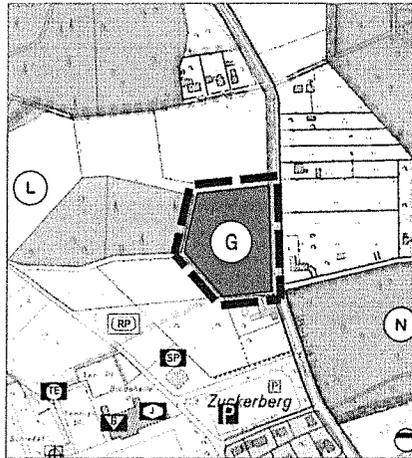


Abb. 4: 36. Änderung des Flächennutzungsplanes

## 7. Inhalt des Bebauungsplanes

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des oben beschriebenen Planvorhabens wird der Geltungsbereich im Bebauungsplan als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Das Gewerbegebiet wird in die Gebiete GE1 und GE2 unterteilt. Die differenzierte Festsetzung des Gewerbegebietes begründet sich in der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung wie auch im unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung und in der zulässigen Bauweise.

Im gesamten Plangebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig.

In dem Gewerbegebiet GE1 sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ausnahmsweise zulässig. Abweichend von dieser Festsetzung wird für das GE2-Gebiet gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für

Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig sind.

Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass sich die – in einem Gewerbegebiet zulässige – Wohnnutzung auf den westlichen, rückwärtig gelegenen Bereich des Plangebietes konzentriert, während die gewerbliche Nutzung im direkten Anschluss an die Buchenstraße anzusiedeln ist. Im Zusammenhang mit den flächenmäßig eingeschränkten überbaubaren Flächen im GE2-Gebiet (siehe Kap. 7.3 „Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche“) wird durch diese Festsetzung gewährleistet, dass sich betriebsbedingtes Wohnen – wie es das städtebauliche Konzept vorsieht – auf ein mit der gewerblichen Nutzung verträgliches Maß beschränkt.

Darüber hinaus wird für beide Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Diese Arten von Nutzungen sind nicht mit der Lage des Plangebietes im Außenbereich des Siedlungsbereiches zu vereinbaren.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Baugebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Höhe baulicher Anlagen.

Für das GE1-Gebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dieses Maß entspricht der gemäß § 17 BauNVO definierten Obergrenze für ein Gewerbegebiet. Für das GE2-Gebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, wodurch die gemäß § 17 BauNVO definierte Obergrenze weit unterschritten wird (hierzu siehe Kap. 7.4 „Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs“).

Die bestehende Nutzung des Autohauses weist durch die erforderlichen Kfz-Aufstellflächen, sowie den Kundenstellplatz einen hohen Flächenbedarf auf. Vor dem Hintergrund einer begrenzten Flächenverfügbarkeit im GE1-Gebiet und um die bestehende Nutzung am Standort zu stärken und eine zukünftige Entwicklung zuzulassen, wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Stellplatzflächen und Zufahrten zugelassen. Auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird die Festsetzung getroffen, dass im GE1-Gebiet die festgesetzte GRZ von 0,8 durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf. Dieser Überschreitung stehen keine umweltrelevanten Belange entgegen. Die Fläche des Plangebietes ist bereits heute überwiegend versiegelt. Wie erläutert, befindet sich lediglich im Norden des Plangebietes eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche, die im Zuge der Entwicklung teilweise versiegelt wird. Am nördlichen Rand des Plangebietes wird diese Fläche in einem 5,0 m breiten Streifen über die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB als unversiegelte Fläche gesichert und durch die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen (Ergänzung im weiteren Planverfahren) aufgewertet (siehe Kap. 7.5 „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen,

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“), so dass lediglich geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion zu erwarten sind.

Die Höhe der baulichen Nutzung wird für beide Gewerbegebiete GE1 und GE2 differenziert nach der Dachform festgesetzt. Bei einer geneigten Dachform werden die Traufhöhe und die Firsthöhe festgesetzt. Als Traufhöhe gilt die Schnittkante des Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut. Als First wird der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bezeichnet. Für Flachdachgebäude erfolgt die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante. Als Oberkante einer baulichen Anlage gilt die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss).

Für beide Gewerbegebiete wird bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern die Traufhöhe auf eine Höhe von maximal 6,5 m und die Firsthöhe auf eine Höhe von maximal 9,0 m über der bestehenden Geländeoberkante beschränkt. Bei Flachdachgebäuden wird die maximale Oberkante der baulichen Anlage mit 7,0 m über der bestehenden Geländeoberkante definiert. Aufgrund der abweichenden bestehenden Geländehöhen in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 werden unterschiedliche Höhen über Normalhöhennull festgesetzt.

Im GE1-Gebiet wird eine maximale Traufhöhe (TH max.) von 78,5 m ü. NHN und eine maximale Firsthöhe (FH max.) von 81,0 m ü. NHN festgesetzt. Die maximale Oberkante der baulichen Anlage (OK max.) mit auf 79,0 m ü. NHN begrenzt.

Im GE2-Gebiet wird eine maximale Traufhöhe (TH max.) von 79,0 m ü. NHN und eine maximale Firsthöhe (FH max.) von 81,5 m ü. NHN festgesetzt. Die maximale Oberkante der baulichen Anlage (OK max.) mit auf 79,5 m ü. NHN begrenzt.

Die differenzierten Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung greifen die Höhe der bestehenden Bebauung im Plangebiet auf und stellen sicher, dass sich die geplanten baulichen Erweiterungen im Plangebiet an der umliegenden Bestandsbebauung orientieren.

### 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Für das GE1-Gebiet wird eine zusammenhängende überbaubare Fläche festgesetzt. Das bestehende Autohaus im Süden des Plangebietes wird planungsrechtlich gesichert und es wird die Errichtung der geplanten Selbstwaschanlage mit Trocknungsstellplätzen im Norden des Plangebietes gewährleistet. Darüber hinaus wird dem Betrieb die Möglichkeit baulicher Erweiterungen am Standort gewährt, ohne eine Änderung des Bebauungsplanes durchführen zu müssen.

Für das GE2-Gebiet werden zwei kleinere überbaubare Flächen festgesetzt. Zum einen wird das bestehende Wohnhaus planungsrechtlich gesichert und zum anderen wird im südlichen privaten Gartenbereich des bestehenden Wohnhauses über die Festsetzung einer weiteren überbaubaren Fläche die Errichtung eines zweiten Wohnhauses ermöglicht. Die flächenmäßig begrenzten überbaubaren Flächen in diesem Bereich zielen darauf ab, die Entwicklung am Standort zu gewährleisten und gleichzeitig die ausgeprägten Grünstrukturen und die Bodenfunktion in diesem Bereich weitgehend zu erhalten.

Im GE1-Gebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Danach ist auch die Errichtung von Gebäuden zulässig, die eine Länge von über 50 m aufweisen. Durch diese Festsetzung wird das bestehende Autohaus, das eine Länge von über 50 m aufweist, planungsrechtlich gesichert und es wird den Anforderungen an Gewerbebauten nachgekommen, die im Allgemeinen großmaßstäbliche Gebäudestrukturen aufweisen.

Im GE2-Gebiet wird – dem Planvorhaben entsprechend – gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise in Form von Einzelhäuser festgesetzt, so dass das bestehende und das geplante Wohnhaus der Eigentümerfamilie des Autohauses planungsrechtlich gesichert bzw. die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

### 7.4 Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt der Bestandssituation entsprechend.

Das GE1-Gebiet wird über drei Zufahrten von der Buchenstraße erschlossen. Die bereits bestehenden Zufahrten werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Weitere Zufahrten von der Buchenstraße zum Plangebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB über die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen.

