

Welver, den 23.06.16

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

Mittwoch, dem 06. Juli 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. 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“
hier: 1. Ergebnis der landeplanerischen Anfrage gem. § 34 (1) LPIG
2. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
3. Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
4. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

2. Dritte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ostbusch“,
Zentralort Welver
hier: 1. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens
2. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

3. Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Borgeln (Innenbereich)
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – Bereich Diedrich-Düllmann-Straße
hier: Antrag vom 12.05.2016
4. Änderung des Planungsrechts für ein Grundstück im Außenbereich des Ortsteiles Eilmsen,
Bereich Koppelstraße
hier: Antrag vom 14.06.2016
5. Städtebauliches Entwicklungskonzept
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 09.05.2016
6. Bahnhofstempel Welver
hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 23.06.2016
7. Verbesserungsmaßnahmen am Bahnhof Borgeln
hier: Antrag der Jungen Union Welver vom 17.04.2016
8. Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB im Bereich Westholz,
Ortsteil Vellinghausen
hier: Antrag vom 08.06.2016 mit Ergänzung vom 13.06.2016
9. Bericht über die Bauanträge
10. Anfragen / Mitteilungen

B. Nichtöffentliche Sitzung

1. Anfragen / Mitteilungen

Mit freundlichen Grüßen
gez. Wiemer
Vorsitzender

begl.:


- Rohe -

Damen und Herren

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

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-21/21-28	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 23.06.2016

Bürgermeister	<i>Schm 23.6.16</i>	Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in	<i>23/06.16 JH</i>	Sachbearbeiter/in	<i>f. 23/06.16</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	1	oef	06.07.16				

36. Änderung des Flächennutzungsplanes und

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“

- hier:
1. Ergebnis der landeplanerischen Anfrage gem. § 34 (1) LPlG
 2. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
 3. Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
 4. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Sachdarstellung zur Sitzung am 06.07.2016:

Im Zuge der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellter Bereich als „Gewerbefläche“ dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird dann auf dieser Grundlage die konkret geplante Erschließung und Bebauung des Plangebietes im Zusammenhang mit der Erweiterung des Autohauses Gretenkort geregelt.

Zu 1:

Im Rahmen der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die landesplanerische Anpassung abgefragt. Mit Verfügung vom 07.06.2016 teilt die Bezirksregierung Arnsberg mit, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Der Hinweis wird beachtet.

Zu 2.:

Im Zuge der Änderung bzw. Aufstellung der o.g. Bauleitpläne wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB bis einschließlich 23.06.2016 durchgeführt.

Zu 3.:

Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB ebenfalls bis einschließlich 23.06.2016.

Über die während der Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen ist zu beraten und zu beschließen. Die Stellungnahmen zu 2.) und 3.) werden durch das Büro Ludwig und Schwefer für die Abwägung vorbereitet. Aufgrund der Beteiligungsfrist bis einschließlich 23.06.2016 konnten die Unterlagen bis zum Versand der Einladung zu dieser Sitzung noch nicht vollständig erarbeitet werden. Einzelne Stellungnahmen mit den entsprechenden Abwägungsvorschlägen werden daher nachgereicht.

Zu 4.:

Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB zu beschließen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgt parallel.

Beschlussvorschlag:

1. und 2.

Siehe Einzelbeschlüsse zu den eingegangenen Stellungnahmen!

3.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, die öffentliche Auslegung der Entwürfe zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ einschließlich der Begründungen und des Umweltberichtes gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel.



Gemeinde Welver
Eing.: 20. JUN. 2016

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 59817 Arnsberg

Datum: 07.06.2016
Seite 1 von 1

Bürgermeister
der Gemeinde Welver
Am Markt 4
59514 Welver
d.d.

Landrätin des Soest, 16.06.16

Kreises Soest
Hoher Weg 1-3
59494 Soest

Gesehen!
Kreis Soest
Die Landrätin
Regionalentwicklung
[Handwritten Signature]

Kreis Soest
Eing.: 16. JUN. 2016

Aktenzeichen:
32.02.01.01-11.12_36.FNP-Ä
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Frau Knepper
barbara.knepper@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-2343
Fax: 02931/82-3436

Seibertzstraße 2
59821 Arnsberg

36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver
Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem.
§ 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW)

Ihre Anfrage zur Anpassung o.g. Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung vom 18.05.2016 (Eingang bei der BR am 19.05.2016)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o.a. Planungsabsicht ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Diese Entscheidung bezieht sich nur auf das Verfahren nach § 34 LPIG NRW. Andere Entscheidungen meines Hauses nach anderen gesetzlichen Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

Unabhängig von dieser landesplanerischen Beurteilung weise ich darauf hin, dass im weiteren Verfahren in der Begründung näher zu erläutern ist, warum auch eine Erweiterung des betriebsbedingten Wohnens erforderlich ist bzw. wie hierbei die funktionale Beziehung zum Gewerbebetrieb sind.

Im Interesse eines genehmigungsfähigen und rechtssicheren Bauleitplans empfehle ich Ihnen diesem Hinweis zu folgen.

Ich bitte Sie, mir Ihre Planung im Verfahren nach § 34 Abs. 5 LPIG erneut vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[Handwritten Signature]

(Knepper)

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08.30 – 12.00 Uhr
13.30 – 16.00 Uhr
Fr 08:30 – 14.00 Uhr

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

Umsatzsteuer ID: DE123878675

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB (FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG)

Inhaltsverzeichnis

Träger öffentlicher Belange und Behörden ohne Anregungen und Bedenken

1. Thyssengas, Stellungnahme vom 27.05.2016
2. Landesbetrieb Wald und Holz, Nordrhein-Westfalen, Stellungnahme vom 30.05.2016
3. LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe, Stellungnahme vom 30.05.2016
4. Gelsenwasser AG, Stellungnahme vom 31.05.2016
5. Landwirtschaftskammer NRW, Haus Düsse, Ostinghausen, Stellungnahme vom 10.06.2016
6. Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, Stellungnahme vom 15.06.2016
7. IHK Arnsberg, Hellweg-Sauerland, Stellungnahme vom 07.06.2016
8. Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 33 Landeskultur/Agrarstruktur und Landesentwicklung, Stellungnahme vom 13.06.2016
9. Lippeverband Essen, Stellungnahme vom 21.06.2016
10. Westnetz GmbH Arnsberg, Stellungnahme vom 21.06.2016

Träger öffentlicher Belange und Behörden ohne Rückmeldung

1. ABU im Kreis Soest e.V.
2. Amprion GmbH
3. Handwerkskammer Dortmund
4. Westfälisches Amt für Denkmalpflege
5. Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 35 Bauaufsicht
6. Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 52 Abfallwirtschaft
7. BUND Ortsgruppe Welper
8. Saline Bad Sassendorf
9. Straßen NRW
10. Finanzamt Soest
11. Deutsche Telekom AG

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB (FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG)

Inhaltsverzeichnis

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB –Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden

1. Thyssengas, Stellungnahme vom 27.05.2016
2. Landesbetrieb Wald und Holz, Nordrhein-Westfalen, Stellungnahme vom 30.05.2016
3. LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe, Stellungnahme vom 30.05.2016
4. Gelsenwasser AG, Stellungnahme vom 31.05.2016
5. Landwirtschaftskammer NRW, Haus Düsse, Ostinghausen, Stellungnahme vom 10.06.2016
6. Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, Stellungnahme vom 15.06.2016

Träger öffentlicher Belange und Behörden ohne Anregungen und Bedenken

1. IHK Arnsberg, Hellweg-Sauerland, Stellungnahme vom 07.06.2016
2. Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 33 Landeskultur/Agrarstruktur und Landesentwicklung, Stellungnahme vom 13.06.2016
3. Lippeverband Essen, Stellungnahme vom 21.06.2016
4. Westnetz GmbH Arnsberg, Stellungnahme vom 21.06.2016

Träger öffentlicher Belange und Behörden ohne Rückmeldung

1. ABU im Kreis Soest e.V.
2. Amprion GmbH
3. Handwerkskammer Dortmund
4. Westfälisches Amt für Denkmalpflege
5. Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 35 Bauaufsicht
6. Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 52 Abfallwirtschaft
7. BUND Ortsgruppe Welper
8. Saline Bad Sassendorf
9. Straßen NRW
10. Finanzamt Soest
11. Deutsche Telekom AG

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB (FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG)

Nr.	Träger öffentl. Belange	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
1.	Thyssengas Stellungnahme vom 27.05.2016	Übersendung des Merkblatts für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie der allgemeinen Schutzanweisung der Thyssengas GmbH Übersendung eines Übersichtsplanes betreffend der stillgelegten Thyssengasfernleitung (L 07419)	Kenntnisnahme Kenntnisnahme: Die stillgelegte Leitung liegt am westlichen Rand der Buchenstraße außerhalb des Plangebietes.
2.	Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen Regionalforstamt Soest- Sauerland Stellungnahme vom 30.05.2016	Die Flurstücke 1330 und 1331 in Flur 1 sind nicht als Wald eingetragen und auch bei den derzeit vorhandenen Bäumen und Sträuchern ist bei der geringen flächigen Ausprägung nicht von einer Waldeigenschaft auszugehen. Sehr wohl stellen die <u>waldähnlichen</u> Strukturen ökologisch bereichernde Elemente in der Landschaft dar, zumal diese auch in Teilbereichen zu ausgewiesenen Gebieten zum Schutz der Natur gehören (A_WB 009) mit angrenzendem reichen Laubwaldkomplex in der unteren Hellwegbörde mit Eichen-Buchenwäldern und teils alten Eichen-Hainbuchenwäldern. Bei Realisierung der Baumaßnahmen wird daher angeregt, soweit wie möglich die Baumstrukturen zumindest zur westlich angrenzenden Waldseite weitestgehend zu erhalten, soweit dies im Rahmen der geänderten Flächennutzung möglich ist.	Kenntnisnahme Es ist vorgesehen, dass die bestehenden Grünstrukturen im Plangebiet weitgehend erhalten bleiben. Die überbaubaren Flächen sind zentral im GE 2-Gebiet festgesetzt, so dass ein Abstand zu den westlich anschließenden waldähnlichen Strukturen eingehalten wird. Im Norden des Plangebietes ist die Ausbildung einer Streuobstwiese vorgesehen. Westlich der geplanten Streuobstwiese wird ein 5 m breiter Streifen als Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. Die bestehenden Grünstrukturen im Übergangsbereich zu den waldähnlichen Strukturen im Westen des Plangebietes werden gesichert.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB (FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG)

<p>3.</p>	<p>LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe Stellungnahme vom 30.05.2016</p>	<p>Nach bisherigen Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich der Planung nicht berührt.</p> <p>Ich mache jedoch darauf aufmerksam, dass wegen der hier gegebenen Situation bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. Deshalb wird aus bodendenkmalpflegerischer Sicht folgender Hinweis gegeben, der zur Unterrichtung möglicher Betroffener in den Bescheid bzw. in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte:</p> <p>Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 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).</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Der Hinweis wird unter "Sonstige Hinweise" als Punkt 3 aufgenommen.</p>
-----------	---	---	--

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB (FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG)

<p>4.</p>	<p>Gelsenwasser Stellungnahme vom 31.05.2016</p>	<p>Übersendung eines Rohrnetzbestandsplanes, in dem die vorhandenen Wasserleitungen in ungefährender Lage dargestellt sind.</p> <p>Die im Lageplan dargestellte Wasserleitung DN 100 ist durch Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu unseren Gunsten gesichert. Wir bitten Sie mit Leitungsrechten belastete Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB (Baugesetzbuch) festzusetzen und von jeglicher Bebauung bzw. Überbauung freizuhalten; auch dürfen keine Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden.</p> <p>Sofern Straßen und Wege, in denen Wasserleitungen von uns betrieben werden, in ihrer Höhen- und Seitenlage nicht verändert werden oder sonstige Baumaßnahmen die Lage der Betriebssicherheit unserer Leitungen nicht gefährdet, haben wir zum o.g. Bebauungsplan keine Anregungen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die Leitung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB abgesichert.</p>
<p>5.</p>	<p>Landwirtschaftskammer NRW Haus Düsse, Ostinghausen Stellungnahme vom 10.06.2016</p>	<p>Die vorliegenden Änderungen des Flächennutzungsplanes bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes sehen eine planungsrechtliche Erweiterung des Autohauses Gretenkort vor. Bei der zukünftigen Planung kommt es zum Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen. Es wird diesseits davon ausgegangen, dass dieser Flächenentzug einvernehmlich mit den Bewirtschaftern geregelt wird.</p> <p>Als Kompensation für die Versiegelung der Fläche ist geplant im nördlichen Plangebiet eine 5 m breite flächendeckende Heckenbepflanzung anzulegen. Es wird diesseits davon ausgegangen, dass nicht zu stark wüchsige Laubgehölze eingesetzt werden, um die Beschattung der da hinter liegenden Grünlandfläche zu minimieren.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der vorliegenden 36. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 28.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Gemäß Festsetzung im Bebauungsplan sind folgende Arten bei der Anpflanzung der Heckenpflanzung zu verwenden: Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>), Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>), Gemeiner Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Hundsrose (<i>Rosa canina</i>), Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>), Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) und Gemeiner Holunder (<i>Sambucus nigra</i>). Bei der Auswahl der zu verwendenden Pflanzenarten ist die Wuchshöhe der Pflanzen bereits berücksichtigt, so dass Verschattungen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen minimiert werden.</p>

