

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

Welver, den 03.01.17

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

**Mittwoch, dem 18. Januar 2017, 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. Bestellung der Schriftführer/innen
2. 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“, Zentralort Welver, zur Verlagerung des Penny-Lebensmitteldiscountmarktes an die Ladestraße  
hier: Vorstellung der Planung
3. 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“, Zentralort Welver  
hier: 1. Vorstellung des Planentwurfes  
2. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

4. Bauliche Entwicklung im Zuge der Straße „Westholz“ im Ortsteil Vellinghausen  
hier: Antrag vom 20.04.2016
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ladestraße“, Zentralort Welver  
hier: Antrag vom 24.04.2016
6. Zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zur Rotbuche“, Ortsteil Schwefe  
hier: 1. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
2. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
3. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
7. Zweite vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rübenkamp“, Ortsteil Dorfwelver  
hier: 1. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens  
2. Satzungsbeschluss
8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Winkelweg“, Ortsteil Dinker  
hier: Antrag vom 29.08.2016
9. Sanierung der Regenwasserkanalisation Eichenstraße im Zentralort Welver  
hier: Vorstellung der Planung
10. Bericht über die Bauanträge
11. Anfragen / Mitteilungen

## **B. Nichtöffentliche Sitzung**

1. Anfragen / Mitteilungen

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Wiemer  
Vorsitzender

begl.:

  
- Große -

### **Damen und Herren**

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

<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 60	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 30.12.2016

Bürgermeister	<i>Schupp 4.1.17</i>	Allg. Vertreter	<i>J. 04.1.17</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>03/01.17</i>	Sachbearbeiter/in	<i>J. 30.12.16</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	1	oef	18.01.17				

### Bestellung der Schriftführer/innen

#### Sachdarstellung zur Sitzung am 18.01.2017:

Aus organisatorischen Gründen ist es erforderlich, für die laufende Wahlperiode die Protokollführung für den GPNU wie folgt zu ändern.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen die Schriftführung wie folgt zu bestellen:

Verwaltungsfachangestellter Herr Dirk Große

Verwaltungsfachangestellte Frau Frauke Niedermeier

Verwaltungsfachangestellte Frau Jutta Middeler

#### Beschlussvorschlag:

Als Schriftführer für die laufende Wahlperiode werden bestellt:

Herr Dirk Große

Frau Frauke Niedermeier

Frau Jutta Middeler



<b>Gemeinde Welper</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Fachbereich Az.: 61-26-21/09-16	Sachbearbeiter/in: Datum:	Hückelheim 03.01.2017

Bürgermeister	<i>Schen 04.01.17</i>	Allg. Vertreter	<i>J 04.01.17</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>03/01.17</i>	Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	2	oef	05.10.2016	beschlussunfähig			
GPNU	2	oef	18.01.2017				

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

hier: Vorstellung der Planung

#### Sachdarstellung zur Sitzung am 05.10.2016:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 22.06.2016 den Aufstellungsbeschluss zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ mit dem Ziel gefasst, im Zentralort Welper den vorhandenen Penny-Markt an der Werler Straße auf das ehemalige Raiffeisengelände an der Ladestraße gemäß einem Antrag der LRD Welper GmbH & Co. KG zu verlagern.

Der Investor hat dazu zwischenzeitlich die NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg, mit der Erarbeitung der Planunterlagen für die Änderungsverfahren beauftragt. Der Beschlussvorlage ist nun der aktuelle Planungsstand beigelegt (Anlage 1: Grundzüge der Planung; Anlage 2: Auszug aus dem Entwurfsplan zur Flächennutzungsplanänderung; Anlage 3: Auszüge aus dem Entwurfsplan der Bebauungsplanänderung) und wird in der Sitzung von einem Vertreter des beauftragten Planungsbüros vorgestellt.

Die Grundzüge der Planung sehen demnach vor, dass in dem 5.011 m<sup>2</sup> großen Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches -Ortsmitte- eine ca. 4.456 m<sup>2</sup> große Sondergebietsfläche vorgesehen ist, die sich in eine überbaubare Fläche von ca. 2.004 m<sup>2</sup> (0,4 x 5.011m<sup>2</sup>) und eine versiegelbare Freifläche für Parkraum von ca. 2.452 m<sup>2</sup> untergliedert. Hinzu kommt eine Grünfläche von ca. 554 m<sup>2</sup>. Die maximal zulässige Verkaufsfläche soll inklusive Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt, Backshop/Sitzcafé und weiteren kleinteiligen Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten bis zu 1.270 m<sup>2</sup> (=0,285 x 4.456 m<sup>2</sup>) umfassen. Darüber hinaus sollen Außenverkaufsflächen für Aktions- und Saisonwaren sowie als weitere temporäre Nutzungen ein Imbiss und ein Verkaufsstand für Obst und Gemüse zulässig sein.

Als nächste Schritte des Verfahrens sind die Beauftragung von Fachgutachten durch den Investor für die abwägungsrelevanten Belange Einzelhandel, Verkehr, Lärm und Altlasten auf der Grundlage des dargestellten Planungsstandes vorgesehen. Darüber hinaus bedürfen auch die Belange von Natur und Landschaft sowie Artenschutz einschließlich zu planender Ausgleichsmaßnahmen einer fachtechnischen Beurteilung. Ein Abstimmungsgespräch mit der Bezirksregierung Arnsberg als Regionalplanungsbehörde ist für Ende Oktober anvisiert.

Verwaltungsseitig wird davon ausgegangen, dass die textliche Festsetzung für Außenverkaufsflächen und temporäre Nutzungen innerhalb der Sondergebietsfläche noch einer weiteren Konkretisierung hinsichtlich zeitlicher und flächenmäßiger Begrenzungen bedarf. Hierfür sollten jedoch zunächst insbesondere die Ergebnisse eines Einzelhandelsgutachtens abgewartet werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung, Gemeindeentwicklung, Naturschutz und Umwelt billigt die vorgestellten Grundzüge der Planung sowie die Planentwürfe zur Flächennutzungs- und Bebauungsplanänderung gemäß dem vorgestellten Planungsstand und beauftragt die Verwaltung, die angekündigten Fachgutachten für die Belange Einzelhandel, Verkehr, Lärm und Altlasten nach ihrer Fertigstellung in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses vorzustellen.

### **Sachdarstellung zur Sitzung am 18.01.2017:**

Zwischenzeitlich erfolgte das angekündigte Abstimmungsgespräch bei der Bezirksregierung Arnsberg als Regionalplanungsbehörde. Im Ergebnis steht die Planungsbehörde dem Vorhaben grundsätzlich positiv gegenüber. Aus dem als Anlage 4 beigefügten Gesprächsvermerk können die Bewertung und die Empfehlungen aus Sicht der Bezirksregierung im Einzelnen entnommen werden.

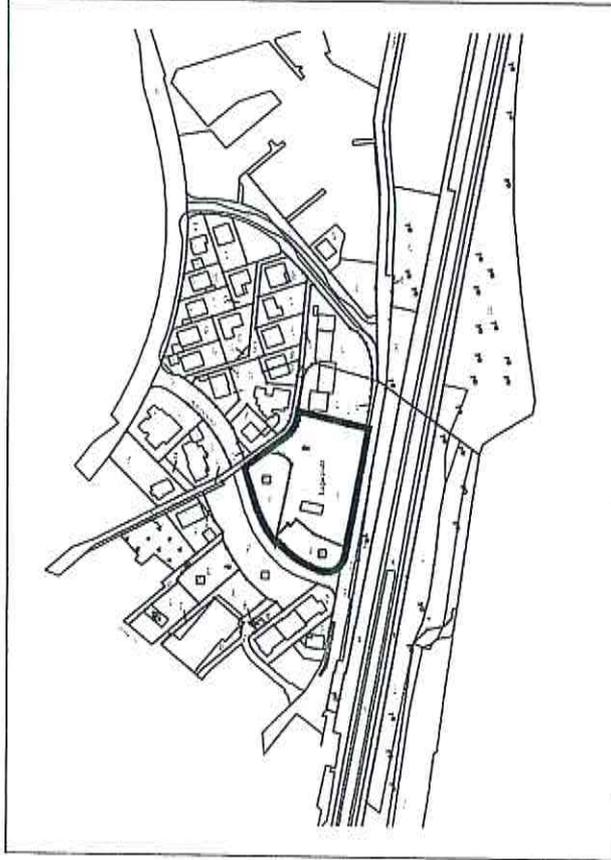
Insbesondere der Hinweis der Bezirksregierung, statt einer Bebauungsplanänderung aus Gründen der Rechtssicherheit einen neuen Angebots-Bebauungsplan oder einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 4, Seite 4 oben) aufzustellen, sollte in der Sitzung diskutiert werden. Sofern der Aufstellungsbeschluss dahingehend neu zu fassen wäre, könnte dieses für die nächste HFA-Sitzung am 08.02.2017 vorbereitet werden.

Da die Sitzung am 05.10.2016 wegen Beschlussunfähigkeit nicht stattfinden konnte, wurde ein Vertreter des beauftragten Planungsbüros erneut eingeladen, den aktuellen Planungsstand in dieser Sitzung persönlich vorzustellen.

# GEMEINDE WELVER (Kreis Soest)



## Bebauungsplan Nr. 9, 16. Änderung 37. Änderung des Flächennutzungsplanes



Grundzüge der Planung

September 2016

Eschenweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



Inhalt:

- Grundzüge der Planung
- 37. Änderung des Flächennutzungsplanes, Vorentwurf
- Bebauungsplan Nr. 9, 16. Änderung, Vorentwurf

### Grundzüge der Planung

#### Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Welver hat die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Verlagerung des Penny-Marktes „Werler Straße“) inklusive weiterer kleinteiliger Einheiten für Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie zu schaffen. Das Ziel ist dabei die Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung. Weiterhin kann mit der Planung ein städtebaulicher Missstand, der teilweise momentan durch die lediglich als Parkplatz genutzte und ansonsten brachgefallene Fläche (ehemaliger, stillgelegtes Getreidesilo) im Ortszentrum und am Haltepunkt der Bahn besteht, im Sinne der Innenentwicklung behoben werden. Dazu werden die Flurstücke 450, 451 und 452 mit einer Gesamtgröße von ca. 0,5 ha überplant.

Das Einzelhandelsvorhaben mit einem Lebensmittelmarkt mit dem üblichen Food- und Non-Food-Sortiment inklusive Getränkemarkt und Backshop mit Sitzcafé (zusammen 920 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und weiteren kleinteiligen Einzelhandels- und Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten soll insgesamt eine Verkaufsfläche von bis zu 1.270 m<sup>2</sup> umfassen. Darüber hinaus sollen Außenverkaufsflächen für Aktions- und Saisonwaren sowie als weitere temporäre Nutzungen ein Imbiss und ein Verkaufsstand für Obst- und Gemüseprodukte im Bereich der Kunden- und Stieplatanlage möglich sein. Vorgesehen ist dafür zudem die Anlage von ca. 66 Pkw-Parkplätzen und Fahrradstellplätzen.

Es soll ein kompletter Neubau erfolgen, wodurch der Abriss des auf dem Gelände verbliebenen Siloturms des Raiffeisen-Marktes nötig wird.

#### Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Welver östlich der Fußgängerzone „Am Markt“, nordöstlich des Bahnhofpunkts und der Bahnstrecke Hamm-Warburg und ca. 300 m westlich eines weiteren Einzelhandelsstandortes mit zwei Lebensmittelmärkten.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die „Ladestraße“ im Süden, die „Starenschleife“ im Westen sowie den Bauhof der Gemeinde im Osten.

Das Plangebiet ist momentan durch zwei Parkplätze, die von der „Starenschleife“ aus zu erreichen sind sowie durch einen leerstehenden Siloturm geprägt. Die Fläche ist im zentralen und östlichen Bereich dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, die in den letzten Jahren keiner Pflege unterlagen.

Das architektonische Konzept für den Markt wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in gemeinsamer Abstimmung mit der Gemeinde Welver erstellt und mit dem künftigen Ankermieter sowie dem Projektentwickler und Investor einvernehmlich abgestimmt.

#### Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

In der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ ist das Plangebiet als Gewerbegebiet (Grundflächenzahl 0,8, Geschossflächenzahl 2,2 mit randlichen Grünflächen mit Anpflanzgebot festgesetzt).

Außerdem sind öffentliche Verkehrsflächen und Parkplätze festgesetzt.

Da das Vorhaben sich nicht aus dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan entwickeln lässt, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Damit der Bebauungsplan, der ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festsetzt, aus dem Flächenutzungsplan entwickelt ist, muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte Welver“.

#### Abwägungsrelevante Belange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens müssen öffentliche und private Belange gerecht untereinander abgewogen werden. Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung ist eine nähere Betrachtung der folgenden Belange erforderlich für die entsprechende Gutachten und Fachbeiträge erstellt werden:

##### Einzelhandel

Der geplante Einzelhandelsstandort liegt im Zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“ und ist damit ein grundsätzlich geeigneter Standort für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten. Im Rahmen eines Tragfähigkeitsgutachtens soll der Fokus auch darauf gelegt werden, dass es sich nicht um eine Neuanstiedlung des Penny-Markts sondern um lediglich eine Verlagerung in Welver handelt. Außerdem soll überprüft werden, wie mit dem alten Standort des Penny-Marktes an der „Werler Straße“ umgegangen werden soll und ob es möglich ist, die Neuanstiedlung eines Nahversorgers an diesem Altstandort auszuschließen.

##### Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes soll über eine Ein- und Ausfahrt an der Ladestraße erfolgen. Die Anlieferung erfolgt im östlichen Bereich des Plangebietes auch von der Ladestraße aus. Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung sollen die neu entstehenden Ziel- und Quellverkehre des Einzelhandelsvorhabens, die Auswirkungen des Vorhabens im Verkehrsnetz, die Auswirkungen der Überplanung von öffentlichen Parkplätzen im Hinblick auf Bahnpendlerverkehr und die Auswirkungen der Ansiedlung eines Drogeriemarktes in unmittelbarer Nähe „Am Markt 16“ untersucht werden. Außerdem sollen Möglichkeiten einer veränderter Verkehrsführung betrachtet werden.

### Lärm

- Für die Bauleitplanung wird ein schalltechnisches Gutachten mit objektbezogener Prüfung erstellt, welches vor dem Hintergrund der angrenzenden Wohnnutzungen und der Lärmvorbelastungen, die durch das Vorhaben hervorgerufenen Geräuschmissionen betrachtet.