Das GE2-Gebiet wird derzeit über eine Zufahrt erschlossen, die im rückwärtigen Bereich des Autohauses von der südlich angrenzenden Landstraße abgeht und zum nördlich gelegenen Wohnhaus führt. Wie bereits erläutert, ist vorgesehen, das geplante Wohnhaus ebenfalls über diese Zufahrt zu erschließen. Aufgrund der rückwärtigen Lage wird von einer genauen Festsetzung der Erschließung im Bebauungsplan abgesehen.

Auch eine Regelung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird im Bebauungsplan nicht getroffen. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes auf die planungsrechtliche Sicherung einer autoaffinen gewerblichen Nutzung abzielt, sind Stellplätze und Aufstellflächen für Fahrzeuge auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Im GE2-Gebiet wird die Zulässigkeit von Stellplätzen über die festgesetzte GRZ von 0,3 reglementiert, die weit unter der gemäß § 17 BauNVO definierten Obergrenze für ein Gewerbegebiet von 0,8 liegt.

### 7.5 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Abgrenzung der nördlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die Ausbildung eines 5,0 m breiten Gehölzstreifens vorgesehen. Dieser wird im Bebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzt. Die genauen Pflanzmaßnahmen werden im weiteren Planverfahren konkretisiert. Es wird ein grünordnerischer Übergang zum nördlich anschließenden Außenbereich geschaffen.

## 8. Belange des Umweltschutzes

### 8.1 Umweltprüfung / Eingriffsregelung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1 a BauGB ermittelt und in einem als Umweltbericht (Büro Stelzig) bezeichneten gesonderten Teil B der Begründung beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Schutzgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt wurden.

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1 die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen sind. § 1 a Abs. 2 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß § 1 a BauGB i.V.m. § 14 BNatSchG auszugleichen ist. Der Kompensationsbedarf errechnet sich aus dem Vergleich der Ist-Situation (bisheriger Zustand des Plangebietes) mit dem nach dem vorliegenden Bebauungsplan angestrebten Zustand von Natur und Landschaft.

### 8.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Die Ergebnisse der Eingriffs-Ausgleichsbilanz werden ergänzt.

### 8.3 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Eine kompakte Siedlungsstruktur, die Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Freihaltung der Frischluftschneisen, die Schaffung von Freiflächen und die Reduzierung der Bodenversiegelung leisten auf der Ebene der Stadtentwicklung einen Beitrag zum Klimaschutz. Darüber hinaus werden in der Energieeinsparverordnung (EnEV) auf der rechtlichen Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) die bautechnischen Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf eines Gebäudes oder Bauprojektes vorgeschrieben, die bei der Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet zu beachten sind.

Der vorliegende Bebauungsplan leistet durch eine geringe Nachverdichtung einen Beitrag zum Klimaschutz. Das geplante Vorhaben zielt darauf ab, den Fortbestand eines bestehenden Autohauses zu sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung zu schaffen. Die bauliche Verdichtung beschränkt sich auf einen bereits bebauten und versiegelten Gewerbebestandort.

### 8.4 Artenschutz

Im Zuge des weiteren Planverfahrens wird eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Büro Stelzig) erstellt.

### 8.5 Bodenschutz

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen. Mit der Planung sind die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich genutzten Teilfläche im Norden des Plangebietes sowie die Inanspruchnahme unversiegelter privater Gartenbereiche verbunden. Um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu begrenzen und bestehende Grünstrukturen und somit auch unversiegelte Flächen weitgehend zu erhalten, ist im Bebauungsplan eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Kap. 7.5 „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“) sowie im GE1-Gebiet eine GRZ von 0,3 festgesetzt, was die gemäß § 17 BauNVO definierte Obergrenze für ein Gewerbegebiet von 0,8 weit unterschreitet (siehe Kap. 7.2 „Maß der baulichen Nutzung“).

Trotz der lokalen Auswirkungen auf den sehr schutzwürdigen Boden ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes als gering und nicht erheblich einzustufen, da nur relativ kleine Flächen beansprucht werden. Es handelt sich um eine Nachverdichtung eines bereits bestehenden Gewerbebestandes. Unter Bodenschutzgesichtspunkten stellt die Aufstellung des Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Sicherung des Fortbestandes eines bestehenden Autohauses und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige bauliche Entwicklung somit eine sinnvolle Lösung dar.

## 9. Sonstige Belange

### 9.1 Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind derzeit nicht bekannt.

### 9.2 Denkmalpflege und Bodenarchäologie

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet ist derzeit nichts bekannt.

## 10. Flächenbilanz

GE1-Gebiet	5.593 m <sup>2</sup>	51 %
GE2-Gebiet	5.030 m <sup>2</sup>	45 %
Gehölzstreifen (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen)	443 m <sup>2</sup>	4 %
<b>Plangebiet insgesamt:</b>	<b>11.066 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 11. Realisierung und Kosten

Der Gemeinde Welver entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ keine Kosten. Die Kosten werden durch den Antragsteller getragen.

## 12. Verwendete Gutachten

- Büro Stelzig: Artenschutzrechtliche Vorprüfung. In Bearbeitung

<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-25	Sachbearbeiter/in: Datum:	Herr Große 28.04.2016

Bürgermeister	<i>Schm 29.4.16</i>	Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in	<i>28/04.16 JG</i>	Sachbearbeiter/in	<i>f. 28.04.16</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	<b>5</b>	oef	11.05.16				

**Bauliche Entwicklung im Zuge der Straße „Westholz“ im Ortsteil Vellinghausen hier: Antrag vom 20.04.2016**

**Sachdarstellung zur Sitzung am 11.05.2016:**

Siehe den beigefügten Antrag vom 20.04.2016!

Der Ortsteil Vellinghausen-Eilmsen besitzt keinen geschlossenen Ortskern, sondern ist durch zusammenhanglos realisierte Baugebiete, Siedlungssplitter, Weiler und Einzelhofanlagen gekennzeichnet. In den 1990er Jahren wurde auf der Grundlage des damals noch geltenden Wohnungsbauerleichterungsgesetzes zusätzlich baulicher Bestand „eingefangen“ und mit einer Außenbereichssatzung mit dem Ziel der Lückenfüllung überplant. Bei der Festlegung der Satzungsgrenzen orientierte man sich entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen an den vorhandenen Gebäuden.

Bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung im Zuge der Straßen Westholz und Hesselnkamp ist die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle „Westholz 7“ unberücksichtigt geblieben. Bei seinem Antrag begehrt der Antragsteller nun die Aufnahme der Hofstelle in die Außenbereichssatzung, geht allerdings bei der Darstellung des zu berücksichtigenden Geltungsbereiches ausgehend von der bestehenden Außenbereichssatzung über die baulichen Anlagen hinaus. Beantragt wird demnach ein Bereich bis auf Höhe der nördlich vorhandenen Bebauung (Westholz 2) des Bebauungsplangebietes Nr. 2.

Im Rahmen einer Außenbereichssatzung dürfen nur bereits vorhandene Siedlungsansätze innerhalb des tatsächlich gegebenen baulichen Zusammenhangs verdichtet werden, jedoch ist es nicht möglich, durch das Instrument „Außenbereichssatzung“, bestehende Siedlungsansätze in den unbebauten Außenbereich hinein zu erweitern.

Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass eine Änderung der Außenbereichssatzung mit dem Ziel der Integration der Hofstelle „Westholz 7“ erfolgen kann. Die sich östlich an die Besetzung anschließenden Freiflächen des Außenbereichs können nicht berücksichtigt werden.

