Gemeinde Welver Der Vorsitzende des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt

Welver, den 16.02.17

Damen und Herren

des Ausschusses

Herrn Bürgermeister

nachrichtlich

Damen und Herren des Rates Damen und Herren Ortsvorsteher

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 15. Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt, die am

Mittwoch, dem 01. März 2017, 17.00 Uhr, im Saal des Rathauses in Welver

stattfindet, lade ich herzlich ein.

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

<u>Tagesordnung</u>

A. Öffentliche Sitzung

- 1. Regionale 2022/2025
 hier: Beschlussfassung zur regionalen Strategie
- 2. 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Autohaus Gretenkort"
 - 1. Ergebnis der landeplanerischen Anfrage gem. § 34 (1) LPIG
 - 2. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
 - 3. Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB 4. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

- Gewerbegebiet Scheidingen Aufstellung von Bebauungsplänen und Prüfung von Erweiterungsmöglichkeiten für Gewerbeflächen hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 01.02.2017
- Städtebauliches Entwicklungskonzept <u>hier:</u> Antrag der SPD-Fraktion vom 11.01.2017
- 5. Behindertengerechte Ampelphasen an der Kreuzung Bahnhofstraße/ Reiherstraße hier: Antrag der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom 15.02.2017
- 6. Bericht über die Bauanträge
- 7. Anfragen / Mitteilungen

B. Nichtöffentliche Sitzung

1. Anfragen / Mitteilungen

Mit freundlichen Grüßen gez. Wiemer Vorsitzender

heal :

Damen und Herren

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

Gemeinde Welver Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Fachbereich Wirtschaftsförderung Az.: Regionale 2022/2025

Sachbearbeiter/in: Herr Westphal Datum: 17.02.2017

Bürgermeister	Solu 12.02.17	Allg. Vertreter	12 stoint
Fachbereichsleiter/in		Sachbearbeiter/in	We 1902 17

	1_	_ oef/ S	Sitzungs-		Stimmenanteil		
Beratungsfolge	Тор	noe	termin	Beratungsergebnis	Ja	Nein	Enth.
HFA	11	oef	08.02.2017	einstimmig			
GPNU	1	oef	01.03.2017				
	+==						

REGIONALE 2022/2025 --

hier: Beschlussfassung zur regionalen Strategie

Sachdarstellung zur Sitzung am 08.02.2017:

1. Die erneute Ausschreibung der REGIONALEN

Das NRW-Städtebauministerium hat Ende Juni 2016 den Beschluss des Landeskabinetts verkündet, die REGIONALE bis 2025 fortzuführen. Regionen in Nordrhein-Westfalen haben bis zum 9. Dezember 2016 die Möglichkeit, sich um die Durchführung einer REGIONALE 2022 oder 2025 zu bewerben, bei der sich eine Region mit ihren Stärken und Qualitäten, vor allem aber auch mit ihren Herausforderungen auseinandersetzt. Ziel ist es, weitere Entwicklungspotenziale sowie Lösungen für die Probleme der Zukunft zu finden und zu präsentieren.

Anders als bei der Ausschreibung der REGIONALEN 2013 und 2016 findet im aktuellen Wettbewerb kein zweistufiges Bewerbungsverfahren statt. Folgende Taktung ist vorgesehen:

- Einreichung der Bewerbungen beim MBWSV (bis 09.12.2016)
- Sichtung der Bewerbung Vor-Ort-Bereisung durch Fachjury (Frühjahr 2017)
- Votum Fachjury, Entscheidung Landeskabinett, Verkündigung Sieger (April 2017)

In den Ausschreibungsunterlagen heißt es:

"Künftige kommunale Herausforderungen (Urbanisierung, Dynamisierung der räumlichen Entwicklung, Siedlungsentwicklung, Nachhaltigkeit) erfordern vermehrte Kooperationsanstrengungen im interkommunalen und interregionalen Verbund. Projekte, Initiativen und Ereignisse einer REGIONALEN sollen sich daher auf ausgewählte Handlungsfelder konzentrieren, mit denen auf diese veränderten Herausforderungen reagiert werden kann.

Folgende Handlungsfelder bieten sich It. Ausschreibungstext an:

- Integration, Demografie, Daseinsvorsorge und Nachhaltigkeit
- Urbanität, ländlicher Raum, Siedlungsentwicklung, städtische Infrastrukturen, Wohnen und Umweltgerechtigkeit
- grüne Infrastrukturen und Naturschutz (u.a. Umsetzung Biodiversitätsstrategie)
- Wettbewerbsfähigkeit und Innovation, Arbeitsplätze
- Bildung, Wissen und Kultur
- Digitalisierung

Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Ein Schwerpunkt wird bei den Infrastrukturthemen gesehen. Es wird empfohlen, die Projekte und Konzepte fachübergreifend zu entwickeln und die Möglichkeit der Bündelung von Fördermitteln mitzudenken.

Regionale Entwicklungsstrategien sollen als "Regionale Strategie" die Grundlage einer RE-GIONALE-Bewerbung bilden. Die Regionen benennen darin Potenziale, Ziele und Handlungsfelder ihrer Kooperation, illustrieren ihre Vorgehensweise anhand erster, beispielhafter Projektideen und umreißen die organisatorischen, finanziellen und kommunikativen Eckpunkte der geplanten REGIONALE."

Entsprechend der Ausschreibungsunterlagen sind die Inhalte der Regionalen Strategie durch die Kreistage und die Räte der Städte und Gemeinden nach Erörterung zu beschließen.

2. Hintergrundinfos zu den REGIONALEN

a) Was ist die Zielsetzung?

"Als regionales Strukturprogramm umfasst REGIONALE alle Gesellschaftsbereiche, die in der einen oder anderen Form einen Beitrag zum regionalen Strukturwandel leisten können." So einfach beschreibt das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr in "Die REGIONALEN in Nordrhein-Westfalen. Impulse für den Strukturwandel" das Programm des Landes. Dabei versteht sich die REGIONALE als ein "Instrument der Strukturpolitik mit dem Anspruch, tatsächlich ganzheitliche Raum- und Strukturentwicklung zu betreiben", so das Ministerium weiter.

Bei der REGIONALE handelt es sich um eine gemeinsame, ressortübergreifende Initiative der Landesregierung NRW. Gegenstand der REGIONALE ist die gemeinschaftliche Formulierung und Umsetzung eines regionalen Strukturprogramms, das mit Projekten, Ereignissen und Initiativen zur Stärkung der regionalen Wettbewerbsfähigkeit und zur Schärfung des regionalen Profils beiträgt. Zu diesem Zweck sollen die Kreise, Städte und Gemeinden öffentliche und private Mittel konzentriert, zielgenau und regional abgestimmt einsetzen.

Erhält eine Region den Zuschlag für eine REGIONALE, werden die vorgeschlagenen Maßnahmen aus vorhandenen Finanzierungsinstrumenten der Landesregierung prioritär gefördert. Es wird aber keine zusätzliche Förderung zur Umsetzung der Projekte bereitgestellt. Im sogenannte "Präsentationsjahr" (2022 oder 2025) werden die geförderten Projekte medienwirksam der Öffentlichkeit vorgestellt.

b) Was soll mit einer REGIONALE erreicht werden?

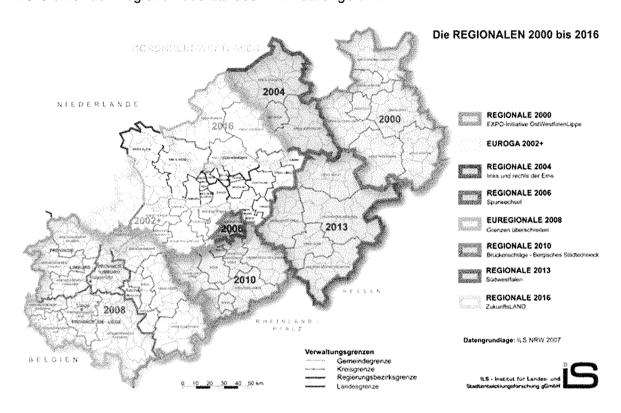
Das Instrument REGIONALE verfolgt das Ziel,

- regionsspezifische Potenziale zu qualifizieren, zu vernetzen und zu vermarkten,
- mit innovativen Projekten Impulse für den ökonomischen Strukturwandel zu setzen,
- bürgerschaftliches und unternehmerisches Engagement für die Region zu stärken und
- neue Formen einer zukunftsorientierten, regionalen Zusammenarbeit zu erproben.

REGIONALE bietet die Chance, außergewöhnliche Projektideen umzusetzen und die Innenund Außenwahrnehmung einer Region zu verbessern. Als regionales Strukturprogramm leistet sie einen wichtigen Beitrag zur Gestaltung des ökonomischen Strukturwandels und zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

c) Wo war schon einmal REGIONALE?

Die REGIONALE wurde aufbauend auf den Erfahrungen der Internationalen Bauausstellung Emscher Park in den 1990er Jahren vom Land Nordrhein-Westfalen ins Leben gerufen und seit dem Jahr 2000 bislang alle zwei, nunmehr alle drei Jahre - mit Ausnahme 2019 - in jeweils einer der Regionen des Landes NRW durchgeführt.



3. Rückblick: Die Südwestfalen-REGIONALE 2013

Südwestfalen hat die Chancen der REGIONALE 2013 genutzt, um strukturrelevante Projekte zu realisieren und sich als Region zu finden. Bemerkenswert dabei: Schon in der damaligen Bewerbungsphase konnte das starke und glaubwürdige Zusammenspiel von Politik und Wirtschaft punkten. Die Präsentation vor der Fach-Jury erfolgte bei der Firma HJS Schulte in Menden.

Die Handlungsfelder der damaligen Bewerbung waren

- Innovationsregion
- Generationenregion
- Naturerholungsregion

Erst nach Zuschlag wurden diese Handlungsfelder in die Projektfamilien überführt. Sie wurden zur Grundlage für die Ideenfindung und Projektentwicklung in den Bereichen WirtschaftWissen, StadtMensch, LandLeben und NeuLand.

Über ganz Südwestfalen verteilt konnten 42 Projekte den Weg der Qualifizierung von der Ideenfindung bis zur Realisierung erreichen. Insgesamt flossen Fördermittel von Land, Bund und EU in Höhe von 153 Mio. EUR in die Projekte. Sie stehen für ein Investitionsvolumen von 300 Mio. EUR.

REGIONALE 2013: Projektübersicht

Same Park	***	**	×	Alternative Entwick- lung	Keine Weiter- entwickl.	Gesamt
Winselner	12	1	0	1	6	20
Studium	10	0	1	3	•	14
Landed Free	6	2	0	1	-	9
Neutre	14	1	2	7	3	27
GEGAUT	42	4	3	12	9	70
				7717		
er retiret a server						
Fördersumme 153.2 3-Stern-Projekte	12 75,747	37,030	18.266	4.500 7.	334 3.21	7.124

Gesamtvolumen fertig qualifizierter (3 Stern-) Projekte bis 09/2014: rd. 256 Mio. EUR Einschließlich bekannter Privatinvestitionen: rd. 300 Mio. EUR

4. Warum wir uns erneut bewerben

Gesellschafterversammlung und Aufsichtsrat der Südwestfalen Agentur GmbH haben sich am 12.09.2016 einstimmig für eine Bewerbung Südwestfalens ausgesprochen. Sie haben die Geschäftsführung mit der Umsetzung beauftragt. Bis zum 9. Dezember muss die Bewerbung beim NRW-Städtebauministerium vorliegen.

Die Bewerbung Südwestfalens erfolgt vor dem Hintergrund der Herausforderungen, vor denen die Region weiterhin steht und die sich insbesondere an ihrer Attraktivität für die jüngere Generation und den ohnehin bevorstehenden demografischen Veränderungen festmacht. Die Rahmendaten, der fortschreitende demografische Wandel und zunehmende Einfluss einer digitalisierten Gesellschaft und Wirtschaft machen einen echten Qualitätssprung notwendig, um als wirtschaftlich starke Region auch attraktiver Lebensraum gerade für die jungen Menschen zu sein. Dieser Qualitätssprung soll mit Hilfe einer REGIONALE gelingen.

5. Womit bewirbt sich Südwestfalen?

a) Potenziale Südwestfalens

In seiner Bewerbung kann Südwestfalen auf die "Regionswerdung" im Prozess der REGIO-NALE 2013 aufsetzen. Mit ihr kam die Region auf die Landkarte, es wurden Themen geklärt, Impulse erarbeitet und die Kooperation entwickelt. Südwestfalen kann auf seine Stärken als Wirtschaftsregion international agierender, mittelständischer Familienunternehmen und der Hochschullandschaft ebenso aufbauen wie auf seine naturräumlichen Potenziale und das ausgeprägte ehrenamtliche und bürgerschaftliche Engagement.

Bei der Ausrichtung der Bewerbung kann die Region auch den intensiven Prozess zur Formulierung einer Zukunftsvision nutzen, der im Frühjahr 2016 über die Südwestfalen Agentur GmbH begonnen wurde. Allein beim Südwestfalen Forum Ende August in Meinerzhagen diskutierten 230 Akteure aus unterschiedlichsten Bereichen darüber, wo Schwerpunkte der regionalen Entwicklung liegen sollen. Die bisher erarbeiteten Inhalte und der Entwicklungsprozess der Vision "Südwestfalen 2030" sind eine hervorragende Grundlage, die gemeinsamen Hauptziele aufzugreifen:

- Südwestfalen ist bundesweit bekannt für kooperatives Miteinander bei der Zukunftsgestaltung
- > Südwestfalen ist die stärkste Region des industriellen Mittelstandes in Deutschland
- > Südwestfalen ist der Inbegriff für gutes Leben, Arbeiten und Erholen

Dies bietet die Chance, weitere Zielsetzungen, wie z.B. Attraktivität für Junge Menschen, mit den in der REGIONALE-Ausschreibung aufgezeigten Handlungsfeldern (s.o.) zu verbinden. Damit entsteht eine Handlungsgrundlage, die als Agenda für die Weiterentwicklung der Region genutzt werden kann - auch unabhängig vom Zuschlag für eine weitere REGIONALE.

b) Strategie und Zielsetzung

Bei einer nächsten REGIONALE soll der Fokus auf eine ganz besondere Herausforderung und Chance gelegt werden. Die Integration von Aspekten der Digitalisierung wird enorme Relevanz für die Zukunftsfähigkeit von Regionen haben - sei es als Industriestandort (Industrie 4.0), als attraktiver Raum für die jungen Menschen oder als Strukturvoraussetzung für Daseinsvorsorge in Dörfern, z.B. im Gesundheitsbereich.

Südwestfalen will aufzeigen, wie sich eine ländlich geprägte und zugleich sehr wirtschaftsstarke Region unter Nutzung der Digitalisierung in vielen Lebensbereichen für die nächste Generation zukunftsfähig aufstellen kann. Dabei soll deutlich werden, dass digitale Möglichkeiten gestaltbar sind - und zwar immer mit den Menschen und zum Nutzen der Menschen in der Region.