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB (FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG)

<p>6.</p>	<p>Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW Stellungnahme vom 15.06.2016</p>	<p>Das Planungsgebiet liegt über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Saline Sassendorf".</p> <p>Eigentümer des Bergwerksfeldes ist die Saline Bad Sassendorf GmbH, Bismarkstraße 2, 59905 Bad Sassendorf.</p> <p>Nach den derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Planungsbereich kein Bergbau verzeichnet. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Planungsfläche ist danach nicht zu rechnen.</p> <p>Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich der Planung ist hier nichts bekannt. Zu möglichen bergbaulichen Einwirkungen aus dem umgegangenen Bergbau oder zukünftigen bergbaulichen Planungen sowie diesbezüglich erforderlichen Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen sollte der Feldeseigentümer grundsätzlich im Stellungnahme gebeten werden.</p> <p>Ferner liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken "Nordrhein Westfalen Nord", sowie über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken "CBM-RWTH".</p> <p>Inhaber der Erlaubnis des Feldes zu gewerblichen Zwecken ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen.</p> <p>Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes "Kohlenwasserstoffe" innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem "Aufsuchen" versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes.</p> <p>Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Saline Bad Sassendorf wurde beteiligt und hat keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen</p>
-----------	---	---	--

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB (FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG)

		<p>Eine erteilte Erlaubnis gestatte noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaub, die ganz konkret das "Ob" und "Wie" regeln.</p> <p>Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.</p>	
--	--	--	--

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 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: 06.2016

FESTSETZUNGEN

Begrenzungslinien

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

Art der baulichen Nutzung

- GE 1** Gewerbegebiete § 8 BauNVO
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden 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 belästigenden 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.

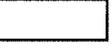
Nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO sind

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 § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
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).

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

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

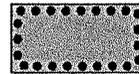
	Unterirdische Wasserleitung in ungefährer Lage. Die genaue Lage ist durch Aufgrabungen zu ermitteln.	§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
--	--	----------------------

Grünordnerische Maßnahmen

	Anpflanzen einer Streuobstwiese In der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Obstwiese zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Qualität: Es sind hochstämmige Obstbäume mit einem Pflanzabstand von 10 bis 12 m zu pflanzen.	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
--	--	------------------------

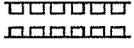


Anpflanzen eines Gehölzstreifens § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
In der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Gehölzstreifen bestehend aus den folgenden Arten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:
Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Gemeiner Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hundsrose (*Rosacarina*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Gemeiner Holunder (*Sambucus nigra*)
Qualität: Die Gehölze sind in einer Größe von 50-120 cm (2-3-jährig verschult) in mehreren Reihen versetzt und mit kleinen bis höher wachsenden Sträuchern zu pflanzen. Der Reihenabstand sowie der Pflanzabstand beträgt ca. 1 m.

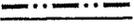


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
Auf den gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten.

Sonstige Planzeichen

	Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Gelsenwasser AG belastete Fläche.	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.	§ 1 (4) BauNVO

Zusätzliche Darstellungen und Erläuterungen (keine Festsetzungen)

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

Hinweise

1. 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.
2. 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.
3. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 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).

Gemeinde Welver



Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28
„Autohaus Gretenkort“

Teil A: Städtebau

Entwurf

22.06.2016

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	5
6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	7
6.4 Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs.....	8
6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	8
6.6 Grünordnung	8
7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	9
7.1 Umweltprüfung / Eingriffsregelung	9
7.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	10
7.3 Klimaschutz	10
7.4 Artenschutz.....	11
7.5 Bodenschutz	13
8. SONSTIGE BELANGE	13
8.1 Entwässerung	13
8.2 Altlasten.....	13
8.3 Denkmalpflege und Bodenarchäologie.....	13

9. FLÄCHENBILANZ.....	14
10. REALISIERUNG UND KOSTEN.....	14
11. VERWENDETE GUTACHTEN.....	14

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Welper 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 Welper 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.

Es handelt sich bei dem Autohaus um einen Familienbetrieb. Einhergehend mit einem Generationswechsel im Betrieb ist nun vorgesehen, das betriebsbedingte Wohnen am Standort zu erweitern, so dass ein weiteres Wohnhaus im Südwesten des Plangebietes errichtet werden kann.

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 Welper. 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 grenzen waldähnliche Strukturen an das Plangebiet.

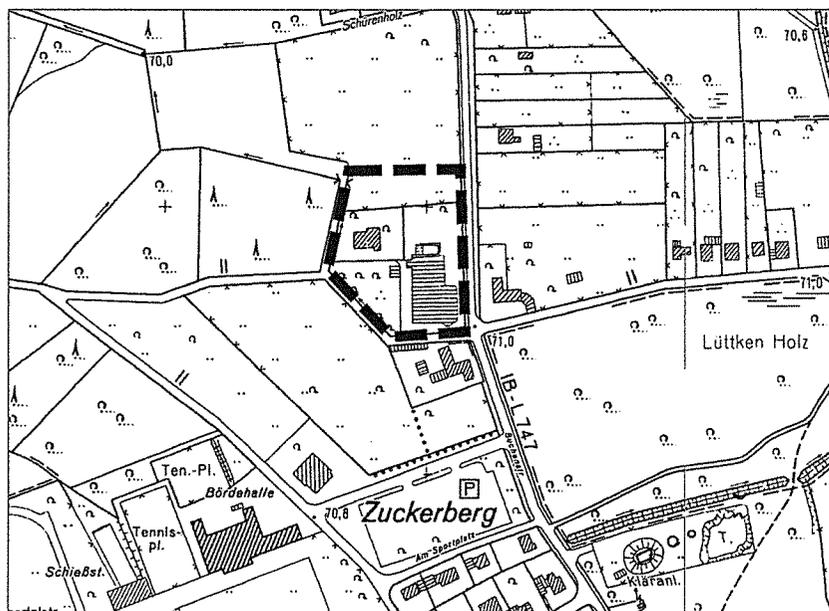


Abb. 1: Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes

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 Be-

stand oder die Entwicklung eines landwirtschaftlichen Betriebes gefährden. Auch vorhandene schützenswerte Biotopstrukturen werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Es wurde bereits eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt, die die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen beurteilt und Maßnahmen zu deren Schutz trifft (siehe Kap. 7.4 „Artenschutz“). Insgesamt kommt die Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen, Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, so dass die Flächennutzungsplanänderung mit den Zielsetzungen des Regionalplanes zu vereinbaren ist.

Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver 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.

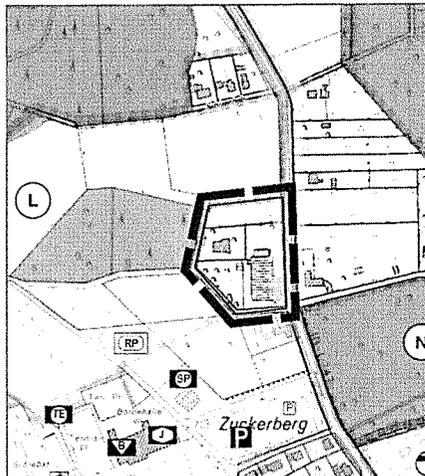


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP

Hinsichtlich der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits eine Anfrage zur Anpassung der Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW) bei der Bezirksregierung Arnsberg gestellt. In einer Stellungnahme vom 07.06.2016 weist die Bezirksregierung Arnsberg darauf hin, dass die Planungsabsichten mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans IV „Welver“. Für das Plangebiet werden keine Festsetzungen getroffen. Nordwestlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG C.2.08 „Am Welveraner Wald“ und südöstlich das Naturschutzgebiet NSG C.1.05 „Wälder um Welver“ an. Die potentiellen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete werden im Umweltbericht (Kap. 2.3.1.4 und 2.3.1.2) behandelt. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Landschaftsplanes nicht in Konflikt steht. Der größte Bereich des NSG ist zudem als FFH-Gebiet gesichert. Es wurde eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung durchgeführt (siehe Kap. 7.4 „Artenschutz“).

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 Trocknungstellplätzen 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 zugeordnet und 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. 6.6 „Grünordnung“).

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 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 Plangebie-

tes 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. 6.3 „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.

6.2 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. 6.4 „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. 6.6 „Grünordnung“), 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 ä-

ßeren 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.

6.3 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 Trocknungstellplätzen 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.

6.4 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.

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde seitens der Gelsenwasser AG (Schreiben vom 31.05.2016) auf eine Wasserleitung hingewiesen, die an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches parallel zur Buchenstraße durch das Plangebiet verläuft. Zur Sicherung der bestehenden Leitung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gelsenwasser AG in einer Breite von 3 m im Bebauungsplan festgesetzt.

6.6 Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen dienen der Durchgrünung des Plangebietes. Außerdem wird ein Ausgleich für die – mit der Erweiterung des Gewerbestandortes verbundenen – Zunahme des Versiegelungsgrades geschaffen. Es wird ein Beitrag für die Rückhaltefunktion für anfallendes Niederschlagswasser geleistet und positive klimatische Effekte erzielt.

Folgende Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen und zum Erhalt bestehender Grünstrukturen erfolgen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB:

Anpflanzen eines Gehölzstreifens

Zur Abgrenzung der nördlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die Ausbildung eines 5,0 m breiten Gehölzstreifens vorgesehen. Dabei sind die Gehölze in einer Größe von 50-120 cm (2-3-jährig verschult) in mehreren Reihen versetzt und mit kleineren bis höher wachsenden Sträuchern zu pflanzen. Der Reihenabstand sowie der Pflanzabstand beträgt ca. 1 m. Folgende Arten kommen bei der Anpflanzung des Gehölzstreifens in Frage: Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Gemeiner Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hundsrose (*Rosa canina*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Gemeiner Holunder (*Sambucus nigra*). Der Gehölzstreifen wird im Bebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird ein grünordnerischer Übergang zum nördlich anschließenden Außenbereich geschaffen.

Anpflanzen einer Streuobstwiese

Südlich des anzupflanzenden Gehölzstreifens ist im Nordwesten des Plangebietes das Anpflanzen einer Streuobstwiese vorgesehen. Die Fläche der Streuobstwiese wird im Bebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzt. Auf dieser Fläche sind heimische, hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

Erhalt bestehender Grünstrukturen

Westlich der geplanten Streuobstwiese ist der Erhalt der bestehenden Grünstrukturen geplant. Im Übergang zu den waldähnlichen Strukturen, die im Westen an das Plangebiet anschließen wird eine Fläche in einer Tiefe von ca. 5 m mit einer Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzt.

7. Belange des Umweltschutzes

7.1 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, insbesonde-

re 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 Plangebiets) mit dem nach dem vorliegenden Bebauungsplan angestrebten Zustand von Natur und Landschaft.

7.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a BauGB, der entsprechend auszugleichen ist. Anhand der Gegenüberstellung der Biotoptypen des Bestands vor dem Eingriff und denen der Planung wird der Eingriff hinsichtlich der Biotope ermittelt.

Die Fläche für die geplante Gewerbeerweiterung wird zurzeit teilweise als Grünland und Privatgarten genutzt. Durch das Vorhaben wird das Plangebiet im Bereich des neuen Wohngebäudes sowie der geplanten Waschanlage und Stellplätze durch zusätzliche Versiegelung in Anspruch genommen. Im Bebauungsplan wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, auf denen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden. Hier ist die Pflanzung eines ca. 5 m breiten Gehölzstreifens vorgesehen. Im nordwestlichen Plangebiet, auf der jetzigen Mähwiese, ist die Anlage einer Obstwiese geplant.

Die Bilanzierung ergibt bei Umsetzung der Planung ein Defizit von 649 Biotopwertpunkten. Bei der Bilanzierung sind die vorgesehenen Gehölzpflanzung und die Anlage einer Obstwiese im nördlichen bzw. nordwestlichen Plangebiet berücksichtigt.

Es sind externe Kompensationsmaßnahmen notwendig. Derzeit besteht weiterer Abstimmungsbedarf hinsichtlich geeigneter Flächen für die Kompensationsmaßnahmen. Genauere Informationen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

7.3 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 Autohaus zu sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung zu schaffen. Die bauliche Verdichtung beschränkt sich auf einen bereits bebauten und versiegelten Gewerbebestandort.