### Alliasten

Im Plangebiet sind keine Alliasten bekannt. Aufgrund der Nutzungshistorie ist jedoch eine orientierende Bodenuntersuchung erforderlich, die neben der Alliiastensituation auch die Bodenmechanik und Tragfähigkeit betrachtet.

Für die Abwägung benötigte Gutachten werden kurzfristig beauftragt.

### Natur und Landschaft, Eingriffsregelung und Artenschutz

Das Plangebiet ist in seinem Bestand geprägt von dem alten Siloturm und versiegelter Fläche, von Stellplatzfläche, Rasenfläche, Einzelbäumen, Lagerplatz, Schotterfläche und Sukzessionsgebüsch (Sukzessionsgebüsch) bzw. von typischen Biotoptypen der Siedlungsbrachen.

Für die planungsrechtliche Bestandsbeurteilung ist der bisher geltende Bebauungsplan Nr. 9, 7. Änderung von 1988 relevant. Bisher festgesetzt sind ein Gewerbegebiet (GRZ: 0,8), nicht überbaubare Grundstücksfläche (Nebenanlagen sind zulässig), Verkehrsfläche sowie kleinflächig im Zusammenhang mit der Verkehrsfläche öffentliche Grünfläche (220 m<sup>2</sup>) und Anpflanzfläche gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (458 m<sup>2</sup>).

Die Neuplanung (s.u.) sieht ein sonstiges Sondergebiet auf etwa 4.456 m<sup>2</sup> (GRZ 0,4 mit zulässiger Vollversiegelung für eine Stellplatzanlage) vor. Die Grünflächen werden im Sinne des Minimierungs- und Vermeidungsgebotes der Eingriffsregelung neu organisiert, so dass wertgebende Gehölze innerhalb der geplanten Grünflächen (554 m<sup>2</sup>) gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB erhalten werden können.

Im Vergleich von Neuplanung zu Altplanung steht eine um knapp 100 m<sup>2</sup> vergrößerte Gehölzfläche einem Verlust von 220 m<sup>2</sup> straßenbegleitender öffentlicher Grünfläche gegenüber.

Die Gegenüberstellung mit dem bisherigen Planrecht lässt erwarten, dass die mit der Neuplanung verbundenen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft die Schwelle zusätzlicher erheblicher Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft nicht überschreitet, so dass keine weiteren Maßnahmen zur Eingriffsregelung erforderlich werden.

Die Einhaltung des Artenschutzrechtes ist auf der Umsetzungsebene sicherzustellen, jedoch soll bereits auf Ebene der Bauleitplanung vorgeklärt werden, welche artenschutzrechtlichen Maßgaben nachgeordnet besonders beachtlich sind. Die Gehölze und der leerstehende Siloturm bieten Habitatqualitäten für artenschutzrechtlich relevante Brutvögel und Fledermäuse. Als Beurteilungsgrundlage für den Artenschutz sind vertiefende Untersuchungen für Fledermäuse und Brutvögel vorgesehen. Die Details zur Untersuchungstiefe sind noch abzustimmen.

### **Beabsichtigte Darstellungen in der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der Änderungsbereich wird als Sonderbaufläche dargestellt.

### **Beabsichtigte Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 9, 16. Änderung**

Das Plangebiet soll als Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt werden, in dem ein Lebensmittelmarkt inklusive Getränkemarkt und Backshop sowie weitere kleinteilige Einzelhandels-, und Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten mit einer Verkaufsfläche von bis zu 0,285 m<sup>2</sup> pro qm Baugrundstücksfläche im SO Einzelhandel zulässig sind; damit sind bis zu 1.270 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche möglich. Darüber hinaus sollen Außenverkaufsflächen für Aktions- und Saisonwaren sowie als weitere temporäre Nutzungen ein Imbiss und ein Verkaufstand für Obst- und Gemüseprodukte im Bereich der Kunden- und Stellplatzanlage möglich sein.

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, dieses ist für das Gebäude ausreichend. Für die Stellplätze mit ihren Zufahrten besteht ein hoher Bedarf nach versiegelten Grundflächen. Daher darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche im Sondergebiet durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) bis auf eine GRZ von 1,0 überschritten werden.

Es ist eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m ist zulässig. Außerdem wird die Höhe des Gebäudes auf ein Vollgeschoss und eine Gebäudehöhe von maximal 9 m über der Oberkante der zur Erschließung dienenden Straße (Ladestraße).

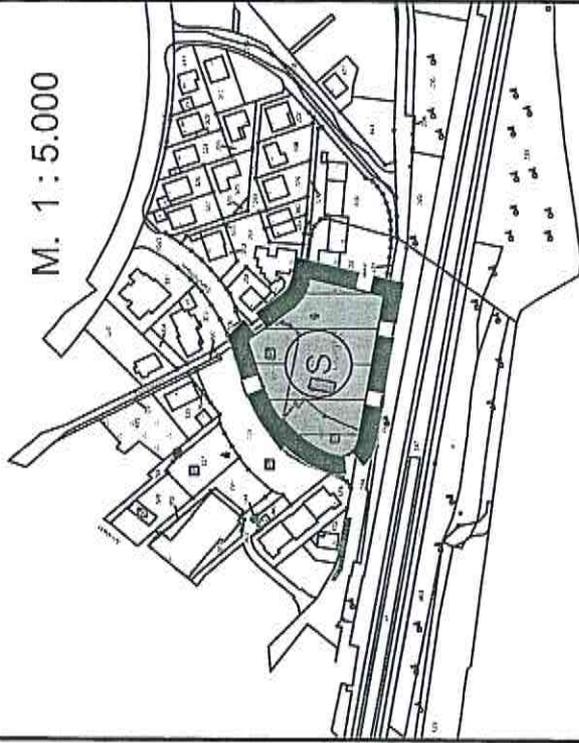
Die vorhandenen Grünstrukturen am nördlichen und östlichen Rand, die zum Teil auch in der 7. Änderung des Bebauungsplanes als Pflanzstreifen festgesetzt sind, werden als private Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hierdurch wird der im Sondergebiet selber nicht vorgesehene Anteil unversiegelter Fläche sichergestellt.

Es sollen außerdem Standorte und Höhen von Freiflächen-Werbeanlagen (Schilder, Stelen, Fahnenmasten und Pylone) festgesetzt werden. Die exakten Standorte stehen jedoch noch nicht abschließend fest. Daher wird zunächst auf eine zeichnerische Festsetzung verzichtet.

Anlage 2

Es gilt die BauNVO 1990

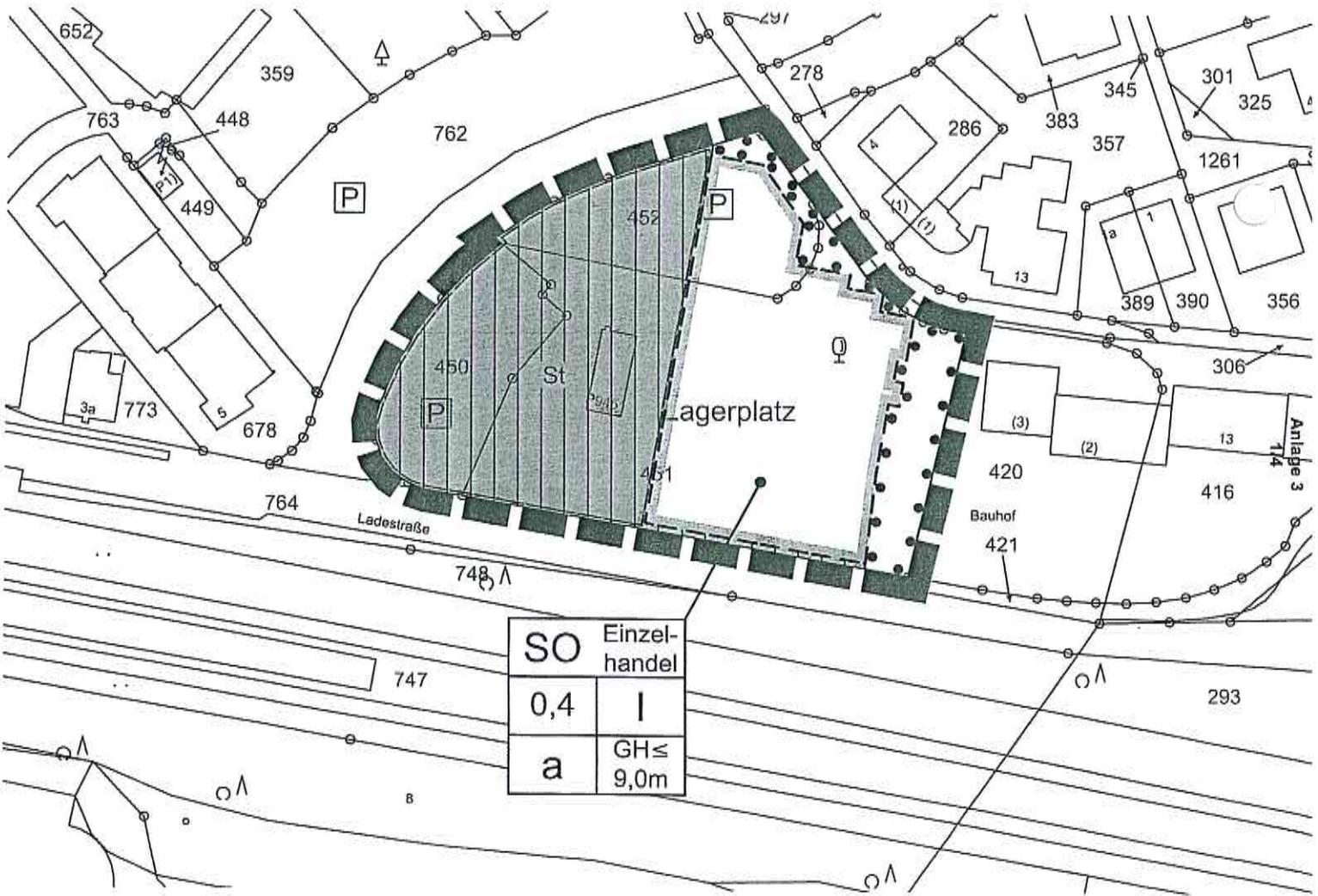
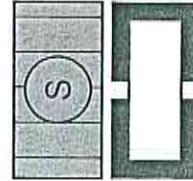
M. 1 : 5.000



Planzeichenerklärung

Sonderbaufläche

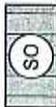
Geltungsbereich der FNP-Änderung



SO	Einzelhandel
0,4	I
a	GH ≤ 9,0m

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH ≤ 9,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise



Baugrenze



9. Grünflächen

Private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

St

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet

Das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel“ (SO Einzelhandel) dient zum Zwecke der Errichtung und Nutzungen von baulichen Anlagen für einen Lebensmittelcounter mit ergänzenden Nutzungen.

(1) Zulässig sind:

- a. ein Lebensmittelcounter inklusive Getränkemarkt und Backshop mit Sitzcafé und weitere kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinheiten,
- b. ein Gebäudeflächenmarkt im Lebensmittelmarkt oder im Außenbereich (z. B. an der Fassade),
- c. Werbeanlagen für den Lebensmittelmarkt an den Fassaden des Neubaus und im Außenbereich, dort ein Werbepylon, Fahnenmasten und Stelen,
- d. großflächige Werbetafeln für Fremdwerbung im Außenbereich.

(2) Pro qm Baugrundstücksfläche im SO Einzelhandel sind maximal 0,285 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Lebensmittelcounter inklusive Getränkemarkt, einen Backshop mit Sitzcafé und weitere Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinheiten zulässig.

Über diese Verkaufsfläche hinaus sind temporär Außenverkaufsflächen für Aktions- und Saisonwaren, ein Imbiss und ein Verkaufsstand für Obst und Gemüse zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf innerhalb der Sondergebietsflächen die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) bis auf 1,0 überschritten werden.

3. Höhe baulicher Anlagen

(1) Die baulichen Anlagen dürfen im Sondergebiet eine Höhe von 9 m nicht überschreiten.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahnhöhe der Ladestraße in fertig ausgebautem Zustand (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt). Der untere Bezugspunkt wird durch den rechten Winkel von der Straßennachse auf die zur Ladestraße gerichtete Fassadenmitte bestimmt.

(2) Für technische Anlagen wie z.B. Lüftungs- und Kühleinrichtungen, Schornsteine etc. sowie für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (z.B. Dachflächen-Photovoltaik-Anlage) ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe von bis zu 2 m auf einer Grundfläche von maximal 30 % zulässig.

4. Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind ist.

5. Erhaltung und Anpflanzungen von Bäumen

In den gekennzeichneten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Anpflanzungen zu erhalten und bei Ausfall artgleich nachzupflanzen.

gezeichnet:	K. Heise	K. Heise	K. Heise
Projektleiter:	M. Meier	M. Meier	M. Meier
Projektbearbeiter:	J. Stolle	J. Stolle	M. Meier
Datum:	06.09.2016	16.09.2016	19.09.2016

## Hinweise

### Alliasten

Im Plangebiet sind keine Alliasten bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Sachgebiet Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen.

### Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alle 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 als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

### Kampfmittelreste

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Weiver als örtliche Ordnungsbehörde zu verständigen.

### Regenwasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser ist dem Kanalsystem der Gemeinde Weiver zuzuleiten. Einleitungsstelle und Einleitungswege sind im Rahmen der Entwässerungsplanung und des Entwässerungsantrags mit den Stadtwerken abzustimmen.

### Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

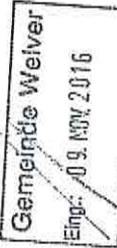
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der zurzeit gültigen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV NRW S. 496)



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 59917 Arnsberg  
An den  
Bürgermeister der Gemeinde Welver  
Am Markt 4  
59514 Welver



Datum: 28. Oktober 2016  
Seite 1 von 4

Adresszeichen:

bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:

Herr Keul  
franz.josef.keul@bezreg-  
arnsberg.nrw.de  
Telefon: 02931/82-3414  
Fax: 02931/82-40139

Dienstgebäude:  
Selbertzstraße 2  
59921 Arnsberg

### Gesprächsvermerk

**Thema:** Verlagerung des Penny-Marktes in der Gemeinde  
Welver

**Gesprächsteilnehmer:** Herr Bürgermeister Schumacher, Welver  
Herr Hückelheim, FBL Gemeindeentwicklung,  
Welver  
Herr Große, FB Gemeindeentwicklung, Welver  
Herr Bleiziffer, List Retail Development  
Herr Stolle, Planungsgesellschaft NWP

Von Seiten der Bezirksregierung Arnsberg nahmen an dem Gespräch teil:

Herr Aßhoff, Abteilungsdirektor Abt. 3  
Herr Fröhlich, Hauptdezernent Dez. 35,  
Frau Lemser, Dezernentin, Dez. 32  
Herr Neitzel, Regierungsbeschäftigter, Dez. 32  
Herr Keul, Regierungsbeschäftigter, Dez. 35

**Datum:** 24. 10. 2016, Bezirksregierung, 14 – 16 Uhr

Einleitend wurde die Planung durch die Vertreter der Gemeinde Welver, den Projektentwickler und das Planungsbüro vorgestellt. Die Gemeinde Welver beabsichtigt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des im Hauptort Welver am Standort Werler Str. ansässigen Penny-Marktes auf das ehemalige Raiffeisengelände an der Ladestraße. Dazu

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



bedarf es einer Änderung des FNP zur Darstellung eines Sondergebietes. Parallel dazu möchte die Gemeinde Welver den Bebauungsplan Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ ändern. Weitere Ausführungen zur Planung sind dem von der Gemeinde aufgestellten Bericht zu entnehmen, der im Vorfeld der Besprechung an die Gesprächsteilnehmer verteilt wurde.

### Bewertung und Empfehlungen aus Sicht der Bezirksregierung

Im Rahmen des Gesprächs wurden verschiedene Aspekte der Planung thematisiert und Fragestellungen aufgeworfen, die von Seiten der Bezirksregierung wie folgt beantwortet und bewertet werden:

- Innerhalb des Hauptortes Welver ist der anvisierte Standort aufgrund seiner relativ zentralen Lage im Gemeindegebiet und der Nähe zum Geschäftsbereich „Am Markt“ prinzipiell geeignet für die Ansiedlung von groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Besser geeignete Alternativen stehen nicht zur Verfügung.
- Da Grundzentren wie Welver i. d. R. nur ein geringes Angebot in der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe aufweisen, hängt die Ausübung der zentralörtlichen Funktion hier stärker vom Angebot bei den periodischen Bedarfsgütern zur Nahversorgung ab, als bei höherrangigen Zentralen Orten. Die Verlagerung und die damit einhergehende, maßvolle Verkaufsfächenerweiterung des Penny-Marktes stellt einen wichtigen Baustein zur Stabilisierung der Einzelhandelsfunktion der Gemeinde Welver dar und bewirkt eine Verringerung der derzeit feststellbaren Kaufkraftabflüsse.
- Der Standort für den neuen Penny-Markt befindet sich innerhalb des vom Gemeinderat beschlossenen Zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte“. Somit entspricht das Plangebiet Ziel 1 (Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen) und Ziel 2 (Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen) des Sachlichen



Teilplanes Großflächiger Einzelhandel des LEP NRW. Aus städtebaulicher Sicht, wie auch aufgrund der Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung, findet das Vorhaben grundsätzlich die Unterstützung der Bezirksregierung. Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung ist dem Vorhabenstandort wegen seiner Lage im Zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“ eine höhere Priorität als dem weniger integrierten Nahversorgungsstandort Ladestraße beizumessen.

- Daher wird anheimgestellt, die Verkaufsflächengröße des Vorhabens zu erhöhen, um im Hinblick auf zukünftige betriebliche Erfordernisse flexibler aufgestellt zu sein. So würde auch eine Verkaufsflächen-Obergrenze von ca. 1.400 qm – derzeit sind insgesamt 1.270 qm geplant - voraussichtlich mit dem Ziel 3 des Sachlichen Teilplans des LEP (Beeinträchtigungsverbot) in Übereinstimmung stehen

- Die Verträglichkeit der Verlagerung des Penny-Marktes soll im Zuge des weiteren kommunalen Planverfahrens gutachterlich untersucht werden, was von hier befürwortet wird. Im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens sollten neben einer größeren Verkaufsfläche des Penny-Marktes auch die absehbaren Entwicklungen an dem östlich an der Ladestraße gelegenen Zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Ladestraße“ (Edeka und Aldi) mit betrachtet werden. In die gutachterliche Gesamtbetrachtung sollte des Weiteren eine mögliche Nachnutzung des Penny-Altsandortes an der Werler Straße durch Einzelhandel mit einfließen.

Vor dem Hintergrund der konkreten örtlichen Situation wird des Weiteren unterstützt, dass innerhalb des Planverfahrens ein Verkehrs- und ein Lärmgutachten beauftragt werden sollen.

- Damit nach Aufgabe des Standortes durch Penny die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an der Werler Straße nicht zu möglichen Schädigungen des Zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte“ führt, sollte die Gemeinde Wever planerische Vorkehrungen treffen und den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten an diesem Standort perspektivisch ausschließen.

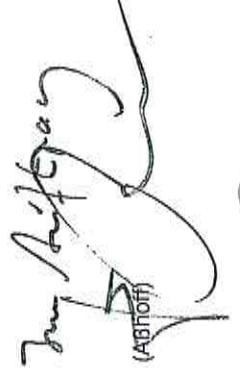


- Als problematisch wird angesehen, dass das Baurecht für die Ansiedlung des Penny-Marktes über eine weitere, nunmehr die 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 geschaffen werden soll. Unter dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit der Planung wäre es besser, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, der für seinen Geltungsbereich an die Stelle des alten Plans tritt. Da die Ausgestaltung des Bauvorhabens weitgehend fest steht, käme neben der Möglichkeit eines Angebots-Bebauungsplans insbesondere auch ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan in Frage, bei dem über den dazugehörigen Durchführungsvertrag weitere Einzelheiten mit dem Investor vereinbart werden können.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB liegen ebenfalls die Voraussetzungen vor, wenn man davon absieht, dass hierbei noch abzuklären wäre, ob eine Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Ein BPlan der Innenentwicklung ist – wie auch ein Vorhabenbezogener BPlan - an die Ziele der Raumordnung anzupassen; neben der Verfahrensvereinfachung ist jedoch keine FNP-Genehmigung mehr erforderlich, nur dessen Berichtigung.

- Im Bebauungsplan sollten die Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets groß-flächiger Einzelhandel (z. B. „Nahversorgung“ oder „Lebensmitteldiscounter“), die Verkaufsflächenobergrenze sowie die zulässigen Kernsortimente festgesetzt werden. Weiterhin kann der Bebauungsplan auch Festsetzungen zu den vorgesehenen, untergeordneten Temporär-Nutzungen des Einzelhandels enthalten.

Im Flächennutzungsplan ist es ebenfalls erforderlich, noch die Zweckbestimmung der geplanten Sonderbaufläche anzugeben.

  
(Aifinger)

<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-21/09-15	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 03.01.2017

Bürgermeister	<i>Schm 04.01.17</i>	Allg. Vertreter	<i>J 04.01.17</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>04/01.17</i>	Sachbearbeiter/in	<i>J 03/01.17</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	3	oef	18.01.17				

**15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“,  
Zentralort Welver**

**hier: 1. Vorstellung des Planentwurfes**

**2. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Sachdarstellung zur Sitzung am 18.01.2017:**

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 13.04.2016 den Beschluss zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ gefasst. Der Geltungsbereich liegt nördlich der Bahnhofstraße/ südlich der Erlenstraße im Zentralort Welver.

Inhalt der Änderung:

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

Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, einen Änderungsentwurf zu erstellen. Die diesbezüglichen Unterlagen (Bebauungsplanentwurf und Begründung mit Umweltbericht) sind nun als Anlage beigefügt. Im Rahmen der nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahrensschritte zur Änderung von Bebauungsplänen erfolgt als erstes die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Parallel sollen die Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt werden.

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

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt billigt die vorgelegte Planung zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ und beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen. Die Verwaltung wird beauftragt, nach der genauen Terminierung die Öffentlichkeit entsprechend zu dieser Versammlung einzuladen. Die Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt zeitlich parallel.



## Legende

### zur 15. Änderung des B-Planes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“

#### Festsetzungen gem. Inhalt der 15. Änderung

Begrenzungslinie (§ 9 Abs. 7 BauGB):



Grenze des räuml. Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

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

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

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

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 Erschließungssirasse gelegenen Seite des Baugrundstückes, festgelegt.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o offene Bauweise

#### Nachrichtlich auszugswise die weiterhin geltenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bis einschließl. der 14. Änderung

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

WA

- Allgemeines Wohngebiet  
Zulässig sind gem. § 4 BauNVO
- Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitl. Zwecke
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

WR

Reines Wohngebiet  
Zulässig sind gem. § 3 BauNVO  
- Wohngebäude

Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

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

0,4

GRZ = Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)  
gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind (Flächenanteil eines Baugrundstückes, der überbaut werden darf)

1,0

GFZ = Geschossflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO)  
gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind

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

Baugrenze

mit Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche

20° - 30°  
Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 30°.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straße/ Gehweg

Sonstige Darstellungen



Grenze Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

796

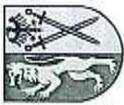
Flurstücksbezeichnung zum Zeitpunkt der Planaufstellung

Bahnhofstraße

Straßenbezeichnung



vorhandene Gebäude mit Hausnummer



**GEMEINDE WELVER**

## **BEGRÜNDUNG**

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

zur

### **15. Änderung**

#### **des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“**

**Zentralort Welver**

#### **Inhaltsverzeichnis:**

##### **TEIL 1**

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

##### **TEIL 2 - Umweltbericht -**

1. Einleitung
  - 1.1 Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung
  - 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten und für die Fläche relevanten Ziele des Umweltschutzes
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
  - 2.1 Lage und heutige Nutzung
  - 2.2 Umweltzustand und Umweltauswirkungen
    - 2.2.1 Schutzgut Mensch
    - 2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
    - 2.2.3 Schutzgut Luft und Klima
    - 2.2.4 Schutzgut Landschaft
    - 2.2.5 Schutzgut Boden
    - 2.2.6 Schutzgut Wasser
    - 2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
  - 2.3 Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
3. Monitoring
4. Zusammenfassung

## **TEIL 1**

### **1. Umfang und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ betrifft Flächen nordwestlich der Bahnhofstraße (L 795) im Zentralort Welver. Dies sind die Flurstücke 400, 401, 560, 561, 571 tlw., 657 tlw., 701, 794, 795 und 796 der Gemarkung Meyerich, Flur 2. Die Abgrenzung ergibt sich zudem aus der Darstellung im Bebauungsplan zu dieser Änderung.

### **2. Inhalt der Änderung:**

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

### **3. Anlass der Änderung**

Im Zuge der kommunalen Neuordnung im Jahre 1969 wurde aus ehemals 21 selbständigen Gemeinden die Großgemeinde Welver gebildet. Aufgrund des Zusammenwachsens von Kirchweyer und Meyerich mit ihren Wohnsiedlungen und kleineren gewerblichen Arbeitsstätten nördlich und südlich des vorhandenen Bahnhaltepunktes hatte sich WELVER zum einwohnerstärksten Ortsteil des Raumes entwickelt und wurde daher zum ZENTRALORT und Verwaltungssitz der neuen Großgemeinde bestimmt. Im Zuge dieser zentralörtlichen Neugliederung wurde eine siedlungsräumliche Schwerpunktbildung von Wohnungen, Arbeitsstätten sowie infrastruktureller Einrichtungen angestrebt; also folglich eine Konzentration auf den vorrangigen Ausbau des Ortskerns von Welver entsprechend seiner neuen Funktion als Siedlungsschwerpunkt und als Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen für die einzelnen Ortsteile.

Einer bisher eher planlosen Entwicklung folgte für das neue Zentrum des Gemeinwesens ein strategischer Ausbau der Siedlungsflächen und der Daseinsvorsorge durch die Entwicklung entsprechender Bebauungspläne. In diesem Zusammenhang erfolgte auch eine Verdichtung der Bebauung durch die Überplanung vorhandener Freiflächen und unwirtschaftlich genutzter Flächen im bebauten Innenbereich.

Insbesondere der Bebauungsplan Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ hatte die Aufgabe – entsprechend seiner Bezeichnung – die Entwicklung der Ortsmitte darzustellen. Bis dato hatten sich in der Umgebung des Bahnhofes und des alten Marktplatzes ohne planerische Grundlage Geschäfte, Gaststätten, Banken und Wohnnutzungen angesiedelt. Durch den Bebauungsplan Nr. 9 erfolgte eine Festlegung, wie sich die Ortsmitte als Zentrum der Großgemeinde Weiver entwickeln soll.

Im Zuge der Sanierung der Ortsmitte entstand eine neue Straße („Bahnhofstraße“ zwischen Bahnhaltelpunkt und Kreuzung mit der Erlen-/Reiherstraße), durch die die großen vorhandenen Gartenflächen beidseitig einer neuen zentralörtlichen Nutzung zugeführt wurden. Die Planung sah unter anderem vor, dass die Freiflächen westlich der Bahnhofstraße vorrangig als Wohnstandort entwickelt werden sollten, um so aufgrund der integrierten Lage zur inneren Verdichtung des Ortskerns (Siedlungsschwerpunkt) beizutragen. Entsprechend seiner Kernlage war der Bereich auch für eine größere Ausnutzung im Hinblick auf die zulässige Geschossigkeit vorgesehen. Neben einer geschlossenen Bauweise sollten an dieser Stelle bis zu vier Geschosse der Ortsmitte eine angemessene Entwicklung ermöglichen, um so den Zielen der mit der kommunalen Neuordnung verbundenen zentralörtlichen Funktion zu entsprechen.

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ ist 1976 in Kraft getreten. In den Folgejahren ist es jedoch westlich/nordwestlich entlang der Bahnhofstraße nicht zu der ursprünglich gewünschten baulichen Entwicklung gekommen. Dies hatte zur Folge, dass über viele Jahre anstatt einer konzentrierten, verdichteten Geschossbebauung weiterhin eine gärtnerische Nutzung vorzufinden war. Einige Freiflächen blieben auch diesbezüglich ungenutzt, so dass sie sich als Brache mit entsprechender Ruderalvegetation entwickelten.