Eine ganz besondere Chance besteht darin, dass

- alle Hochschulen in Südwestfalen ihre Unterstützung bei der Bewerbung und der Umsetzung einer REGIONALE im Schwerpunkt Digitalisierung erklärt haben. Dies gilt insbesondere für Prof. Dr. Dr. Björn Niehaves von der Universität Siegen, der für für das Thema Digitale Innovationen und ihre Bedeutung für die unternehmerische Wertschöpfung und Arbeitswelt von heute und morgen steht. Er leitet das dortige Forschungskolleg "Zukunft menschlich gestalten" und ist u.a. Mitglied des Nationalen E-Government-Kompetenzzentrums (negz.org) in Berlin.
- in Südwestfalen elf Leader-Regionen etabliert sind, die im engen Austausch mit den Akteuren vor Ort (Städte und Gemeinden, Ehrenamt und Bürgerschaft) an Projekten arbeiten vornehmlich der Dorfentwicklung. Ihre Aktivitäten können sich hervorragend mit den Zielen einer südwestfälischen Strategie verbinden.

In der Entwicklung und Umsetzung von Projekten sollen sich die Aspekte Digitalisierung, Nachhaltigkeit und Authentizität verbinden. Nachhaltigkeit umfasst die Bereiche Umwelt, Wirtschaft, Politik und Soziales. In diesem Sinne beinhaltet Nachhaltigkeit für Südwestfalen die Naturschätze, Klimaschutz- und Energieklugheit ebenso wie die Kultur des Miteinanders in familiengeführten Unternehmen, Kommunen, Bürgerschaft und Ehrenamt.

Digitalisierung wird die Zukunft unserer Arbeit, unseres Lebens, unserer Gesellschaft verändern und kann z.B. beim Thema "Integration" als Brücke dienen. Wie kann sich Südwestfalen in einer schneller und virtueller werdenden Welt seine Echtheit, seine Authentizität erhalten?

Ideen und Projekte einer REGIONALE 2022 bzw. 2025 sollen deshalb diesen Dreiklang in sich tragen: digital, nachhaltig, authentisch.

c) Handlungsfelder und Projekte

Unmittelbar nach dem Votum für eine erneute REGIONALE-Bewerbung hat die Südwestfalen Agentur GmbH mit der strategisch-inhaltlichen Aufbereitung der Bewerbung begonnen. Mit Vertreterinnen und Vertretern unterschiedlichster gesellschaftlicher Gruppen bzw. Institutionen wurden zwischenzeitlich Grundlagen erarbeitet. Dabei konnten erste Ideen- und Projektansätze aus den unterschiedlichen Themenfeldern der Regionalentwicklung identifiziert und formuliert werden. In zahlreichen Gesprächen mit Akteuren aus der Region werden Handlungsfelder und Projektansätze konkretisiert. Diese Ausarbeitung wird bis Redaktionsschluss der Bewerbungsschrift Mitte November fortgesetzt.

Folgende Handlungsfelder wurden identifiziert:

- Raum (Stadt und Dorf, Natur und Landschaft)
- Gesellschaft (Ehrenamt und Bürgerschaft, Politik und Verwaltung)
- Wirtschaft und Arbeit (Unternehmen und Beschäftigte)

Erste beispielhafte <u>Projektideen</u> wurden bislang identifiziert und werden nun mit den jeweiligen Akteuren weiter konkretisiert. Die nachfolgende Übersicht macht deutlich, dass sich Projektideen aus unterschiedlichen Feldern klug miteinander verbinden lassen, z.B. in den Bereichen "Gesundheitsversorgung" oder "Mobilität".

Themen- /Projektfeld	Qualitätssprung durch eine REGIONALE
Stadt- und Dorfentwicklung	 Südwestfalen setzt einen Akzent in der Funktionalität und Gestaltung des öffentlichen Raumes von Städten und sorgt so generationenübergreifend für mehr Lebensqualität (neue Mobilität, Gestaltung, Licht, Zugänglichkeit u.a.). In "digitalen Modelldörfern" Südwestfalens wird u.a. gezeigt, wie sich innovative Gebäudetechnik, energie- und klimagerechtes Bauen und regionaltypische Gestaltung verbinden können. Damit entsteht eine neue Lebensqualität für die Menschen in ihrem Ort, z.B. durch Vernetzung in der Gemeinschaft, Arbeiten im Dorf, Gesundheitsversorgung älterer, alleinstehender Menschen.
Natur und Landschaft	 Digitale wie reale Inwertsetzung der Landschaft, d.h. Zugänglichkeit über Informationen im Netz und vor Ort (aufbauend auf Naturpark-Projekt) Klimafolgen-Anpassung über Weiterentwicklung von Landschaft (auch in der Stadt), z.B. Renaturierung, Waldnutzung; Erhaltung Biodiversität Etablierung einer Regionalen Marke für Produkte aus der Region (Land- und Forstwirtschaft u.a.), auch als Chance zur Weiterentwicklung der Naturparke in Südwestfalen
Gesellschaft und Bildung	 Teilhabe mit/durch digitales Leben ("Digitalisierung stärkt und stört nicht unsere Gemeinschaft") - Stichwort: "Ich geh ins Internet" Neue Modelle für die Vernetzung und Strukturunterstützung von Ehrenamt und Bürgerschaft - auch unter dem Aspekt Integration (inkl. Qualifizierung/Bildung für Generationen) Wie kann sich Verwaltung neu/anders aufstellen?
Wirtschaft und Arbeit	 Zusammenarbeit der südwestfälischen Gebäudetechnik-Kompetenz (Industrie und Handwerk) im Projekt "Digitale Dörfer" (smart home) Aufbau intelligenter Mobilitätssysteme im Schwerpunkt E-Mobilität (in Verbindung mit einem Südwestfalen-Konzept "Mobilität") Aufbau eines Kompetenzzentrums "Digitale Bildung" Zusammenführung der industriellen Branchen-Netzwerke mit Geschäftsmodellen und -prozessen der Digitalen Wirtschaft
Gesundheit	 Prozess- und Kooperationsoptimierung zwischen Akteuren der Gesundheitswirtschaft (z.B. Krankenhäuser, Pflegedienste, Apotheken) Gesundheitsversorgung unter Nutzung der Digitalisierung zur Überbrückung von Distanzen (inhaltlich und räumlich)
Kultur	 Abgestimmte SWF-Konzeption im Kulturbereich zur Vernetzung der Akteure und zur gemeinsamen Qualitätsentwicklung (Transparenz erreichen, Spitze schaffen, Breite stärken) Stärkere Verbindung von Landschafts-, Industrie- und Baukultur
Mobilität	Weiterentwicklung und Zusammenführung von vorhandenen Ansätzen/Modellen hin zu einem systemisch-vernetzten Konzept unter Einbindung von Aspekten wie E-Mobilität, Sharing-Konzepte, ÖPNV u.a.

Bei all diesen ersten Überlegungen als Grundlage für die Konkretisierung der REGIONALE-Bewerbung darf nicht vergessen werden: REGIONALE ist ein Prozess, in dessen Verlauf unter Beteiligung der regionalen Akteure Projekte überhaupt erst initiiert, ausgearbeitet und weiterentwickelt werden. Dazu sind in der Organisationsstruktur der REGIONALE entsprechende Arbeitskreise und Gremien vorgesehen, die die notwendige Beteiligung aller relevanten Gruppen sicherstellt.

d) Organisation, Kommunikation und Finanzierung

Die Organisation der REGIONALE kann wieder über die Südwestfalen Agentur GmbH als schlanke Organisationsstruktur der fünf Kreise und des Vereins "Wirtschaft für Südwestfalen e.V." erfolgen. Sie steuerte bereits erfolgreich die Prozesse der REGIONALE 2013 im Zusammenspiel mit den regionalen Akteuren wie den Partnern auf Landesebene. Sie

- organisierte den gesamten Regionale-Prozess,
- lieferte Ideen für Projekte, beriet und unterstützte die Projektpartner,
- initiierte Kooperationen,
- bewertete Projektanträge,
- steuerte den Qualifizierungsprozess der Projekte und
- leistete die gesamte Öffentlichkeitsarbeit für die REGIONALE.

Die Agentur muss nach einer Zuschlagserteilung mit entsprechendem Personal ausgestattet werden. Weiterhin ist vorgesehen, Begleitstrukturen wie bei der REGIONALE 2013 einzurichten. Dies würde bedeuten:

Die Südwestfalen Agentur GmbH initiiert themenbezogene Arbeitskreise, zu denen die jeweiligen Akteure hinzugezogen werden - insbesondere im Schwerpunkt "Digitalisierung". Alle Projektvorschläge werden im REGIONALE-Beirat beraten. Der Beirat ist besetzt mit fachkompetenten Mitgliedern von regionalen Institutionen wie Agentur für Arbeit, Arbeitgeberverbände, Bezirksregierung, DGB, Hochschulen, Kammern, Kirchen, Kreditinstitute, Landesbetrieb Wald und Holz, Naturschutzverbände, Kreissportbünde, Wohlfahrtsverbände. Die Städte und Gemeinden werden im Beirat durch fünf Bürgermeister (jeweils pro Kreis ein Bürgermeister) vertreten. Entsprechend der Zielsetzungen muss auch eine Einbindung der jungen Menschen durch Vertreter der Jugendkonferenz "UTOPiA" erfolgen.

Die strategische Steuerung des REGIONALE-Prozesses obliegt dem REGIONALE-Ausschuss. Dieser setzt sich zusammen aus Spitzen der fünf beteiligten Kreise und fünf Bürgermeiste/-innen (jeweils pro Kreis ein/eine Bürgermeister/in - nicht identisch mit den Bürgermeistern/-innen im Beirat). Hinzu kommen als ständige Gäste im Ausschuss der/die Regierungspräsident/-in, Regionalratsvertreter sowie Vertreter der NRW-Förderministerien. Auch der Verein "Wirtschaft für Südwestfalen e.V." als Gesellschafter der Südwestfalen Agentur GmbH wird eingebunden. Der REGIONALE-Ausschuss nimmt auch die Kategorisierung der Projekte in Bezug auf ihren Qualifizierungsbedarf vor und beschließt die Projekte der REGIONALE.

Angestrebt ist außerdem, einen Fachbeirat "Digitalisierung" mit Experten aus Wissenschaft und Praxis einzurichten, in dem Fachfrauen und -männer aus unterschiedlichen Bereichen die Ideenfindung und -entwicklung im REGIONALE-Prozess begleiten.

Kommunikation

Ein wesentlicher Erfolg der REGIONALE 2013 lag in der intensiven Kommunikation und dem offensiven Dialog, der über die Südwestfalen Agentur GmbH mit den Menschen in der Region geführt wurde - sei es bei der "Tour über die Dörfer" oder den Südwestfalen-Tagen. In dieser Haltung soll sich auch die Kommunikation im Rahmen einer REGIONALE 2022 bzw. 2025 weiterentwickeln zu einem Mix aus persönlicher Begegnung und dem Austausch unter Nutzung neuer, digitaler Instrumente.

Die <u>Finanzierung</u> des Bewerbungsverfahrens erfolgt aus Mitteln der Südwestfalen Agentur GmbH, wobei das Land Nordrhein-Westfalen hierzu 20.000 € erstattet. Im Falle des Zuschlags sollen die fünf Kreise zu jeweils gleichen Anteilen die notwendigen Personal- und Sachkosten der operativen Ebene der REGIONALE bereitstellen. Es werden Landeszuschüsse zu den operativen Kosten der Arbeit der Südwestfalen Agentur GmbH als REGIONALE-Geschäftsstelle erwartet. Damit ist aber nur die "administrative" Seite der REGIONALE abgedeckt. Entsprechende Beschlüsse sind zu gegebener Zeit zu fassen.

Losgelöst davon sind im Rahmen der REGIONALE die in der Region entstehenden Projekte zu finanzieren. Ungeachtet erwarteter Landesmittel in erheblichem Umfang wird auch ein beträchtlicher Eigenanteil über die jeweiligen Projektträger aufzubringen sein. Dies können sowohl Kommunen als auch Private sowie PPP-Kooperationen sein.

In der REGIONALE 2013 wurden Projekte mit einem Gesamtvolumen von rund 300 Mio. EUR realisiert, wobei 153 Mio. EUR als Förderung von Land, Bund und EU mit Schwerpunkt Städtebau und Wirtschaftsförderung einflossen. 147 Mio. EUR wurden durch Ko-Finanzierung von Kommunen und Unternehmen sowie durch ergänzende private Engagements aufgebracht.

6. Wie geht es weiter mit der Bewerbung?

Die Bewerbung um die Ausrichtung der REGIONALE ist bis zum 09.12.2016 beim Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen einzureichen. Vor dem Abgabetermin wird die Bewerbung noch durch aussagekräftige Grafiken und Fotos ergänzt sowie in einem ansprechenden Layout professionell gestaltet. Angesichts des sehr knappen Zeitrahmens zur Formulierung der regionalen Strategie war es leider nicht möglich, das endgültige Layout der Bewerbung bis zur Vorlage in den politischen Gremien zu erstellen.

Eine Fachjury bewertet die Bewerbungen, macht sich im Frühjahr bei Vor-Ort-Bereisungen einen abschließenden Eindruck und wird der Landesregierung ein Votum unterbreiten. Die Entscheidung im Landeskabinett und damit die Verkündung der beiden Sieger-Regionen ist für April 2017 vorgesehen.

Sollte Südwestfalen den Zuschlag einer REGIONALEN erhalten, sind alle Akteure der Region Südwestfalen aufgerufen, die neue REGIONALE Südwestfalen und den angestrebten Qualitätssprung mit Leben zu erfüllen. Mit innovativen Projekten und modellhaften Lösungen zu den regionalen Herausforderungen wird Südwestfalen beweisen, dass es richtig gewesen ist, diese Region erneut unter den Mitbewerbern auszuwählen. Südwestfalen wird mit der REGIONALE zu einem Modellraum für Nordrhein-Westfalen. Eine Region, in der die Menschen ihre Lebensvorstellungen durch die Möglichkeiten der Digitalisierung umsetzen können - digital, nachhaltig, authentisch.

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat, der regionalen Strategie im Rahmen der gemeinsamen Bewerbung der fünf südwestfälischen Kreise (Hochsauerlandkreis, Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Soest) in Kooperation mit der Wirtschaft um die Ausrichtung der REGIONALE 2022 oder 2025 zu zustimmen.

Beschluss Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 08.02.2017

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt **einstimmig**, dass der Wirtschaftsförderer des Kreises Soest in der nächsten Fachausschusssitzung des GPNU nähere Erläuterungen zum Thema REGIONALE 2022/2025 (insbesondere regionale Strategie) machen soll. Erst danach erfolgt eine Beratung im Rat.

Sachdarstellung zur Sitzung des GPNU am 01.03.2017:

Zur Sitzung des Ausschusses wird der Geschäftsführer der Südwestfalenagentur –Herr Hubertus Winterberg- teilnehmen und detailliert über die regionale Strategie und den derzeitigen Sachstand referieren.

Beschlussvorschlag:

Da zunächst die Beratungen abzuwarten bleiben, wird eine Beschlussvorschlag nicht unterbreitet.

Gemeinde Welver Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-21/21-28 Sachbearbeiter: Datum: Herr Große 15.02.2017

Bürgermeister

Allg. Vertreter

Fachbereichsleiter/in

Sachbearbeiter/in

15/02.17.