Der Antragsteller teilt auf Rückfrage mit, dass jedoch der Wunsch besteht, die östlich der Besetzung „Westholz 7“ bestehenden Freiflächen unbedingt mit einzubeziehen. Eine bauliche Entwicklung dieses Bereiches kann nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfol-

gen. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt hier „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, so dass gleichzeitig der FNP entsprechend zu ändern ist. Des Weiteren wäre auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu untersuchen, an welcher Stelle Wohnbauflächen zugunsten der Entwicklung an der Straße Westholz zurückgenommen werden soll.

Die Bestätigung des Antragstellers zur Kostenübernahme für die Planung und für notwendige gutachterliche Untersuchungen liegt vor. Hierzu müsste ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

Sofern eine bauliche Ergänzung an dieser Stelle entwicklungspolitisch befürwortet wird, ist zu beraten, welches planungsrechtliches Instrument gewählt werden soll.

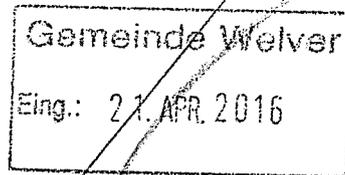
**Beschlussvorschlag:**

Vorbehaltlich der entwicklungspolitischen Beratung wird verwaltungsseitig zunächst kein Beschlussvorschlag unterbreitet.

Mittwoch, 20. April 2016

Gemeinde Welper  
Am Markt 4

59514 Welper



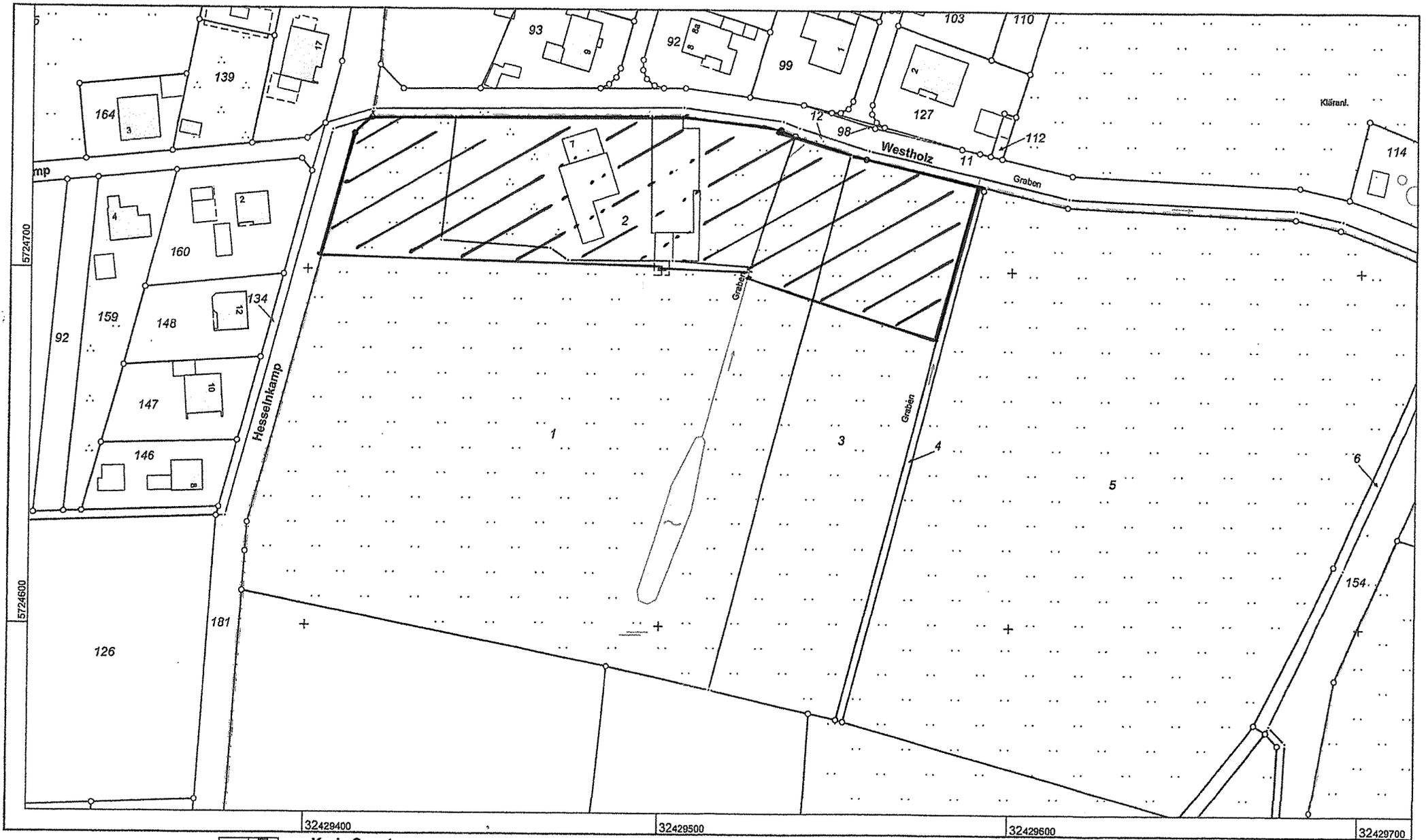
### **Antrag zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Hinblick auf ein Bauvorhaben beantrage ich hiermit die Aufstellung einer bzw. Erweiterung der Außenbereichssatzung (ggfs. Bebauungsplan) im Ortsteil Welper-Vellinghausen Bereich Westholz 7 (Flur 9, Gemarkung Vellinghausen). Siehe beigefügte Skizze im Anhang.  
Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Mit freundlichen Grüßen