Erst im Jahre 1993 wurde (zumindest) ein Wohngebäude (Bahnhofstraße 15) mit sieben Wohneinheiten in zweigeschossiger Bauweise errichtet. Des Weiteren entstand ein zweigeschossiges Einfamilienhaus (Bahnhofstraße 25) im Jahre 1999.

Dass die Ziele der verdichteten Geschossbebauung nur schwerlich umzusetzen waren, belegt auch die im Jahre 1999 rechtskräftig gewordene 10. Änderung des Bebauungsplanes. Ausgangslage war zunächst die Absicht eines Investors, auf einer der Freiflächen eine zweigeschossige Wohnanlage mit mehreren Wohneinheiten errichten zu wollen. Um diesen baulichen Lückenschluss zu ermöglichen, hatte der Rat seinerzeit beschlossen, die festgesetzte geschlossene Bauweise zum Teil aufzugeben und zugunsten einer offenen Bauweise zu ändern. Gleichzeitig wurden die durch

Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in dem v.g. Teilbereich entsprechend der vorgesehenen offenen Bauweise neu geordnet. Da durch den Investor eine zweigeschossige Bebauung geplant war und die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem nicht entgegenstanden, ist es unterlassen worden, hier auch die max. zulässige Geschossigkeit von vier auf zwei neu zu regeln. Der Rat der Gemeinde Weiver sowie die im Verfahren zur 10. Änderung des Bebauungsplanes beteiligten Anwohner des Quartiers gingen davon aus, dass auf der Grundlage der v.g. Bebauungsplanänderung nun ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus auf den neu geordneten überbaubaren Flächen errichtet wird. Letztendlich hat der Investor von seinen Plänen Abstand genommen und sein Vorhaben nicht realisiert, so dass die Freiflächen auch in den Folgejahren Wohnbaulich ungenutzt blieben.

Erst im Jahre 2015 entstand auf einer Teilfläche ein weiteres Gebäude. Errichtet wurde ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Praxis auf dem Flurstück 794 (Bahnhofstraße 19). Bei diesem Vorhaben wurde zudem zugestanden, dass das Gebäude – trotz der hier auch nach der 10. Änderung bestehenden Festsetzung der geschlossenen Bauweise – mit Grenzabstand zum südwestlich liegenden Nachbarn errichtet werden durfte.

Die Aufflutung der v.g. Bauvorhaben im Bereich nordwestlich der Bahnhofstraße soll darlegen, dass die ursprünglich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 geplante verdichtete (geschlossene) Geschossbebauung mit bis zu vier Geschossen an keiner Stelle tatsächlich umgesetzt worden ist. Die v.g. Neubebauungen ergänzend der vorhandenen Gebäude zwischen Birkenstraße, Erlenstraße und Bahnhofstraße mit einer überwiegend zweigeschossigen Bebauung prägen nun dieses Quartier mit der Folge, dass eine mögliche viergeschossige Bebauung auf den noch vorhandenen Freiflächen die entstandene städtebauliche Struktur als baulicher Auswuchs stören würde. Die ursprünglich geplante konzentrierte Geschossbebauung würde nach heutigen Gesichtspunkten das entstandene homogene ästhetische Erscheinungsbild beeinträchtigen. Dieser Entwicklung will der Rat der Gemeinde Weiver Rechnung tragen und hat daher beschlossen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 zunächst verfolgte Wohnbauliche Verdichtung nordwestlich der Bahnhofstraße aufzugeben und durch Änderung des Bebauungsplanes eine Neuausrichtung der zulässigen Nutzungen planungsrechtlich festzusetzen.

Mit der Änderung erfolgt somit auch eine Klarstellung der gewollten städtebaulichen Struktur unter Berücksichtigung der seit Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes

in diesem Quartier tatsächlich entstandenen Siedlungsbebauung. Diese abweichend von der Urplanung anvisierte bauliche Entwicklung ist ansatzweise bereits mit der o.g. 10. Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich umgesetzt worden, so dass der Rat in seiner Beschlussfassung zur vorliegenden 15. Änderung explizit darauf verwiesen hat, dass die aktuelle Änderung an die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 anknüpfen soll.

#### 4. Erschließung

Im Rahmen der Änderung erfolgt nur eine Änderung der zulässigen Geschosshöhe und der Bauweise von geschlossen zu offen, die Erschließung ist vorhanden und bleibt unverändert. Als Erschließungsstraße dient die Bahnhofstraße mit den vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

#### 5. Art und Weise der Bebauung

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes nur die zulässige Geschosshöhe und die Bauweise neu geregelt wird, bleiben alle anderen Festsetzungen unverändert. Somit bleibt es bei der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) für die städtischen Bauflächen und als reines Wohngebiet (WR) für die überbaubaren Flächen im nördlichen Bereich (Grundstücke entlang der Erlenstraße) im Geltungsbereich der Änderung.

Die zukünftig max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer Firsthöhe geregelt. Für alle baulichen Anlagen – Haupt- und Nebenanlagen einschließlich Schornsteine, Antennen und ähnlichen Anlagen – wird ein Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO von 11,0 m festgesetzt. Als Bezugspunkt wird gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Straßenrandhöhe, ermittelt in der Mitte der zur Erschließungsstraße gelegenen Seite des Baugrundstückes, festgelegt, um ein homogenes ästhetisches Erscheinungsbild aus ortsgestalterischen Gründen sicherzustellen. Bauliche Auswüchse sollen verhindert werden. Die im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 festgesetzten überbaubaren Flächen bleiben unverändert und werden entsprechend übernommen.

#### 6. Bewertung des Eingriffs / Ausgleichsmaßnahmen

Es wird nur die Geschossigkeit und die Bauweise neu geregelt. Die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben unverändert, so dass kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt.

#### 7. Umweltverträglichkeit und Artenschutz:

Es wird lediglich die Geschossigkeit und Bauweise neu geregelt. Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Der Landschaftsplan IV „Welver“ steht dem Vorhaben nicht entgegen. 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.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation (u.a. vorhandene Bebauung im Kernbereich des Siedlungsschwerpunktes) und der derzeitigen Nutzung ist nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung baulicher Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbotbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden. Diese gewonnene vorläufige Einschätzung wird mit der Verpflichtung an die zukünftigen Bauherren weitergegeben, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in einem solchen Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

#### 8. Altlasten

Zusätzliche Bodeneingriffe werden nicht begründet. Altlasten sind ohnehin nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung sind Altlasten auch 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 Kreislauf-

- wirtschafte- 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 gebracht, entfällt die v. g. Überlassungspflicht.

## 9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bodeneingriffe werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht neu begründet. Im Hinblick auf eine maximale Ausnutzung der überbaubaren Fläche wird folgender Hinweis gegeben:

Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturschichtliche 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 als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstel-

le Olpe (Telefon 02761/9375-0, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz), 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 NRW).

## 1. Einleitung

### 1.1 Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ im Zentralort Welver soll für einen Teil im nordwestlichen Plangebiet die zulässige Geschossigkeit und die Bauweise von geschlossen zu offen neu geregelt werden. Alle anderen Festsetzungen zur Art und Weise der Bebauung bleiben unverändert.

### 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten und für die Fläche relevanten Ziele des Umweltschutzes

In den Fachgesetzen sind für die verschiedenen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze definiert, die im Rahmen der vorliegenden Prüfung der Schutzgüter berücksichtigt werden müssen. In der nachfolgenden Tabelle sind die relevanten Fachgesetze aufgeführt:

## TEIL 2 UMWELTBERICHT

### zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“,

#### Zentralort Welver

#### Bestandteil der Begründung

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.
	Bundes-Immissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse in der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen	FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten.
	Bundesnaturschutz-/Landschaftsschutzgesetz NRW	<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung künftiger Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* die Leistungs- und Funktionsfähigkeiten des Naturhaushaltes</li> <li>* die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter</li> <li>* die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>* die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholung von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul> <p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* die Auswirkung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,</li> <li>* die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sowie</li> <li>* die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes) zu berücksichtigen.</li> </ul>

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	<p>Ziele sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen,</li> <li>* Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</li> <li>* Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz)</li> <li>* Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>* Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,</li> <li>* der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,</li> <li>* Vorsorgeleistungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen</li> <li>* die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.</li> </ul>
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodenennutzung gewährt werden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetzbuch	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktion.
	Landeswassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Klima	Landschaftsschutzgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Luft	Bundesimmissions- schutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft	Bundesnaturschutz-/ Landschaftsschutz- gesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftige Generation im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
	Baugesetzbuch	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

**Fachplannungen**

Auch in den entsprechenden Fachplänen sind die Ziele des Umweltschutzes und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter formuliert, die im Rahmen der Prüfung berücksichtigt werden.

**Regionalplan**

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilschnitt Oberbereich – östlicher Teil – weist den Zentralort Welver als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ aus



Bereich „Bahnstraße“, Zentralort Welver

**Flächennutzungsplan**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ als „Wohnbaufläche“ (W) dar.



(Auszug aus dem FNP der Gemeinde Welver)

**Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes IV „Welver“, allerdings außerhalb eines Festsetzungsraumes (Siedlung).

**2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

**2.1 Lage und heutige Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ befindet sich im Zentralort der Gemeinde Welver. Der Bereich der 15. Änderung betrifft eine Teilfläche im Nordwesten des v.g. Bebauungsplanes entlang der L 795 (Bahnhofstraße).

Der Bebauungsplan wurde im Jahre 1976 rechtskräftig. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigte bauliche Entwicklung dieses Bereiches ist partiell erfolgt. Im Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplanes sind jedoch weiterhin unbebaute Freiflächen vorhanden, die zum Teil gärtnerisch genutzt werden.

**2.2 Umweltzustand und Umweltauswirkungen**

Die unbebauten Freibereiche der Grundstücke sind durch die anthropogene Nutzung geprägt. Es handelt sich um typische Gärten mit mehr oder weniger strukturalarmen Rasenflächen sowie im Zuge der gärtnerischen Gestaltung um Einfriedungsbepflanzung. Teilflächen haben sich auch brachenähnlich mit entsprechender Ruderalvegetation entwickelt.

### 2.2.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit sowie ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigten:

- Wohn-, Wohnumfeld und Erholungsfunktion,
- Gesundheit und Wohlbefinden

Es handelt sich hier um einen gewachsenen Siedlungsbereich am Kern des Siedlungsschwerpunktes Weiler. Die auf der Grundlage des seit 1976 rechtskräftigen Bebauungsplanes entstandenen Wohngebäude sowie die zuvor bereits vorhandene Bebauung entlang der Birken- und Erlenstraße prägen das Quartier. Durch die Realisierung bzw. Veränderung der festgesetzten Bauweise kommt es zu keiner grundlegenden Änderung des Wohnumfeldes. Vielmehr soll gerade durch die Änderung des Bebauungsplanes erreicht werden, dass auch zukünftig das baulich homogene ästhetische Ortsbild nicht gestört wird. Durch die Abkehr von einer max. zulässigen viergeschossigen Bebauung wird auch einer möglichen erdrückenden Wirkung durch bauliche Auswüchse und somit dem evtl. Störeffinden der Bebauungsbewohner vorzeitig entgegengewirkt.

Das Quartier insgesamt hat keine Bedeutung für die Erholungsfunktion der Allgemeinbevölkerung. Eine Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Planumsetzung (Bebauung der noch vorhandenen Freiflächen) kommt es während der Bauphase zu temporären Beeinträchtigungen in Form von Lärm und Staubentwicklung. Durch die Bebauung ändert sich für die Bewohner der angrenzenden Grundstücke das bestehende Ortsbild. Durch die Festlegung der maximal zweigeschossigen Bauweise und der zulässigen Firsthöhe wird jedoch ein homogenes ortsgestalterisch ästhetisches Erscheinungsbild sichergestellt.

### 2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und –bedingungen im Vordergrund. Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten sind dabei besonders zu berücksichtigen.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine schutzwürdigen Biotope oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 62 LG. Beeinträchtigungen für schützenswerte Vegetationsbestände werden durch die Planung nicht ausgelöst.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation (u.a. vorhandene Bebauung) und der derzeitigen Nutzung ist nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung weiterer baulicher Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbotbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 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.

### 2.2.3 Schutzgut Luft und Klima

Als Schutzziele sind für das Schutzgut Klima/Luft die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie Erhaltung des Bestandklimas und der lokal klimatischen Regenerations- und Austauschfunktion definiert. Dabei sind zu berücksichtigen:

- die Durchlüftungsfunktion,
- die Luftreinigungsfunktion,
- die Wärmeregulationsfunktion.

Das Plangebiet ist durch die versiegelten Flächen der vorhandenen Wohngebäude und gärtnerisch genutzten Freiflächen gekennzeichnet.

Die Luftqualität im Plangebiet wird lediglich durch die Siedlungsnutzung (Heizungsemissionen) belastet. Die Klimafunktionen spielen hier aufgrund der Nutzung nur eine untergeordnete Rolle. Durch die mögliche Auffüllung der Bebauung wird Einfluss auf den horizontalen Luftausgleich genommen. Da es sich um max. zweigeschossige Gebäude mit möglichem Dachausbau handelt, wird die klimatische Beeinträchtigung als gering bewertet. Insgesamt wird das Gebiet durch die aufgelockerte Bebauung gut durchlüftet.

### 2.2.4 Schutzgut Landschaft

Wesentliches Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist das Landschaftsbild, da es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt, ebenso wie die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen. Diese Funktion, d.h. die Bedeutung des Landschaftsbildes, ist abhängig von der Ausstattung eines Ge-

bietet mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topografie und der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastung durch künstliche Elemente (Lärm, Gerüche und Unruhe).

Das Plangebiet hat für das Landschaftsbild keine Bedeutung.

Es handelt sich hier um einen gewachsenen Siedlungsbereich im Kern des Zentralortes, der das Ortsbild schon jetzt prägt. Durch die mögliche bauliche Auffüllung passen sich die Baukörper der ansonsten umliegend vorhandenen Bauweise an. Das Erscheinungsbild wird sich dadurch punktuell verändern und Blickbeziehungen werden verändert. Durch die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung und eine max. zulässige Firsthöhe von 11,0 m werden diese Beeinträchtigungen jedoch wieder abgemildert.