16021V

5	T	_ oef/ Sitzungs-	Sitzungs-		Stimmenanteil		
Beratungsfolge	Тор	noe	termin	Beratungsergebnis	Ja	Nein	Enth.
GPNU	1	oef	06.07.16	einstimmig vertagt			
GPNU	2	oef	01.03.17				
	-				_		

36. Änderung des Flächennutzungsplanes und

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Autohaus Gretenkort"

hier: 1. Ergebnis der landeplanerischen Anfrage gem. § 34 (1) LPIG

- 2. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
- 3. Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
- 4. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Sachdarstellung zur Sitzung am 06.07.2016:

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

Zu 1:

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

Zu 2.:

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

Zu 3.:

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

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

Zu 4:

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

Beschlussvorschlag:

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

Beschluss des GPNU vom 06.07.2016:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Natur und Umwelt beschließt einstimmig, den Tagesordnungspunkt in die nächste Sitzung zu vertagen.

Sachdarstellung zur Sitzung am 01.03.2017:

Zwischenzeitlich wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wird nachgewiesen, dass an allen Immissionsorten die Richtwerte eingehalten werden. Die Ergebnisse des Gutachtens sind entsprechend bei der Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt worden. Des Weiteren wurden die Aussagen im Umweltbericht aktualisiert. Insofern kann nun nach der Beschlussfassung zu den eingegangenen Anregungen und Bedenken der nächste Verfahrensschritt beschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

1.

Siehe Einzelbeschlüsse zu den eingegangenen Stellungnahmen!

2.

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

Bezirksregierung Arnsberg

Welver Gemeindé Eing.: ð. JUN. 2016

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 59817 Arnsberg

Bürgermeister

der Gemeinde Welver

Am Markt 4

59514 Welver

Gesehen!

d.d.

Landrätin des Soest, 16.06.16

Kreises Soest

Hoher Weg 1-3 59494 Soest

Kreis Soest

Die Landrätin

Regionalen Wicklung

Kreis Soest

Datum: 07.06.2016 Seite 1 von 1

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

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

Seibertzstraße 2 59821 Arnsberg

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Hauptsitz:

Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

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

Servicezeiten:

08.30 - 12.00 Uhr Mo-Do

13.30 - 16.00 Uhr

08:30 - 14.00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei der Helaba:

IBAN:

DE27 3005 0000 0004 0080 17

BIC: WELADEDD

Umsatzsteuer ID: DE123878675

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

Inhaltsverzeichnis

Träger öffentlicher Belange und Behörden ohne Anregungen und Bedenken

- 1. Thyssengas, Stellungnahme vom 27.05.2016
- 2. Landesbetrieb Wald und Holz, Nordrhein-Westfalen, Stellungnahme vom 30.05.2016
- 3. LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe, Stellungnahme vom 30.05.2016
- 4. Gelsenwasser AG, Stellungnahme vom 31.05.2016
- 5. Landwirtschaftskammer NRW, Haus Düsse, Ostinghausen, Stellungnahme vom 10.06.2016
- 6. Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, Stellungnahme vom 15.06.2016
- 7. IHK Arnsberg, Hellweg-Sauerland, Stellungnahme vom 07.06.2016
- 8. Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 33 Landeskultur/Agrarstruktur und Landesentwicklung, Stellungnahme vom 13.06.2016
- 9. Lippeverband Essen, Stellungnahme vom 21.06.2016
- 10. Westnetz GmbH Arnsberg, Stellungnahme vom 21.06.2016
- 11. Kreis Soest, Stellungnahme vom 23.06.2016

Träger öffentlicher Belange und Behörden ohne Rückmeldung

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

Inhaltsverzeichnis

- 1. Thyssengas, Stellungnahme vom 27.05.2016
- 2. Landesbetrieb Wald und Holz, Nordrhein-Westfalen, Stellungnahme vom 30.05.2016
- 3. LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe, Stellungnahme vom 30.05.2016
- 4. Gelsenwasser AG, Stellungnahme vom 31.05.2016
- 5. Landwirtschaftskammer NRW, Haus Düsse, Ostinghausen, Stellungnahme vom 10.06.2016
- 6. Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, Stellungnahme vom 15.06.2016
- 7. Kreis Soest, Stellungnahme vom 23.06.2016

Träger öffentlicher Belange und Behörden ohne Anregungen und Bedenken

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

Träger öffentlicher Belange und Behörden ohne Rückmeldung

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

Nr.	Träger öffentl. Belange	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
1.	Thyssengas Stellungnahme vom 27.05.2016	Übersendung des Merkblatts für die Aufstellung von Flä- chennutzungs- und Bebauungsplänen sowie der allge- meinen Schutzanweisung der Thyssengas GmbH Übersendung eines Übersichtsplanes betreffend der still-	Die stillgelegte Leitung liegt am westlichen Rand der
2.	Landesbetrieb Wald und Holz	gelegten Thyssengasfernleitung (L 07419) Die Flurstücke 1330 und 1331 in Flur 1 sind nicht als	Buchenstraße außerhalb des Plangebietes. Die bestehenden Grünstrukturen im Plangebiet bleiben
	Nordrhein-Westfalen		weitgehend erhalten. Die überbaubaren Flächen sind
	Regionalforstamt Soest- Sauerland	gen Ausprägung nicht von einer Waldeigenschaft auszu-	mittig im GE 2-Gebiet festgesetzt, so dass ein Abstand zu den nördlich, westlich und südwestlich anschließenden waldähnlichen Strukturen eingehalten wird. Die beste-
	Stellungnahme vom 30.05.2016	zumal diese auch in Teilbereichen zu ausgewiesenen	
		Bei Realisierung der Baumaßnahmen wird daher angeregt, soweit wie möglich die Baumstrukturen zumindest zur westlich angrenzenden Waldseite weitestgehend zu erhalten, soweit dies im Rahmen der geänderten Flächennutzung möglich ist.	

LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe	Nach bisherigen Kenntnisstand werden bodendenkmal- pflegerische Belange im Geltungsbereich der Planung nicht berührt.	Kenntnisnahme
Stellungnahme vom 30.05.2016	Ich mache jedoch darauf aufmerksam, dass wegen der hier gegebenen Situation bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. Deshalb wird aus bodendenkmalpflegerischer Sicht folgender Hinweis gegeben, der zur Unterrichtung möglicher Betroffener in den Bescheid bzw. in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte:	Dem Hinweis wird gefolgt. Der Hinweis wird unter "Sonstige Hinweise" als Punkt 3 aufgenommen.
	Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Boden- denkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denk- malbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfa- len, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entde- ckungsstäte mindestens drei Werktage in unveränder- tem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzge- setz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbe- hörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband West- falen-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).	

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

Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW

> Stellungnahme vom 15.06.2016

Das Planungsgebiet liegt über dem auf Sole verliehenen Kenntnisnahme Bergwerksfeld "Saline Sassendorf".

Eigentümer des Bergwerkfeldes ist die Saline Bad Sassendorf GmbH, Bismarkstraße 2, 59905 Bad Sassendorf.

Nach den derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Planungsbereich kein Bergbau verzeichnet. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Planungsfläche ist danach nicht zu rechnen.

Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich der Planung ist hier nichts bekannt. Zu möglichen bergbaulichen Einwirkungen aus dem umgegangenen Bergbau oder zukünftigen bergbaulichen Planungen sowie diesbezüglich erforderlichen Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen sollte der Feldeseigentümer grundsätzlich um Stellungnahme gebeten werden.

Ferner liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken "Nordrhein Westfalen Nord", sowie über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken "CBM-RWTH".

Inhaber der Erlaubnis des Feldes zu gewerblichen Zwecken ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen.

Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes "Kohlenwasserstoffe" innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem "Aufsuchen" versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes.

Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen.

Die Saline Bad Sassendorf wurde beteiligt und hat keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

		Eine erteilte Erlaubnis gestatte noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaub, die ganz konkret das "Ob" und "Wie" regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.	
7.	Kreis Soest Stellungnahme vom 23.06.2016	die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung bespro- chen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab: Gegen die 36. Änderung des FNP der Gemeinde Welver bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.	
		Die Aufstellung des B-Planes Nr. 28 "Autohaus Gretenkort" ist aus Sicht des Immissionsschutzes möglich. Hier ist aber, wie im Umweltbericht zur 36. Änderung des FNP auf Seite 22 unter 2.3.1.1 des Büros Stelzig dargelegt, eine detaillierte Geräuschprognose durchzuführen, da eine Selbstwaschanlage mit zugehörigen Trocknungsplätzen geplant ist.	schutzbehörde wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Peutz Consult: Schalltechnische Untersu-

beurteilt das Büro Stelzig auf Seite 22, Nr. 2.3.1.1 die	gen) mit 65 /50 dB(A) tags/nachts und für das GE2-Gebiet (Betriebswohnungen) mit 63/48 dB(A) festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft (Wohnnutzung östlich und südlich des Plangebiets) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die jeweilige Gebietsatt nicht überschritten werden. Weiterbin wurde
Planungen erhebliche Bedenken. Im Planbereich ist eine Altlast registriert. Es handelt sich dabei um den Standort einer ehemaligen Tankstelle (RegNR.: 06-4313-0042). Aus bereits durchgeführten Untersuchungen geht hervor, dass dort Bodenbelastungen vorliegen. Vor dem Aufstellungsbeschluss sind weitergehende Maßnahmen erforderlich. In dem Umweltbericht und der Begründung wird dargestellt, dass dort keine Altlasten bzw. Hinweise auf Altlasten vorliegen. Diese Aussagen sind nicht korrekt. Die	Die Aussagen im Umweltbericht werden aktualisiert. Es handelt sich um eine ehemals vorhandene Tankstelle mit zwei Tanks, die im Altlasten-Kataster aufgeführt sind. Die Tanks wurden bereits 2009 fachgerecht gereinigt und stillgelegt, so dass hier von keinen Beeinträchtigungen auszugehen ist. Weitergehende Maßnahmen werden daher nicht erforderlich. Der Hinweis wird beachtet.
Fläche wurde bereits 2001 in das Kataster über Altstandorte und Altablagerungen aufgenommen. Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich zur o.g.	Kenntnisnahme
Planung folgende Hinweise: Mit der Gewerbegebiets- ausweisung wird ein vorhandener Betrieb planungs-	Wie neben stehend dargelegt, werden durch die Planung

rechtlich gesichert. Mit der Erweiterung der Betriebsflä-Baumbestand mit Ahorn Buche verlorengehen. Ökoloeines Betriebes im Außenbereich.

die Vielzahl von Schutzgebietsfestsetzungen (Verbundfläche, LSG, Biotopkatasterausweisungen, NSG, FFH ...) aus, die den Vorhabenbereich direkt umgeben.

Die Schutzgebiete sind vollständig im Umweltbericht dargestellt. Sie sind überwiegend durch die Planung nicht direkt betroffen.

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturschutzgebietes Wälder um Welver sind nicht zu erwarten; gleiches gilt hinsichtlich des Landschaftsschutzgebietes. Die Vorprüfung für das FFH Gebiet DE 4313 302 ergibt, dass das Vorhaben nicht geeignet ist, erhebliche Beeinträchtigungen hervorzurufen. Somit sind keine weiteren Prüfschritte mehr erforderlich.

Der Landschaftsplan Welver steht nicht entgegen.

Eingriffsregelung:

Das Vorhaben führt zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Land-Landschaft gemäß den §§ 4 ff. LG NW zu bewerten.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen ca. 600 m² eine Streuobstwiese angelegt. bzw. so gering wie möglich zu halten. Dieses Vermeidungs- und Minimierungsgebot richtet sich besonders an den Gehölzbestand und den Graben zur südwestlichen Grenze, der zu schützen ist. Hier ist deshalb ein Erhalt der Hecken entlang des Grabens festzusetzen.

keine erheblichen oder nachteiligen Auswirkungen auf die che wird landwirtschaftliche Fläche und Grünland und benachbarten Schutzgebiete ausgelöst. Der Verlust an ökologisch relevanten Flächen und Gehölzen wird im gisch besonders relevant ist neben der allgemeinen Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs kompen-Problematik der zunehmenden Bodenversiegelung diese siert. Vorhandene Gehölzstrukturen im westlichen Abgeplante "Grünlandinanspruchnahme" und Verfestigung schnitt des Plangebiets werden durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Die oben beschriebene sensible Lage drückt sich auch In der Abwägung wird der Standortsicherung des Betriebs mit angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten der Vorrang gegenüber den angesprochenen landschaftsökologischen Belangen eingeräumt.

Der im westlichen und südwestlichen Abschnitt des Plangebiets vorhandene Gehölzbestand (Biotoptypen 7.2 und schaftsbildes und ist daher als Eingriff in Natur und 7.4) wird als zu erhaltend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Der vorhandene Graben wird somit geschützt.

Im nordwestlichen Abschnitt wird auf einer Fläche von

Am Nordrand des Plangebiets wird auf einer Fläche von ca. 440 m² ein Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzen angepflanzt.

Dies würde auch helfen, eine Versiegelung bis an den Das Graben zu vermeiden.

Die in der Begründung vorgenommene Eingriffsbewertung für den Naturhaushalt bewertet die Biotoptypen 7.2. und 7.4 sowohl im Bestand wie auch in der Planung, ohne dass diese als "zu erhalten" gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt wurden. Diese Bewertung kann nur akzeptiert werden, wenn im Plan auch entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

ergänzen:

- Erhalt des vorhandenen Baumbestandes
- Schutz von Gehölzbeständen vor Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit
- Festsetzung einer privaten Grünfläche zum Graben
- Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung von standortgerechten, einheimischen Laub- oder Obstbäumen bzw. Großsträuchern

Zusätzlich 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."

Das im Umweltbericht festgestellte Kompensationsdefizit, das die Planung auslöst, beträgt gem. aktueller Bilanz, (die sich ggf. noch ändert) ca. 650 ökologische Wertpunkte nach 10-stufigen LANUV-Verfahren.

Flächenvorschläge auf denen die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden könnten, wären z.B. auf dem Grundstück der Gemeinde an der Hohen Brücke eine dauerhafte Pflege einzurichten (einmal jährlich im August/September zu mähen). Auch die

nach den Ergebnissen der Einariffs-/Ausgleichsbilanzierung verbleibende Defizit von 3.499 Biotopwertpunkten wird extern ausgeglichen. Die Gemeinde Welver plant die Wiederaufnahme einer regelmä-Bigen Pflege einer Feuchtwiese. Diese Maßnahme soll u. a. als Kompensation für das durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.1 "Rübenkamp" entstandene Defizit dienen. Insgesamt können durch die Maßnahme 5.000 Biotopwertpunkte gutgeschrieben werden. Nach Kompensation des genannten Bebauungsplanverfahrens ver-Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aus o.g. bleiben noch 3.806 Biotopwertpunkte. Das zu kompen-Gründen folgende Festsetzungen zur Vermeidung und sierende Defizit von 3.499 Biotopwertpunkten, das durch zum Ausgleich von Schäden an Natur und Landschaft zu die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Autohaus Gretenkort" entsteht, kann somit ebenfalls über diese Maßnahme vollständig ausgeglichen werden.

Der Anregung wird gefolgt.

Rückführung des angrenzenden überackerten Feldweges könnte ebenfalls Punkte generieren. Weitere Vorschläge für Ökokonten sind die Umsetzung der WRRL ("der 10% Eigenanteil"), die Entsiegelung "teurer" asphaltierter Feldwege oder die Anlage von Obstbaumreihen entlang von Feldwegen.

Artenschutz:

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.