Anhang  
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

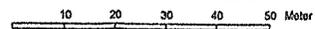


**Kreis Soest  
Katasteramt**

Hoher Weg 1-3  
59494 Soest

Flurstück: 2  
Flur: 9  
Gemarkung: Vellinghausen  
Westholz 7 u.a., Welver

Maßstab 1 : 1000



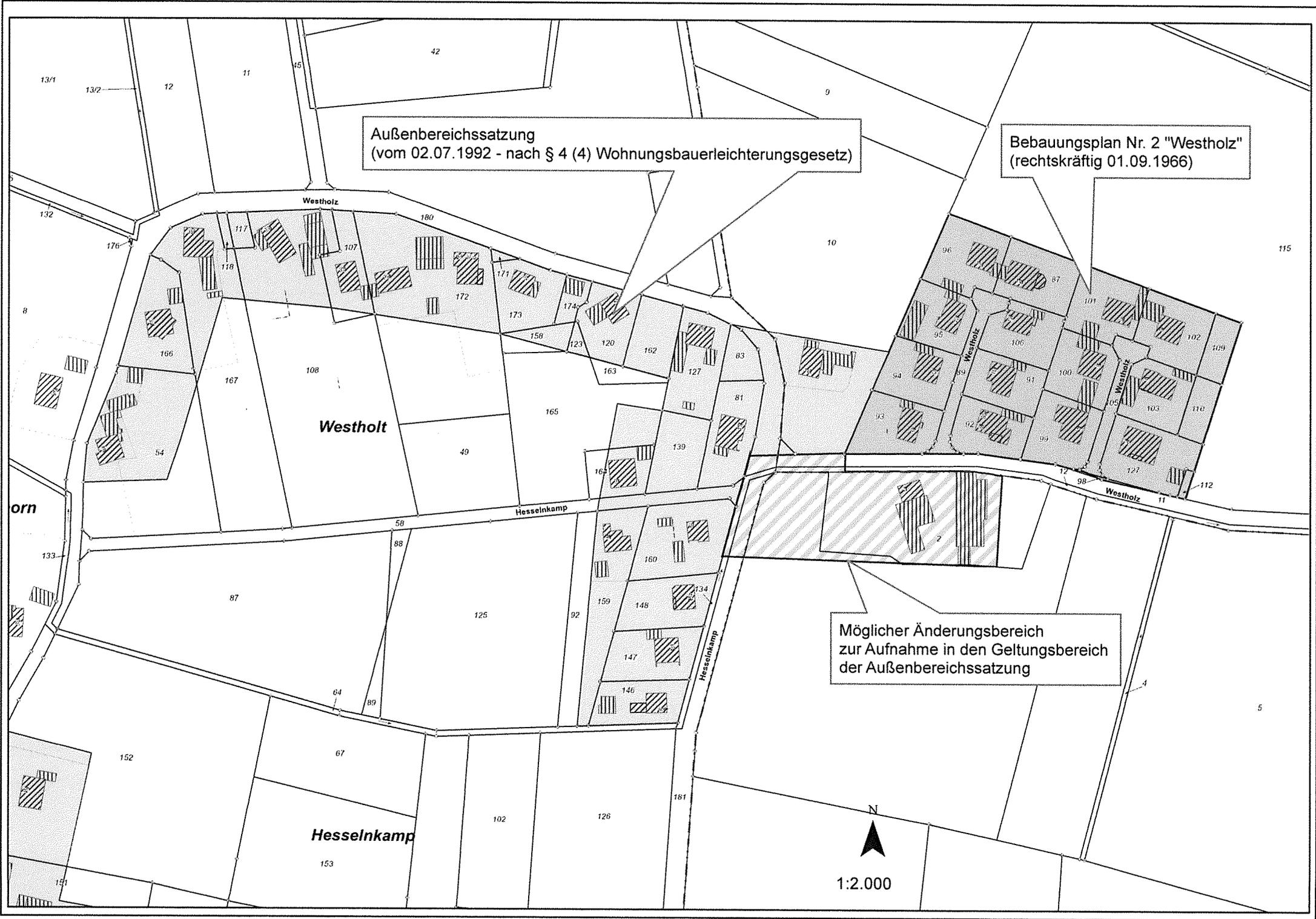
© Kreis Soest

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 19.02.2016

Außenbereichssatzung  
(vom 02.07.1992 - nach § 4 (4) Wohnungsbauerleichterungsgesetz)

Bebauungsplan Nr. 2 "Westholz"  
(rechtskräftig 01.09.1966)



Möglicher Änderungsbereich  
zur Aufnahme in den Geltungsbereich  
der Außenbereichssatzung

N

1:2.000

<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-21/23	Sachbearbeiter/in: Datum:	Herr Große 28.04.2016

Bürgermeister	<i>29.4.16</i>	Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in	<i>28/04.16</i>	Sachbearbeiter/in	<i>28/04.16</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	6	oef	11.05.16				

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ladestraße“, Zentralort Welver  
hier: Antrag vom 24.04.2016**

**Sachdarstellung zur Sitzung am 11.05.2016:**

Siehe den beigefügten Antrag vom 24.04.2016!

Der Bebauungsplan Nr. 23 betrifft den Bereich nördlich der Ladestraße/ westlich der Straße Pferdekamp im Zentralort Welver. Bei der Aufstellung im Jahre 2004 blieb eine ca. 700 m<sup>2</sup> große Fläche im direkten Kreuzungsbereich der v.g. Straßen unberücksichtigt. Diese Teilfläche des Flurstückes 172 sollte ursprünglich im Zuge der Beseitigung des weiter südlich vorhandenen schienengleichen Bahnüberganges dazu dienen, hier eine Anbindung der Ladestraße an die Landesstraße (L 747 Pferdekamp) im Zuge des Baus einer Eisenbahnüberführung zu ermöglichen. Hierzu hatte das Eisenbahn-Bundesamt ein entsprechendes Planfeststellungsverfahren eingeleitet. Zwischenzeitlich hat das Eisenbahn-Bundesamt das Planfeststellungsverfahren eingestellt, so dass auf dieser Teilfläche des Flurstückes 172 keine öffentliche Planung mehr liegt und das Grundstück somit dem Außenbereich zugeordnet ist. Somit eine planungsrechtliche Zuordnung, wie sie bereits vor dem Planfeststellungsbeschluss und vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 23 im Jahre 2004 bestand.

Es wird nun die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel beantragt, die Teilfläche bis zur Straße Pferdekamp in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu integrieren. Ausgelöst wird das Begehren durch die Planung zum Neubau eines Zustellstützpunktes auf der Gewerbefläche nördlich der Ladestraße. Hier stehen die Deutsche Post AG und der Antragsteller in Verhandlungen. Die beigefügte Machbarkeitsstudie der DP zeigt, dass die im südöstlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 23 vorhandene Gewerbefläche nur teilweise benötigt wird. Die verbleibende östliche Restfläche ist nach Aussage des Antragstellers dann so nicht mehr für die weitere gewerbliche Nutzung optimal.

Der Antragsteller stellt jedoch in seinem Antrag nicht dar, wie die Überplanung konkret aussehen soll, also welche Festsetzungen planerisch zu berücksichtigen sind. Verwaltungsseitig wird davon ausgegangen, dass für die gesamte in Rede stehende Fläche eine gewerbliche Nutzung gewünscht wird und die Darstellung von z.B. Grünflächen oder anderweitiger Nutzungen nicht angestrebt wird.

Über die Neuordnung der überbaubaren Flächen müsste in diesem Zusammenhang dann noch nachgedacht werden, wobei auch zu beachten ist, dass eine Pufferzone zwischen der gewerblichen Baufläche und der östlich verlaufenden Landesstraße (Pferdekamp) berücksichtigt werden müsste. In Abhängigkeit der Breite dieser Pufferzone bliebe dann abzustimmen, wieviel der zusätzlichen Fläche dann noch tatsächlich für eine gewerbliche Nutzung bzw. Bebauung bliebe.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Darlegung des Planerfordernisses ist somit eine Voraussetzung auch für die Änderung eines Bebauungsplanes. Der Maßstab der Erforderlichkeit sind daher insbesondere die Entwicklungsabsichten der Gemeinde, die jedoch nur einer beschränkten verwaltungsgerichtlichen Kontrolle unterliegen.

### **Beschlussvorschlag:**

Da zunächst die Beratung zu möglichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde in diesem Bereich abzuwarten bleibt, ergeht zunächst noch kein Beschlussvorschlag.



27.04.2016

Gemeinde Welper  
Fachbereich 3  
Herrn M. Hückelheim  
59511 Welper

### **Bebauungsplan Nr. 23 „Ladestraße“**

Sehr geehrter Herr Hückelheim,  
sehr geehrte Damen und Herren des Planungsausschusses,

ich komme zurück auf meine email vom 24.04.2016 und begründe die beantragte Änderung des Bebauungsplans wie folgt:

- 1. Die durch die Aufhebung des Bahnübergangs entstandene im Bebauungsplan nicht berücksichtigte Teilfläche schränkt eine sinnvolle gewerbliche Nutzung ein und stellt ein Investitionshemmnis dar.**

Der Anlass für meine beantragte Änderung liegt darin, dass eine ca. 650qm große Teilfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 23 „Ladestraße“ ausgespart wurde. Die Aussparung erfolgte, weil ursprünglich im Zuge der Beseitigung des südlich gelegenen Bahnübergangs eine Anbindung der „Ladestraße“ an die Straße „Pferdekamp“ im Zusammenhang mit dem Bau einer Eisenbahnüberführung ermöglicht werden sollte. Wie Sie mir, Herr Hückelheim, in Ihrem Schreiben vom 25.02.2015 „Planfeststellungsverfahren für die Aufhebung des Bahnübergangs „Pferdekamp“ (L747) mitteilten, hat das Eisenbahnbundesamt das Verfahren über die Aufhebung des Bahnübergangs „Pferdekamp“ mit Bescheid vom 27.02.2004 eingestellt. Somit liegt, wie Sie weiter mitteilen, auf der entsprechenden Teilfläche keinerlei öffentliche Planung mehr.