#### 2.2.5 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden hat unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Es dient vor allem als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Zu berücksichtigen sind folgende bewertungsrelevante bodenökonomische Funktionen:

- Biotopbildungsfunktion
- Grundwasserschutzfunktion
- die Abflussregulierungsfunktion

Im Plangebiet befindet sich kein schutzwürdiger Boden. Die Grundstücke sind größtenteils durch vorhandene Wohngebäude versiegelt. Durch die gewollte Verdichtung bzw. bauliche Nutzung noch vereinzelt vorhandener Freiflächen kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung, die jedoch keine bodenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen begründet.

#### 2.2.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Hierzu gehören:

- Grundwasserdarbootsfunktion,
- Grundwasserneubildungsfunktion,
- Grundwasserschutzfunktion,
- Abflussregulation von Oberflächengewässern,
- Lebensraum von Oberflächengewässern.

Zu den Zielen des Schutzgutes Wassers sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Einhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Durch die Planung wird keine Grundwasser verändernden Maßnahmen begründet.

#### 2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt- und Ortsbildern, Ensembles, geschützte und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Im Plangebiet sind keine Bau-, Boden- und Kulturdenkmäler vorhanden.

#### 2.3 Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Versiegelung von Freiflächen durch die zukünftige Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Landschaftsgesetzes NRW dar. Im Interesse des Natur- und Landschaftsschutzes ist es erforderlich, Eingriffe so gering wie möglich zu halten. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Zur Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt eine Gegenüberstellung des Bestandes mit der Planung.

Im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgt nur eine Änderung der zulässigen Geschosshöhe und der Bauweise von geschlossen zu offen. Die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben unverändert, so dass keine zusätzlichen Versiegelungen von Freiflächen begründet werden. Insofern sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

#### 3. Monitoring

Nach § 4 c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Ausführungen des Umweltberichts haben gezeigt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen begründet werden. Spezielle Maßnahmen im Sinne des Monitorings zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind insofern nicht erforderlich.

#### 4. Zusammenfassung

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet gem. §§ 2 und 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen der Planung. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von der Umweltauswirkung der Planung betroffen sein können.

Im Zuge der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ erfolgt lediglich eine Änderung der max. zulässigen Geschossigkeit und der Bauweise von geschlossenen zu offenen Schutzgütern werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Durch die bauliche Nutzung noch vorhandener Freibereiche auf der Grundlage der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird sich das Ortsbild geringfügig in diesem Quartier des Siedungsschwerpunktes verändern. Aufgrund der Änderung der Geschossigkeit einhergehend mit der entsprechenden Festsetzung einer max. zulässigen Firsthöhe wird geregelt, dass die Gebäude sich maßvoll in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügen, ohne zu massiv auf ihre Umgebung zu wirken.

Ein über den Ursprungsplan hinausgehender Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt nicht, so dass keine Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen sind.

<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-25	Sachbearbeiter/in: Datum:	Herr Große 30.12.2016

Bürgermeister	<i>Schulz 04.01.17</i>	Allg. Vertreter	<i>04.01.17</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>03/01.17</i>	Sachbearbeiter/in	<i>30.12.16</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	5	oef	11.05.16	einstimmig			
HFA	8	oef	08.06.16	ohne Beratung			
Rat	11	oef	22.06.16	vertagt in GPNU			
GPNU	3	oef	05.10.16	beschlussunfähig			
GPNU	<u>4</u>	oef	18.01.17				

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

**Sachdarstellung zur Sitzung am 11.05.2016:**

Siehe den beigefügten Antrag vom 20.04.2016!

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Beschlussvorschlag:**

Vorbehaltlich der entwicklungspolitischen Beratung wird verwaltungsseitig zunächst kein Beschlussvorschlag unterbreitet.

### **Beschluss des GPNU vom 11.05.2016:**

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat einstimmig, die wohnbauliche Entwicklung auf der Grundlage eines Bebauungsplanes zu befürworten. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses einen formalen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und einen Änderungsbeschluss zum Flächennutzungsplan vorzubereiten. Gleichzeitig sind Vorschläge für Wohnbauflächen zu benennen, die zugunsten der Entwicklung an der Straße Westholz auf der Flächennutzungsplanebene zurückgenommen werden können (sogen. Umplanungsflächen).

### **Weitere Sachdarstellung zur Sitzung des HFA am 08.06.2016:**

Entsprechend der Beschlussfassung im GPNU am 11.05.2016 wurden verwaltungsseitig mögliche Umplanungsflächen ermittelt. Grundlage für die Berechnung ist der zukünftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit seiner Gesamtfläche von 7.100 m<sup>2</sup>. Zum Abbau des im Zuge des Regionalplanes ermittelten Überhanges an Bauflächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Welper (13 ha) ist unter Berücksichtigung des Berechnungsmaßstabes von 1 : 1,5 mindestens eine Fläche von 10.650 m<sup>2</sup> umzuplanen.

Folgende Flächen könnten umgeplant werden:

#### 1. Ortsteil Vellinghausen-Eilmsen

Im Bereich der Schulstraße westlich des Feuerwehrgerätehauses ist im Flächennutzungsplan eine „Wohnbaufläche“ dargestellt. Diese Darstellung ist Grundlage für den seit dem 24.10.1966 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt hinter der Darstellung im FNP zurück, so dass eine Fläche von 1.800 m<sup>2</sup> südlich des B-Planes in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ umgewandelt werden könnte.

#### 2. Ortsteil Vellinghausen-Eilmsen

Im Bereich der Straße Dornenkamp südlich der Gaststätte Schlotmann ist im Flächennutzungsplan eine „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Diese Darstellung ist Grundlage für den seit dem 01.03.1965 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt hinter der Darstellung im FNP zurück, so dass eine Fläche von 4.000 m<sup>2</sup> in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ umgewandelt werden könnte.

### 3. Ortsteil Scheidungen

Nordwestlich entlang des Schatterweges ist im FNP eine „Gemischte Baufläche“ in einer Tiefe von 60 m dargestellt. Bei der Aufstellung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Scheidungen im Jahre 1984 wurde jedoch nur eine einzeilige Bebauung mit einer Tiefe zwischen 30 m und 40 m beschlossen und von der Bezirksregierung Arnsberg genehmigt. Insofern kann zwischen der Neustadtstraße im Süden und der Straße Aulflucht im Norden ein Streifen von 6.000 m<sup>2</sup> entlang des Schatterweges umgeplant werden.

Die potenziellen Flächen sind in beigefügten Karten dargestellt. Bei einer Gesamtumplanungsfläche von 11.800 m<sup>2</sup> ist dem Umrechnungsschlüssel somit Rechnung getragen. Die Fläche von 1.150 m<sup>2</sup> über dem geforderten Soll kann bei zukünftigen Planungen berücksichtigt werden.

Auf der Grundlage des Beschlusses des GPNU vom 11.05.2016 ergeht folgender

#### **Beschlussvorschlag:**

Dem Rat wird empfohlen,

1. die wohnbauliche Entwicklung südlich der Straße „Westholz“ grundsätzlich zu befürworten und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Westholz II“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB zu beschließen.  
Geltungsbereich:  
Gemarkung Vellinghausen, Flur 9, Flurstücke 1 tlw, 2 und 3 tlw. in einer Flächengröße von insgesamt 7.100 m<sup>2</sup>
2. die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB zu beschließen.  
  
Änderungsbereich:  
Gemarkung Vellinghausen, Flur 9, Flurstücke 1 tlw, 2 und 3 tlw. in einer Flächengröße von insgesamt 7.100 m<sup>2</sup>  
  
Inhalt der Änderung:  
Die bisherige Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ wird zugunsten der Darstellung einer „Wohnbaufläche“ geändert.
3. die Bauleitplanverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren durchzuführen. Die Geltungsbereiche sind denkungsgleich.
4. die Verwaltung zu beauftragen, mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, so dass die Kosten, die im Zuge der Bauleitplanverfahren entstehen, vom Antragsteller getragen werden.
5. die Verwaltung zu beauftragen, die Entwürfe zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 12 „Westholz II“ zu erstellen und dem Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt zur Beratung vorzulegen.
6. zugunsten der baulichen Entwicklung entlang der Straße „Westholz“ die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen
  - a) Ortsteil Vellinghausen-Eilmsen, südlich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schulstraße“ in einer Größe von 1.800 m<sup>2</sup>,

- b) Ortsteil Vellinghausen-Eilmsen, westlich und östlich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Dornenkamp/ Schulstraße“ in einer Größe von 4.000 m<sup>2</sup>
- c) Ortsteil Scheidingen, ein Streifen nordwestlich der Innenbereichssatzung entlang des Schatterweges in einer Größe von 6.000 m<sup>2</sup>

verbindlich als Umplanungsflächen zu beschließen. Die Umplanung der Flächen erfolgt in einem separaten Verfahren.

### **Weitere Sachdarstellung zur Sitzung des Rates am 22.06.2016:**

Zwischenzeitlich ist eine Stellungnahme eines Eigentümers eines dem geplanten Bebauungsplan gegenüberliegenden Grundstückes (Westholz 2) eingegangen. Die E-Mails vom 07.06. und 08.06.2016 sind zur Kenntnisnahme als Anlage beigefügt.

### **Beschluss des Rates vom 22.06.2016:**

Auf Vorschlag von RM Rohe wird der Tagesordnungspunkt einstimmig in die Oktobersitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt vertagt.

### **Weitere Sachdarstellung zur Sitzung des GPNU am 05.10.2016:**

Die Zwischenzeit wurde verwaltungsseitig genutzt, beim Antragsteller noch einmal die aktuelle landwirtschaftliche Situation zu erfragen. Hierzu wurde vom Antragsteller folgende Stellungnahme abgegeben:

*>>Bei dem Anwesen Westholz 7 handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb. Dieser ist in den vergangenen Jahrzehnten immer als solcher geführt worden. Ende der achtziger wurde die Milchviehwirtschaft aufgegeben und ca. Anfang der neunziger Jahre wurde die Schweinehaltung aufgegeben. Seitdem wird kein Großvieh mehr in landwirtschaftlichen Stallgebäuden gehalten. Nach Abstimmung mit der aktuellen Betriebsinhaberin ist auch zukünftig nicht beabsichtigt, wieder Vieh intensiv in Ställen zu halten. Die Lagereinrichtungen für Mist, Dung und Gülle der früher betriebenen intensiven Haltung sind bereits rückgebaut worden. Die aus der Zeit der Milchvieh- und Schweinehaltung existierenden Ställe sind ungenutzt. Aktuell und zukünftig wird Grünland im Nebenerwerb bewirtschaftet. Was seit dem Abschaffen der Milchkühe und Schweine weiterhin gehalten wird, sind Legehennen für den Eigenbedarf bzw. als Hobby der Großmutter (Anzahl ca. 17 - 19Stk, Freilandhaltung). Zusätzlich werden seit ca. drei Jahren Galloway-Rinder zur Landschaftspflege extensiv gehalten. Das bedeutet, dass die Galloways rassetypisch in ganzjähriger Freilandhaltung gehalten werden. Zum Schutz vor Wetterextremen wurde eine Weideschutzhütte errichtet. Die Tiere haben die Möglichkeit, diese jederzeit aufzusuchen und auch jederzeit wieder zu verlassen. Die Weideschutzhütte hat weder einen befestigten Boden noch Einrichtungen um die Tiere dort festzuhalten.*

*Zusammengefasst bedeutet dies, dass*

- das Anwesen "Westholz 7" ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb ist.*
- am Anwesen "Westholz 7" kein Vieh mehr gehalten wird und dies auch zukünftig nicht beabsichtigt ist. Es werden keine Emissionen, wie z.B. Lärm und Geruch, verursacht.<<*

In einer Ersteinschätzung teilt die Immissionsschutzbehörde des Kreises Soest auf der Grundlage der v.g. Ausführungen mit, dass die genaue Lage der Rinder und Hühner nicht ersichtlich ist, diese aber durchaus entsprechende Geruchsmissionen verursachen können, die bei der Planung eines allgemeinen Wohngebietes zu berücksichtigen sind. Insofern ist also zu klären, ob die aktuell vorliegende Tierhaltung mit einem geplanten Bebauungsplan in Einklang zu bringen ist.

Letztendlich ist ein entsprechendes Bauleitplanverfahren auch dazu da, diese Konfliktsituation „abzuarbeiten“. Was wahrscheinlich nur auf der Grundlage einer gutachterlichen Untersuchung erfolgen kann.

Seitens des Ausschusses ist nun unter Berücksichtigung der insgesamt vorliegenden Aspekte zu beraten, ob bzw. auf welcher planungsrechtlichen Grundlage die bauliche Entwicklung des Bereiches südlich der Straße Westholz erfolgen soll.

Seitens der Verwaltung wird an dem Beschlussvorschlag zur Sitzung des HFA am 08.06.2016 im Wesentlichen wie folgt festgehalten:

### **Beschlussvorschlag:**

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

1. die wohnbauliche Entwicklung südlich der Straße „Westholz“ grundsätzlich zu befürworten und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Westholz II“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Geltungsbereich:

Gemarkung Vellinghausen, Flur 9, Flurstücke 1 tlw, 2 und 3 tlw. in einer Flächengröße von insgesamt 7.100 m<sup>2</sup> gemäß der im beiliegenden Plan dargestellten Abgrenzung (Anlage 1). Die Anlage 1 wird zum Bestandteil dieses Beschlusses.

Inhalt der Planaufstellung:

Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA).

2. die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB zu beschließen.

Änderungsbereich:

Gemarkung Vellinghausen, Flur 9, Flurstücke 1 tlw, 2 und 3 tlw. in einer Flächengröße von insgesamt 7.100 m<sup>2</sup> gemäß der im beiliegenden Plan dargestellten Abgrenzung (Anlage 1). Die Anlage 1 wird zum Bestandteil dieses Beschlusses.

Inhalt der Änderung:

Die bisherige Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ wird zugunsten der Darstellung einer „Wohnbaufläche“ geändert.

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

5. die Verwaltung zu beauftragen, die Entwürfe zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 12 „Westholz II“ zu erstellen und dem Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt zur Beratung vorzulegen.
6. zugunsten der baulichen Entwicklung entlang der Straße „Westholz“ die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen
  - a) Ortsteil Vellinghausen-Eilmsen, südlich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schulstraße“ in einer Größe von 1.800 m<sup>2</sup>,
  - b) Ortsteil Vellinghausen-Eilmsen, westlich und östlich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Dornenkamp/ Schulstraße“ in einer Größe von 4.000 m<sup>2</sup>
  - c) Ortsteil Scheidingen, ein Streifen nordwestlich der Innenbereichssatzung entlang des Schatterweges in einer Größe von 6.000 m<sup>2</sup>

verbindlich als Umplanungsflächen zu beschließen. Die Umplanung der Flächen erfolgt in einem separaten Verfahren.