Das Gutachterbüro Stelzig kommt in der ASP Stufe 1 zu dem Ergebnis, dass die Planung 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 für erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind danach nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Damit ist dann nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden.

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

Die Untere Wasserbehörde weist auf Folgendes hin:

- Das geplante Wohnhaus ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen
- Sofern kein öffentlicher Regenwasserkanal vorhanden ist, ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen (hier z.B. neues Wohnhaus und Waschanlage) zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt in ein Gewässer einzuleiten. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- Für die geplante Waschanlage sind ein Koaleszenzabscheider und eine Indirekteinleitergenehmigung erforderlich.

Die Erlaubnisse/Genehmigungen müssen bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Soest beantragt werden.

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

In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, flächen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden dürfen.

Kenntnisnahme und Beachtung.

Im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens für Einzelvorhaben werden die Hinweise beachtet und die entsprechenden Genehmigungen bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Soest beantragt.

Kenntnisnahme und Beachtung.

GEMEINDE WELVER- BEBAUUNGSPLAN NR. 28 ZENTRALORT WELVER - "AUTOHAUS GRETENKORT"

1. Eheleute H., Welver, Stellungnahme vom 21.06.2016

Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
m derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Geneinde Welver wird das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Damit entspricht die Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht der seit ahren bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung durch ein Autohaus. Die Änderung des Flächennutzungsplanes zielt daher darauf ab, die derzeitige Nutzung darzustellen und darüber hinaus den aufzustellenden Bebauungsplan vorzubereiten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat zum Ziel, den bestehenden Gewerbebetrieb planungsrechtlich zu sichern sowie eine angemessene Entwicklung des Betriebes am Standort zu zu gewährleisten. Die Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Ein Belang, den es zu berücksichtigen gilt, ist labei die Standortsicherung eines bestehenden Gewerbebetriebes. Die Inanspruchnahme einer verhältnismäßig kleinen andwirtschaftlich genutzten Teilfläche sowie privater Gartenbereiche verbunden. Zum Ausgleich für die nit der Erweiterung des Gewerbestandortes verbundene Zunahme des Versiegelungsgrades, trifft der ebauungsplan grünordnerische Festsetzungen gemäß 9 Abs. 1 Nr. 15 a) und b) BauGB. So ist zu den ördlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten lächen gemäß 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB ein Gehölzstreifen in einer Breite von 5 m anzupflanzen. Gehölzstreiten in westlichen und und widwestlichen Abschnitt des Plangebiets erhalten. Die Frange und des Betriebsstandortes zugunsten er Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich genutzten er Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich genut
la veri li e a con la c

Nr.	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
		des Betriebes gefährden.
		Es ist nicht erkennbar, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange benachbarter Nutzun- gen in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.
1.2 a	Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Welver. Es liegt außerhalb des Stadtzentrums, welches etwa 1 km hiervon entfernt ist. In der näheren Umgebung befinden sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, eine Waldfläche sowie unser gegenüberliegendes Wohnhaus. Es dürfte somit feststehen, dass sich das Plangebiet in einer äußerst ruhigen, ländlichen Lage befindet. Nach der Darstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis befindet sich das Bebauungsplangebiet im Außenbereich und ist als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Sie haben bei der Änderung eines Bebauungsplans die Ziele dieses Regionalplanes zu beachten.	Die Bedenken werden nicht geteilt. Es ist zutreffend, dass das Plangebiet innerhalb des im Regionalplan dargestellten allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs liegt. Im Regionalplan wird im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung hierzu ausgeführt: "Gewerbliche Bauflächen für wohnverträgliches Gewerbe, die kleiner als 10 ha sind, können auch aus ASB (Allgemeine Siedlungsbereiche) entwickelt werden; sie können ausnahmsweise auch aus Freiraumdarstellungen entwickelt werden, wenn es sich dabei um geringfügige Abrundungen und Erweiterungen bestehender Betriebe und Gewerbegebiete handelt, diese Abrundungen und Erweiterungen dem Bedarf des jeweiligen Ortsteiles oder Betriebes dienen und andere Ziele der Raumordnung nicht entgegen stehen." Die vorstehenden Kriterien treffen auf die vorgenommene Planung zu. Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Betriebes und die im Regionalplan definierten Ziele und Grundsätze für Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche werden mit der Planung nicht verletzt. Dementsprechend hat die Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 07.06.16 bestätigt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.
	Unter Ziel 18 Nr. 1 des Regionalplanes heißt es: In den allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen ist die Funktions- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auch als Grundlage für die Landwirtschaft und das Landschaftsbild zu sichern. Durch die Errichtung einer Selbstwaschanlage werden erhebliche Fremdstoffe abgeführt. Es wird besonders das verdreckte Abwasser der Waschanlage, verunreinigt durch chemikalische Putzmittel, geleitet. Hierdurch wird nicht die Funktions- und Nut-	Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für die im Zuge des Waschprozesses anfallenden Abwäs- ser bei der Errichtung einer Selbstwaschanlage eine gültige Einleitungsgenehmigung der zuständigen Be-

Nr.	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
	zungsfähigkeit der Naturgüter gesichert. Im Gegenteil ist zu besorgen, dass diese hierdurch gefährdet werden.	hörde (unteren Wasserbehörde) zu erbringen. Diese Einleitungsgenehmigung muss der tatsächlich praktizierten Einleitung entsprechen. Dabei werden Anforderungen an die bauliche Gestaltung eines Waschplatzes definiert (Trennung von Wasch- und Niederschlagswasser, Ausstattung mit Schlammfang, Gestaltung der Bodenplatte, Ausstattung mit Ölabscheider etc.), so dass eine Gefährdung der Naturgüter und eine Verschmutzung des Grundwasser ausgeschlossen werden kann. Die untere Wasserbehörde des Kreises Soest hat in ihrer Stellungnahme v. 23.06.16 bereits darauf hingewiesen, dass für die Waschanlage ein Koaleszenzabscheider und eine Indirekteinleitergenehmigung erforderlich werden. Es ist daher nicht zu besorgen, dass es zu Beeinträchtigungen von Schutzgütern kommt.
	Schon durch das Errichten der Waschanlage wird das Landschaftsbild erheblich gestört.	Die Bedenken, dass das Landschaftsbild durch die Errichtung einer Waschanlage erheblich gestört werden könnte, werden zurückgewiesen. Es ist vorgesehen, die geplante Waschanlage im Norden des GE 1-Gebietes einzugrünen. Im Bebauungsplan wird zur Abgrenzung der nördlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Fläche die Ausbildung eines 5 m breiten Gehölzstreifens gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzt. Hiermit ist eine Einbindung des Gewerbebetriebs in den Landschaftsraum gewährleistet.
1.2 b	In Ziel 24 des Regionalplans heißt es unter Nr. 1: In den Bereichen für den Schutz der Natur ist die naturnahe oder durch Extensivnutzung bedingte Ausprägung von Natur und Landschaft langfristig zu sichern und zu entwickeln. Sie sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und eine dem jeweiligen Schutzzweck angepasste Nutzung zu pflegen und zu entwickeln oder einer ungestörten Entwicklung zu überlassen. Auch diesem Ziel wird die Erweiterung das Autohauses Gretenkort durch die Selbstwaschanlage nicht gerecht. Für den Naturschutz ist die Ausprägung von Natur und	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Sicherung eines bereits bestehenden gewerblichen Betriebes verfolgt. Mit der geplanten Betriebserweiterung ist lediglich die Inanspruchnahme einer derzeit landwirtschaftlichen Teilfläche verbunden. Darüber hinaus ist die Erweiterung der betriebsbedingten Wohnnutzung im Bereich der priva-

Nr.	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Possibly and des Dates (Describing and 1)
1717	Landschaft langfristig zu sichern und zu entwickeln. Bei der Errichtung einer Auto-	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag) ten Gartenbereiche eines bereits bestehenden Wohn-
	selbstwaschanlage wird weder die Natur noch die Landschaft langfristig gesichert. Somit läuft diese dem Naturschutz komplett zuwider.	hauses (ebenfalls betriebsbedingtes Wohnen) vorge- sehen. Es handelt sich demnach um eine Planung, die den Bestand und die Entwicklung eines bestehenden
		Betriebes gewährleistet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung sowie eine FFH- Verträglichkeitsprüfung erstellt, die die Auswirkungen
		des Planvorhabens auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen untersuchen.
		Insgesamt kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen, Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Außerdem sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele des FFH-Gebietes zu erkennen. FFH-Lebensraumtypen und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, werden durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.
		Der Kreis Soest hat in seiner Stellungnahme v. 23.06.16 mitgeteilt: "Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturschutzgebietes Wälder um Welver sind nicht zu erwarten; gleiches gilt hinsichtlich des Landschaftsschutzgebietes. Die Vorprüfung für das FFH-Gebiet DE 4313 302 ergibt, dass das Vorhaben nicht geeignet ist, erhebliche Beeinträchtigungen hervorzurufen."
		Die Bedenken werden nicht geteilt.
1.3		Im Kapitel 6 der Begründung (Vorentwurf) wird die Darstellung der Flächennutzungsplanänderung behandelt. Es wird ausgeführt, dass der Änderungsbereich insgesamt als gewerbliche Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 BauGB dargestellt wird. Der Grund für diese Darstellung ist die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung. Es wird die bestehende gewerbliche Nutzung am Standort planungsrechtlich gesichert und die Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebes so-

Nr.	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Reschluss des Pates (Passhlussyershlas)
		wie für die Erweiterung der betriebsbedingten Wohn- nutzung am Standort geschaffen. Die Bedenken werden nicht geteilt.
1.4 a	Unter Punkt 7.1 führen Sie aus, dass die Errichtung des Wohnhauses gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden, die Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, dem Betriebsinhaber oder dem Betriebsleiter dienen sollen. Sie tragen jedoch nicht vor, dass die Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal angedacht ist, sondern lediglich für Personal des Autohauses Gretenkort. Die Zulässigkeit einer Betriebsinhaberwohnung nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO richtet sich jedoch im Einzelnen nach den konkreten betrieblichen Erfordernissen. Hierbei ist es erforderlich, dass das Personal wegen der Art des Betriebes aus Sicherheitsgründen ständig erreichbar sein muss. Diese Voraussetzung ist bei einem Autohaus erkennbar nicht gegeben. Somit dürfte die Errichtung der Wohnung für das Personal nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig sein. Andere betriebliche Gründe für die Unterbringung des Personals werden nicht vorgetragen.	Es handelt sich bei dem Autohaus um einen Familienbetrieb. Einhergehend mit einem Generationswechsel im Betrieb ist vorgesehen, das betriebsbedingte Wohnen am Standort zu erweitern, so dass ein weiteres Wohnhaus im Südwesten des Plangebietes errichtet werden kann. Es handelt sich daher um die Erweiterung der Wohnnutzung der Betriebsinhaber, so dass diese Art der Wohnnutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig ist. Das im Bebauungsplan festgesetzte GE 2-Gebiet beschränkt sich ausschließlich auf den westlichen Teil des Geltungsbereiches, in dem lediglich das betriebsbedingte Wohnen vorgesehen ist. Aus diesem Grund wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig sind. Im Zusammenhang mit den flächenmäßig eingeschränkten überbaubaren Flächen im GE2-Gebiet wird durch diese Festsetzung gewährleistet, dass sich die Wohnnutzung auf den westlichen, rückwärtig gelegenen Bereich des Plangebietes konzentriert und auf ein mit der gewerblichen Nutzung verträgliches Maß beschränkt wird, während die gewerbliche Nutzung im direkten Anschluss an die Buchenstraße anzusiedeln ist. Die Bedenken werden nicht geteilt.
1.4 b	Weiter führen Sie unter Punkt 7.2 Ihrer Begründung aus, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) überschritten werden wird. Ihrer Begründung, weshalb diese Über-	Die bestehende Nutzung des Autohauses weist durch die erforderlichen Kfz-Aufstellflächen, sowie den Kun-

Nr. Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag) schreitung zulässig sein soll, kann unsererseits nicht gefolgt werden. Das Plangebiet denstellplatz einen hohen Flächenbedarf auf. Vor dem ist nur überwiegend versiegelt, jedoch nicht vollständig. Es ist notwendig, dass eine Hintergrund einer begrenzten Flächenverfügbarkeit im bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche nun auch versiegelt wird. Somit sind gerade GE1-Gebiet und um die bestehende Nutzung am umweltrelevante Belange betroffen. Dies widerspricht zudem auch den Zielen des Re-Standort zu stärken und eine zukünftige Entwicklung gionalplans. zuzulassen, wird eine Überschreitung der gemäß § 17 BauNVO definierten Obergrenze für die GRZ zugelassen. Auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauN-VO wird die Festsetzung getroffen, dass im GE1-Gebiet die festgesetzte GRZ von 0,8 durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf. Im Gegenzug wird im GE2-Gebiet eine verringerte GRZ von 0,3 festgesetzt, wodurch die gemäß § 17 BauNVO definierte Obergrenze von 0,8 weit unterschritten wird. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass sich die gewerbliche Nutzung auf den östlichen Teil des Plangebietes (GE1) beschränkt und im westlichen Teilbereich (GE2) lediglich eine geringfügige Versiegelung im Rahmen des geplanten betriebsbedingten Wohnens zulässig ist, so dass der Erhalt bestehender Grünstrukturen im Westen des Plangebiets gewährleistet wird. Im Hinblick auf den Geltungsbereich insgesamt (GE1 und GE2) ist somit von einer - für ein Gewerbegebiet - geringen städtebaulichen Dichte zu sprechen. Die Bedenken werden nicht geteilt. Zu beachten ist auch, dass die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Errich- Der Umweltbericht stuft die Beeinträchtigungen des tung von Stellplätzen und Zufahrten genutzt werden soll. Hierdurch ist eine erhöhte Schutzgutes Bodens als mittel ein. Durch das geplante Auswirkung auf die Bodenfunktion zu erwarten. Diese kann nicht dadurch ausgegli-Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landchen werden, dass an anderer Stelle Bepflanzungen vorgenommen werden, da sich an schaft, der gemäß § 1 a BauGB i.V.m. § 14 BNatSchG der erhöhten Auswirkung an sich nichts ändern wird. auszugleichen ist. Der Kompensationsbedarf errechnet sich aus dem Vergleich der Ist-Situation (bisheriger Zustand des Plangebiets) mit dem nach dem vorliegenden Bebauungsplan angestrebten Zustand von Natur und Landschaft. Bei dieser Betrachtung wird

bereits von einer Flächenversiegelung von 0,9 ausgegangen. Die Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis,