Im Zusammenhang mit einer Anfrage und einer bereits vorliegenden Machbarkeitsstudie der Deutschen Bundespost wurden die planerischen, baulich - konzeptionellen und wirtschaftlichen Nachteile dieses Tatbestandes sehr deutlich. Die Tatsache, dass auf der Teilfläche keinerlei öffentliche Planung mehr liegt, heißt, dass dort nicht uneingeschränkt gebaut werden kann, sondern vielmehr nur eine eingeschränkte Nutzung zum Beispiel in Form von Verkehrs- und/ oder Lagerflächen möglich ist. Dies schränkt nicht nur die Post, sondern auch weitere potenzielle Interessenten und Investoren in ihrer Nutzung erheblich

ein. (Siehe auch Pkt.5 : Vorhaben der Deutschen Bundespost) Ähnliche Restriktionen lägen auch bei einer möglichen Bauvoranfrage beim Kreis Soest vor, der eine solche Anfrage nur unter ähnlichen Auflagen positiv bescheiden würde.

Ein solches Investitionshemmnis dürfte auch nicht im Interesse der Gemeinde Welver und der Schaffung von Arbeitsplätzen sein. Eine sinnvolle gewerbliche Nutzung mit einem verträglichen Gewerbe und einer entsprechenden Bebauung war doch seiner Zeit Anlass für die Erweiterung und Entwicklung der Ladestraße.

**2. Eine fortbestehende Teilfläche würde sich ohne gewerbliche Nutzung zu einer „Brache“ ohne jegliche Anbindung an vorhandene Flächenstrukturen entwickeln**

Im Interesse der Gemeinde Welver dürfte auch nicht liegen, dass sich bei einem weiteren Fortbestand des jetzigen Bebauungsplans diese Teilfläche zu einer Art „Niemandland“ oder „Brache“ entwickeln würde. Dies wäre bei dieser exponierten Lage an sich zwei kreuzenden Straßen nicht nur optisch „unschön“ und planerisch fragwürdig, die Fläche würde sich auch losgelöst vom Bebauungsplan auf Dauer einer sinnvollen Nutzung entziehen.

**3. Die frühere Annahme für die Ausgliederung des Teilstücks ist durch veränderte Pläne der DB hinfällig, weshalb es einer Anpassung und Änderung an die bestehende Situation bedarf**

Es darf für mich kein Nachteil sein, wenn Bebauungspläne auf Grund von Annahmen, hier die geplante Realisierung einer Eisenbahnüberführung durch die Deutsche Bundesbahn, konzipiert und verabschiedet werden, sich aber im weiteren Verlauf eben diese Planungen als nicht realisierbar oder obsolet erweisen und einseitig aufgehoben werden. Es ist daher meines Erachtens geboten, den Bebauungsplan im Nachhinein den tatsächlichen Gegebenheiten und Verhältnissen anzupassen, um so einer einseitigen Benachteiligung entgegenzuwirken. Hätte die Bahn nicht eine Überführung geplant oder wäre die revidierte Planung vor Verabschiedung des Bebauungsplans bekannt gewesen, wäre das Teilstück Teil des Bebauungsplans geworden.

**4. Die Existenz der aus dem Bebauungsplan ausgesparten Teilfläche stellt bei Veräußerung des Grundstücks einen erheblichen wirtschaftlichen Nachteil dar.**

Diese Anpassung ist umso mehr geboten, als dass es sich bei dem Teilstück um eine Fläche von ca. 650qm handelt, was nahezu ein Zehntel der Gesamtfläche ausmacht. Dies

bedeutet selbst bei eingeschränkter Nutzung einen erheblichen wirtschaftlichen Nachteil bei einem Verkauf des Grundstücks. Dies kann mir insbesondere auch aufgrund der in Punkt 3. aufgezeigten Änderung der vorherigen Planung nicht zugemutet werden und ist unverhältnismäßig.

**5. Die seitens der Deutschen Bundespost vorgelegte Machbarkeitsstudie zeigt die Problematik des derzeitigen Zuschnitts und die damit nur sehr eingeschränkte Nutzung der Gewerbefläche auf.**

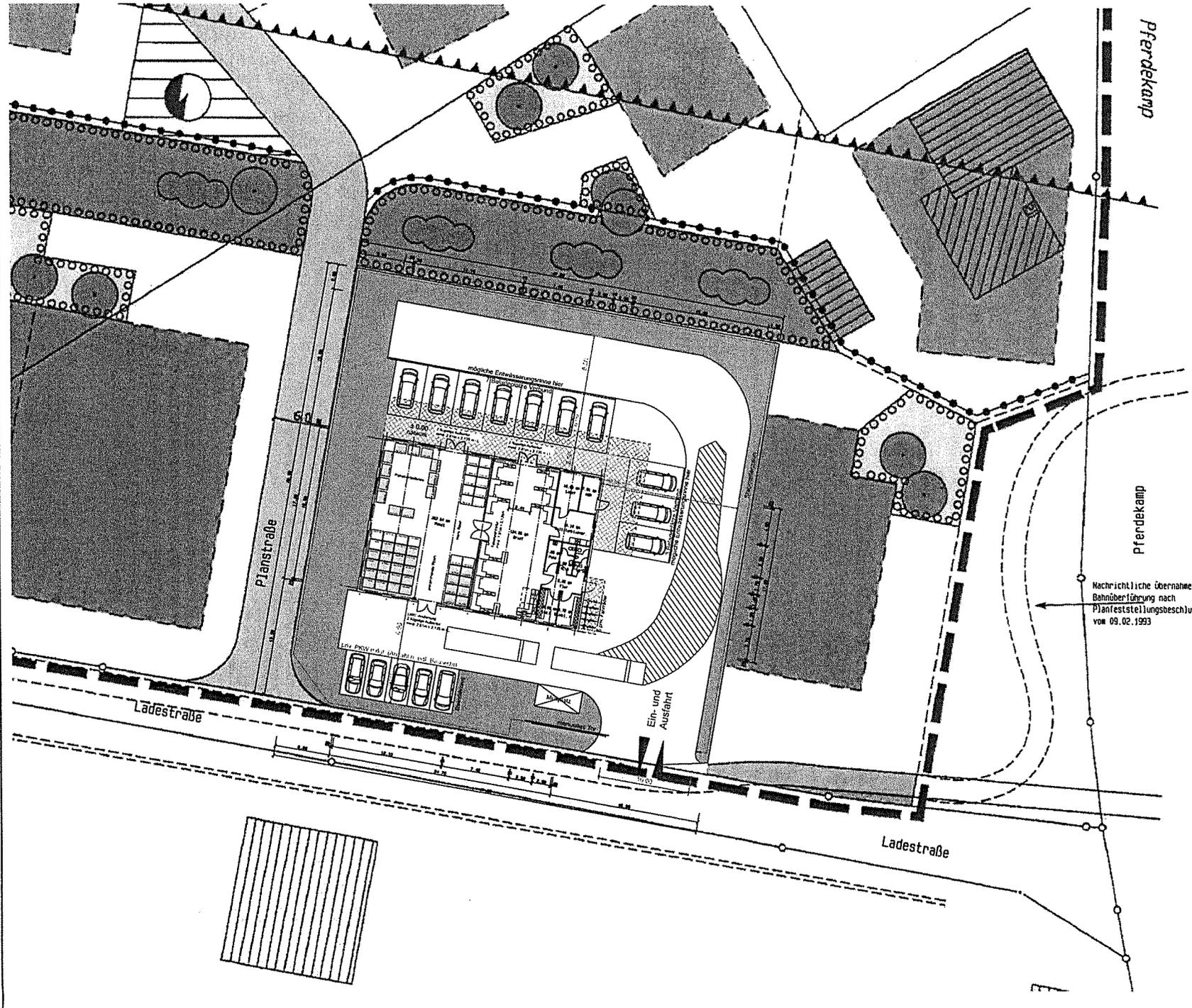
Wie Sie der beigefügten Machbarkeitsstudie entnehmen können, wurde der Zustellstützpunkt (ZSP) aufgrund der nicht möglichen Einbeziehung der Teilfläche sehr viel weiter westlich geplant, was dazu führt, dass die von der Deutschen Post nicht genutzte Fläche auch anderweitig für nachfolgende Gewerbebetriebe nicht optimal nutzbar da zu klein ist und die von der Post geplante Fläche in keinem Verhältnis zu der Gesamtfläche und deren wirtschaftlicher Nutzung steht. Es entstünden weitere Brachflächen, was nicht zu einer optischen Aufwertung des Bereichs führen würde.