<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>	
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-21/23	Sachbearbeiter/in: Herr Hückelheim Datum: 30.12.2016

Bürgermeister	<i>Schm 04.01.17</i>	Allg. Vertreter	<i>04.01.17</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>03/01.17</i>	Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	6	oef	11.05.16	einstimmig			
HFA	9	oef	08.06.16	ohne Beratung			
Rat	12	oef	22.06.16	vertagt in GPNU			
GPNU	4	oef	05.10.16	beschlussunfähig			
GPNU	<b>5</b>	oef	18.01.17				

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

**Sachdarstellung zur Sitzung am 11.05.2016:**

Siehe den beigefügten Antrag vom 24.04.2016!

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

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

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

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

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

### **Beschlussvorschlag:**

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

### **Beschluss des GPNU vom 11.05.2016:**

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat einstimmig, die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Integration des antragsgegenständlichen Grundstückes zu befürworten. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses einen formalen Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan vorzubereiten. Dem Rat wird in diesem Zusammenhang ferner empfohlen, die Verwaltung zu beauftragen, mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag zwecks Kostenübernahme abzuschließen.

### **Sachdarstellung zur Sitzung des HFA am 08.06.2016:**

Zwischenzeitlich ist ein neuer Plan zur Machbarkeitsstudie der Deutschen Post eingegangen (siehe Anlage 1!). Hier wird der Standort des Zustellstützpunktes weiter östlich dargestellt und dokumentiert in diesem Zusammenhang die geplante Nutzung der zu integrierenden Teilfläche. Danach sind dort die Ein- und Ausfahrt sowie ein Grünstreifen vorgesehen. Gleichzeitig wird durch den Entwurf der Deutschen Post ein im Ursprungsplan festgesetzter Grünstreifen überplant, so dass der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes neben der zu integrierenden Teilfläche auch den südöstlichen Rand des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit aufgreifen sollte. Ein möglicher Geltungsbereich der Vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 ist in einer beiliegenden Karte (Anlage 2) dargestellt.

Auf der Grundlage des Beschlusses des GPNU vom 11.05.2016 ergeht folgender

### **Beschlussvorschlag:**

Dem Rat wird empfohlen,

1. die Erweiterung des Geltungsbereiches wie beantragt grundsätzlich zu befürworten und die Vierte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ladestraße“ gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB und § 13 BauGB zu beschließen. Betroffen ist das Grundstück der Gemarkung Meyerich, Flur 4, Flurstück 172 tlw. entsprechend der im beiliegenden Plan dargestellten Abgrenzung (Anlage 2). Die Anlage 2 wird zum Bestandteil dieses Beschlusses

2. die Verwaltung zu beauftragen, mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, so dass die Kosten, die im Zuge des Bauleitplanverfahrens entstehen, vom Antragsteller getragen werden.
3. durch den Antragsteller einen Entwurf zur Vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ladestraße“ erstellen zu lassen und dem Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt zur Beratung vorzulegen.

### **Beschluss des Rates vom 22.06.2016:**

Auf Vorschlag von RM Rohe wird der Tagesordnungspunkt einstimmig in die Oktobersitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt verlagert.

### **Sachdarstellung zur Sitzung des GPNU am 05.10.2016:**

In der Sitzung des Rates am 22.06.2016 wurde die Frage aufgeworfen, ob sich die vorgestellte Planung zum Neubau eines Zustellstützpunktes für die Deutsche Post AG nicht auch spiegeln lasse, so dass die Grundstückszufahrt zur Ladestraße zwecks besserer Übersichtlichkeit weiter von der Einmündung der Ladestraße in die L 747 Pferdekamp entfernt liegen könnte. Nach bisherigem Planungsstand mit einer Zufahrt an der östlichen Grundstücksseite würde die Zufahrt ca. 15 m von der Einmündung entfernt liegen.

Verwaltungsseitig wurde diese Überlegung mit dem Antragsteller erörtert. Im Ergebnis wurde eine alternative Planung vorgelegt, bei der die Zufahrt durch Spiegelung an die westliche Grundstücksseite verlegt wurde. Damit vergrößert sich der Abstand der Zufahrt zur Einmündung in den Pferdekamp auf ca. 47 m. Nach Aussage der Deutsche Post AG wäre diese Planung zwar realisierbar, hätte aber bei der Anlieferung einen wesentlichen Nachteil. Sofern Lieferfahrzeuge der Post bei Rückwärtsfahrten während des Rangierens eine Linkskurve bewältigen müssen, ist dabei eine Einweisperson, somit also erhöhter Personaleinsatz notwendig. Diese Situation ergibt sich jedoch nur bei einer Zufahrt an der westlichen Grundstücksseite. Liegt die Zufahrt jedoch an der Ostseite, würde sich zum Rangieren eine Rechtskurve bei Rückwärtsfahrten ergeben. Entscheidend hierbei ist die Position des Fahrers, der sich bei Rückwärtsrechtskurven auf der Kurveninnenseite befindet und dadurch den gefährlichen Außenraum besser in den Blick nehmen kann. Dadurch erübrigt sich die Notwendigkeit einer Einweisperson.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob die Verlagerung der Zufahrt und der damit verbundene Mehraufwand für die Post verhältnismäßig sind. Der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 23 sieht entlang der Ladestraße bislang keine einschränkenden Regelungen zu Zufahrten vor. Bei der Einmündung der Ladestraße in den Pferdekamp handelt es sich um einen verhältnismäßig übersichtlichen Bereich und der naheliegende Bahnübergang führt bereits zu einer Geschwindigkeitsreduzierung auf der Landstraße. Darüber hinaus machte die Deutsche Post AG deutlich, dass sich die Anzahl der Lieferfahrzeuge in sehr engen Grenzen halte. So werden den neuen Zustellstützpunkt planmäßig lediglich täglich 2 Fahrzeuge in der Klasse bis 12 to. Gesamtgewicht und 1 Fahrzeug bis 3,5 to. Gesamtgewicht andienen. Hinzu kommen 1 weiteres Fahrzeug bis 3,5 to. Gesamtgewicht zum Abtransport der regionalen Post sowie die Mitarbeiterfahrzeuge.

Demnach wird empfohlen, die Frage der Festsetzung einer Zufahrt bzw. der Unzulässigkeit einer Zufahrt im vorgesehenen Änderungsbereich zunächst offen zu lassen und im Beteiligungsverfahren die Notwendigkeit dieser Regelung durch Stellungnahmen des Straßenverkehrsdienstes des Kreises Soest und des Landesbetriebes Straßen.NRW klären zu lassen.

Somit ergeht der folgende

**Beschlussvorschlag:**

Dem Rat wird empfohlen,

1. die Erweiterung des Geltungsbereiches wie beantragt grundsätzlich zu befürworten und die Vierte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ladestraße“ gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB und § 13 BauGB zu beschließen. Betroffen ist das Grundstück der Gemarkung Meyerich, Flur 4, Flurstück 172 tlw. entsprechend der im beiliegenden Plan dargestellten Abgrenzung (Anlage 2). Die Anlage 2 wird zum Bestandteil dieses Beschlusses
2. die Verwaltung zu beauftragen, mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, so dass die Kosten, die im Zuge des Bauleitplanverfahrens entstehen, vom Antragsteller getragen werden.
3. durch den Antragsteller einen Entwurf zur Vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ladestraße“ erstellen zu lassen und dem Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt zur Beratung vorzulegen.
4. Im Planverfahren insbesondere Stellungnahmen des Straßenverkehrsdienstes des Kreises Soest sowie des Landesbetriebes Straßen.NRW zur Frage der Regelung von Grundstückszufahrten im Nahbereich der Einmündung der Ladestraße in die L 747 Pferdekamp einzuholen und ggf. im Planentwurf zu berücksichtigen.

<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-19/03-01	Sachbearbeiter/in: Datum:	Herr Große 30.12.2016

Bürgermeister	<i>Schm 04.01.17</i>	Allg. Vertreter	<i>Ja 04.01.17</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>03/01.17</i>	Sachbearbeiter/in	<i>30.12.16</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	5	oef	05.10.16	beschlussunfähig			
GPNU	6	oef	18.01.17				
HFA							
Rat							

**Zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zur Rotbuche“, Ortsteil Schwefe hier:**

1. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
2. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
3. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**Sachdarstellung zur Sitzung am 05.10.2016:**

Die Zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zur Rotbuche“ erstreckt sich auf die am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes vorhandene Häuserzeile. Es handelt sich um die bebauten Parzellen Zur Rotbuche 12, 14, 16, 18 und 20. Im Änderungsbereich wird die Festsetzung FD (Flachdach) gestrichen. Zulässig sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 28° - 35°. Bei einer maximal zulässigen eingeschossigen Bauweise beträgt das Höchstmaß der baulichen Anlagen 9,0 m. Festgesetzt wird zudem eine Firstrichtung mit Ost-West-Ausrichtung.

Auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 13.04.2016 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 09.06.2016-23.07.2016 durchgeführt. Anregungen und Bedenken wurde nicht vorgetragen. Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes zu beschließen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zur Rotbuche“, Ortsteil Schwefe, einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel.



<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-08/01-02	Sachbearbeiter/in: Datum:	Herr Große 30.12.2016

Bürgermeister	<i>Colen 04.01.17</i>	Allg. Vertreter	<i>04.01.17</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>03/01.17</i>	Sachbearbeiter/in	<i>30.12.16</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	6	oef	05.10.16	beschlussunfähig			
GPNU	7	oef	18.01.17				
HFA							
Rat							

**Zweite vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rübenkamp“, Ortsteil Dorfwelver**  
**hier: 1. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens**  
**2. Satzungsbeschluss**

**Sachdarstellung zur Sitzung am 05.10.2016:**

Im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgt die Ausweisung von zwei zusätzlichen überbaubaren Flächen. Im Zuge des Änderungsverfahrens wurde die Beteiligung gem. § 13 BauGB in der Zeit vom 27.07.2016 – 02.09.2016 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht vorgetragen, so dass zum Abschluss des Verfahrens der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

**Beschlussvorschlag:**

1.  
 Siehe beigefügte Einzelbeschlüssen zu den eingegangenen Stellungnahmen!

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

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



## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rübenkamp"

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen aus

- der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB
- der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB



## **Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB**

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rübenkamp" hat mit der zugehörigen Begründungen vom **27. Juli 2016** bis zum **02. September 2016** gemäß § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Zuge des Beteiligungsverfahrens keine Anregungen und Bedenken zur Bebauungsplanänderung vorgebracht.

## Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

### Übersicht der beteiligten Behörden

Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **27. Juli 2016** beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich **02. September 2016** gebeten.

Lfd. Nr.	Dienststelle	Anschrift	Stellungnahme vom	Keine Bedenken / Hinweise geäußert
1	ABU im Kreis Soest e.V.	Teichstraße 19, 59505 Bad Sassendorf - Lohne	-	
2	Amprion GmbH	Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund	04.08.2016	
3	Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 69	Stiftsstraße 53, 59494 Soest	22.08.2016	X
4	BUND, Ortsgruppe Welver	Berwicker Straße 24, 59514 Welver	-	
5	Deutsche Telekom AG, T-Com	Postfach 1465, 57238 Netphen	-	
6	Finanzamt Soest	Heinsbergplatz 13, 59494 Soest	-	
7	Gelsenwasser AG	Postfach 1453, 59404 Unna	02.08.2016	X
8	Kreis Soest, Koordinierungsstelle Regionalentwicklung	Niederbergheimer Str. 24a, 59494 Soest	25.08.2016	
9	Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt	Am Markt 10, 59602 Rütphen	08.08.2016	X
10	Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Soest	Haus Düsse 2, 59505 Bad Sassendorf	03.08.2016	
11	Lippeverband Essen, Abtl. Liegenschaften	Kronprinzenstraße 24, 45128 Essen	29.08.2016	X
12	LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe	In der Wüste 4, 57462 Olpe	10.08.2016	X
13	Saline Bad Sassendorf GmbH	Bismarckstraße 2, 59505 Bad Sassendorf	-	

14	Thyssengas GmbH	Kampstraße 49, 44137 Dortmund	28.07.2016	X
15	Arbeitsgemeinschaft Wasser- und Bodenverbände Westfalen-Lippe	Schorlemerstraße 15, 48143 Münster	-	
16	Westfälisches Amt für Denkmalpflege	Freiherr-vom-Stein-Platz 1, 48147 Münster	-	
17	Westnetz GmbH, Regionalzentrum Arnsberg	Hellefelder Straße 8, 59821 Arnsberg	29.08.2016	

Im Rahmen der Behördenbeteiligung geäußerte Bedenken und Anregungen zur Bebauungsplanänderung sind in der folgenden tabellarischen Übersicht wiedergegeben.