Nr.	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
		dass unter Berücksichtigung der festgesetzten grün- ordnerischen Maßnahmen ein Defizit von 3.499 Bio- topwertpunkten vorliegt, so dass externe Kompensa- tionsmaßnahmen notwendig werden. Insgesamt ist daher bei Durchführung von Vermeidungs- und Kom- pensationsmaßnahmen von keiner erheblichen Beein- trächtigung des Schutzgutes Boden auszugehen.
	Zudem lassen Sie unter Punkt 7.3 erkennen, dass weitere Anbauten zu erwarten sind, wodurch auch eine erhöhte Auswirkung auf die Bodenfunktion stattfinden wird.	Die Bedenken werden nicht geteilt. Eine Erweiterung, die über die Fläche des GE1-Gebietes hinausgeht, wird durch die Festsetzung eines Gehölzstreifens (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) im Norden der Teilfläche unterbunden. Der Bebauungsplan setzt hier die Ausbildung eines 5 m breiten Gehölzstreifens zu den nördlichen angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen fest.
1 -		Die Bedenken werden nicht geteilt.
1.6	- nicht vorhanden- Gegenteilig Ihrer Auffassung, dass Stellplätze und Aufstellflächen für Fahrzeuge außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig seien, ist ein solches Vorhaben nicht zulässig. Hierdurch würde die GRZ bei weitem überschritten werden. Warum Sie die Zulässigkeit mit einer "autoaffinen und gewerblichen Nutzung" begründen wollen bleibt offen.	Auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass im GE1-Gebiet die festgesetzte GRZ von 0,8 durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf. Der Bebauungsplan lässt die Herstellung von Stellplätzen und Zufahrt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche zu. Eine Flächenversiegelung, die eine GRZ von über 0,9 mit sich bringt, ist nicht zulässig.
1.7	Für die Erhaltung bestehender Grundstrukturen im Plangebiet, die lediglich weitestgehend erhalten bleiben sollen, tragen Sie vor, dass zur Abgrenzung der nördlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Fläche die Ausbildung eines 5 m breiten Gehölzstreifens vorgesehen ist. Hierdurch wird jedoch nicht einmal die Hälfte der Fläche abgegrenzt. Es dürfte sich insoweit um eine Breite von mehr als 15 Metern handeln.	Der Gehölzstreifen, der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB im Plangebiet anzupflanzen ist, dient der Abgrenzung zu den nördlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Aus städtebaulicher Sicht, wird diese Funktion bereits von einem 5 m breiten Gehölzstreifen erfüllt. Der Anregung, den Gehölzstreifen in einer Breite von 15 m auszubilden, so dass

Nr.	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
	To gastachte standing in the s	der Gehölzstreifen die Hälfte der landwirtschaftlich genutzten Flächen einnimmt, wird nicht gefolgt. Es wurden ergänzende grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. So wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzt, dass eine Streuobstwiese im GE2-Gebiet, südlich des auszubildenden Gehölzstreifens, anzupflanzen ist. Darüber wird der Erhalt bestehender Grünstrukturen im Westen und Südwesten des Plangebietes festgesetzt. Im Übergang zu den waldähnlichen Strukturen, die im Westen an das Plangebiet anschließen, wird eine Fläche in einer Tiefe von ca. 5 m mit einer Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung flächenmäßig eingeschränkter überbaubarer Flächen und einer GRZ von 0,3 im GE2-Gebiet wird gewährleistet, dass ein Großteil des Plangebietes unversiegelt bleibt, so dass bestehenden Grünstrukturen im Plangebiet erhalten und durch festgesetzte grünordnerische Maßnahmen ergänzt werden.
1.8	Zudem läuft das Vorhaben den Belangen des Umweltschutzes komplett zuwider. Durch die Errichtung der Autowaschanlage ist zu erwarten, dass eine große Menge verunreinigten Wassers abgeführt werden muss. Es ist somit von erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt auszugehen. Wie Sie diesem entgegentreten wollen, bleibt offen. In Punkt 8.2 Ihrer Begründung schweigen Sie hierzu.	Wie bereits erläutert (siehe oben) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die im Zuge des Waschprozesses anfallenden Abwässer bei der Errichtung einer Selbstwaschanlage eine gültige Einleitungsgenehmigung der zuständigen Behörde (unteren Wasserbehörde) zu erbringen. Diese Einleitungsgenehmigung muss der tatsächlich praktizierten Einleitung entsprechen. Dabei werden Anforderungen an die bauliche Gestaltung eines Waschplatzes definiert (Trennung von Wasch- und Niederschlagswasser, Ausstattung mit Schlammfang, Gestaltung der Bodenplatte, Ausstattung mit Ölabscheider etc.), so dass eine Gefährdung des Grundwasser ausgeschlossen werden kann. Die Bedenken werden nicht geteilt.

Nr. Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen

Gemäß § 1 a BauGB findet der Umweltschutz besonders Berücksichtigung. Durch die Der Beitrag, den das geplante Vorhaben für den Kli-Errichtung der Autowaschanlage und die hierdurch in jeglicher Art entstehenden Emissionen wird der Klimawandel verstärkt. Sie führen zum Klimaschutz aus, dass kein Gewerbe auf der "grünen Wiese" angesiedelt das geplante Vorhaben den Fortbestand eines bestehenden Autohauses sichern soll. Dieser Zusammenhang erschließt sich uns nicht. Der Fortbestand eines bestehenden stellung des Bebauungsplanes am bisherigen Standort Autohauses, der rein wirtschaftliche Interessen des Autohauses verfolgt, kann nicht gesichert wird, indem eine bauliche Erweiterung am zur Begründung der Einhaltung der Anforderungen, die an den Klimaschutz zu stellen Standort gewährleistet wird. sind, begründen. Die bauliche Verdichtung beschränkt sich eben nicht auf einen bereits bebauten und versiegelten Gewerbestandort. Sie führen an anderer Stelle, wie stücksfläche, die Festsetzungen zur zulässigen GRZ bereits erwähnt, selbst aus, dass auch noch nicht versiegelte Flächen betroffen sind. und durch die grünordnerischen Festsetzungen im Warum der vorliegende Bebauungsplan einen Betrag zum Klimaschutz leisten soll, ist Bebauungsplan wird die bauliche Erweiterung am somit nicht ersichtlich. Als Argument hierfür kann sicherlich nicht herangezogen werden, dass der Gewerbestandort bereits besteht, da dieser nicht vollständig versiegelt

Wie den entsprechenden Emissionen Rechnung getragen werden soll, bleibt gänzlich Relevante Emissionen beschränken sich auf Geräuoffen.

Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)

maschutz leistet, bezieht sich vor allem darauf, dass wird, sondern ein bestehender Betrieb durch die Auf-

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grund-Standort auf ein notwendiges Maß begrenzt.

Die Bedenken werden nicht geteilt.

sche, die in der Nachbarschaft als Geräuschimmissionen wirksam werden können. Zur planungsrechtlichen Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes wurden Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan getroffen. Die getroffenen Festsetzungen basieren auf den Ergebnissen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 28 "Autohaus Gretenkort" der Gemeinde Welver, 07.11.2016). Im Bebauungsplan werden für die beiden Teilflächen GE1 und GE2 Emissionskontingente gemäß DIN 45691 für den Tages- und Nachtzeitraum festgesetzt. Bei Einhaltung dieser Emissionskontingente ist gewährleistet, dass an den benachbarten Wohnnutzungen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau bzw. die Richtwerte der TA Lärm sicher eingehalten werden. In den nachfolgenden Genehmigungsverfahren für Einzelvorhaben (z.B. Waschanlage) ist dann nachzuweisen, dass die tatsächlichen Emissionen unter Berücksichtigung bereits vorhandener Emissionen (Vorbelastung) das im Bebauungsplan festgesetzte

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB (FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG)

Nr.	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
		Kontingent nicht überschreiten.
		Die Bedenken werden nicht geteilt.
	Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Auch diesem Erfordernis läuft der vorliegende Bebauungsplan vollständig zuwider. Wie bereits an anderer Stelle dargestellt, wird die GRZ überschritten. Zudem ist die 5 m breite geplante Bepflanzung viel zu schmal. Sie führen selbst unter Punkt 8.5 aus, dass es sich um einen sehr schutzwürdigen Boden handelt, der beeinträchtigt werden wird. Unserer Meinung nach ist hier nicht nur von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen, die als unerheblich eingestuft werden könnte.	Trotz der lokalen Auswirkungen auf den sehr schutzwürdigen Boden ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes als gering und nicht erheblich einzustufen, da nur relativ kleine Flächen beansprucht werden. Es handelt sich um eine Nachverdichtung eines bereits bestehenden Gewerbestandortes. Unter Bodenschutzgesichtspunkten stellt die Aufstellung des Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Sicherung des Fortbestandes eines bestehenden Autohaus und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige bauliche Entwicklung somit eine sinnvolle Lösung dar.
		Die Bedenken werden nicht geteilt.
	Wir dürfen hier erneut auf die Emissionen verweisen. Die Autowaschanlage wird ver- unreinigtes Abwasser verursachen sowie einen erheblichen Lärmpegel.	Wie bereits vorstehend ausgeführt, können Verunreinigungen des Grundwassers oder sonstige Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser ausgeschlossen werden, da die Waschanlage nur auf der Grundlage einer wasserrechtlichen Genehmigung mit entsprechenden Auflagen errichtet werden kann. Ebenso sind keine unzumutbaren Lärmeinwirkungen auf benachbarte Wohnnutzungen zu befürchten, da entsprechende vorbeugende Lärmschutzfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen wurden, die eine Einhaltung der relevanten Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte gewährleisten.
1.9	- nicht vorhanden -	
1.10	Hinzu kommen die Beeinträchtigungen tatsächlicher Art der Nachbarn. Durch das Errichten der Autowaschanlage wird ein erhöhtes Aufkommen von Kunden zu vermerken sein. Hierdurch wird ein großer Anstieg des Lärms zu vernehmen sein. Wir wohnen in der unmittelbaren Gegend des Autohauses und würden durch diesen Lärm erheblich beeinträchtigt werden.	Die gem. § 1 BauGB zu beachtenden Belange bei der Aufstellung eines Bauleitplans haben Berücksichtigung gefunden. Die planungsrechtliche Sicherung eines Betriebes am Standort dient der Stärkung der lokalen Wirtschafts-

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB (FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG)

Nr. Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen

Zudem ist eine Autowaschanlage an diesem Standort nicht notwendig. Eine Änderung struktur und ist somit durchaus auch im öffentlichen des Bebauungsplans ist also für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht Interesse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB (Belange der erforderlich.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätund privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Eine sol- zen). che Abwägung lässt Ihre Begründung vollständig vermissen. Zu den obigen Ausführungen kommt hinzu, dass keine öffentlichen Belange berücksichtigt werden. Es er- Die mit der Erweiterung einhergehenden Auswirkunscheint vielmehr so, dass Sie lediglich die wirtschaftliche Lage des Autohauses Gretenkort für die Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigen. Eine tatsächliche wurden im Rahmen der Umweltprüfung umfassend Abwägung findet nicht statt, insbesondere werden die Beeinträchtigungen der Nachbarn nicht einmal im Ansatz berücksichtigt.

Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)

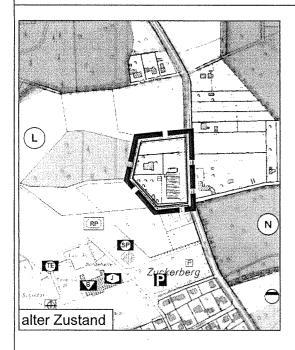
Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, der

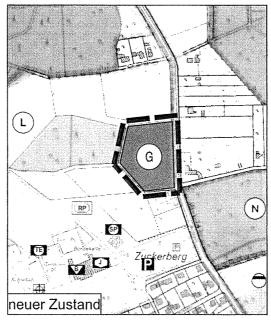
gen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht und sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt. Der Umweltbericht kommt im Gesamtfazit zu folgendem Ergebnis: "Mit der Planumsetzung werden Beeinträchtigungen einiger Schutzgüter hervorgerufen. Diese Beeinträchtigungen werden als gering (Mensch, Tiere/Pflanzen, Luft/Klima, Landschaft, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter) und mittel (Boden) eingestuft. Unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen (bestehendes Gewerbe, Nähe zur Straße L 747) sowie von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird jedoch von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen."

Es ist somit nicht erkennbar, dass der Bebauungsplan auf abwägungsfehlerhaften Annahmen beruht.

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Gemeinde Welver - 36. Änderung des Flächennutzungsplanes





Rechtsgrundlagen

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

STAND: 07.2015

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

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

"gewerbliche Bauflächen gem. § 1 (1) BauNVO"

Zeichenerklärung:

inacijajie.	representation.	Bereich der Flächennutzungsplanänderung
THE RESIDENCE OF THE PERSON OF	Environments	bereich der Flachenhutzungsplananderung

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



gewerbliche Baufläche (§ 1 (1) BauNVO)

Verfahrensleiste

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Weiver hat am_______besc Flächennutzungsplanes gem. §2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2

Der Bürgermeister

SATZUNGSSBESCHLUSS

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Beschlu des Rates der Gemeinde Welver am

GENEHMIGUNG

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

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

Mit der Bekanntmachung wird die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wirksam.



Gemeinde Welver

36. Änderung des Flächennutzungsplanes

M. 1:5000



Ludwig und Schwefer

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

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

Gemeinde Welver



Begründung

zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teil A: Städtebau

Entwurf

06.01.2017

Planungsbüro
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau
+ Architektur
Gutenbergstraße 34
44139 Dortmund
Tel. 0231 / 55 71 14 -0

Inhalt

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANÄNDERUNG	1
2.	ÄNDERUNGSBEREICH UND UMGEBUNGSBEREICH	1
3.	GEGENWÄRTIGE SITUATION	2
4.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
5.	DARSTELLUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	4
6.	AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	5
7.	UMWELTPRÜFUNG	6

Begründung zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes Teil A: Städtebau

1. Anlass und Ziele der Planänderung

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

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

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

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

Das Plangebiet ist gegenwärtig planungsrechtlich als Außenbereich zu bewerten, so dass keine planungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Vorhaben besteht. Um die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Gewerbestandortes zu schaffen, wird der Bebauungsplan Nr. 29 – Autohaus Gretenkort – aufgestellt.

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

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um die bestehende gewerbliche Nutzung zukünftig zu sichern und darüber hinaus eine Erweiterung des Betriebes zu gewährleisten, wird daher die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

2. Änderungsbereich und Umgebungsbereich

Der ca. 1,1 ha große Änderungsbereich liegt im Norden der Gemeinde Welver und umfasst die Flurstücke 67, 1330, 1331 der Flur 1, Gemarkung Meyerich.

Im Osten wird die Fläche von der Buchenstraße begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus. Im Süden wird das Plangebiet von einer Landstraße begrenzt, die von der Buchenstraße in Richtung Westen abgeht. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ebenfalls ein Wohnhaus. Im Südwes-

1

ten und Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Änderungsbereich an. Im Westen grenzen waldähnliche Strukturen an.