7.4 Artenschutz

FFH-Verträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Umsetzung der Richtlinien 92/43 EWG (FFH-RL 1992) zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wildlebender Tiere und Pflanzen und 79/409/ EWG (EG-Vogelschutzrichtlinie VRL 1979) gilt es zu klären, ob das Vorhaben zu Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes und seiner Schutzziele führen kann. Dabei sind die Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des ausgewiesenen Gebietes zu betrachten. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) ergibt sich aus §§ 34 ff BNatSchG. Damit sind die entsprechenden Bestimmungen der FFH-RL (Art. 6 Abs. 3 und 4 FFH-RL) in nationales Recht umgesetzt worden (vgl. MUNLV 2010). Das Büro Stelzig aus Soest wurde mit der Vorprüfung der Verträglichkeit gemäß FFH-Richtlinie beauftragt¹. Im Rahmen der FFH-Vorprüfung war zu klären, ob vorhabenbezogene Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes vorliegen.

Alle Maßnahmen und Projekte, die innerhalb von Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten) liegen oder deren Standorte sich zwar außerhalb dieser Kulissen befinden, die aber dennoch geeignet sind, auf Natura 2000-Gebiete negativ einzuwirken, sind im Hinblick auf die FFH-Richtlinie prüfrelevant. Im Rahmen der Vorprüfung wurde untersucht, ob ein Natura 2000-Gebiet durch das Projekt in seinen Erhaltungs- oder Schutzziele erheblich beeinträchtigt werden kann, wobei Summationseffekte beachtet wurden.

Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele des FFH-Gebietes zu erkennen sind. FFH-Lebensraumtypen und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, werden nicht erheblich beeinträchtigt. Mit Ausnahme der Bauphase sind keine negativen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet zu erwarten. Weitere Vorhaben im FFH-Gebiet „Wälder um Welver“, durch die sich Summationseffekte zum geplanten Vorhaben ergeben könnten, sind nicht bekannt.

Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung im Sinne des § 34 BNatSchG ist daher laut Gutachter nicht notwendig.

Artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe I

Mit der Aktualisierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum März 2010 wurde der besondere Artenschutz in Deutschland gesetzlich konkretisiert und an die europäischen Vorgaben angepasst. Den Bestimmungen des BNatSchG sind daher bei allen ge-

¹ Büro Stelzig: FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ in Welver (Kreis Soest). Soest, April 2016.

nehmungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Belange des Artenschutzes gesondert zu prüfen.

Das Büro Stelzig wurde mit der Erstellung der nach dem BNatSchG erforderlichen Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASVP) beauftragt². Dabei wurde im vorliegenden Fall zunächst die Stufe I der Artenschutzrechtlichen durchgeführt. Sofern planungsrelevante Arten betroffen sein können, müssen ggf. weitere Schritte im Rahmen der Stufe 2 einer Artenschutzprüfung unternommen werden.

Zunächst wurden Daten des Linfos-Informationssystems des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) zum Vorkommen von Avifauna und Fledermausfauna ausgewertet.

Eine Ortsbegehung zur Feststellung planungsrelevanter Arten und zur Potentialeinschätzung fand am 25.04.2016 statt. Im Sinne einer „worst case“-Betrachtung wurde das artenschutzrechtlich zu überprüfende Gebiet auch im Hinblick auf potentielle Lebensstätten für planungsrelevante Arten begutachtet.

Konkrete Nachweise von planungsrelevanten Brutvögeln oder Fledermäusen existieren nicht. Ein Brutvorkommen von Greifvögeln, Horst beziehenden Arten (Waldohreule) oder Gebäude bewohnenden Brutvögeln (Mehlschwalbe, Schleiereule) kann aufgrund fehlender relevanter Strukturen ausgeschlossen werden. Brutvorkommen von Arten, die Gebüschstrukturen am Rande von Feldgehölzen oder Wäldern besiedeln, wie zum Beispiel Nachtigall, Feldsperling oder Gartenrotschwanz sind im Plangebiet möglich.

Für alle Gebäude bewohnenden Fledermausarten (z.B. Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr und Zwergfledermaus) besteht Quartierpotential in den bestehenden Gebäuden im Plangebiet bzw. in der Umgebung. Tiefe Spalten in der Baumrinde, ehemalige Spechthöhlen oder ausgefallte Astlöcher sind im Baumbestand des Plangebietes nicht vorhanden, sodass für baumbewohnende Fledermausarten (z.B. Kleiner und Großer Abendsegler, Rohhaut- und Mückenfledermaus) keine potentiellen Quartiermöglichkeiten im Plangebiet bestehen. Das Plangebiet stellt ein potentiell Jagdhabitat dar.

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und eine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Lebensstätten durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden kann.

Als Vermeidungsmaßnahmen wird darauf hingewiesen, dass

- die Baufeldräumung und Fallarbeiten zum Schutz europäischer Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfindet.
- vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG).

Der Bebauungsplan beinhaltet einen entsprechenden Hinweis zum Thema „Artenschutz“.

² Büro Stelzig: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ in Welver (Kreis Soest). Soest, April 2016.

7.5 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. 6.6 „Grünordnung“) 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. 6.2 „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 Gewerbestandortes. Unter Bodenschutzgesichtspunkten stellt die Aufstellung des Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Sicherung des Fortbestandes eines bestehenden Autohaus und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige bauliche Entwicklung somit eine sinnvolle Lösung dar.

8. Sonstige Belange

8.1 Entwässerung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Standort eines Autohauses samt Wohnnutzung, der im Zuge der Bebauungsaufstellung erweitert wird. Das Plangebiet ist bereits im Bestand zu großen Teilen versiegelt und an die städtische Kanalisation angeschlossen. Der § 51 a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) kommt somit nicht zur Anwendung. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in Anlehnung an die Bestandssituation.

8.2 Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

8.3 Denkmalpflege und Bodenarchäologie

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet ist nichts bekannt.

Es wurde vorsorglich ein Hinweis zum Thema „Bodeneingriffe und Bodendenkmäler“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Flächenbilanz

GE1-Gebiet	5.593 m ²	51 %
GE2-Gebiet	5.030 m ²	45 %
Gehölzstreifen (Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen)	1.283 m ²	13 %
Plangebiet insgesamt:	11.056 m²	100 %

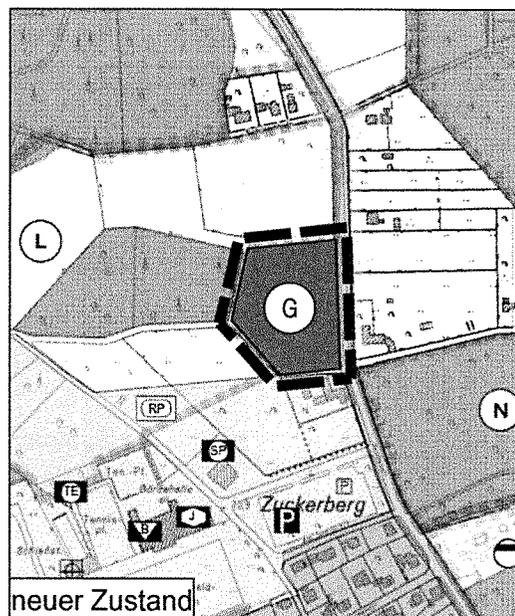
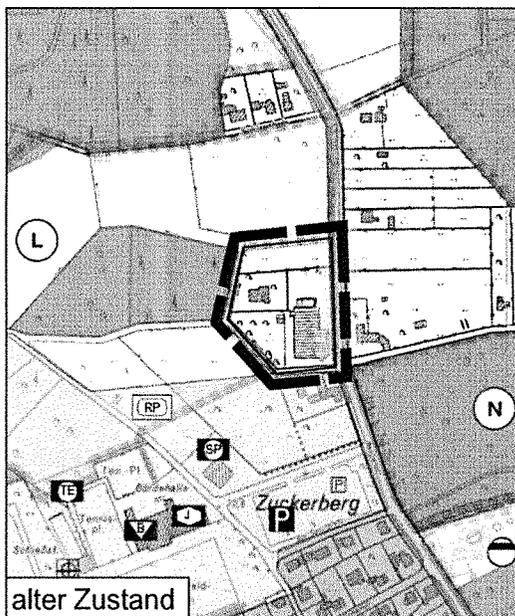
10. Realisierung und Kosten

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

11. Verwendete Gutachten

- Büro Stelzig: FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ in Welver (Kreis Soest). Soest, April 2016.
- Büro Stelzig: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ in Welver (Kreis Soest). Soest, April 2016.

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)

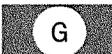
Von bisher : „Fläche für Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB“

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 aus-
gelegt.

Welver, den _____ Der Bürgermeister _____

SÄTZUNGSBESCHLUSS

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. _____

BEKÄNNTMACHUNG

Die Genehmigung dieser Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB
am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

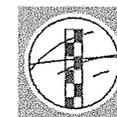
Mit der Bekanntmachung wird die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Welver, den _____ Der Bürgermeister _____



Gemeinde Welver
36. Änderung des Flächennutzungsplanes

M. 1:5000



Ludvig 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 Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage	
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-21/10-03	Sachbearbeiter/in: Herr Große Datum: 20.06.2016

Bürgermeister	<i>Schlus 23.6.16</i>	Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in	<i>23/06.16 JG</i>	Sachbearbeiter/in	<i>20.06.16</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	2	oef	06.07.16				
HFA							
Rat							

Dritte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ostbusch“, Zentralort Welver

- hier:** 1. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens
 2. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Sachdarstellung zur Sitzung am 08.07.2016:

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10 „Ostbusch“ erfolgt die Ausweisung einer größeren überbaubaren Fläche auf dem Grundstück „Ostbusch 2“. Im Zuge des Änderungsverfahrens wurde die Beteiligung gem. § 13 BauGB in der Zeit vom 15.04.2016 – 25.05.2016 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind als Anlage mit den entsprechenden Abwägungsvorschlägen beigelegt. Grundlegende Bedenken wurden nicht vorgetragen, so dass zum Abschluss des Verfahrens der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Beschlussvorschlag:

1.
 Siehe beigelegte Einzelbeschlüsse zu den eingegangenen Stellungnahmen!

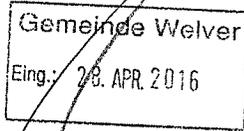
2.
 Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ostbusch“, Zentralort Welver, gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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



GELSENWASSER AG - Postfach 14 53 - 59404 Unna

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



Zu T 1 – Gelsenwasser –

Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

Ihr Zeichen: 61-26-21/10-03
Ihre Nachricht: 15.04.2016

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

Datum: 25.04.2016

Dritte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ostbusch“, Zentralort Welver

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Benachrichtigung über o. g. Planungen danken wir.

Anregungen dazu haben wir nicht.

Freundliche Grüße

GELSENWASSER AG

GELSENWASSER AG

Betriebsdirektion
Viktoriastraße 34
59425 Unna
Telefon: 02303 204-0
Telefax: 02303 204-244
E-Mail: info@gelsenwasser.de
Internet: www.gelsenwasser.de

Sitz der Hauptverwaltung:
Gelsenkirchen
Amtsgericht:
Gelsenkirchen HRB 165
USt-IdNr.: DE 124978719
Gläubiger-ID DE46 1000 0000 028144

Sparkasse Gelsenkirchen
(BLZ 420500 01) 101 067 054
IBAN DE55 4205 0001 0101 0670 54
SIC WELADED1GEK
Commerzbank Gelsenkirchen
(BLZ 420400 40) 4 345 179
IBAN DE51 4204 0040 0434 5179 00

Aufsichtsrat: Vorstand:
Guntram Pehlke Henning R. Deters
Vorsitzender Vorsitzender
Dr.-Ing. Dirk Walder



Kreis Soest . Postfach 1752 . 59491 Soest

KREIS SOEST

Die Landrätin



Koordinierungsstelle Regionalentwicklung

Gebäude Niederbergheimer Str. 24a . 59494 Soest

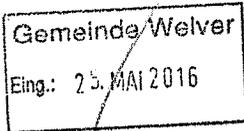
Name Herr Gerling
Durchwahl 02921 30-2268
Zentrale 02921 30-0
Telefax 02921 30-2951
Zimmer 1.02
E-Mail paul.gerling@kreis-soest.de
Internet www.kreis-soest.de

Soest, 23.05.2016

Bei Schriftwechsel und Fragen bitte stets angeben:

Geschäftszeichen
61.26.12

Gemeinde Welver
Am Markt 4
59514 Welver



Dritte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ostbusch“, Zentralort Welver

Trägerbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 15.04.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Gegen die dritte vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 10 "Ostbusch", Zentralort Welver bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.

Wie in der Begründung zum B-Plan dargelegt, ist die Immissionssituation gutachterlich beurteilt worden. Zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt worden.

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

- Schutzgebiete sind durch die Planung nicht direkt betroffen.
- Der Landschaftsplan sieht hier Siedlungsraum vor und steht nicht entgegen.
- Es sollte geprüft werden, ob als Festsetzung zur Vermeidung und zum Ausgleich von Schäden an Natur und Landschaft der „Erhalt des vorhandenen Baumbestandes auf den verbleibenden Grünflächen“ getroffen werden kann. Erhaltenswerter Gehölzbestand ist zu sichern und zu schützen.