Lfd. Nr.	Eingegangene Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2	<p>Amprion GmbH (Auszug):</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p><b><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p>Die möglicherweise von der Planung betroffenen Versorgungsunternehmen wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens um Abgabe einer Stellungnahme gebeten (s. Übersicht auf den Seiten 3 und 4).</p>

Lfd. Nr.	Eingegangene Stellungnahme	Beschlussvorschlag
8	<p>Kreis Soest, Koordinierungsstelle Regionalentwicklung (Auszüge):</p> <p><u>Grundsätzliche Anmerkung:</u>                      Mit dem Wohngebiet werden in einer Streusiedlung zusätzliche Wohnbaugrundstücke geschaffen. Ökologisch relevant ist neben der allgemeinen Problematik der zunehmenden Bodenversiegelung die geplante „Grünlandmansprunahme“ und die Bebauung in Nähe des Baches.</p> <p><u>Immissionsschutz:</u>                      Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Schädliche Umwelteinwirkungen durch immissionsrelevante Betriebe sind nicht zu erwarten.</p> <p><u>Schutzgebiete / Landschaftsplan:</u>                      Schutzgebiete sind durch die Planung nicht direkt betroffen.</p> <p>Es wurde mittels einer Vorprüfung festgestellt, dass eine vertiefte Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgrund der räumlichen Nähe zu dem FFH-Gebiet „Wälder um Welver“ nicht durchgeführt werden muss. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem gemeldeten Natura 2000-Gebiet FFH-Gebiet „Wälder um Welver“ ist gegeben.</p> <p>Der Landschaftsplan Welver steht der Planung nicht entgegen.</p>	<p><u>Grundsätzliche Anmerkung:</u>  <b>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</b></p> <p>Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rübenkamp" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung eines Bereiches geschaffen, das bereits im ursprünglichen Bebauungsplan als "nicht überbaubare Grundstücksfläche" ohne jegliche Vorgaben zum Schutz des Baches oder der Grünlandbereiche festgesetzt war.</p> <p>Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist auf das für das Vorhaben notwendige Maß reduziert worden. Zudem wurden Festsetzungen zum Schutz des Baches und der angrenzenden Vegetation getroffen.</p> <p><u>Immissionsschutz:</u>  <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Schutzgebiete / Landschaftsplan:</u>  <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

Lfd. Nr.	Eingegangene Stellungnahme	Beschlussvorschlag
8	<p><u>Vermeidungs- und Minimierungsgebot:</u> Das Vorhaben führt zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und ist daher als Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 4 ff. LG NW zu bewerten.</p> <p>Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).</p> <p>Im Geltungsbereich des eigentlichen Bebauungsplanes sind Festsetzungen zur Vermeidung, wie eine Pufferzone zum Bach gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffen. Es ist zu prüfen, inwieweit der Erhalt des vorhandenen Baumbestandes noch festgesetzt werden kann. Hier ist auch ein Schutz von Gehölzbeständen vor Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit vorzusehen, insbesondere da die als gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzte Pufferfläche direkt an die überbaubare Fläche angrenzt.</p> <p>Es sollte in die Begründung des Bebauungsplans der Hinweis aufgenommen werden, dass durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung sichergestellt werden muss, dass „Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.“</p> <p><u>Eingriffsregelung:</u> Die in der Begründung vorgenommene Eingriffsbewertung für den Naturhaushalt ergibt die Notwendigkeit 1.194 Punkte Biotopwertpunkte auszugleichen. Dieser Ausgleich ist durch Pflegemaßnahmen auf dem Flurstück 171 in der Gemarkung Klotingen, geplant. Hier besteht ein durch § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop (GB-4313-0236 Seggenried). Dieses ist im Landschaftsplan mit der Nr. C4.15 geschützt. Dieses hochstaudenreiche Kleinseggenried soll zum Zurückdrängen von Hochstauden jährlich ab Mitte Juli gemäht werden. Weiterhin ist die Beseitigung von Büschen und Bäumen geplant. In einigen Jahren kann in Absprache mit der Landschaftsbehörde eine Mahd im Abstand von ca. 3 Jahren ab Mitte Juli erfolgen. Durch die Pflege werden insgesamt 5.000 Biotopwertpunkte anerkannt. Die Einrichtung eines Ökokontos für die Gemeinde Welver wird ausdrücklich mitgetragen.</p>	<p><u>Vermeidungs- und Minimierungsgebot:</u> <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Zwischen der überbaubaren Fläche und der nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" besteht ein Abstand von 1,0 m.</p> <p>Derzeit sind keine Gehölzbestände im Plangebiet vorhanden. Wie auch der Bericht zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung ausführt, stellt sich das Plangebiet als reine Mähwiese dar.</p> <p>Zum Schutz der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestände wird der genannte Hinweis in die Begründung eingearbeitet.</p> <p><u>Eingriffsregelung:</u> <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

Lfd. Nr.	Eingegangene Stellungnahme	Beschlussvorschlag
8	<p><u>Artenschutz:</u></p> <p>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.</p> <p>Das Gutachterbüro Steizig kommt in der ASP Stufe 1 zu dem Ergebnis, dass die Bebauung im Ortsteil Dorfwever zu keinen erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die planungsrelevanten Tierarten führt. Er hält aber zur Vermeidung der Verbotstatbestände eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) für erforderlich. Die Bauflächräumung, Fällarbeiten und der Baubeginn dürfen zum Schutz europäischer Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfinden. Vom 1. März bis zum 30. September sind Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchzuführen.</p> <p>Diese, anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vor kommende 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.</p>	<p><u>Artenschutz:</u></p> <p><b><u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></b></p> <p>Die im Bericht zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung aufgeführten Hinweise zur Bauflächräumung, Baumfällarbeiten etc. sind bereits im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens in die Hinweise des Bebauungsplanes eingearbeitet worden.</p>

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Eingegangene Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
10	<p>Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Soest (Auszug):</p> <p>Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rübenkamp“ sieht vor, dass landwirtschaftliche Grünlandflächen teilweise überbaut werden sollen. Aus landwirtschaftlicher Sicht wird davon ausgegangen, dass dieser Flächenentzug einvernehmlich mit den Bewirtschaftern geregelt wird. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rübenkamp“.</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p>

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Eingegangene Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
17	<p>Westnetz GmbH, Regionalzentrum Arnberg (Auszug):</p> <p>Im vorliegenden Bereich können auch noch andere Netzbetreiber tätig sein. Bitte informieren Sie sich evtl. bei der Gemeinde, wer im Gemeindegebiet noch Leitungen betreiben kann.</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Die möglicherweise von der Planung betroffenen Versorgungsunternehmen wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens um Abgabe einer Stellungnahme gebeten (s. Übersicht auf den Seiten 3 und 4).</p>

<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-06/01	Sachbearbeiter/in: Herr Große Datum: 30.12.2016	

Bürgermeister	<i>Schönberg</i>	Allg. Vertreter	<i>04.01.17</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>03/01.17</i>	Sachbearbeiter/in	<i>30.12.16</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	7	oef	05.10.16	beschlussunfähig			
GPNU	8	oef	18.01.17				

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Winkelweg“, Ortsteil Dinker  
hier: Antrag vom 29.08.2016**

**Sachdarstellung zur Sitzung am 05.10.2016:**

Siehe beigefügten Antrag vom 29.08.2016!

Das in Rede stehende Flurstück 265 (Flurstraße 3a) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Winkelweg“. Der seit dem 20.09.1967 rechtskräftige Plan trifft u.a. die textliche Festsetzung, dass *Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig sind, wenn sie einen Mindestabstand von 6,0 m von der Verkehrsflächenbegrenzungslinie einhalten*. Die Planung des Antragstellers, im Vorgarten ein Carport zu errichten, steht dieser Festsetzung somit entgegen, so dass eine Änderung des Bebauungsplanes begehrt wird.

Hier ist die Frage zu erörtern, ob sich aus ortsgestalterischen Gründen auch heute noch die Notwendigkeit einer solchen Festsetzung ergibt. Auch unter Berücksichtigung der veränderten Motorisierung der Bevölkerung seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes hat sich ein zusätzlicher Bedarf an überdachten Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ergeben. Bei der jüngeren Bauleitplanung werden gleichartige Festsetzungen grundsätzlich nicht mehr getroffen; so ist auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Flurstraße“ die Errichtung von Garagen und Carports nicht näher geregelt und somit grundsätzlich unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen überall auf dem Grundstück zulässig.

Ungeachtet von Festsetzungen in Bebauungsplänen gilt ohnehin die Bestimmung der Sonderbauverordnung für Zu- und Abfahrten zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen, wonach mindestens 3 m Länge vorhanden sein müssen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche Bedenken nicht bestehen.

Sofern die Beratung im Ausschuss keine Notwendigkeit für die Erhaltung der Festsetzung im Bebauungsplan ergibt, ergeht folgender Beschlussvorschlag.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Winkelweg“, Ortsteil Dinker, gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 und § 13 BauGB zu beschließen.

Inhalt der Änderung:

Die textliche Festsetzung

*„Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig sind, wenn sie einen Mindestabstand von 6,0 m von der Verkehrsflächenbegrenzungslinie einhalten.“*

wird ersatzlos gestrichen.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die entsprechenden Unterlagen zur Änderung des Bebauungsplanes zu erarbeiten und anschließend das Beteiligungsverfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen. Evtl. verfahrensbedingt entstehende Kosten durch Dritte sind vom Antragsteller zu übernehmen.

<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>	
	Fachbereich 3 Az.: 66-23-01/36	Sachbearbeiter/in: Herr Peters Datum: 21.12.2016

Bürgermeister	<i>S. Müller 04.01.17</i>	Allg. Vertreter	<i>S. Müller 04.01.17</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>Ph 23/12/16</i>	Sachbearbeiter/in	<i>H. Peters 21.11.16</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	g	oef	18.01.2017				

## Sanierung der Regenwasserkanalisation Eichenstraße im Zentralort Welver

### hier: Vorstellung der Planung

#### Sachdarstellung zur Sitzung am 18.01.2017:

Die Ableitung der Regenwasserkanalisation der Eichenstraße verläuft direkt über die Grundstücke Birkenstraße 42 und Eichenstraße 3. Die Anbindung an den Kanal in der Birkenstraße ist offensichtlich aus bautechnischen Gründen seinerzeit nicht erfolgt obwohl eine Anschlussleitung vorhanden ist (Anlage 1). Der Regenwasserkanal hat im Bereich der Eichenstraße einen Durchmesser von DN 300. Im Bereich der Privatgrundstücke wurde er auf DN 200 reduziert. An der Grundstücksgrenze der Besitzung Birkenstraße 42 ist dieser Kanal an die vorh. Grundstücksanschlussleitung DN 150 für Regenwasser angeschlossen worden. Eine ordnungsgemäße Regenwasserbeseitigung ist unter den v. g. Umständen für die sieben angeschlossenen Grundstücke nicht möglich. Im Ergebnis kommt es regelmäßig zu Überflutungen auf dem Grundstück Birkenstraße 42. Die jetzige Situation entspricht nicht den a.a.R.d.T. und stellt einen abwasserwirtschaftlichen Missstand dar. Nach Prüfung der Grundbuchblätter ist zudem für den Betrieb des Regenwasserkanals auf den v. g. Grundstücken kein Leitungsrecht eingetragen. Insoweit besteht hier aus technischen und rechtlichen Gründen Handlungsbedarf. Für das Haushaltsjahr 2016 sind Haushaltsmittel in Höhe von 100.000,00 € für die Neuverlegung der betroffenen Kanalhaltung vorgesehen, siehe hierzu beigefügte Ausführungsplanung (Anlage 2).

Gemäß der durchgeführten Kostenberechnung für diese Ausführungsplanung liegen die geschätzten reinen Baukosten in einer Höhe von ca. 60.000 €. Die notwendigen Ausschreibungsunterlagen sind dafür bereits vorbereitet. Darin nicht enthalten sind die Ingenieurkosten für Planung und Ausführung der Maßnahme sowie die Kosten für die Umlegung der Wasserleitung und sonstige Kosten (z.B. für die Baugrunduntersuchung, für Grenzanzeigen etc.).

Gemäß der Zuständigkeitsordnung der Gemeinde Welper, § 4, Punkt 1.2, Satz e), sind dem Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz, Umwelt im Rahmen seiner beratenden Zuständigkeit die Planungen von Abwasseranlagen (Kanalisationen) aller Art der Gemeinde oder Dritter außerhalb oder innerhalb von Baugebieten zur Beschlussfassung vorzulegen. Im Anschluss daran ist dem Rat die Ausführungsplanung samt Empfehlung des Fachausschusses zur Entscheidung vorzulegen. Die nächste ordentliche Ratssitzung ist auf den 22.02.2017 terminiert. Insoweit besteht bis zur möglichen abschließenden Entscheidung durch den Rat ein Zeitfenster von vier Wochen. Aufgrund der klaren Sachlage und einfachen Struktur der Baumaßnahme schlägt die Verwaltung vor, den Rat vorab nach Beschlussfassung durch den Fachausschuss im Rahmen einer Dringlichen Entscheidung über die Durchführung der Baumaßnahme entscheiden zu lassen.

Bis zur ordentlichen Sitzung des Rates am 22.02.2017 besteht dann die Möglichkeit die Bauarbeiten auszuschreiben und das Ergebnis einschließlich der vorangegangenen Dringlichen Entscheidung dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Bauarbeiten könnten dann direkt Anfang März 2017 in Angriff genommen werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt, empfiehlt dem Rat die Ausführungsplanung der vorgestellten Kanalbaumaßnahme zur Durchführung zu beschließen.
2. Der Ausschuss empfiehlt eine unmittelbare Beschlussfassung durch den Rat im Rahmen einer Dringlichen Entscheidung damit die Ausschreibung zeitnah erfolgen und in der nächsten Sitzung des Rates am 22.02.2017 über die vorangegangene Dringliche Entscheidung sowie die Vergabe der Bauarbeiten entschieden werden kann.