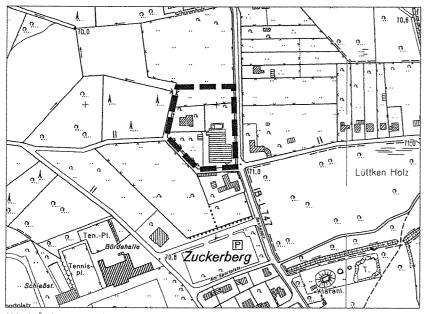


Abb. 1: Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes

3. Gegenwärtige Situation

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

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

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

4. Übergeordnete Planungen

Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

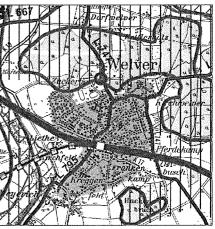


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan

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

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

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

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

Ergänzend zu den vorstehend genannten Zielen wird im Regionalplan dargelegt, dass gewerbliche Bauflächen ausnahmsweise auch aus Freiraumdarstellungen entwickelt werden können, wenn es sich dabei um geringfügige Abrundungen und Erweiterungen bestehender Betriebe und Gewerbebetriebe handelt, diese Abrundungen und Erweiterungen dem Bedarf des jeweiligen Ortsteiles oder Betriebes dienen und andere Ziele der Raumordnung

nicht entgegen stehen. Mit Schreiben vom 07.06.2016 hat die Bezirksregierung Arnsberg auf die landesplanerische Anfrage der Gemeinde Welver gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW) bestätigt, dass die Planungsabsichten mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen. Auf der Grundlage der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung kann der Bebauungsplan Nr. 29 aufgestellt werden, der die planungsrechtliche Sicherung eines bereits bestehenden gewerblichen Betriebes verfolgt. Mit der geplanten Betriebserweiterung ist lediglich die Inanspruchnahme einer derzeit landwirtschaftlichen Teilfläche verbunden. Darüber hinaus werden durch die Erweiterung der betriebsbedingten Wohnnutzung private Gartenbereiche eines bereits bestehenden Wohnhauses (ebenfalls betriebsbedingtes Wohnen) in Anspruch genommen. Es handelt sich demnach nicht um eine Planung, die den Bestand oder die Entwicklung eines landwirtschaftlichen Betriebes gefährden. Auch vorhandene schützenswerte Biotopstrukturen werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen, Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, so dass die Flächennutzungsplanänderung mit den Zielsetzungen des Regionalplanes zu vereinbaren ist.

5. Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

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

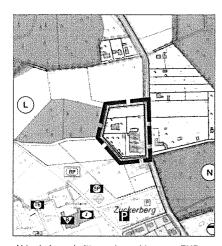


Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP

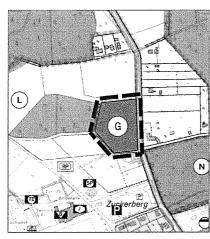


Abb. 3: 36, FNP-Änderung

6. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Beeinträchtigungen einiger Schutzgüter hervorgerufen. Diese Beeinträchtigungen werden als gering (Mensch, Tiere/Pflanzen, Luft/Klima, Landschaft, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter) und mittel (Boden) eingestuft. Unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen (bestehendes Gewerbe, Nähe zur Straße L 747) sowie von Vermeidungsmaßnahmen wird jedoch von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

- Mit Grund und Boden ist gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche verbunden. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht der seit Jahren bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung durch das Autohaus entspricht. Mit der Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbestandortes ist daher überwiegend die Inanspruchnahme unversiegelter privater Gartenbereiche verbunden. Um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu begrenzen und bestehende Grünstrukturen und somit auch unversiegelte Flächen weitgehend zu erhalten, werden auf der Ebene des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Darüber hinaus wird die bauliche Entwicklung über überbaubaren Grundstücksflächen auf die notwendigen Bereiche begrenzt. Trotz der lokalen Auswirkungen auf den sehr schutzwürdigen Boden ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes als gering und nicht erheblich einzustufen, da nur relativ kleine Flächen beansprucht werden. Es handelt sich um eine Nachverdichtung eines bereits bestehenden Gewerbestandortes.
- Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans IV "Welver". Für den Änderungsbereich werden keine Festsetzungen getroffen. Nordwestlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG C.2.08 "Am Welveraner Wald" und südöstlich das Naturschutzgebiet NSG C.1.05 "Wälder um Welver" an. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Landschaftsplanes nicht in Konflikt steht. Der größte Bereich des Naturschutzgebietes ist zudem als Flora-Fauna-Habitat-Gebiete gesichert. Es wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung¹ sowie eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung² durchgeführt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele des FFH-Gebietes zu erkennen sind. Hinsichtlich des Artenschutzes bestehen laut Vorprüfung keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können laut Vorprüfung ausgeschlossen werden, sofern ei-

¹ Büro Stelzig: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Autohaus Gretenkort" in Welver (Kreis Soest). Soest, Januar 2017.

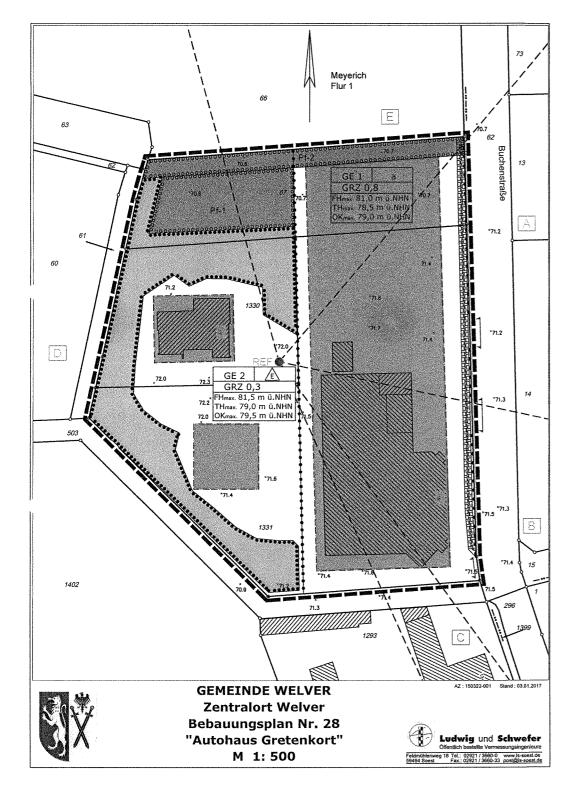
² Büro Stelzig: FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Autohaus Gretenkort" in Welver (Kreis Soest). Soest, April 2016.

nige Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden, die die Baufeldräumung betreffen und erst auf der Ebene des Bebauungsplanes relevant werden.

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß § 1 a BauGB i.V.m. § 14 BNatSchG auszugleichen ist. Der Kompensationsbedarf errechnet sich aus dem Vergleich der Ist-Situation (bisheriger Zustand des Plangebiets) mit dem nach dem aufzustellenden Bebauungsplan angestrebten Zustand von Natur und Landschaft. Durch Gegenüberstellung der Biotoptypen des Bestands vor dem Eingriff und denen der Planung lässt sich der genaue Kompensationsbedarf ermitteln. Die geplante Ausweisung der gewerblichen Baufläche betrifft eine landwirtschaftlich genutzte Teilfläche sowie eine private Gartenfläche mit Baumbestand. Eine Überprägung dieser Biotope führt zu einem ökologischen Wertverlust der Fläche, sodass Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Der Kompensationsbedarf für die konkrete Planung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) im Detail ermittelt.

7. Umweltprüfung

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



Rechtsgrundlagen

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

STAND: 06.2016

FESTSETZUNGEN

Begrenzungslinien

Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB

Art der baulichen Nutzung

GE 1 Gewerbegebiete

§ 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO sind

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

GE 2 Gewerbegebiete

§ 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind

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

Nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO sind

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

Maß der baulichen Nutzung

3RZ 0.8 Grundflächenzahl

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO

In dem GE1-Gebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0.9 überschritten werden.

FH max. 81,5 m ü.NHN zulässige Firsthöhe als Höchstmaß

§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO

bei geneigten Dächern, hier z.B. 81,5 m

über NHN (Normalhöhennull)

Firsthöhe = Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der äußeren

Dachhaut eines geneigten Daches bezeichnet.

TH max. 79,0 m ü.NHN zulässige Traufhöhe als Höchstmaß

§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO

bei geneigten Dächern, hier z.B. 79,0 m

über NHN (Normalhöhennull)

Traufhöhe = Als Traufhöhe wird die Schnittkante des Mauerwerks mit

der äußeren Dachhaut eines geneigten Daches bezeichnet.

OK max. 79,5 m ü.NHN zulässige Oberkante als Höchstmaß

§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO

bei Flachdächern, hier z.B. 79.5 m

über NHN (Normalhöhennull)

Oberkante = Als Oberkante einer baulichen Anlage gilt bei Flachdachgebäuden die Attikahöhe des jeweils obersten

Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss).

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

E	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
а	abweichende Bauweise Bei der abweichenden Bauweise darf die Länge der Bebauung 50 m überschreiten.	§ 22 (4) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig.	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
Verkehrsflä	ichen	
Objection Handa II Septimentalistic behaviority	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

	Ollabenbegrenzungsmite	30(1)111.11.20000
	Einfahrtbereich	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

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

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

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

Grünordnerische Maßnahmen



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



Anpflanzen eines Gehölzstreifens § 9 (1) Nr. 25 a BauGB In der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Gehölzstreifen bestehend aus den folgenden Arten zu pflanzen,

zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:
Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Gemeiner Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hundsrose (*Rosacanina*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Gemeiner Holunder (*Sambucus nigra*)

Qualität: Die Gehölze sind in einer Größe von 50-120 cm (2-3-jährig verschult) in mehreren Reihen versetzt und mit kleinen bis höher wachsenden Sträuchern zu pflanzen. Der Reihenabstand sowie der Pflanzabstand beträgt ca. 1 m.

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB



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

Auf den gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten.

Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB



Richtungssektorenbezeichnung Zusatzkontingente gemäß Emissionskontingentierung



Sektorengrenze Zusatzkontingente



Bezugspunkt Richtungssektoren (UTM-Koordinaten X=427732,42 Y=5719918,82)

Emissionskontingentierung

Zur Sicherung des vorbeugenden Immissionsschutzes schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden für die GE – Gebiete Immissionskontingente festgesetzt. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Teilflächen GE 1 und GE 2 sind nur Anlagen und Betriebe zulässig deren gesamte Schallemissionen die folgenden Immissonskontingente L EK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L(EK),T	L (EK), N
GE 1	65	50
GE 2	63	48

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Es wurde ein Referenzpunkt zur Festlegung der Richtungssektoren für die Zusatzkontingente mit angegebenen Koordinaten festgelegt.

X	Υ
427732,42	5719918,82

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP der Teilflächen um folgende Zusatzkontingente L EK, zus:

Sektor	Anfang	Ende	EK, zus, T	EK, zus, N
Α	40,0	102,0	6	6
В	102,0	144,0	2	2
С	144,0	156,0	0	0
D	156,0	344,0	8	8
E	344,0	40,0	11	11

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen Immissionskontingents L IK,j ist im jeweiligen bauimmissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel Lr gemäß TA-Lärm darf das anteilige Immissionskontingent nicht überschreiten (Lr ≤ L IK,j).

Ausnahmsweise sind auch Betriebe mit einem höheren Emissionskontingent zulässig, wenn durch organisatorische (z.B. zeitliche Betriebsbeschränkungen) oder bauliche Maßnahmen (z.B. Abschirmungen) dauerhaft sichergestellt wird, dass das dem jeweiligen Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten wird.

Sonstige Planzeichen

 Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

zugunsten der Gelsenwasser AG belastete Fläche.

Abgrenzung des Maßes der Nutzung

§ 1 (4) BauNVO

innerhalb eines Baugebietes.

Zusätzliche Darstellungen und Erläuterungen (keine Festsetzungen)

Vorhandene Flurstücksgrenze

1331

Flurstücksnummer

Vorhandenes Gebäude

Meyerich

Gemarkung

Flur 1

Flur

Gemarkungsgrenze

Buchenstraße

Straßenname

^{*}71,2

Höhenpunkt mit Höhe

Gemeinde Welver



Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Autohaus Gretenkort"

Teil A: Städtebau

Entwurf

06.01.2017

Planungsbüro Planquadrat Dortmund Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur Gutenbergstraße 34 44139 Dortmund Tel. 0231 / 55 71 14 -0

Inhalt

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND UMGEBUNGSBEREICH1
3.	GEGENWÄRTIGE SITUATION
4.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHANDENES PLANUNGSRECHT
5.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES
6.1	Art der baulichen Nutzung
6.2	Maß der baulichen Nutzung
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
6.4	Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs
6.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
6.6	Grünordnung
7.	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES9
7.1	Umweltprüfung / Eingriffsregelung9
7.2	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung10
7.3	Klimaschutz11
7.4	Artenschutz11
7.5	Bodenschutz
7.6	Immissionsschutz
3.	SONSTIGE BELANGE
3.1	Entwässerung
3.2	Altlasten14
3.3	Denkmalpflege und Bodenarchäologie14

9.	FLÄCHENBILANZ	1
10.	REALISIERUNG UND KOSTEN	1
11.	VERWENDETE GUTACHTEN	1

ii

Anlass und Ziele der Planung

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

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

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

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

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

Räumlicher Geltungsbereich und Umgebungsbereich

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

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

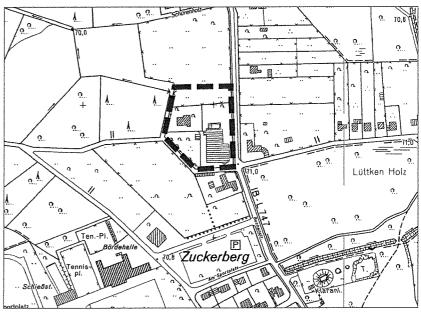


Abb. 1: Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes

3. Gegenwärtige Situation

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

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

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

4. Übergeordnete Planungen und vorhandenes Planungsrecht

Regionalplan

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

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



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan

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

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

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

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

Ergänzend zu den vorstehend genannten Zielen wird im Regionalplan dargelegt, dass gewerbliche Bauflächen ausnahmsweise auch aus Freiraumdarstellungen entwickelt werden können, wenn es sich dabei um geringfügige Abrundungen und Erweiterungen bestehender Betriebe und Gewerbebetriebe handelt, diese Abrundungen und Erweiterungen dem Bedarf des jeweiligen Ortsteiles oder Betriebes dienen und andere Ziele der Raumordnung nicht entgegen stehen. Mit Schreiben vom 07.06.2016 hat die Bezirksregierung Arnsberg

auf die landesplanerische Anfrage der Gemeinde Welver gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW) bestätigt, dass die Planungsabsichten mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen. Auf der Grundlage der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung kann der Bebauungsplan Nr. 29 aufgestellt werden, der die planungsrechtliche Sicherung eines bereits bestehenden gewerblichen Betriebes verfolgt. Mit der geplanten Betriebserweiterung ist lediglich die Inanspruchnahme einer derzeit landwirtschaftlichen Teilfläche verbunden. Darüber hinaus werden durch die Erweiterung der betriebsbedingten Wohnnutzung private Gartenbereiche eines bereits bestehenden Wohnhauses (ebenfalls betriebsbedingtes Wohnen) in Anspruch genommen. Es handelt sich demnach nicht um eine Planung, die den Bestand oder die Entwicklung eines landwirtschaftlichen Betriebes gefährden. Auch vorhandene schützenswerte Biotopstrukturen werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen, Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, so dass die Flächennutzungsplanänderung mit den Zielsetzungen des Regionalplanes zu vereinbaren ist.

Flächennutzungsplan

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

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

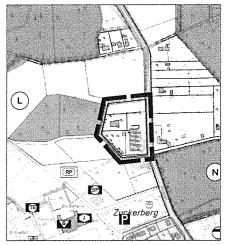


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP

Wie bereits vorstehend dargelegt, hat die

Bezirksregierung Arnsberg bestätigt, dass die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans IV "Welver". Für das Plangebiet werden keine Festsetzungen getroffen. Nordwestlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG C.2.08 "Am Welveraner Wald" und südöstlich das Naturschutzgebiet NSG C.1.05 "Wälder um Welver" an. Die potentiellen Beeinträchtigungen der

Schutzgebiete werden im Umweltbericht (Kap. 2.3.1.4 und 2.3.1.2) behandelt. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Landschaftsplanes nicht in Konflikt steht. Der größte Bereich des NSG ist zudem als FFH-Gebiet gesichert. Es wurde eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung durchgeführt (siehe Kap. 7.4 "Artenschutz").