Zu T 2 – Kreis Soest -

Im Zuge der Änderungsplanung wurde geprüft, ob als Festsetzung zur Vermeidung und zum Ausgleich von Schäden an Natur und Landschaft der „Erhalt vorhandener Gehölzbestände“ auf dem Grundstück getroffen werden kann.

Entsprechende Festsetzungen wurden jedoch im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht getroffen. Erhaltenswerter Gehölzbestand ist nicht vorhanden. Die gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Freiflächen erfolgt ohnehin einhergehend mit der privaten Nutzung. Dabei bleibt es dem Bauherrn freigestellt, ob vorhandene Begrünung bei der individuellen Neugestaltung berücksichtigt oder durch andere Bepflanzung ersetzt bzw. ergänzt wird. Ein Erhalt vorhandener Gehölze wäre nachhaltig nur schwerlich zu kontrollieren, so dass die Erhaltungs-Prognose als eher gering einzustufen ist. Aus diesem Grund werden auch keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mehr auf den privaten Grundstücksflächen selber, sondern auf externen Parzellen festgesetzt. Auf diesen externen Flächen ist die tatsächliche Realisierung und der dauerhafte Erhalt gewährleistet.

Der Hinweis zum Artenschutz wird beachtet. Sofern es im Zuge der Realisierung der Wohnbebauung und der Gartengestaltung zur Beseitigung von Gehölzen kommt, besteht ein Verbot von Rodungs- und Räumungsmaßnahmen während der Brutzeit vom 01. März bis 30. September. Die Begründung zur Bebauungsplanänderung wird um diesen Hinweis ergänzt.

Abstimmung:

GPNU: _____

HFA: _____

Rat: _____

- Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Bezogen auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans ist zu bewerten, ob durch die ermöglichten Bauvorhaben Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört werden können. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans Störungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten verursachen können.
- Es ist bei der Überbauung des Privatgartens nicht damit zu rechnen, dass dies zu erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die planungsrelevanten Tierarten führt. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind danach nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Damit ist dann nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden.

Diese, anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Gerling

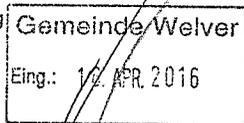


Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

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

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

Gemeinde Welver
Fachbereich 3
Gemeindeentwicklung
Am Markt 4
59514 Welver



Ansprechpartnerin:
Melanie Röring B.A.

Tel.: 02761 9375-42
Fax: 02761 937520
E-Mail: melanie.roering@lwl.org

Az.: 754rö16.eml

Olpe, 15.04.2016

Dritte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ostbusch“, Zentralort Welver
Ihr Schreiben vom 15.04.2016 / Ihr Zeichen 61-26-21/10-03

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wir verweisen auf den in der Begründung genannten Punkt 10. Denkmalschutz und Denkmalpflege“.

Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken.

Im Auftrag

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

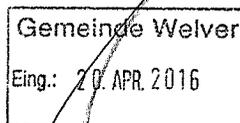
f. d. R.

M. Röring B.A.



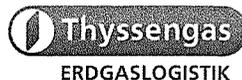
Thyssengas GmbH, Kampstraße 49, 44137 Dortmund

Gemeinde Welver
Gemeindeentwicklung
Postfach 47
59511 Welver



**Liegenschaften und
Geoinformation/ Dokumentation**

Ihre Zeichen 61-26-21/10-03
Ihre Nachricht 15.04.2016
Unsere Zeichen N-L-D/An 2016-TÖB-0369
Name Herr Anke
Telefon +49 231 91291-6431
Telefax +49 231 91291-2266
E-Mail Leitungsauskunft
@thyssengas.com



Zu T 4 – Thyssengas -

Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

Dortmund, 18. April 2016

**Dritte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ostbusch“,
Zentralort Welver**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrer Nachricht vom 15.04.2016 teilen Sie uns die o. g. Maßnahme/n mit:

- Durch die o. g. Maßnahmen werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen.
 Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns zz. nicht vorgesehen.
 Die uns übersandten Unterlagen senden wir Ihnen wunschgemäß zurück.

Gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Freundliche Grüße

Thyssengas GmbH

i. V. Radtke

i. V. Anke

Thyssengas GmbH
Kampstraße 49
44137 Dortmund
T +49 231 91291-0
F +49 231 91291-2012
I www.thyssengas.com

Geschäftsführung:
Dr. Axel Botzenhardt
(Vorsitzender)
Bernd Dahmen

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Prof. Dr.-Ing. Klaus Homann

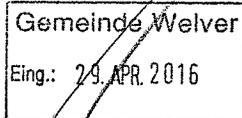
Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HRB 21273

Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BLZ 360 400 39
Kto.-Nr. 140 290 800
IBAN:
DE64 3604 0039 0140 2908 00
BIC: COBADEFFXXX

USt.-IdNr. DE 119497635

Westnetz GmbH, Hellefelder Str. 8, 59821 Arnsberg

Gemeinde Welver
Herrn Dirk Große
Am Markt 4
59514 Welver



Regionalzentrum Arnsberg

Ihre Zeichen 15.04.16
Ihre Nachricht DRW-Z-AP-N-Re/16
Unsere Zeichen
Name Hans-Werner Rech
Telefon 02931 84-2595
Telefax 02931 84-2067
E-Mail hans-werner.rech@westnetz.de

Arnsberg, 25. April 2016

**3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Ostbusch",
Zentralort Welver**
- Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2
BauGB

Sehr geehrte Herr Große,
sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

- Gas-Hochdruckanlagen
- Strom-Hochspannungsverteilnetzanlagen
- Gas- und Strom-Verteilnetzanlagen.

Diese Stellungnahme ergeht für die betroffenen Anlagen der Verteilungsnetze Gas und
Strom im Auftrag der RWE Deutschland AG. Die Gas-Hochdrucknetze und Strom-
Hochspannungsverteilnetzanlagen verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegen-
den Plangebiet und sind somit nicht betroffen.

Bitte beteiligen Sie zusätzlich die Thyssengas GmbH direkt. Die Anschrift lautet:
Thyssengas GmbH, Integrity Management und Dokumentation, Netzdokumentation und
Netzauskunft, Kampstr. 49, 44137 Dortmund, Tel.: 0231 / 91291-2277 oder Fax: 0231 /
91291-2266, E-Mail: leitungsauskunft@thyssengas.com.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH



i. A. Rech



i. A. Neuhaus

Informationen zu Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und der Energieeinsparung
mit Vergleichswerten zum Energieverbrauch sowie Kontaktmöglichkeiten zu Einrichtungen, die
ebenfalls Angaben über angebotene Energieeffizienzmaßnahmen, Endkunden-Vergleichsprofile
sowie gegebenenfalls technische Spezifikationen von energiebetriebenen Geräten bereitstellen,
erhalten Sie auf folgender Internetseite: www.edl-netz.de

Ein Unternehmen der RWE

Zu T 5 – Westnetz -

Die Stellungnahme wird ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

Anmerkung:
Die Thyssengas GmbH wurde entsprechend beteiligt.



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

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Joachim Schneider
Geschäftsführung:
Heinz Büchel
Dr. Jürgen Gröbner
Dr. Stefan Küppers
Dr. Achim Schröder

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 25719

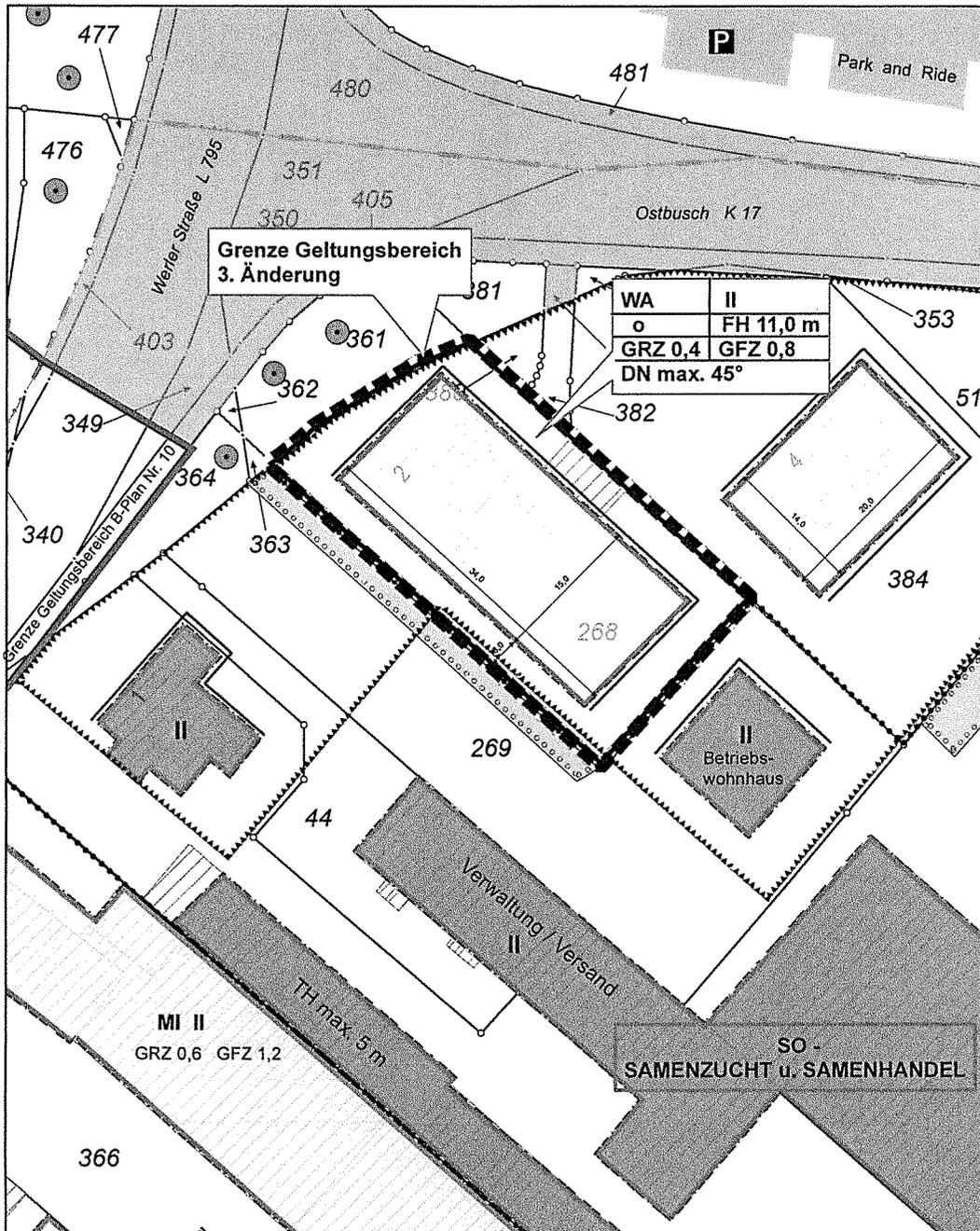
Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BIC COBADEFF360
IBAN DE02 3604 0039
0142 0934 00

Gläubiger-ID-Nr.
DE05ZZZ0000109489

USt.-IdNr. DE 8137 98 535



GEMEINDE WELVER
Bebauungsplan Nr. 10 "Ostbusch"
Dritte vereinfachte Änderung
gem. § 13 BauGB



Legende

zur 3. vereinf. Änderung des B-Planes Nr. 10 „Ostbusch“

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

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe

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

II

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

GRZ 0,4

Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind (Flächenanteil eines Baugrundstückes, der überbaut werden darf)

GFZ 0,8

Geschossflächenzahl (§§ 16 und 20 Abs. 2 BauNVO)

gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind

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

FH 11,0 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 / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o

offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

1. Umfang und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet Nr.10 „Ostbusch“ liegt im Zentralort Welver und wurde im Jahre 1996 aufgestellt. Die Dritte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich ausschließlich auf das Flurstück 268 der Gemarkung Meyerich, Flur 3, mit einer Größe von 934 m². Das Flurstück liegt im Kreuzungsbereich der Straßen „Ostbusch“ und „Werler Straße“ und ist mit einem Wohnhaus (Ostbusch 2) bebaut.

2. Inhalt der Änderung:

Auf dem Flurstück 268 der Gemarkung Meyerich, Flur 3, erfolgt die Festsetzung einer größeren überbaubareren Grundstücksfläche mit dem Ziel, auch auf der derzeit vorhandenen Freifläche zukünftig ein Gebäude/ Anbau errichten zu können. Bei einer maximal zulässigen zweigeschossigen Bebauung beträgt das Höchstmaß der baulichen Nutzung 11,0 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 „Ostbusch“ 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 268 mit seiner Größe von 934 m² um ein eher größeres Grundstück. Bedarfsorientierte Neubaugebiete enthalten heute etwa 400 und 600 m² 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 Siedlungsschwerpunktes Welver. Innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 10 östlich des in Rede stehenden Grundstückes wurde eine vergleichbare wohnbauliche Entwicklung der zweiten Baureihe entlang der Straße „Ostbusch“ planungsrechtlich ermöglicht. Aus städtebaulicher Sicht ist die gewünschte Nachverdichtung zu begrüßen.