- Tekton
- Wasserschiff
- Stütztafel
- Leuchte / Schutzblech
- Arzähl / Leuchte / Schutzblech
- Regenwasserlauf Planung
- Regenwasserlauf Bauzustand
- Schneberücksichtigung Bauzustand
- Stützen an Kanalverwehrs / Infos / Linsen

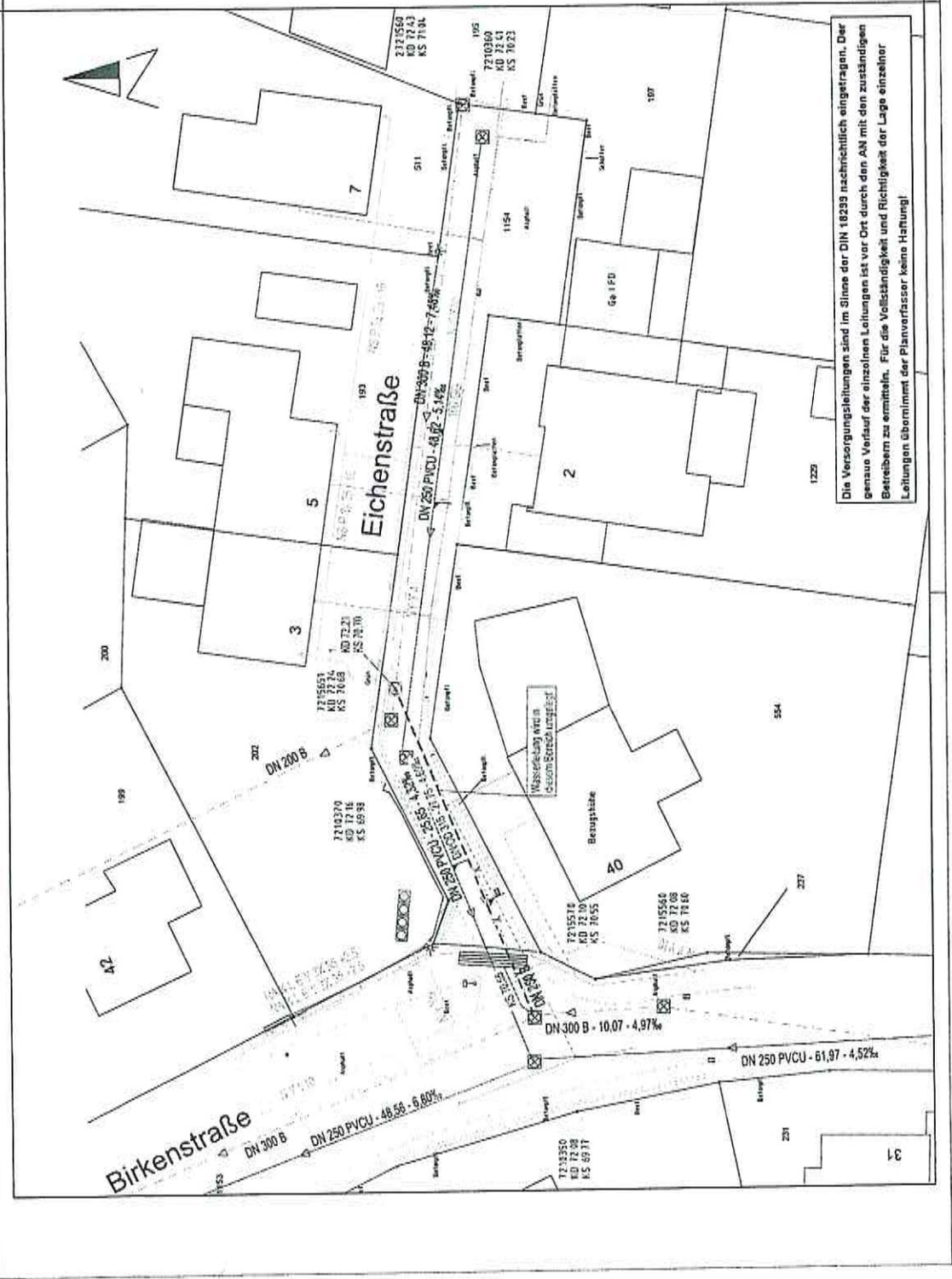
**Ingenieurbüro Volker Kresse**  
 Ingenieurbüro für Stadt- und Wasserbau  
 Wüstendamm 100, 30559 Hannover  
 Tel. 05131 9527-0 Fax 05131 9527-143  
 Internet: www.vk-bau.de E-Mail: info@vk-bau.de

<b>Gemeinde Welver</b>	Anlage	4
	Baufl.	1
	Reg.-Nr.	15-18
Datum:      Zeichen:		

## Anlage 2

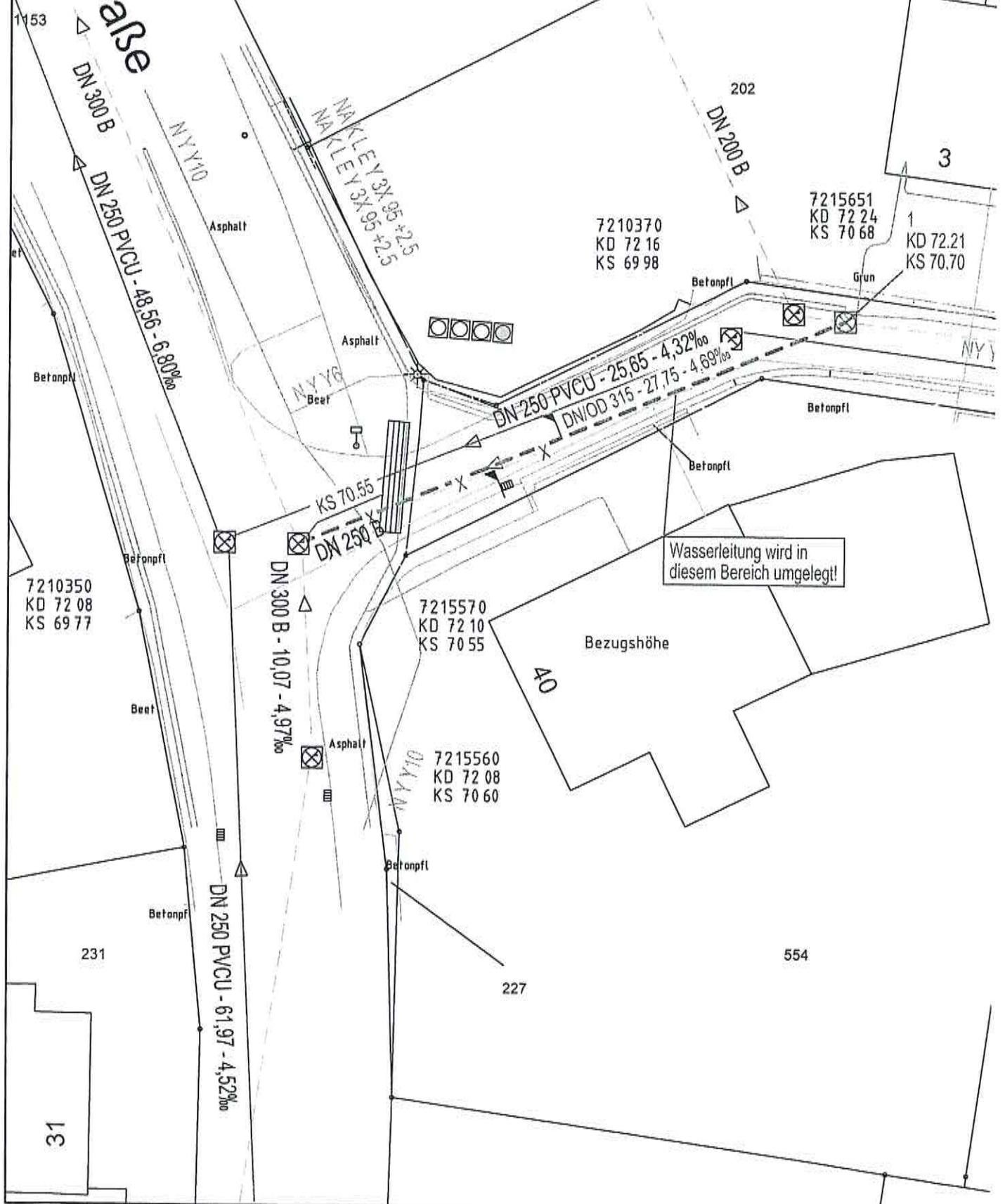
**Lageplan**  
**Ausführungsplanung**

Auftraggeber: Welver



# Anlage 2

## Birkenstraße



Wasserleitung wird in diesem Bereich umgelegt!



<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 63-10-01	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 03.01.2017

Bürgermeister	<i>Schubert</i>	Allg. Vertreter	<i>J. 04.01.17</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>hi 03/01.17</i>	Sachbearbeiter/in	<i>J. 03/01.17</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	10	oef	18.01.17				

## Bericht über die bearbeiteten Bauanträge

### Sachdarstellung zur Sitzung am 18.01.2017:

Folgende Bauanträge zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens haben vorgelegen:

- + Errichtung eines Carports mit Geräteschuppen, Am Heidewald 12, Ortsteil Flerke
- + Errichtung eines Wintergartens, Smiths Aue 24, Zentralort Welver
- + Nutzungsänderung der vorh. Scheune in eine Hobbywerkstatt und Errichtung von zwei Nebengebäuden (Abstellschuppen, Öllager), Fritz-Schulze-Str. 1, Ortsteil Flerke
- + Errichtung von zwei Doppelhaushälften, Auf dem Bült 12/14, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport, Brink 1, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Zaunes, Sperlingsgasse 4, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport, Soestfeld 13, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Zur Grünen Aue 51c, Zentralort Welver
- + Nutzungsänderung eines Resthofes in ein Wohnhaus, Buddemühle 1, Ortsteil Schwefe (Bauvoranfrage)
- + Errichtung eines Funkmastes, Werler Straße, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Balkons, einer Loggia im Dachgeschoss, eines Wintergartens und einer Terrassenüberdachung, Bördestr. 58, Ortsteil Borgeln
- + Nutzungsänderung Lagerraum zu Wohnraum, Umbau energetische Sanierung, Hammer Landstr. 9, Ortsteil Borgeln
- + Errichtung/ Anbau eines Gerätehauses, Bernhard-Honkamp-Str. 1, Ortsteil Dorfwelver
- + Errichtung eines Milchviehstalles und Erweiterung der vorh. Fahrsiloanlage, Gerstenkamp 1, Ortsteil Berwicke

- + Nutzungsänderung eines Ladenlokals in eine Schule für Selbstverteidigung, Werler Straße 16, Zentralort Welver
- + Änderung des Dachgeschosses, Hasselfeld 3, Ortsteil Dorfwelver (Bauvoranfrage)
- + Ausbau des Dachgeschosses und Änderung der Dachform, Hasselfeld 3, Ortsteil Dorfwelver (Bauantrag)
- + Errichtung eines Doppelcarports, Soestweg 15b, Ortsteil Schwefe
- + Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garagen, Kastanienweg 18, Zentralort Welver
- + Nutzungsänderung eines ehem. landwirtschaftlichen Gebäudes zu Wohnzwecken, Koppelstraße 9, Ortsteil Vellinghausen-Eilmsen (Bauvoranfrage)
- + Errichtung einer Terrassenüberdachung, Zur Rotbuche 22a, Ortsteil Schwefe
- + Errichtung eines Gartenhauses, Nehlerheide 11, Ortsteil Recklingsen
- + Errichtung einer Terrassenüberdachung, Im Maiswinkel 4, Zentralort Welver
- + Errichtung einer Terrassenüberdachung mit variablem Wetterschutz, Auf dem Bült 1, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Carports, Lohbrei Weg 26, Ortsteil Flerke
- + Übernachtung von ca. 50 Kindern und 5 Betreuern des TV Borgeln am 07.10.2016 in der Turnhalle der Grundschule, Bördestraße 74, Ortsteil Borgeln
- + Nutzungsänderung/ Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnräumen und Errichtung eines Balkons, Brauckstr. 47a, Ortsteil Eilmsen
- + Errichtung einer Terrassenüberdachung, Auf dem Bült 4, Zentralort Welver
- + Errichtung einer Zelthalle zum Training von Pferden, Von-Papen-Weg 3, Ortsteil Flerke (Bauvoranfrage)
- + Erweiterung einer Biogasanlage um ein Blockheizkraftwerk, Recklingser Str. 1, Ortsteil Recklingsen
- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Schützenstr. 8, Ortsteil Scheidingen
- + Errichtung einer Terrassenüberdachung, Aufflucht 15, Ortsteil Scheidingen
- + Errichtung eines Abstellraumes, Flerker Str. 47, Ortsteil Flerke
- + Errichtung eines Carports, Birkenstraße 13, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Lohbrei Weg 13, Ortsteil Flerke
- + Errichtung eines Hundezwingers, Beckumer Str. 11, Zentralort Welver

- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Landwehrkamp NN, Zentralort Welper (Bauvoranfrage)
- + Errichtung eines Wohnhauses mit 7 WE, Technikraum, Fahrradschuppen, Stellplätze, Birkenstraße 6, Zentralort Welper
- + Erweiterung des Wohnhauses durch Anbau eines Wintergartens und Errichtung eines Carports, Recklingser Str. 27, Ortsteil Recklingsen
- + Nutzungsänderung in zwei Wohneinheiten, Am Elsternbusch 12, Zentralort Welper
- + Errichtung einer Wohneinheit im Obergeschoss und Errichtung von drei Stellplätzen, Birkenstraße 24, Zentralort Welper
- + Errichtung eines Swimmingpools mit beweglicher Hallenüberdachung, Pappelallee 25, Ortsteil Flerke
- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Auf der Anwende 14, Ortsteil Klotingen
- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Hellweg 8, Ortsteil Dinker (Bauvoranfrage)
- + Errichtung eines Zweifamilienhauses mit zwei Garagen, Neustadtstr. 30, Ortsteil Scheidingen
- + Errichtung eines Wohngebäudes, Brauckstraße 24 b, Ortsteil Eilmsen
- + Errichtung eines Wintergartens, Am Graben 5, Ortsteil Illingen
- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Breite Straße, Ortsteil Klotingen
- + Nutzungsänderung ehem. landwirtschaftlich genutzter Räume in eine Wohnung und Umbau in ein Wohnhaus mit drei Wohneinheiten, Scheidinger Str. 12/12a, Ortsteil Scheidingen
- + Errichtung eines Carports, Zur Grünen Aue 2, Zentralort Welper
- + Errichtung einer Zelthalle zum Training von Pferden, Von-Papen-Weg 3, Ortsteil Flerke (hier: Bauantrag)
- + Abbruch eines Einfamilienhauses und eines Schuppens, Frankenkamp 19, Zentralort Welper
- + Nutzungsänderung eines ehemals landwirtschaftlichen Gebäudes zu Wohnzwecken, Koppelstr. 9, Ortsteil Eilmsen
- + Nutzungsänderung/ Errichtung eines Zeltes von 348 m<sup>2</sup> für eine Weiberfastnachtsfeier am 23.02.2017, Am Markt 4, Zentralort Welper
- + Aufstockung und Abdeckung vorh. Güllebehälter, Stemmerk 1, Ortsteil Flerke
- + Errichtung eines Carports, Oberster Dreisch 6, Ortsteil Scheidingen (Verlängerung des Genehmigungsbescheides)

- + Anbau zur Wohnraumerweiterung, Liethe 24, Zentralort Welver (Bauvoranfrage)
- + Nutzungsänderung/ Umbau eines Stalles zu einer Wohnung, Merklingser Weg 4a, Ortsteil Merklingsen (Bauvoranfrage)

Zu allen vorgenannten Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

- + Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Lohbrei Weg 13, Ortsteil Flerke (Bauvoranfrage; *Geschossigkeit und Dachneigung widersprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes*)

Zu dem vorgenannten Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

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