Auch für mich als Verkäufer ist eine solche Lösung aus wirtschaftlichen Gründen unakzeptabel, weshalb ich unter diesen Voraussetzungen einem solchen ZSP auch nicht zustimmen werde. Eine wichtige Investition ginge damit der Gemeinde Welper mit allen positiven Folgewirkungen verloren. Eine Änderung des Bebauungsplanes dagegen wäre im Interesse der Gemeindeentwicklung, da zusätzliche und zusammenhängende Gewerbeflächen erschlossen werden könnten.

Dem steht im Übrigen auch die Ausweisung einer Grünfläche von ca. 135qm im Bebauungsplan im Wege, die für den Erhalt von bestehenden Bäumen vorgesehen ist. Es entzieht sich meiner Kenntnis, warum diese nicht mehr tragenden und fast morschen Obstbäume als erhaltenswert angesehen werden. Ich bitte dies bei einer Änderung des Bebauungsplans gleich mit zu berücksichtigen.

In diesem Sinne hoffe ich auf ein positives Votum und verbleibe

mit besten Grüßen



Projekt nach ZONE 7 Anlagen P05		Projekt Nr. 09.02.2016	
Nr.	Bezeichnung	Messl. 1:50	Messl. 2:50
<b>Teilbereich 1: Grundfläche</b>			
200	Grundfläche	2.251 m²	2.251 m²
201	Grünfläche	573 m²	573 m²
Summe Grundfläche		2.824 m²	2.824 m²
<b>Summe Teilbereich 1: Grundfläche</b>			
2.824 m²			
<b>Teilbereich 2: Bestimmung</b>			
202	Bestimmung	1:50	1:50
203	Bestimmung	1:50	1:50
204	Bestimmung	1:50	1:50
205	Bestimmung	1:50	1:50
206	Bestimmung	1:50	1:50
207	Bestimmung	1:50	1:50
208	Bestimmung	1:50	1:50
209	Bestimmung	1:50	1:50
210	Bestimmung	1:50	1:50
211	Bestimmung	1:50	1:50
212	Bestimmung	1:50	1:50
213	Bestimmung	1:50	1:50
214	Bestimmung	1:50	1:50
215	Bestimmung	1:50	1:50
216	Bestimmung	1:50	1:50
217	Bestimmung	1:50	1:50
218	Bestimmung	1:50	1:50
219	Bestimmung	1:50	1:50
220	Bestimmung	1:50	1:50
221	Bestimmung	1:50	1:50
222	Bestimmung	1:50	1:50
223	Bestimmung	1:50	1:50
224	Bestimmung	1:50	1:50
225	Bestimmung	1:50	1:50
226	Bestimmung	1:50	1:50
227	Bestimmung	1:50	1:50
228	Bestimmung	1:50	1:50
229	Bestimmung	1:50	1:50
230	Bestimmung	1:50	1:50
231	Bestimmung	1:50	1:50
232	Bestimmung	1:50	1:50
233	Bestimmung	1:50	1:50
234	Bestimmung	1:50	1:50
235	Bestimmung	1:50	1:50
236	Bestimmung	1:50	1:50
237	Bestimmung	1:50	1:50
238	Bestimmung	1:50	1:50
239	Bestimmung	1:50	1:50
240	Bestimmung	1:50	1:50
241	Bestimmung	1:50	1:50
242	Bestimmung	1:50	1:50
243	Bestimmung	1:50	1:50
244	Bestimmung	1:50	1:50
245	Bestimmung	1:50	1:50
246	Bestimmung	1:50	1:50
247	Bestimmung	1:50	1:50
248	Bestimmung	1:50	1:50
249	Bestimmung	1:50	1:50
250	Bestimmung	1:50	1:50
251	Bestimmung	1:50	1:50
252	Bestimmung	1:50	1:50
253	Bestimmung	1:50	1:50
254	Bestimmung	1:50	1:50
255	Bestimmung	1:50	1:50
256	Bestimmung	1:50	1:50
257	Bestimmung	1:50	1:50
258	Bestimmung	1:50	1:50
259	Bestimmung	1:50	1:50
260	Bestimmung	1:50	1:50
261	Bestimmung	1:50	1:50
262	Bestimmung	1:50	1:50
263	Bestimmung	1:50	1:50
264	Bestimmung	1:50	1:50
265	Bestimmung	1:50	1:50
266	Bestimmung	1:50	1:50
267	Bestimmung	1:50	1:50
268	Bestimmung	1:50	1:50
269	Bestimmung	1:50	1:50
270	Bestimmung	1:50	1:50
271	Bestimmung	1:50	1:50
272	Bestimmung	1:50	1:50
273	Bestimmung	1:50	1:50
274	Bestimmung	1:50	1:50
275	Bestimmung	1:50	1:50
276	Bestimmung	1:50	1:50
277	Bestimmung	1:50	1:50
278	Bestimmung	1:50	1:50
279	Bestimmung	1:50	1:50
280	Bestimmung	1:50	1:50
281	Bestimmung	1:50	1:50
282	Bestimmung	1:50	1:50
283	Bestimmung	1:50	1:50
284	Bestimmung	1:50	1:50
285	Bestimmung	1:50	1:50
286	Bestimmung	1:50	1:50
287	Bestimmung	1:50	1:50
288	Bestimmung	1:50	1:50
289	Bestimmung	1:50	1:50
290	Bestimmung	1:50	1:50
291	Bestimmung	1:50	1:50
292	Bestimmung	1:50	1:50
293	Bestimmung	1:50	1:50
294	Bestimmung	1:50	1:50
295	Bestimmung	1:50	1:50
296	Bestimmung	1:50	1:50
297	Bestimmung	1:50	1:50
298	Bestimmung	1:50	1:50
299	Bestimmung	1:50	1:50
300	Bestimmung	1:50	1:50

Planengaugigkeit kann aufgrund einer fehlenden DGK-Zeichnung nicht gewährleistet werden!