4. Erschließung

Das Flurstück liegt im Kreuzungsbereich der Straßen „Ostbusch“ und „Werler Straße“ und ist somit verkehrlich erschlossen. Hier befinden sich auch die abwassertechnischen Leitungen (Schmutz- und Regenwasserkanalisation). Die geplante Wohnbebauung kann an diese Leitungen anschließen. 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

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden die unter lfd. Nr. 5 des § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO 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 11 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. 10 wurde dieses Höchstmaß für bauliche Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung wird auch im Rahmen der dritten Änderung aufgegriffen, um ein homogenes ästhetisches Erscheinungsbild aus ortsgestalterischen Gründen sicherzustellen. Bauliche Auswüchse sollen verhindert werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das bisher vorhandene Baufenster von 15 m x 15 m wird auf 34 m x 15 m vergrößert. Aufgrund dieser bandartigen Festsetzung besteht bei einer ergänzenden Bebauung des Flurstückes einerseits die Möglichkeit an das bestehende Wohnhaus anzubauen oder unter Berücksichtigung entsprechender Abstandsflächen ein freistehendes Gebäude zu errichten. Im Übrigen regelt die Grundflächenzahl von 0,4 die maximal zulässige Ausnutzung des Grundstückes.

6. Ökologischer Eingriff

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.

Im Hinblick auf die mögliche Versiegelung des Grundstückes regelt die Grundflächenzahl (GRZ) die zulässige Bebauung. Die GRZ von 0,4 wird gegenüber dem Ursprungsplan nicht verändert. Insofern entsteht durch die Vergrößerung des Baufensters ein größerer Spielraum bei der baulichen Entwicklung für den Bauherren.

Die Kompensation unter Berücksichtigung der GRZ erfolgte bereits im Zuge des Ursprungsbebauungsplanes. Im Übrigen handelt es sich um eine Nachverdichtung analog des § 13a BauGB. Eine solche Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum ist

städtebaulich und auch ökologisch sinnvoll, da keine Außenbereichsflächen für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen werden.

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. Sofern es im Zuge der Realisierung der Wohnbebauung und der Gartengestaltung zur Beseitigung von Gehölzen kommt, wird darauf hingewiesen, dass gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Gehölzrückschnitte durchgeführt werden dürfen (Verbot von Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen). Daher ist das Fällen außerhalb dieses Zeitraumes durchzuführen mit der Empfehlung, entsprechenden Ersatz zu erbringen.

8. Immissionssituation

Zur Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ostbusch“ eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Neben der Betrachtung des südlich angrenzenden Betriebes Fa. Rijk-Zwaan wurden zudem die Immissionen der nördlich verlaufenden Bahnstrecke und der Park-and-Ride-Anlage untersucht. Aufgrund der Richtwertüberschreitung wurden im Ursprungsbebauungsplan sowohl aktive als auch passive Lärmschutzmaßnahmen fest-

gesetzt. Als aktive Maßnahme wurde eine Kombination von Lärmschutzwand und Lärmschutzwall entlang der Bahnstrecke vorgesehen.

Passive Maßnahmen an den Gebäuden selbst wurden in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan getroffen. Die Gebäude bzw. Gebäudeteile, an denen diese Maßnahmen durchgeführt werden müssen, sind im Plan entsprechend gekennzeichnet.

Das Flurstück 268 der nun in Rede stehenden 3. Änderung des B-Planes liegt im Lärmpegelbereich II Hier sind entsprechende Maßnahmen an der nordwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Gebäudewand durchzuführen.

Auszug aus dem Schallschutzgutachten:

Es werden im B-Plan... die erf. $R_{w,res}$ für die Außenbauteile festgesetzt.

Die Schallschutzfenster sind bei Wohnhäusern nur in Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen gedacht sind, vorzunehmen. Dies sind Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Ess-, Gäste-, Fremdenzimmer, Küche etc. Zu den untergeordneten Räumen, in denen keine Lärmschutzfenster erforderlich sind, zählen Bad, WC, Treppenhäuser, Flure, Abstellräume, Kochnischen etc. Ferner sind die Fenster in Büroräumen anzubringen. Das erf. $R_{w,res}$ der Außenbauteile bei Büroräumen ist dabei im Lärmpegelbereich II mit dem für Wohnungen identisch... Bei Schlafräumen und Kinderzimmern, die zugleich als Schlafräume dienen, werden...zusätzlich Belüftungseinrichtungen in Fenster oder Wand erforderlich.

9. 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.

10. 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 Werkstage 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).

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 22.06.2016

Bürgermeister	<i>S. 23.06.16</i>	Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in	<i>23/06.16 J. H.</i>	Sachbearbeiter/in	<i>J. 22/06.16</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	3	oef	06.07.16				
HFA							
Rat							

**Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Borgeln (Innenbereich)
 gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – Bereich Diedrich-Düllmann-Straße
 hier: Antrag vom 12.05.2016**

Sachdarstellung zur Sitzung am 06.07.2016:

Anmerkung vorab:

Bereits im Jahre 2014 ist ein gleichlautender Antrag für eine allerdings größere Fläche in diesem Bereich gestellt und im Rat der Gemeinde Welver beraten worden. Hier sollte das gesamte Flurstück 749 integriert werden, wobei gleichzeitig eine größere überbaubare Fläche für eine Halle vorgesehen werden sollte. Dieser Bereich der ursprünglich geplanten Halle bleibt nun unberücksichtigt. Die Sachdarstellung aus 2014 sowie die nachfolgenden Ausführungen sind - soweit zutreffend - identisch.

Für den Ortsteil Borgeln besteht seit 1981 eine rechtskräftige Satzung gem. § 34 BauGB über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich). Zusammen mit den Bebauungsplänen Nr. 3 „Osterbrei“ und Nr. 4 „Bördestraße“ liegt dieser Siedlungsbereich nördlich der „Diedrich-Düllmann-Straße“. Die antragsgegenständlichen Flurstücke liegen gem. § 35 BauGB im Außenbereich und sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan nachrichtlich als Flächen für „Bahnanlagen“ dargestellt. Diese Darstellung begründet sich in der ursprünglichen Nutzung des Areals. Nach Aufgabe der Bahnanlagen wird das Gebäude „Diedrich-Düllmann-Straße 8“ (Flurstück 656) nun wohngenutzt bzw. seit dem Jahre 2000 auf der Grundlage einer Nutzungsänderung als Tischlereibetrieb gewerblich genutzt.

Die Gemeinde kann gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB durch eine Satzung (Ergänzungssatzung) einzelne Außenbereichsgrundstücke in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Voraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist gem. § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB, dass sie u.a. mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Eine Übereinstimmung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung setzt grundsätzlich voraus, dass es einer ordnungsgemäßen Abwägung aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange entspricht, an dieser Stelle den Ortsrand durch Einbeziehung unbebauter Grundstücke zu ergänzen. Dementsprechend ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu verneinen, wenn die Schaffung neuer Bauplätze im Außenbe-

reich zu städtebaulichen Spannungen führt oder bestehende Spannungen verstärkt werden. Diese städtebaulichen Spannungen können nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes gelöst werden.

Im vorliegenden Fall sollte trotz der möglichen Immissionskonflikte im Zusammenhang mit der südlich verlaufenden Bahnlinie zwischen Hamm und Soest die Möglichkeit zum Erlass einer Ergänzungssatzung mit der Bezirksregierung Arnsberg erörtert werden. Demnach wäre es nach Einschätzung der Bezirksregierung nicht ausgeschlossen, eine Ergänzungssatzung zugunsten des Antragstellers zu erlassen, sofern eine sachgerechte Abwägung der im Verfahren vorgetragenen Stellungnahmen erfolgt. Es wird in diesem Fall jedoch für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie zum Schutz der Nachbarschaft angeraten, in eine Ergänzungssatzung Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung (zum Beispiel durch eine Höhenbegrenzung) zu treffen.

Ergänzend zu den beantragten Flurstücken ist noch die Parzelle 785 zu berücksichtigen, um einen nahtlosen Anschluss an die vorhandenen Innenbereichssatzung zu ermöglichen.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 01.10.2014 bereits eine grundsätzliche Befürwortung im Hinblick auf den Erlass einer Ergänzungssatzung an dieser Stelle signalisiert.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Erlass einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Bereich der Diedrich-Düllmann-Straße zu beschließen. Betroffen sind die Flurstücke 656, 693, 785 und 749 tlw. der Gemarkung Borgeln, Flur 4.

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

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

KÜCHEN & MÖBELVERKAUF

MÖBEL & INNENAUSBAU

Holz-Sonderverkauf



Diedrich-Düllmann-Str. 8
59514 Welper-Borgeln

Telefon 02921-944 350

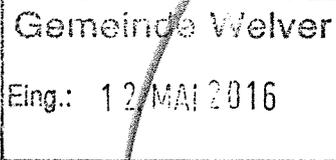
Telefax 02921-944 351

Mobil 0177-7986792

Gemeinde Welper
z. Hd. Herrn Große
Postfach 47

59511 Welper

Borgeln, 12.05.2016



Btreff: Antrag vom Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Borgeln,
(Innenbereichssatzung)
Flurstücke 656, 693 sowie 749

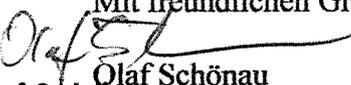
Sehr geehrter Herr Große,
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir, **die Flurstücke 656, 693 sowie Teilweise 749 in den Innenbereich der Gemeinde Welper aufzunehmen.** Dieses entspricht nur noch die gepflasterte Fläche des alten Güterbahnhofes und endet Ecke Flur 785/786 Dieser Antrag ist zielführend für das weitere Bestehen der genehmigten Tischlerei.

Die Restliche Fläche von Flurstück 749 sowie 386 und 9 würden wir sodann
In eine landwirtschaftliche Fläche umwandeln lassen.

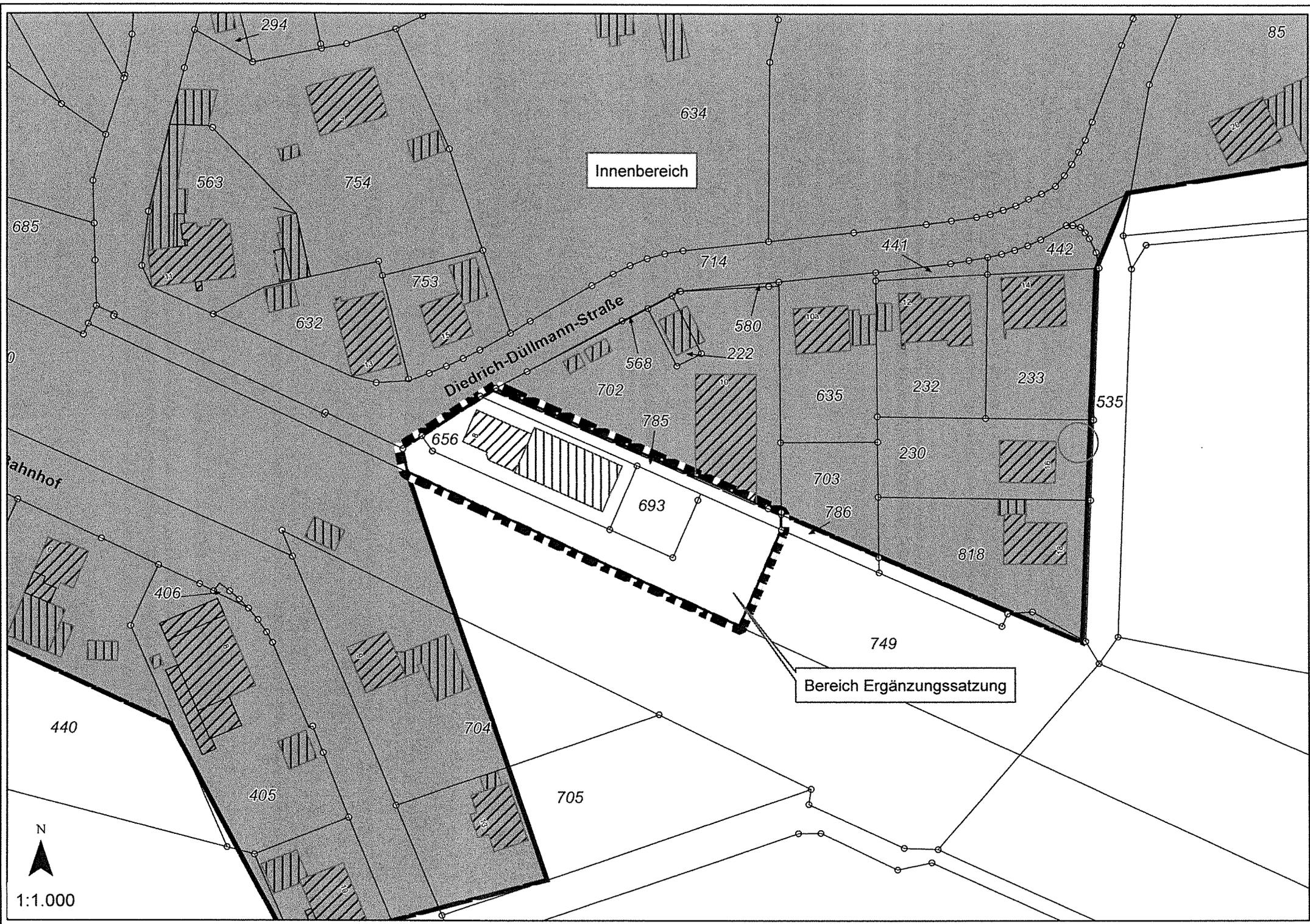
Anlagen: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Einzeichnung des Anliegens.