Städtebauliches Konzept

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

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

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

Es ist geplante, die bestehenden Grünstrukturen im Plangebiet weitgehend zu erhalten. Zur Abgrenzung der nördlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die Ausbildung eines Gehölzstreifens vorgesehen (siehe Kap. 6.6 "Grünordnung").

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

Gebiet gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig sind.

Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass sich die – in einem Gewerbegebiet zulässige – Wohnnutzung auf den westlichen, rückwärtig gelegenen Bereich des Plangebietes konzentriert, während die gewerbliche Nutzung im direkten Anschluss an die Buchenstraße anzusiedeln ist. Im Zusammenhang mit den flächenmäßig eingeschränkten überbaubaren Flächen im GE2-Gebiet (siehe Kap. 6.3 "Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche") wird durch diese Festsetzung gewährleistet, dass sich betriebsbedingtes Wohnen – wie es das städtebauliche Konzept vorsieht – auf ein mit der gewerblichen Nutzung verträgliches Maß beschränkt.

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

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Für das GE1-Gebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dieses Maß entspricht der gemäß § 17 BauNVO definierten Obergrenze für ein Gewerbegebiet. Für das GE2-Gebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, wodurch die gemäß § 17 BauNVO definierte Obergrenze weit unterschritten wird (hierzu siehe Kap. 6.4 "Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs").

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

ren Planverfahren) aufgewertet (siehe Kap. 6.6 "Grünordnung"), so dass keine gravierenden Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion zu erwarten sind.

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

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

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

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

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

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

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

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

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

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

6.4 Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt der Bestandssituation entsprechend.

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

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

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

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

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

6.6 Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen dienen der Durchgrünung des Plangebietes. Außerdem wird ein Ausgleich für die - mit der Erweiterung des Gewerbestandortes verbundenen -

Zunahme des Versiegelungsgrades geschaffen. Es wird ein Beitrag für die Rückhaltefunktion für anfallendes Niederschlagswasser geleistet und positive klimatische Effekte erzielt.

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

Anpflanzen eines Gehölzstreifen

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

Anpflanzen einer Streuobstwiese

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

Erhalt bestehender Grünstrukturen

Die im westlichen Plangebietsbereich (GE2) vorhandenen Gehölzstrukturen (Baumgruppen mit lebensraumtypischen Baumarten > 50 %, siehe Abbildungen 15 und 16 des Umweltberichts) werden weitestgehend erhalten und entsprechend mit einer Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzt.

Belange des Umweltschutzes

7.1 Umweltprüfung / Eingriffsregelung

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

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

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

7.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

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

Die Fläche für die geplante Gewerbeerweiterung wird zurzeit teilweise als Grünland und Privatgarten genutzt. Durch das Vorhaben wird das Plangebiet im Bereich des neuen Wohngebäudes sowie der geplanten Waschanlage und Stellplätze durch zusätzliche Versiegelung in Anspruch genommen. Im Bebauungsplan wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, auf denen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden. Hier ist die Pflanzung eines ca. 5 m breiten Gehölzstreifens vorgesehen. Im nordwestlichen Plangebiet, auf der jetzigen Mähwiese, ist die Anlage einer Obstwiese geplant. Die im westlichen Plangebietsbereich (GE2) vorhandenen Gehölzstrukturen werden weitestgehend erhalten und entsprechend mit einer Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzt.

Trotz dieser Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleibt jedoch in der Bilanzierung bei Umsetzung der Planung ein Defizit von 3.499 Biotopwertpunkten.

Es sind daher externe Kompensationsmaßnahmen notwendig. Wie im Umweltbericht dargelegt, ist hierzu die Wiederaufnahme einer regelmäßigen Pflege einer Feuchtwiese vorgesehen. Diese Maßnahme soll unter anderem als Kompensation für das durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rübenkamp" entstandene Defizit dienen. Insgesamt können durch diese Maßnahme 5.000 Biotopwertpunkte gutgeschrieben werden. Nach Kompensation des genannten Bebauungsplanverfahrens verbleiben noch 3.806 Biotopwertpunkte, so dass das Biotopwertdefizit des Bebauungsplanes Nr. 28 "Autohaus Gretenkort" in Höhe von 3.499 Biotopwertpunkten vollständig über diese Maßnahme kompensiert werden kann.

Klimaschutz

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

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

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

7.4 Artenschutz

FFH-Verträglichkeitsprüfung

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

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

Beeinträchtigungen der Schutzziele des FFH-Gebietes zu erkennen sind. FFH-Lebensraumtypen und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, werden nicht erheblich beeinträchtigt. Mit Ausnahme der Bauphase sind keine negativen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet zu erwarten. Weitere Vorhaben im FFH-Gebiet "Wälder um Welver", durch die sich Summationseffekte zum geplanten Vorhaben ergeben könnten, sind nicht bekannt. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung im Sinne des § 34 BNatSchG ist da-

Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine erheblichen

her laut Gutachter nicht notwendig.

Artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe I

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

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

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

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

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

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

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

² Büro Stelzig: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Autohaus Gretenkort" in Welver (Kreis Soest). Soest, Januar 2017

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

Als Vermeidungsmaßnahmen wird darauf hingewiesen, dass

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

Der Bebauungsplan beinhaltet einen entsprechenden Hinweis zum Thema "Artenschutz".

7.5 Bodenschutz

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen. Mit der Planung sind die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich genutzten Teilfläche im Norden des Plangebietes sowie die Inanspruchnahme unversiegelter privater Gartenbereiche verbunden. Um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu begrenzen und bestehende Grünstrukturen und somit auch unversiegelte Flächen weitgehend zu erhalten, ist im Bebauungsplan eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Kap. 6.6 "Grünordnung") sowie im GE1-Gebiet eine GRZ von 0,3 festgesetzt, was die gemäß § 17 BauNVO definierte Obergrenze für ein Gewerbegebiet von 0,8 weit unterschreitet (siehe Kap. 6.2 "Maß der baulichen Nutzung").

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

7.6 Immissionsschutz

Relevante Immissionen auf benachbarte Nutzungen können durch betriebsbedingte Geräusche verursacht werden. Zur Beurteilung der Geräuschimmissionssituation wurde daher eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.³

Im Ergebnis dieser Untersuchung wird für das Gewerbegebiet eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 festgesetzt. Die zulässigen Emissionskontingente $L_{\rm EK}$ werden für das GE1-Gebiet (Autohaus mit Waschanlagen) mit 65 /50 dB(A) tags/nachts und für das GE2-Gebiet (Betriebswohnungen) mit 63/48 dB(A) festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen

³ Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 28 "Autohaus Gretenkort" der Gemeinde Welver, Dortmund, 07.11.2016 wird gewährleistet, dass an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft (Wohnnutzung östlich und südlich des Plangebiets) die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die jeweilige Gebietsart sicher eingehalten werden. Weiterhin wurde eine Immissionsberechnung zum Gewerbelärm durchgeführt. Hierbei wurden alle relevanten Emissionsquellen des Autohauses berücksichtigt: Kundenparkplatz, Stellplätze von Gebraucht- und Neuwagenausstellung, Fahrten von Pkw, Kleintransporter und Lkw, Verladevorgänge, vorhandene und geplante Waschanlage mit Hochdruckreiniger und Staubsauger. Im Ergebnis wird nachgewiesen, dass an allen Immissionsorten die anteiligen Immissionsrichtwerte entsprechend der festgesetzten Kontingentierung eingehalten werden können.

Sonstige Belange

8.1 Entwässerung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Standort eines Autohauses samt Wohnnutzung, der im Zuge der Bebauungsplanaufstellung erweitert wird. Das Plangebiet ist bereits im Bestand zu großen Teilen versiegelt und an die städtische Kanalisation angeschlossen. Der § 51 a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) kommt somit nicht zur Anwendung. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in Anlehnung an die Bestandssituation. Im Zuge nachfolgender Baugenehmigungsverfahren für Einzelvorhaben sind bei der unteren Wasserbehörde beim Kreis Soest entsprechende Genehmigungen einzuholen.

8.2 Altlasten

Im Planbereich ist eine Altlast registriert. Es handelt sich um eine ehemals vorhandene Tankstelle mit zwei Tanks, die im Altlasten-Kataster aufgeführt sind. Die Tanks wurden bereits 2009 fachgerecht gereinigt und stillgelegt, so dass hier von keinen Beeinträchtigungen auszugehen ist. Weitergehende Maßnahmen werden daher nicht erforderlich

8.3 Denkmalpflege und Bodenarchäologie

Über das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangebiet ist nichts bekannt.

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

Flächenbilanz

GE1-Gebiet	5.598 m²	51 %
GE2-Gebiet	2.553 m²	23 %
Gehölzstreifen	2.915 m²	26 %

(Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen)		
Plangebiet insgesamt:	11.066 m²	100 %

10. Realisierung und Kosten

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

11. Verwendete Gutachten

- Büro Stelzig: FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Autohaus Gretenkort" in Welver (Kreis Soest). Soest, April 2016
- Büro Stelzig: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Autohaus Gretenkort" in Welver (Kreis Soest). Soest, Januar 2017

Beratungsfolge	_ oef	oef/	oef/ Sitzungs-		Stimmenanteil		
	Тор	Top noe termin Beratungsergebnis	Beratungsergebnis	Ja	Nein	Enth.	
Rat	13	oef	22.02.17				
GPNU	3	oel	01.03.17				
	+						

Gewerbegebiet Scheidingen - Aufstellung von Bebauungsplänen und Prüfung von Erweiterungsmöglichkeiten für Gewerbeflächen <u>hier:</u> Antrag der SPD-Fraktion vom 01.02.2017

Sachdarstellung zur Sitzung am 22.02.2017:

Siehe beigefügten Antrag der SPD-Fraktion vom 01.02.2017!

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 29.04.2015 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbepark Scheidingen" einschließlich des Flächennutzungsplanes (FNP) zu ändern und die Verwaltung des Weiteren beauftragt, Erweiterungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes zu prüfen. Mit dem Änderungsverfahren sollen für Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes, die bereits jetzt schon gewerblich genutzt werden, jedoch noch nicht als solche im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind, Planungssicherheit und Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Auf der Grundlage dieses Beschlusses fand am 20.05.2015 ein Behördengespräch bei der Regionalplanungsstelle der Bezirksregierung Arnsberg statt. Das Ergebnis des Gespräches wurde seitens der Bezirksregierung durch die Verfügung vom 27.05.2015 zusammengefasst. Die Fraktionsvorsitzenden wurden per E-Mail vom 05.06.2015 entsprechend über das Ergebnis informiert. Im Wesentlichen sieht die Bezirksregierung die Planungsabsichten positiv. Bei einer Änderung des bestehenden Bebauungsplanes in der Größenordnung von ca. 5 ha folgt keine Anrechnung auf den Gewerbeflächenbedarf (für Welver nur 3 ha). Eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen wäre in einer Größenordnung von 3 - 6 ha vorstellbar, allerdings nur bei gleichzeitiger Rücknahme der derzeit im FNP dargestellten Gewerbefläche am östlichen Rand des Zentralortes Welver, Ecke Ostbusch / Pferdekamp. Somit hat der Rat am 30.09.2015 den Beschluss gefasst, für die Fläche, die in westlicher Richtung an die Straße "Am Bierbäumchen" angrenzt, in einer für Gewerbegrundstücke noch festzulegenden Bautiefe einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen und in einem Parallelverfahren eine Änderung des FNP für die gesamte Fläche zwischen der L 669, der Straße "Am Bierbäumchen" und dem Radweg mit der Ausweisung als Gewerbefläche einschließlich der erforderlichen Ausgleichsflächen (Begrünung usw.) einzuleiten.

Aufgrund der angespannten Haushaltslage wurden im Haushalt 2016 nur Planungskosten für das anstehende Änderungsverfahren eingestellt, die zu dem Zeitpunkt mit ca. 21.000 € ab-

geschätzt wurden. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse mit einem Städteplaner sollten dann auch zur Erweiterungsplanung führen. Da in 2016 jedoch lange Zeit nicht absehbar war, wann mit einer Genehmigung des Haushaltes gerechnet werden konnte, wurden die Arbeiten erst im September 2016 fortgesetzt. Insbesondere die Angebotseinholung gestaltete sich allerdings schwieriger als gedacht, da mehrere angefragte Planungsbüros momentan vollständig ausgelastet sind. Durch eine Ergänzung des Haushaltsansatzes um 2.000 € für das Haushaltsjahr 2017 stehen nunmehr mit dem Ansatz aus 2016 als Restübertragung insgesamt 23.000 € zur Verfügung.

Es liegen mittlerweile von vier angefragten Büros zwei Angebote vor, bei zwei Büros fehlte hingegen das Interesse an einer Angebotsabgabe. Im Ergebnis zeigt sich folgendes Bild:

- Für einen Planungsauftrag zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes einschl. der dafür notwendigen FNP-Änderung stehen ausreichend Haushaltsmittel zur Verfügung.
- Für einen späteren Planungsauftrag über die planungsrechtliche Erweiterung des Gewerbeparks werden Haushaltsmittel in Höhe von ca. 35.000 € zzgl. Gutachterkosten bis zu ca. 15.000 € einzuplanen sein.
- Für eine gleichzeitige Durchführung der Planänderung und der planungsrechtlichen Erweiterung werden Haushaltsmittel in Höhe von ca. 45.000 € zzgl. Gutachterkosten bis zu ca. 15.000 € benötigt.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, sich bei der Erteilung des Planungsauftrages zunächst nur auf die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes zu konzentrieren. Durch Erweiterungsabsichten von Gewerbetreibenden und den geplanten Wiederaufbau einer Gewerbehalle nach einem Totalverlust, der durch Brand verursacht wurde, besteht nun ein entsprechender Zeitdruck. Im Hinblick auf eine planungsrechtliche Erweiterung fehlen momentan die notwendigen Haushaltsmittel.

Eine Auftragserteilung bis 50.000 € liegt nach vorangegangener Beschlussfassung im Zuständigkeitsbereich des Bürgermeisters, so dass hierzu kein weiterer Beschluss erforderlich ist. Sofern also kein anderer Beschluss gefasst wird, erfolgt umgehend eine Auftragserteilung zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes. Die Auftragserteilung ist nach Einschätzung der Verwaltung auch innerhalb der vorläufigen Haushaltsführung möglich, da es sich um eine bereits begonnene Maßnahme handelt.

Beschlussvorschlag:

Nach Einschätzung der Verwaltung ist kein Beschluss erforderlich.

SPD-Fraktion

im Rat der Gemeinde Welver

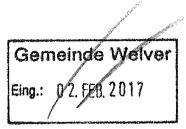
Welver, den 01.02.2017

An den

Bürgermeister der Gemeinde Welver Herrn Uwe Schumacher

Am Markt 4

59514 Welver



Betr.: Sitzungen des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und des Rates,

Antrag zur Tagesordnung gem. § 48 Abs. 1 Satz 2 und 4 GO NRW

hier: Gewerbeentwicklung in Welver

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die SPD-Ratsfraktion hat zu dieser Thematik zunächst am 18.02.2015 und sodann am 14.08.2015 Anträge bezüglich der der Planung und Entwicklung von Gewerbeflächen im Gewerbepark Scheindingen durch

Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Prüfung von Erweiterungsmöglichkeiten für Gewerbeflächen

gestellt.