Planung freigegeben:

Am:

Durch:

Gesamt - Grundstücksfläche m²:	2.251
Benötigte Grundstücksfläche (mit Abstandsflächen u. GFZ) m²:	2.251
Grünfläche m²:	20% Grünfläche = 450m²
Befestigte Hoffläche m²:	1.206
Betriebsfläche brutto m²:	341
Verwaltungsfäche brutto m²:	83
BGF (Brutto-Grundfläche) m²:	424
NGF (Netto-Grundfläche) ca. m²:	400
GRZ (Grundflächenzahl):	0,74
GFZ (Geschossflächenzahl):	0,21
Anz. Verbursbezirke:	10
Anz. Inselbezirke:	0(1R)
Anz. Briefbezirke:	0
Anz. Bürokrähe:	0
Anz. LKW-Tore:	0
Anz. Insolzstoll-Tore:	0
Anz. Befestigungsplätze Verbund:	10
Anz. Stellpl. Insel 2. Welle (VAN):	0
Anz. Stellpl. betriebl. Fahrräder / Trikes:	0
Anz. Stellpl. Pkw betriebl. (Kunden, ggPKW, Ersatzfahrzeuge):	1
Anz. Stellpl. Pkw privat (nach örtlichem Baurecht zu prüfen):	4
Anz. Zufahrtstore (manuell):	1

DP DHL C R E  
PROJECT MANAGEMENT  
P L A N N I N G S T E A M

Deutsche Post DHL Group  
GLOBAL BUSINESS SERVICES

Staben

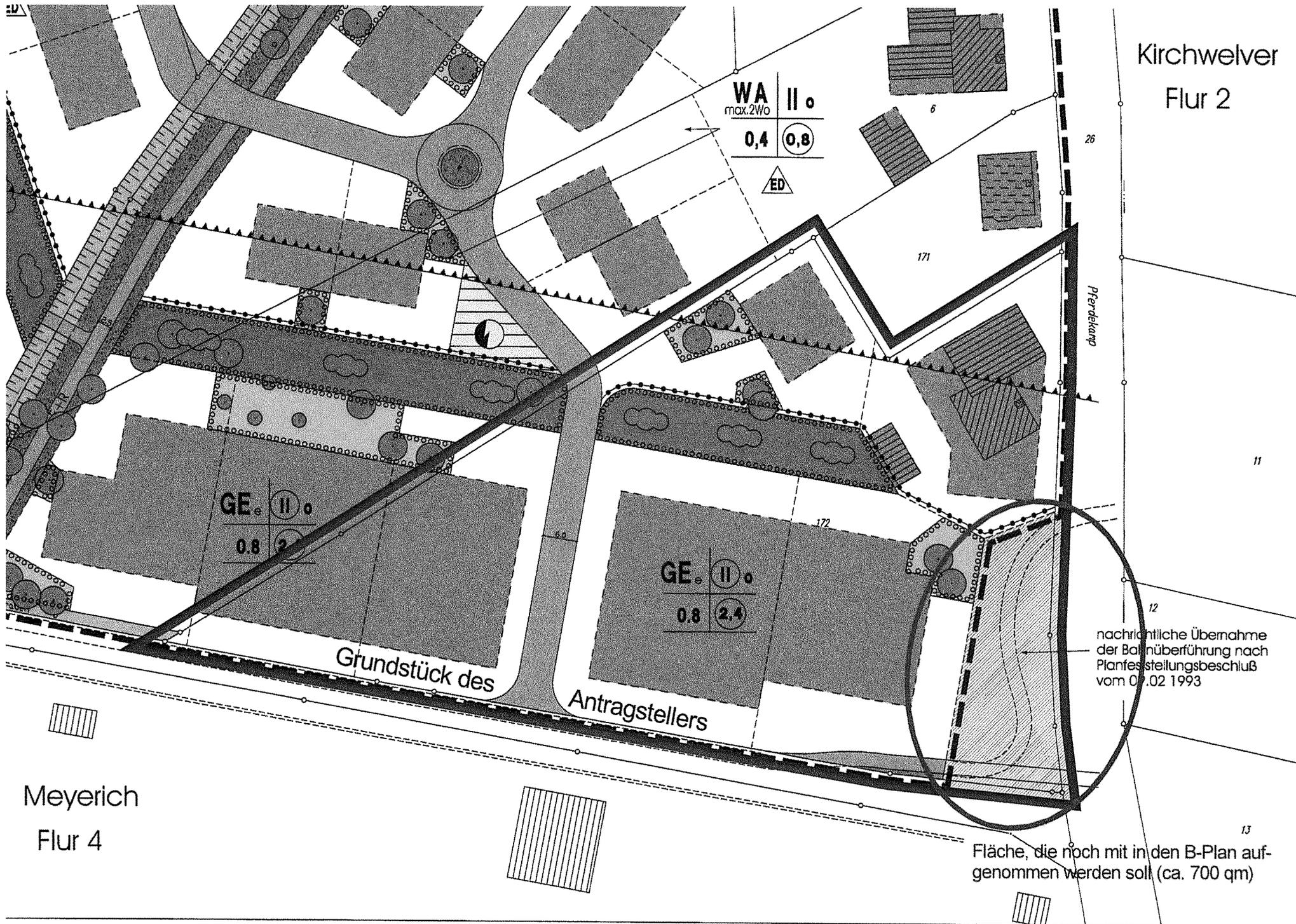
Machbarkeitsstudie Verbund ZSP

Projekt:  
NEUBAU Verbund ZSP  
V10 + i0(1R) + B0  
59514 Welver

Vorentwurf

Lageplan

Kirchwelter  
Flur 2



<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Hückelheim 25.02.2016

Bürgermeister	<i>Schm 29.4.16</i>	Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in	<i>28/04.16</i>	Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	5	oef	09.03.2016	abgesetzt			
GPNU	7	oef	11.05.2016				

### **Ablehnung von Einrichtungen weiterer industrieller Betriebe für die Intensivtierhaltung im Gebiet der Gemeinde Welver**

**Hier: Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 18.01.2016**

#### **Sachdarstellung zur Sitzung am 09.03.2016:**

- Siehe beigefügten Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 18.01.2016! -

#### **Verwaltungsseitig wird auf Folgendes hingewiesen:**

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen beantragt, dass der Gemeinderat die Einrichtung weiterer industrieller Betriebe für die Intensivtierhaltung im Gemeindegebiet ablehnen möge. Da für derartige Betriebe (neben dem mittlerweile genehmigten Vorhaben zwischen Illingen und Scheidungen) aktuell keine Planungen oder konkrete Antragsstellungen bekannt sind, wäre die beantragte Formulierung als Grundsatzbeschluss auf alle zukünftigen Vorhaben dieser Art zu beziehen.

Sofern der Bezug auf die verbindlichen Instrumente der Bauleitplanung (z. B. Vorrangzonen im Flächennutzungsplan oder Aufstellung von Bebauungsplänen) zielt, würde mindestens unter Einbeziehung des gesamten Gemeindegebietes eine bloße Verhinderungsplanung offensichtlich, die nach ständiger Rechtsprechung rechtswidrig wäre.

Gleiches gilt, wenn der Bezug auf die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens in Baugenehmigungs- oder vergleichbaren Verfahren zielt. So kann die Gemeinde etwaige Versagensgründe gegen die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nicht aus selbstgegebenen Leitlinien o.ä. herleiten sondern gemäß § 36 BauGB nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ergebenden Gründen.

Sofern der beantragte Beschluss jedoch z.B. eine Resolution darstellen soll, wäre diese dann zulässig, wenn sie als ein unverbindliches Meinungsbild ohne konkrete Auswirkungen auf das zukünftige Handeln der Gemeinde im Rahmen bauplanungs- oder bauordnungs-

rechtlicher Grundsätze zu verstehen wäre. Dieses müsste jedoch durch eine ergänzende Formulierung klargestellt werden.