Mit freundlichen Grüßen


Olaf Schönau

Diedrich-Düllmann-Str. 8
59514 Welper-Borgeln

Volksbank Hellweg eG
BLZ 414 6 01 16
Konto 3 216 605 600



Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage	
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-25/08	Sachbearbeiter/in: Herr Große Datum: 22.06.2016

Bürgermeister	<i>Schm 23.6.16</i>	Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in	<i>23/06.16 Hvi</i>	Sachbearbeiter/in	<i>Fr. 22.06.16</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	4	oef	08.07.16				

**Änderung des Planungsrechts für ein Grundstück im Außenbereich des Ortsteiles Eilmsen, Bereich Koppelstraße
hier: Antrag vom 14.06.2016**

Sachdarstellung zur Sitzung am 08.07.2016:

Siehe beigefügten Antrag vom 14.06.2016!

Das Grundstück der Gemarkung Eilmsen, Flur 3, Flurstück 104 (Koppelstraße 12a/ 12b), ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Die Parzelle ist im beigefügten Plan gekennzeichnet. Südwestlich liegt das Baugebiet Nr. 2 „Auf der Koppel“.

Der Antragsteller beantragt nun die Ausweisung seines Grundstückes als „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ (Innenbereich) gem. § 34 BauGB. Wie die beigefügte Karte verdeutlicht, ist im Bereich der Straßen „Auf der Koppel/ Koppelstraße“ kein Innenbereich vorhanden. Die Voraussetzungen für einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ nach § 34 BauGB liegen hier grundsätzlich nicht vor. Ohnehin können einzelne Grundstücke nicht zum Innenbereich erklärt werden. Insofern bestünde nur die Möglichkeit, die Außenbereichslage des Bereiches auf der Grundlage eines Bebauungsplanes zu ändern.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Notwendigkeit, hier ordnend einzugreifen, liegt nicht vor. Ohnehin plant der Antragsteller nicht die Errichtung weiterer Bauvorhaben, Ausgangspunkt seines Antrages war vielmehr der ihm zugewandene Grundbesitzabgabenbescheid, in dem er nach Grundsteuer B veranlagt wurde. Da der Flächennutzungsplan das Flurstück 104 als „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt, war er der Ansicht, dass er eigentlich nach Grundsteuer A hätte veranlagt werden müssen. Zur Akzeptanz der Veranlagung nach Grundsteuer B wird nun die Zuordnung zum Innenbereich beantragt.

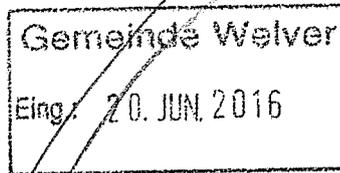
Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Antrag auf Erlass eines Innenbereiches abzulehnen, da die rechtlichen Voraussetzungen nicht gegeben sind.

Koppelstr. 12a
59514 Welver, 14.06.2016

Gemeinde Welver
Fachbereich 3 – Gemeindeentwicklung
z.Hd. Herrn Große
Am Markt 4

59514 Welver



Antrag auf Änderung des Grundstücks von „Außenbereich“ zu „Innenbereich“

Sehr geehrter Herr Große,

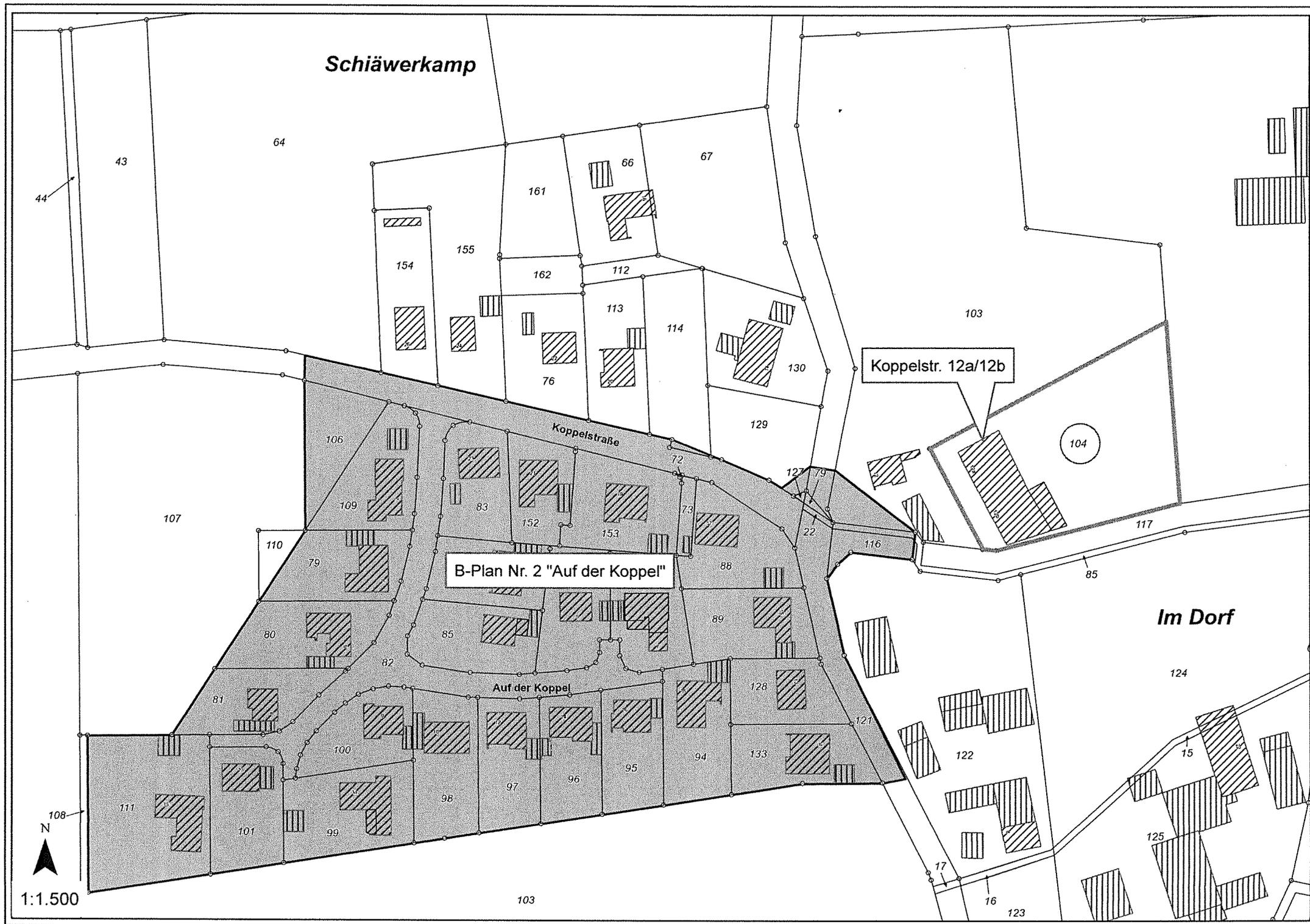
Frau Henkel aus ihrem Haus schrieb uns am 01.06.2016 (Anschreiben anbei).
Ihren Rat befolgen wir nun.

Hiermit stellen wir den Antrag, dass unser gesamtes Grundstück umgewandelt wird von
„Außenbereich“ zu „Innenbereich“.
Gerne sind wir dann auch bereit die uns bereits in Rechnung gestellte Grundsteuer zu akzeptieren.
Wenn Sie die Grundstücke prüfen, werden Sie feststellen, dass die anliegenden Grundstücke im
Innenbereich sind, nur unseres nicht.

Über eine positive Entscheidung im Gemeinderat würden wir uns sehr freuen.

Mit freundlichem Gruß

Schiäwerkamp



Koppelstr. 12a/12b

B-Plan Nr. 2 "Auf der Koppel"

Auf der Koppel

Im Dorf



1:1.500

103

123

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: Az.: 61	Sachbearbeiter: Datum:	Hückelheim 23.06.2016

Bürgermeister	<i>Schlus 23.6.16</i>	Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in	<i>23/06.16 [Signature]</i>	Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	TOP	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	5	oef	06.07.2016				

Städtebauliches Entwicklungskonzept

hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 09.05.2016

Sachdarstellung zur Sitzung am 06.07.2016:

- Siehe beigefügten Antrag der SPD-Fraktion vom 09.05.2016! -

Im Hinblick auf zukünftige Umbau- und Umgestaltungsmaßnahmen innerhalb des Zentralortes wären grundsätzlich auch die Möglichkeiten und der Städtebauförderung frühzeitig in den Blick zu nehmen. Integrierte Konzepte, d. h. Konzepterarbeitungen mit unterschiedlichen Akteuren (Bürger, Vereine, Verbände, Gewerbe etc.) bilden dazu mittlerweile in der Regel eine zwingende Voraussetzung für die Bewilligung von Fördermitteln des Bundes und des Landes. Vor diesem Hintergrund erfolgte verwaltungsseitig bereits Anfang Mai 2015 eine Anfrage an die Bezirksregierung Arnsberg zur Beratung. Mit Verweis auf den nunmehr genehmigten Haushalt wird das Beratungsangebot aktuell erneut angefragt.

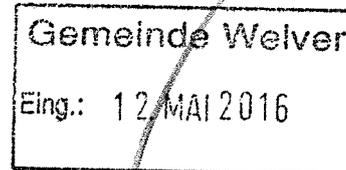
Beschlussvorschlag:

Seitens der Verwaltung wird der Antrag der SPD-Fraktion begrüßt.

**SPD-Fraktion
im Rat der Gemeinde Welver**

Wolver, den 09.05.2016

An den
Bürgermeister der Gemeinde Welver
Herrn Uwe Schuhmacher
Am Markt 4



59514 Welver

Betr.:

Anträge zur Tagesordnung gem. § 48 Abs. 1 Satz 2 GO NRW zur nächsten Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und den darauf folgenden Sitzungen des HFA und des Rates

Sehr geehrter Herr Bürgermeister

die Ratsfraktion der SPD beantragen die Aufnahme folgenden Punktes in die Tagesordnung der o.a. Ausschüsse bzw. der Ratssitzung:

Städtebauliches Entwicklungskonzept

In der Sache wird beantragt:

Die Gemeinde Welver stellt ein

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

für den Bereich des neuen Bahnhaltepunktes und den gesamten Bereich, der durch die Straßen "Ladestraße , Am Markt, Reiherstraße und Im Hagen" begrenzt wird, sowie des gewerblich genutzten Bereichs der Werler Straße unter besonderer Berücksichtigung der Interessen der dort wohnenden Bürgerinnen und Bürger, heimischer Gewerbetreibender, Unternehmen und Dienstleister in folgenden Schritten bzw. Planungsphasen auf.

1.) Durchführung von Versammlungen zur Unterrichtung der

Einwohner gemäß § 23 GO NRW,

- 2.) Klärung der Fördervoraussetzungen eines solchen Konzeptes,**
- 3.) Erarbeitung der Konzeptgrundlagen**
- 4.) Vergabe eines förderfähigen Planungsauftrages für ein städtebauliches Entwicklungskonzept**
- 5.) Erarbeitung des Konzeptes in einem transparenten Beteiligungs- und Willensbildungsprozess**
- 6.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Ortsmitte und Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der gefundenen Konzeption**

Begründung:

Ein umfassendes verbrauchernahes Einzelhandelsangebot in Welper über das Ende des nächsten Jahrzehnts hinaus konnte aufgrund der Initiative der Fraktionen von SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP mit der Ansiedlung der Fa. Rossmann in der Straße „Am Markt“ und dem geplanten Neubau der Fa. ALDI und die Erweiterung des EDEKA – Marktes an der Ladestraße erreicht werden. Außerdem steht die Gestaltung des Bahnhaltdepotpunktes entsprechend der Planung des regionalen Betreibers fest.