Der Rat hat nach dem Fachausschuss dem Antrag vom 18.02.2015 zugestimmt und klare Aufträge an den Bürgermeister erteilt. Dem zweiten Antrag stimmte der GPNU am 02.09.2015 und empfahl dem Rat die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für die Fläche, die in westlicher Richtung an die Straße "Am Bierbäumchen" angrenzt in einer für Gewerbegrundstücke noch festzulegenden Bautiefe.

Bislang sind weitere Aktivitäten Ihrerseits nicht erkennbar geworden, obwohl hier dringlichster Handlungsbedarf besteht.

Zwischenzeitlich sind uns mindestens zwei krasse Fälle mangelnder Unterstützung örtlich (noch) ansässiger Gewerbetreibender bekannt geworden. Bei dem einen ist eine Baugenehmigung bezüglich des o.a. Gebietes wegen fehlender Planungsreife abschlägig beschieden worden; in dem anderen Fall steht die Umsiedlung eines Betriebes von Welver in eine angrenzende Kommune mit optimaler Wirtschaftsförderung in Kürze bevor oder ist schon erfolgt.

Wegen der Dringlichkeit wird daher beantragt, daher diesen Punkt jeweils in die Tagesordnung der nächsten Ratssitzung und des GPNU aufzunehmen.

Mit freundlichem Gruß

Fraktionsvorsitzender

Gemeinde Welver Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung

Sachbearbeiter/in: Datum:

Herr Große 31.01.2017

X

Az.: 61

Allg. Vertreter

090017

Fachbereichsleiter/in

Bürgermeister

Sachbearbeiter/in

1-31.01.17

Beratungsfolge	_ O6	oef/	Sitzungs-		Stimmenanteil		
	Тор	noe termin Beratungsergebnis	Ja	Nein	Enth.		
Rat	12	oef	22.02.17				
GPNU	4	oel	01.03.17				

Städtebauliches Entwicklungskonzept hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 11.01.2017

Sachdarstellung zur Sitzung des Rates am 22.02.2017:

Siehe beigefügten Antrag der SPD-Fraktion vom 11.01.2017!

Beschlussvorschlag:

Vorbehaltlich der im Antrag angekündigten weiteren Antragstellung und Begründung sowie der Beratung im Rat ergeht verwaltungsseitig zu diesem Zeitpunkt kein Beschlussvorschlag.

SPD-Fraktion im Rat der Gemeinde Welver

Welver, den 11.01.2017

An den Bürgermeister der Gemeinde Welver

Herrn Uwe Schuhmacher Am Markt 4

59514 Welver



Betr.:

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

Sehr geehrter Herr Bürgermeister

die Ratsfraktion der SPD beantragt unter Bezugnahme auf die Beratungen zum Haushalt 2017 und die dort gefassten Beschlüsse die Aufnahme folgenden Punktes in die Tagesordnung der o.a. Gremien.

Städtebauliches Entwicklungskonzept

In der Sache wird beantragt:

Die Gemeinde Welver stellt ein

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

für den Bereich des neuen Bahnhaltepunktes und den gesamten Bereich, der durch die Straßen "Ladestraße, Am Markt, Reiherstraße und Im Hagen" begrenzt wird, sowie des gewerblich genutzten Bereichs der Werler Straße unter besonderer Berücksichtigung der Interessen der dort wohnenden Bürgerinnen und Bürger, heimischer Gewerbetreibender, Unternehmen und Dienstleister. Der Bereich des Raiffeisengeländes ist alternativ sowohl mit

einer Bebauung durch einen Discountmarkt als auch mit altengerechten Wohnungen in diesen Prozess einzubeziehen und zu planen.

Der Planungsprozess vollzieht sich in folgenden Schritten bzw. Phasen:

- 1.) Durchführung von Versammlungen zur Unterrichtung der Einwohner gemäß § 23 GO NRW,
- 2.) Klärung der Fördervoraussetzungen eines solchen Konzeptes,
- 3.) Erarbeitung der Konzeptgrundlagen
- 4.) Vergabe eines förderfähigen Planungsauftrages für ein städtebauliches Entwicklungskonzept
- 5.) Erarbeitung des Konzeptes in einem transparenten Beteiligungs- und Willensbildungsprozess
- 6.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Ortsmitte und Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der gefundenen Konzeption

Begründung:

Ein umfassendes verbrauchernahes Einzelhandelsangebot in Welver über das Ende des nächsten Jahrzehnts hinaus konnte aufgrund der Initiative der Fraktionen von SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP mit der Ansiedlung der Fa. Rossmann in der Straße "Am Markt" und dem realisierten Neubau der Fa. ALDI und dem bereits begonnen Umbau zur Erweiterung des EDEKA – Marktes an der Ladestraße erreicht werden.

Diese positive Entwicklung des Zentrums, insbesondere aber deren Verwirklichung entspricht auch den Wünschen der Bevölkerung in der Gemeinde. Die Ansiedlung eines Drogerie - Marktes wird nicht nur das Bild, sondern vor allem die Funktion der Straße "Am Markt" positiv verändern. Deshalb muss das Augenmerk auf die Ansiedlung von Gewerbe und Kleingewerbe in diesem Bereich und eine entsprechende Gestaltung des Bereichs gerichtet werden.

Die erwarteten Veränderungen bei ALDI und EDEKA an der Ladestraße können diesen Prozess nur stärken. Sofern die Verlagerung des Penny-Marktes auf das Raiffeisengelände aus planerischen oder sonstigen Gründen scheitert, muss für diesen Bereich eine Alternative entwickelt werden. Diese kann angesichts des für Welver bekannten Bedarfes in altengerechten, barrierefreien Wohneinheiten bestehen.

Für diesen Fall kann die Erweiterung von Penny auf dem bestehenden Gelände mit verbesserter Verkehrsführung auf der Werler die Straße (z.B.: Linksabbiegerspur aus Richtung Ortsmitte) vorgesehen werden, die zudem der Bevölkerung aus Meyerich, Flerke und Scheidungen eine gute Chance der Nahversorgung bietet.

Allein schon die Dezember 2015 bekannt gewordenen Absichten örtlich tätiger bzw. ansässiger Gewerbetreibender, Unternehmen und Dienstleistungsbetriebe verlangt eine sorgfältige Analyse des Entwicklungspotentials der Straße "Am Markt" und des gesamten oben beschriebenen Bereichs. Vor allem sind die Auswirkungen künftiger Entwicklungen auf die Lebensqualität der bereits jetzt dort wohnenden Bürgerinnen und Bürger zu prüfen.

Besonderes Augenmerk verdient das Umfeld des künftigen Bahnhaltepunktes Welver mit Außenbahnsteigen. Daher sind in diesem Bereich die für einen Bahnhaltepunkt sinnvollen und notwenigen Infrastruktureinrichtungen (Parkplätze, Fahrradabstellplätze, Fahrradwache usw.) vorzusehen, die von der Straße "Am Markt" und der "Ladestraße" gut erreichbar sein müssen.

Vorrangig verlangt die gegenwärtige Situation ein

integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept,

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

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

Die weitere Antragstellung und Begründung erfolgen mündlich.

Mit freundlichen Grüß

Fraktionsvorsitzender

Gemeinde Welver Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Bereich: 2.1 Az.: Bereich 2.1 Sachbearbeiter: Herr Coerdt

Datum: 16.02.2017

Bürgermeister	Solu 14 07 14	Allg. Vertreter	JE NEOZAL
Fachbereichsleiter/in		Sachbearbeiter/in	6 16/2/17

Beratungsfolge	Top oef/ Sitzungs termin	Sitzungs-	B	Stimmenanteil			
				Beratungsergebnis	Ja	Nein	Enth.
GPNU	5	oef	01.03.2017				

Betr.: Behindertengerechte Ampelphasen an der Kreuzung Bahnhofstraße/ Reiherstraße

ivemersuabe

hier: Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 15.02.2017

Sachdarstellung zur Sitzung am 01.03.2017:

- Siehe beigefügten Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 15.02.2017 -

Beschlussvorschlag:

Zurzeit kein Beschlussvorschlag seitens der Verwaltung



BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FRAKTION, DIEDRICH DÜLLMANN STR. 6, 59514 WELVER

An den

Bürgermeister der Gemeinde Herrn Uwe Schumacher

Am Markt 4 59514 Welver

Sitzung Ausschuss für Gemeindeentwicklung:

Planung, Naturschutz, Umwelt - ,
 Antrag zur Tagesordnung gem. § 48 Abs. 1 Satz 2 und 4
 GO NRW

hier: Antrag auf behindertengerechte Ampelphasen Kreuzung Bahnhofstraße /Reiherstraße

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schumacher,

die Ratsfraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN beantragt, folgenden Punkt in die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung:

- Planung, Naturschutz, Umwelt -: Behindertengerechte Ampelphasen an der Kreuzung Bahnhofstraße /Reiherstraße

Begründung:

Im Zentralort Welver, an der Bahnhofstr und Am Markt, befinden sich mehrere Einrichtungen des Sozialwerks St. Georg mit Wohnheim und Tagesstätte. Viele Bewohner, aber auch ältere Mitbürger überqueren die Bahnhofstraße mithilfe der Fußgängerampel. – Sowohl bei einem Ortstermin zu beobachten, als auch durch Berichte von Bürgerinnen und Bürgern erkennbar ist, dass die Grünphase für eine sichere Überquerung der breiten Bahnnhofstr zu kurz geschaltet ist.

Der abweichende größere Bedarf an dieser Stelle für häufig querende Mitbürger (Gehbehinderte, alte Menschen mit Rollator etc.) ist aus Sicherheitsgründen zwingend erforderlich. Alte oder gehbehinderte Menschen mit oder ohne Gehhilfe verlangen aufgrund der eingeschränkten Schrittlänge bis zum 5-fachen der veranschlagten Zeit

Trotz mehrfachen Anschreibens der Grünen mit der Bitte zur Verlängerung der Ampelzeiten beim Leiter der Abteilung Straßenwesen, Dezernat Bau, Kataster, Straßen und Umwelt verwies dieser immer wieder auf gesetzlich vorgeschriebene Räumzeiten des beampelten Fußgängerüberweges an der Kreuzung Bahnhofstraße/Reiherstraße, die da 1m pro Sekunde bedeuten. Die dortige Ampelphase ent-

GRÜNE FRAKTION Im RAT der Gemeinde WELVER

Cornelia Plaßmann

Fraltionsvorsitzende Diedrich Düllmann Str. 6 59514 Welver – Borgeln Tel.: 02921/81573 e-mail: c.plassmann@outlook.de

Hubert Lutter

Stellvertreter Fraktionsvorsitz Bewrstr. 7 59514 Welver - Illingen Tel.: 02384/2131 e-mail: mh.lutter@web.de

Welver, 15. Februar 2017

spräche somit mit 12 Sekunden genau der Vorschrift der Richtlinien für Lichtsignalanlagen (RiLSA). - Die Formulierung hier "soll" bedeutet nicht "muss", lässt also einen Ermessensspielraum zu.- Folglich ist die Straßenquerzeit von ca. 1 m pro Sekunde eine Kann- und keine Richtzeit.

Nach § 43 Abs. 1 in Verbindung mit § 37 StVO sind Ampeln ("Lichtzeichenanlagen") Verkehrseinrichtungen. Nach § 45 Abs. 3 StVO sind die zuständigen Straßenverkehrsbehörden befugt, Verkehrseinrichtungen anzuordnen. Zuständig ist in diesem Fall die Straßenverkehrsbehörde beim Kreis Soest, also die Abteilung Straßenwesen. Ausführen müsste die Anordnung der Straßenverkehrsbehörde der Straßenbaulastträger.

Straßenbaulastträger für die Bahnhofstraße in Welver (L 795) ist nach § 43 StrWG NRW das Land bzw. der Landesbetrieb Straßen.NRW. Der Straßenbaulastträger (Straßen.NRW) orientiert sich bei Einrichtung und Betrieb der Ampeln an den "Richtlinien für Lichtsignalanlagen" (RiLSA). Diese liegen hier nicht vor. Allerdings wird im Inhaltsverzeichnis der RiLSA Bezug genommen auf die sog. "Räumzeiten", für welche die Dauer der Grünphasen maßgeblich ist. Dies schließt auch die Räumzeiten für Fußgänger ein.

Die Räumzeiten sind allerdings nicht verbindlich definiert, sondern sind in ihrer Dauer durch die Situation bzw. den Bedarf maßgebend.

Es gibt keine rechtlichen Ausführungen, die eine solche zuvor benannte Ampelphaseneinstellung verbieten würden. Vielmehr wären sie aus Sicherheitsaspekten hier sogar zwingend notwendig.

Deshalb beantragt BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN: Der Bürgermeister möge bei dem Dezernat: Bau, Kataster, Straßen und Umwelt; Abteilung: Straßenwesen darauf hinwirken, die Ampelphasen entsprechend der Möglichkeiten der gesetzlichen Ermessensspielräume (siehe auch Inhaltsverzeichnis RiLSA) so erweitern, dass gehbehinderte Mitbürgerinnen und Mitbürger ohne Gefahr und größt möglicher Sicherheit die Fußgängerampel überqueren können.

Die weitere Begründung erfolgt mündlich.

Mit freundlichem Gruß

Cornelia Plaßmahn
- Fraktionsvorsitzende -

Gemeinde Welver Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Bereich: 3 Gemeindeentwicklung

Sachbearbeiter: Datum:

Herr Große 16.02.2017

31/2)

Az.: 63-10-01

Allg. Vertreter

Fachbereichsleiter/in

Bürgermeister

Sachbearbeiter/in

1.16/02.17

6021

Beratungsfolge	Top oef/ noe	Sitzungs-		S	Stimmenanteil		
			termin	Beratungsergebnis	Ja	Nein	Enth.
GPNU	6	oef	01.03.17				
					-		

Bericht über die bearbeiteten Bauanträge

Sachdarstellung zur Sitzung am 01.03.2017:

Folgende Bauanträge zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens haben vorgelegen:

- + Errichtung einer Garage mit Carport, Zur Grünen Aue 22, Zentralort Welver
- + Erweiterung Kellergeschoss mit Nebenausgang Kellerwohnung, Zur Grünen Aue 22, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Carports, Scheidinger Str. 27a, Ortsteil Scheidingen
- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Auf dem Bült 3, Zentralort Welver
- + Umbau des alten Pastorats zu einem Mehrfamilienhaus, Einbau von Dachgauben, Anbau von Balkonen, Errichtung von Carports, Pfarrweg 7, Ortsteil Borgeln
- + Errichtung eines Anbaus, Baukeweg 15, Ortsteil Schwefe (Bauvoranfrage)
- + Nutzungsänderung/Dachgeschossausbau zu Wohnraum und Ausstellungserweiterung, Schmiedestraße 5, Ortsteil Berwicke (Verlängerung der Geltungsdauer des Genehmigungsbescheides)
- + Errichtung Abstellraum, Freisitz und Verlängerung der Garage, Gertönisplatz 14, Ortsteil Vellinghausen

Zu allen vorgenannten Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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