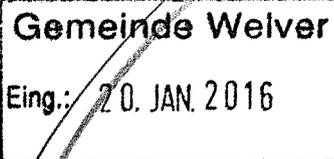
**Beschlussvorschlag:**

Zurzeit kein Beschlussvorschlag seitens der Verwaltung.

**GRÜNE FRAKTION  
Im RAT der Gemeinde WELVER**

An den  
Bürgermeister der Gemeinde Welper  
Herrn Uwe Schumacher

Am Markt 4  
59514 Welper



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

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

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

Welper, 18. Januar 2016

**Antrag: Der Rat der Gemeinde Welper lehnt die  
Einrichtung weiterer industrieller Betriebe für die Intensivtierhaltung im  
Gebiet der Gemeinde Welper ab.**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die Ratsfraktion von Bündnis 90/DIE GRÜNEN beantragt, folgenden Punkt in die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung - Planung, Naturschutz, Umwelt - und des Rates aufzunehmen: **Ablehnung der Errichtung weiterer industrieller Betriebe für die Intensivtierhaltung in der Gemeinde Welper.**

**Begründung:**

in der Ablehnung seines gemeindlichen Einvernehmens zur Errichtung eines industriellen Intensivtierhaltungsbetriebes zur Hühnermast hat der Rat deutlich bekundet, dass er derartige Betriebe in Welper begründet ablehnt.

Weit über 100 % des deutschen Fleischbedarfes wird schon jetzt von in Deutschland ansässigen industriellen Intensivtierhaltungsbetrieben abgedeckt. Der Preisverfall beim Fleisch und die erschreckenden Arbeitsbedingungen in Fleisch verarbeitenden Betrieben machen deutlich, dass dieser Entwicklung Einhalt geboten werden muss. Dennoch gibt es derzeit eine wahre Antragsflut zum Bau und der Einrichtung von Intensivtierhaltungsbetrieben.

Erschreckend ist, dass die Genehmigung solcher tierquälerischen und nicht artgerechten Industriebetriebe nicht von den Haltungsbedingungen, sondern überwiegend vom Baurecht abhängig gemacht wird. Die Klima-, Wasser- und weitere Umweltschäden finden in den von Fachanwälten gefundenen Schlupflöchern kaum noch Beachtung.

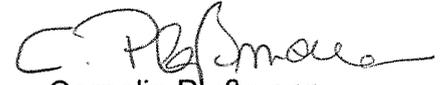
In Sachen Fracking hat die Gemeinde Welper Flagge gezeigt, um auch den uns Nachfolgenden eine lebenswerte Umwelt zu erhalten. Gleiches sollte Welper in Sa-

chen Tierhaltung tun, um ökologisch orientierten Landwirten die Chance zu geben, ihre Produkte zu angemessenem Preis auf den Markt zu bringen.

Im Wissen darum, dass die Gemeinde industrielle Intensivtierhaltung rechtlich oft nicht verhindern kann, sollte durch den beantragten Ratsbeschluss ein deutliches Zeichen gesetzt werden, dass Welper auf das Produkt Fleisch aus der Massentierhaltung keinen Wert legt, sondern lieber die gesund produzierten Produkte der heimischen Landwirtschaft genießen will.

Deshalb ersuchen wir den Rat, dem obigen Antrag zuzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen



Cornelia Pflaßmann  
- Fraktionsvorsitzende -

<b>Gemeinde Welper</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 63-10-01	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 27.04.2016

Bürgermeister	<i>S. 29.4.16</i>	Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in	<i>27.04.16 Hi</i>	Sachbearbeiter/in	<i>27.04.16</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	<b>8</b>	oef	11.05.16				

## Bericht über die bearbeiteten Bauanträge

### Sachdarstellung zur Sitzung am 11.05.2016:

Folgende Bauanträge zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens haben vorgelegen:

- + Erweiterung des Wohnhauses (Wintergarten), Recklingser Straße 27, Ortsteil Recklingsen (Bauvoranfrage)
- + Sanierung, Umbau und Erweiterung eines Mehrfamilienhauses, Birkenstraße 24, Zentralort Welper (Bauvoranfrage)
- + Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Abstellraum, Brink 3, Zentralort Welper
- + Nutzungsänderung/ Erneuerung des Dachstuhls und Renovierung des Dachgeschosses, Ostbusch 70, Zentralort Welper
- + Errichtung eines Wohnhauses mit Garage, Landwehrkamp 13, Zentralort Welper
- + Umbau/ energetische Sanierung des Wohnhauses, Am Graben 2, Ortsteil Illingen
- + Errichtung eines Carports, Rauksloh 4, Ortsteil Dorfwelver
- + Nutzungsänderung einer Remise zu einem Wohnhaus, Hattropholser Straße 8, Ortsteil Borgeln (Bauvoranfrage)
- + Errichtung einer Terrassenüberdachung, Schatterweg 20, Ortsteil Scheidingen
- + Errichtung eines Gemeindehauses, Pfarrweg 5a, Ortsteil Borgeln
- + Überdachung eines vorh. Güllebehälters im Außenbereich des Ortsteiles Einecke
- + Nutzungsänderung von zwei Räumen einer Gaststätte als Unterrichtsraum (Musikunterricht), Buchenstr. 1, Zentralort Welper

- + Nutzungsänderung eines Verkaufsraumes in ein Yogastudio, Hellweg 17a, Ortsteil Dinker
- + Errichtung von zwei Getreidelagersilos, Hellweg 54, Ortsteil Dinker
- + Nutzungsänderung einer Scheune zur Durchführung der Schützenfeste am 20.05.2016 – 21.05.2016, 19.05.2017 – 20.05.2017 und 25.05.2018 – 26.05.2018, Recklingser Straße 1, Ortsteil Recklingsen
- + Nutzungsänderung einer Garage zu einem Büro und einem Abstell- und Hobbyraum, Delkenstraße 3, Ortsteil Scheidingen
- + Errichtung eines Zaunes, Sperlingsgasse 1a, Zentralort Welper  
*(erneuter Antrag nach vorheriger Zurückweisung d.d. Kreis wegen fehlender Unterlagen)*
- + Errichtung eines Carports, Adolph-Kolping-Str. 2, Zentralort Welper
- + Errichtung eines Carports, Brink 15, Zentralort Welper
- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport, Nachtrag bzgl. veränderte Lage Carport, Neustadtstraße 17, Ortsteil Scheidingen
- + Errichtung einer Terrassenüberdachung, Auf der Anwende 8, Ortsteil Klotingen
- + Errichtung einer Lagerhalle mit Stallbereich, Lindweg 2, Ortsteil Merklingsen
- + Nutzungsänderung/ Änderung der Betriebseinheiten für die Schrottverwertung, Am Bierbäumchen 20, Ortsteil Scheidingen
- + Errichtung eines Wohnhauses mit Carport, Auf dem Bült 7, Zentralort Welper
- + Errichtung eines Wohnhauses mit Garage, Bördestr. 21, Ortsteil Borgeln
- + Errichtung eines Einfamilienhauses, Brauckstr. 24b, Ortsteil Eilmsen  
*(Bauvoranfrage)*
- + Errichtung eines Carports/ Remise, Sängershof 6, Ortsteil Dinker
- + Errichtung eines Zaunes, Am Markt 29, Zentralort Welper

Zu allen vorgenannten Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

- + Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Hofes in ein Hundezentrum, Zur Einecker Vöhde 10, Ortsteil Einecke  
*(gem. Beschluss des Rates vom 13.04.2016)*
- + Errichtung eines 8-Familienhauses mit drei Garagen, Bahnhofstr. 21, Zentralort Welper  
*(gem. Beschluss des Rates vom 13.04.2016)*

Zu allen vorgenannten Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

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