Diese positive Entwicklung des Zentrums, insbesondere aber deren Verwirklichung entspricht auch den Wünschen der Bevölkerung in der Gemeinde.

Die Ansiedlung eines Drogerie - Marktes wird nicht nur das Bild, sondern vor allem die Funktion der Straße „ Am Markt“ positiv verändern. Deshalb muss das Augenmerk auf die Ansiedlung von Gewerbe und Kleingewerbe in diesem Bereich und eine entsprechende Gestaltung des Bereichs gerichtet werden.

Die erwarteten Veränderungen (ALDI/EDEKA) an der Ladestraße können diesen Prozess nur stärken. Ebenso eine Erweiterung von Penny auf dem bestehenden Gelände mit verbesserter Verkehrsführung auf der Werler Straße (z.B.: Linksabbiegerspur aus Richtung Ortsmitte).

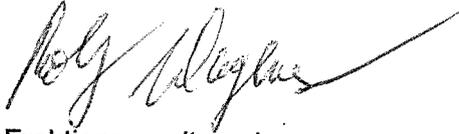
Allein schon die im Zusammenhang mit der Darstellung der Aktivitäten des Bürgermeisters bezüglich der Verlagerung des Penny-Marktes auf das Raiffeisengelände in der Zusammenfassung vom 21.12.2015 bekannt gewordenen Absichten örtlich tätiger bzw. ansässiger Gewerbetreibender, Unternehmen und Dienstleistungsbetriebe verlangt eine sorgfältige Analyse des Entwicklungspotentials der Straße „Am Markt“ und des gesamten oben beschriebenen Bereichs. Vor allem sind die Auswirkungen auf die Lebensqualität der bereits jetzt dort wohnenden Bürgerinnen und Bürger zu wahren.

Vorrangig verlangt diese Situation ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, um das Wohnumfeld in Verbindung mit dem neu gestalteten Bahnhof und dessen Erfordernissen (Zugang, Parkplätze, Fahrradparkplatz) insgesamt zu gestalten. Dieses Konzept darf insbesondere auch die durch den veränderten Bahnhofszugang bedingte Zunahme des Verkehrs in dem gesamten oben genannten Bereich der nicht unberücksichtigt lassen.

Deshalb sollen Antrag, Diskussion und Beschlussfassung einen umfassenden Prozess einleiten, der die Bürgerschaft in die Planung einbezieht und ihr weitgehende Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Die weitere Antragstellung und Begründung erfolgen mündlich.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rolf Weglar', with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

Fraktionsvorsitzender

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: Az.: 61 - 23 - 17	Sachbearbeiter: Datum:	Hückelheim 23.06.2016

Bürgermeister	<i>Schm 23.6.16</i>	Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in	<i>23/06.16</i>	Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	TOP	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	6	oef	06.07.2016				

Bahnhaltepunkt Welver

hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 23.06.2016

Sachdarstellung zur Sitzung am 06.07.2016:

- Siehe beigefügten Antrag der CDU-Fraktion vom 23.06.2016! -

Verwaltungsseitig kann der Antragsbegründung gefolgt werden. Der Beschluss des Rates vom 30.09.2015 beinhaltet lediglich, dass beim Umbau des Bahnhaltepunktes Welver Außenbahnsteige gebaut werden sollen. Demnach würde eine Erklärung der Konkretisierung dienen, dass für einen sicheren und funktionalen Bahnbetrieb mit Außenbahnsteigen auch ein Fußgängertunnel in Welver vorgesehen werden sollte. Darüber hinaus sollte die Bahnhofsumfeldplanung im Hinblick auf eine spätere Städtebauförderung auch im Lichte einer Integrierten Konzeptplanung beraten werden.

Beschlussvorschlag:

Seitens der Verwaltung wird der Antrag der CDU-Fraktion begrüßt.



Welver, den 23.06.2016

Gemeinde Welver
Am Markt 4
59514 Welver

Bahnhaltepunkt Welver

Sehr geehrte Damen und Herren,

die CDU-Fraktion Welver beantragt den Punkt „**Bahnhaltepunkt Welver**“ in die Tagesordnung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Umweltschutz und Natur am 06.07.2016 aufzunehmen.

Begründung:

Der Rat der Gemeinde Welver hat bereits beschlossen, dass beim Umbau des Bahnhaltepunktes Welver Außenbahnsteige gebaut werden und dass für Planungskosten Mittel im Haushalt 2016 bereitgestellt werden.

DB AG, NWL und ZRL werden mit entsprechender Förderung zu einem späteren Zeitpunkt den Umbau des Bahnhaltepunktes realisieren. Aus unserer Sicht ist es aus Gründen des Betriebes des Bahnhaltepunktes Welver wichtig, dass eine Verbindung zwischen der nördlichen und südlichen Seite des Bahnkörpers in Form eines Fußgängertunnels in ganzer Länge zwischen den Straßen „Ladestraße und Ostbusch“ entsteht.

Dies kann jedoch nur unter der Voraussetzung realisiert werden, wenn die Gemeinde Welver eine Beschlussfassung darüber hat, dass ein solcher Durchstich unter den Bahnsteigen und Gleisen gebaut werden soll.

Der Umbau des Bahnhaltepunktes Welver muss im Gesamtzusammenhang mit der konzeptionellen Verkehrsführung und der Beschaffenheit der Straßen Reiherstraße, Ladestraße, Im Hagen und Am Markt betrachtet werden. Insbesondere ist hier der verkehrsbedingte Aspekt in Verbindung mit dem zukünftigen Betrieb des Drogeriefachmarktes Rossmann in der Straße „Am Markt“ und der möglichen Ansiedlung des Penny-Marktes auf dem ehemaligen Raiffeisengelände zu berücksichtigen.

Für die Überplanung des Bahnhofsumfeldes bedarf es eines entsprechenden Planungsauftrages durch die Gemeinde Welver an ein Planungsbüro.

- 2 -

Aus Sicherheitsgründen wird hier nochmal auf die unzureichende Sicherung des Bahngeländes und die dadurch mögliche mißbräuchliche Überquerung der Gleise von der Ladestraße hingewiesen. Die Sicherungspflicht obliegt der Gemeinde Welver.

Beschlussvorschlag:

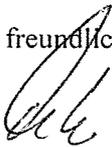
Die entsprechende Beschlussfassung ergibt sich aus der o.a. Sachdarstellung.

1. Der Rat der Gemeinde Welver beschließt, dass beim Umbau des Bahnhalt punktes Welver ein Fußgängertunnel unter dem gesamten Bahnkörper zwischen den Straßen „Ladestraße und Ostbusch“ gebaut werden soll.

Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Beschluss der DB AG, NWL und ZRL mitzuteilen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt bei geeigneten Planungsbüros die entsprechenden Kosten für die Bahnhofsumfeldplanung zu ermitteln und ggfls. weitere Mittel in den Haushaltsplanentwurf 2017 einzustellen.

Mit freundlichen Grüßen



- Daube -

Gemeinde Welper Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 66	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Hückelheim 23.06.2016

Bürgermeister	<i>Schm 23.6.16</i>	Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in	<i>23/06.16 JH</i>	Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	7	oef	06.07.2016				

**Verbesserungsmaßnahmen am Bahnhof Borgeln
hier: Antrag der Jungen Union Welper vom 17.04.2016**

Sachdarstellung zur Sitzung am 06.07.2016:

- Siehe beigefügten Antrag vom 17.04.2016! -

Auf Antrag der Jungen Union wurden in der Haupt- und Finanzausschusssitzung vom 08.05.2016 sowohl der Neubau der Brücke an der Kreisstraße 7 (K 7) als auch Anregungen von Verbesserungsmaßnahmen am Bahnhof Borgeln beraten.

Entsprechend des HFA-Beschlusses wird der Antrag der Jungen Union hinsichtlich des Brückenneubaus zuständigkeitshalber an den Kreis Soest weitergeleitet. Die Erörterung anderer Maßnahmen zur Verbesserung des Bahnhofs wurde zur weiteren Beratung in den GPNU-Ausschuss verwiesen.

In der Beratung vom HFA wurde u.a. auf die Beleuchtungssituation am Bahnhof hingewiesen. Verwaltungsseitig wurde der Beleuchtungszustand zwischenzeitlich vor Ort überprüft und in dem Lageplan entsprechend gekennzeichnet (Anlage).

Sofern eine Erweiterung von zusätzlichen Leuchten angestrebt wird, ist die Deutsche Bahn für die Realisierung Ansprechpartner.

Beschlussvorschlag:

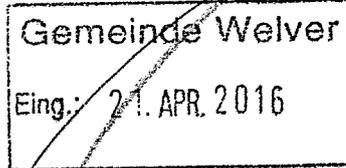
Da zunächst die weiteren Beratungen abzuwarten bleiben, ergeht verwaltungsseitig zurzeit kein Beschlussvorschlag.



**JUNGE UNION
WELVER**

Junge Union Welper Weidestraße 84 59514 Welper

An den Rat der Gemeinde Welper
Am Markt 4
59514 Welper



Welper, 17. April 2016

Bürgerantrag zur Brücke am Bahnhof Borgeln

Sehr geehrte Damen und Herren des Rates der Gemeinde Welper,

die Situation auf der Brücke am Bahnhof in Borgeln ist seit Jahren sehr kritisch, da es immer wieder zu Sicherheitsproblemen unter anderem wegen der schlechten Beleuchtung und des schmalen Gehwegs kommt. Es ist bereits vor längerer Zeit festgestellt worden, dass die Brücke wegen der starken Beanspruchung neu gebaut werden muss. Seit dem Jahr 2006 gibt es Bemühungen vom Kreis hier einen Neubau in Bewegung zu bringen. Passiert ist jedoch bisher nichts. Eine neue Brücke in Borgeln würde die Sicherheit der Fußgänger gerade bei Dunkelheit massiv erhöhen und würde zudem die Attraktivität der Gemeinde steigern. Aktuell soll es möglicherweise neue Förderungsmöglichkeiten für diese Angelegenheit, sowie andere Maßnahmen am Borgelner Bahnhof geben. Die Junge Union Welper, die sich im Oktober 2015 intensiv mit den Bahnhöfen der Gemeinde Welper beschäftigt hat, regt daher an, dass die Gemeinde Welper sich über die neuen Förderungsmöglichkeiten bei den zuständigen Zweckverbänden und bei der Deutschen Bahn informiert, um hier eine Lösung zu erzielen.

Eine positive Entscheidung dieses Antrags würden wir sehr begrüßen
Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Maximilian Berg
Maximilian Berg

Vorsitzender

Andre Tesch

Stellvertretender Vorsitzender

Maximilian Berg
Vorsitzender

Weidestraße 84
59514 Welper

Telefon
02384960822

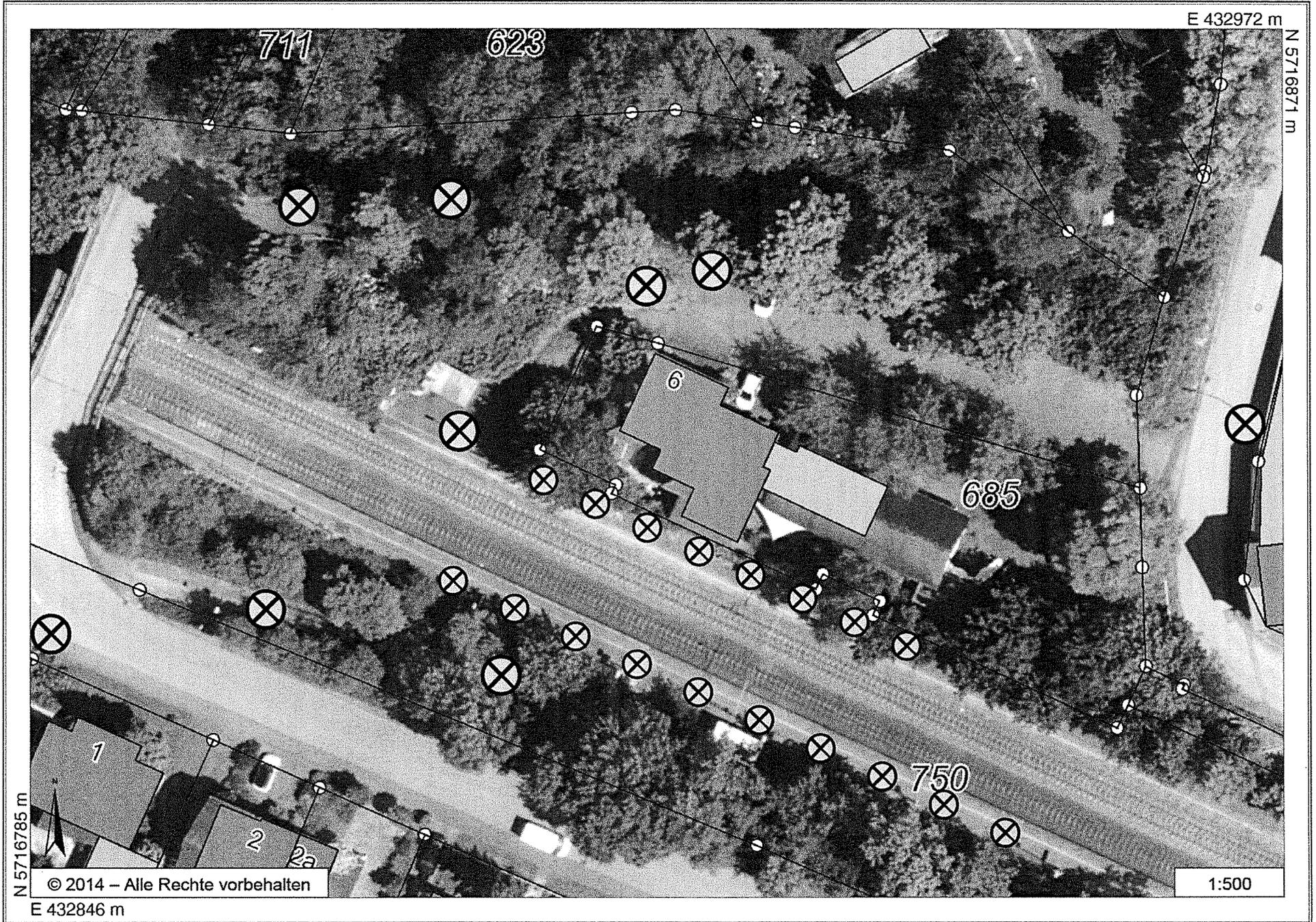
Mobil
01739639604

e-Mail
MaximilianBerg1@gmx.de

Web
MaximilianBerg1@gmx.de

Schema der Laternstandorte im Bereich des Bahnhaltepunktes Borgeln

Anlage



Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: Az.: 61	Sachbearbeiter: Datum:	Hückelheim 23.06.2016

Bürgermeister	<i>Schm 23.6.16</i>	Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in	<i>23/06.16 Hückelheim</i>	Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	TOP	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	8	oef	06.07.2016				

Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB im Bereich Westholz, Ortsteil Vellinghausen

hier: Antrag vom 08.06.2016 mit Ergänzung vom 13.06.2016

Sachdarstellung zur Sitzung am 06.07.2016:

- Siehe beigegefügten Antrag vom 08.06.2016 mit Ergänzung vom 13.06.2016! -

Darüber hinaus hat der Antragsteller am 19.06.2016 Fotos des betreffenden Bereiches zugesandt, die in der Sitzung bei Bedarf gezeigt werden können.

Gemäß § 14 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde zur Sicherung einer Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre beschließen, wenn ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst wurde. In Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB würde dieses auch für die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen gelten.

Eine solche Veränderungssperre wurde nun für den geltenden Bebauungsplan Nr. 2 „Westholz“ beantragt. Da jedoch nach dem Kenntnisstand der Verwaltung eine Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes nicht beabsichtigt ist, liegen einerseits die Voraussetzungen für eine Veränderungssperre nicht vor, noch wäre sie irgendwie zielführend, da nicht gesichert werden kann, was nicht beabsichtigt ist.

Vielmehr wendet sich der Antragsteller gegen eine beantragte bauliche Entwicklung südlich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 2, die zuletzt in der Ratssitzung am 22.06.2016 unter TOP 13 gemäß Einladung bzw. unter TOP 11 gemäß Niederschrift beraten wurde. Da jedoch auch hier (noch) kein Beschluss über die Aufstellung eines (neuen) Bebauungsplanes gefasst wurde, liegen auch für diesen Fall nicht die notwendigen Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre vor.

Darüber hinaus ist bekannt, dass sich der Antragsteller vielmehr gegen die in der Diskussion befindlichen baulichen Entwicklung in diesem Bereich wenden möchte, so dass eben nicht eine etwaige Planung gesichert werden soll sondern vielmehr der derzeitige planungsrechtliche Außenbereich beibehalten werden soll, erkennbar an der weitergehenden Forderung des Antragstellers, dass der dort bestehende Flächennutzungsplan nicht geändert werden

sollte. Demnach wäre eine Veränderungssperre neben der fehlenden Voraussetzung auch nicht das richtige Instrument für die Interessen des Antragstellers.

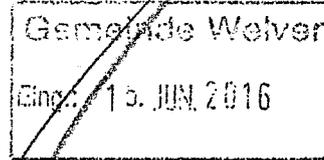
Sofern der Rat demnächst die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes südlich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 2 „Westholz“ beschließen sollte, bietet sich in dem anschließenden Beteiligungsverfahren für den Antragsteller vielmehr die Möglichkeit, Einwendungen gegen die beabsichtigte Bauleitplanung vorzutragen. Der Rat ist gemäß § 1 Abs. 7 BauGB verpflichtet, bei der Aufstellung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, so dass auch die privaten Einwendungen des Antragstellers Berücksichtigung finden müssen.

Vor diesem Hintergrund ergeht der folgende

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Antrag auf Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB abzulehnen. Der Antragsteller ist über die Beschlussfassung zu unterrichten.

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 13. Juni 2016 11:07
An: 'rathaus@welver.de' [REDACTED] 'Schumacher Uwe'
Cc: [REDACTED] 'Hueckelheim, Markus' [REDACTED]
Betreff: Nachtrag z. unserem Antrag (Veränderungssperre im Westholz) s. HFA Top 8 vom 08.06.2016 (HFA abgebrochen)



[REDACTED]
59514 Welver, den 13.6.2016

HFA der Gemeinde Welver, zur Info von Herrn Hückelheim

Nachtrag zu unserem Antrag auf Veränderungssperre bezogen auf Top 8 der abgebrochenen HFA-Sitzung vom 08.06.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im noch gültigen Bebauungsplan für das Westholz Nr.2 vom 01.09.1966 stehen zur Aufnahme in den Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung als möglicher Änderungsbereich (straffierte Flächen)

- westlich vom Anwesen [REDACTED] -gegenüber dem Haus und den Kaninchenställen vom [REDACTED]
- seit Jahrzehnten

mögliche Flächen zur Bebauung zur Verfügung.

Geplant hat der Antragsteller jedoch jetzt die Außenbereichssatzung nach Osten bis zum Graben, der die Wiesen von [REDACTED] und Herrn [REDACTED] trennt, zu verlängern, um dort im späteren Verlauf nach Aussagen meiner Frau, die mit ihm sprach, nach weiteren Genehmigungsverfahren 4 Baugrundstücke zu schaffen.

Er selbst plant danach zunächst ausgerechnet das östlichste Grundstück zu bebauen- am Graben zu Herrn [REDACTED] und den Schledden dort und damit weiter Baulücken und Zerstörung einer intakten Natur Vorschub zu leisten und die Anwesen anderer Anlieger zu gefährden.

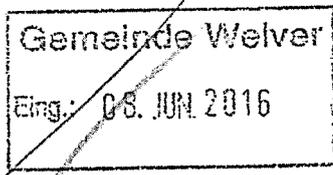
Seit Jahren sind der Verwaltung , dem stellv. Bürgermeister [REDACTED] und auch durch Berichterstattungen in den Medien , Überschwemmungen und Rückstaus indem jetzt angestrebten Gebiet bekannt.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

J. A.

[REDACTED]



Von: [redacted]
Gesendet: Mittwoch, 8. Juni 2016 07:33
An: 'rathaus@welper.de'; 'Schumacher Uwe'; [redacted]
Betreff: HFA Top 8 heute: Bauliche Entwicklung im Westholz Vellinghausen

[redacted]
59514 Welper, den 08.06.2016

HFA Gemeinde Welper

Zur Kenntnis von BM Schumacher und der Kommunalaufsicht

Re.: Bauliche Entwicklung im Westholz ,Vellinghausen

Antrag:

Veränderungssperre

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir beantragen den Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14.1 BAUGB zur Sicherung des bestehenden Bebauungsplans bezogen auf das Westholz in Welper-Vellinghausen.
Außerdem fordern wir den dort bestehenden Flächennutzungsplan nicht zu ändern.

Vorab per E/mail
Einschreiben mit R/Schein folgt.

[redacted]
[redacted]
[redacted]

P.S.
Wir bitten um
kurzfristige
Bestätigung!

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 63-10-01	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 23.06.2016

Bürgermeister	<i>Schulz 23.06.16</i>	Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in	<i>23/06.16 H. H.</i>	Sachbearbeiter/in	<i>f. 23/06.16</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	9	oef	06.07.16				

Bericht über die bearbeiteten Bauanträge

Sachdarstellung zur Sitzung am 06.07.2016:

Folgende Bauanträge zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens haben vorgelegen:

- + Errichtung eines Carports, Recklingser Str. 8, Ortsteil Recklingsen
- + Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Meyericher Kirchfeld 8, Zentralort Welver
- + Nutzungsänderung in eine Imbissstube, Werler Str. 16, Zentralort Welver
- + Nutzungsänderung/ Umbau einer ehem. landwirtschaftlichen Hofstelle zu drei abgeschlossenen Wohneinheiten, Beckumer Str. 18, Zentralort Welver (Bauvoranfrage)
- + Errichtung eines Carports, Neustadtstr. 18, Ortsteil Scheidingen
(Nachtrag zur Baugenehmigung)
- + Nutzungsänderung einer Scheune in einen vorübergehenden Aufenthaltsraum, Auf'm Tigge 7, Zentralort Welver
- + Änderung/ Erweiterung einer vorhandenen Reithalle und Errichtung eines Außenreitplatzes, Hillingsen 1, Ortsteil Balksen
(Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung)
- + Nutzungsänderung einer Bank in ein Fachgeschäft für Fahrräder, Wiesenstr. 1, Ortsteil Dinker
- + Einschulungsfeier Schulanfänger am 25.08.2016, Reiherstr. 11, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagenanbau, Klotinger Str. 29, Ortsteil Klotingen
- + Nutzungsänderung/ Umbau einer Garage zu Büro und Gästezimmer, Kiefernstr. 6, Zentralort Welver
- + Errichtung einer Schutzhütte für Gänse, Hauskamp 1, Ortsteil Dorfwelver
(Bauvoranfrage)

- + Erweiterung der Wohnung durch Ausbau des Dachbodens, Am Hügel 3, Ortsteil Schwefe
- + Nutzungsänderung / Umbau des ehem. Gemeindehauses zu einem Mehrfamilienhaus und Neubau eines Abstellraumes, Hattropholser Str. 20, Ortsteil Borgeln
- + Errichtung von zwei Fertiggaragen, Diedrich-Düllmann-Str. 8, Ortsteil Borgeln
- + Errichtung von Holzunterständen für Pferde, Von-Papen-Weg 3, Ortsteil Flerke
- + Errichtung eines Carports, Zur Grünen Aue 57, Zentralort Welper
- + Errichtung eines Gartengerätehauses, Rübenkamp 4, Ortsteil Dorfwelver
- + Nutzungsänderung/ Ausbau des Dachgeschosses und Hochterrasse, Brauckstr. 47a, Ortsteil Vellinghausen-Eilmsen (Bauvoranfrage)
- + Übernachtung einer Pilgergruppe der Kirchengemeinde St. Peter und Paul Straelen am 12.10.2016 in der Turnhalle der Grundschule Borgeln
- + Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport, Ringstr. 2a, Ortsteil Stocklarn
- + Errichtung einer landwirtschaftlichen Remise, Westen 2, Ortsteil Recklingsen
- + Errichtung einer Terrassenüberdachung, Erlenstr. 17, Zentralort Welper
- + Errichtung eines Carports, Fasanenweg 8, Zentralort Welper
- + Nutzungsänderung eines ehem. landwirtschaftl. Betriebes in eine Arztpraxis im EG und eine Wohnung im OG, Recklingser Str. 9, Ortsteil Recklingsen (Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheides)
- + Errichtung einer Unterstellhalle für landwirtschaftliche Geräte und Produkte, Haus Nehlen 1, Ortsteil Berwicke (*Wiederaufbau nach Brand*)
- + Errichtung eines Gartenhauses, Liethe 17, Zentralort Welper
- + Errichtung einer Werbeanlage, Wiesenstr. 1, Ortsteil Dinker
- + Errichtung einer Garage, Pferdekamp 5, Zentralort Welper
- + Nutzungsänderung/ Umbau einer Garage zu Kindertagespflegeräume, Hesselkamp 8, Ortsteil Vellinghausen-Eilmsen (Bauvoranfrage)
- + Umbau- und Anbau eines Edeka-Marktes, Ladestraße 30, Zentralort Welper

Zu allen vorgenannten Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Am Elsternbusch, Zentralort Welper (*Bauvoranfrage; Außenbereichslage*)
- + Errichtung eines Einfamilienhauses, Kirchweg, Zentralort Welper (*Bauvoranfrage; Außenbereichslage*)

Zu allen vorgenannten Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

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