

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

Welper, den 20.04.17

**Damen und Herren**  
des Ausschusses

Herrn Bürgermeister

nachrichtlich

Damen und Herren des Rates  
Damen und Herren Ortsvorsteher

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 16. Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt, die am

**Mittwoch, dem 03. Mai 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.

## **Tagesordnung**

### **A. Öffentliche Sitzung**

1. 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Einzelhandel Ladestraße West“, Zentralort Welper, zur Verlagerung des Penny-Lebensmitteldiscountmarktes an die Ladestraße  
hier: Vorstellung der jeweiligen Planbegründung
2. Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) für den Zeitraum 2012 – 2017  
- Anschlüsse von Einzelhäusern an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation im Druckentwässerungssystem  
hier: Vorstellung der Entwurfsplanung

3. Gemeindeentwicklung – Gründung eines gemeindlichen Entwicklungsunternehmens – GmbH oder Anstalt des öffentlichen Rechts  
hier: Antrag der Fraktionen von SPD, Welper 21, Bündnis 90/Die Grünen, und FDP vom 21.03.2017
4. 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welper  
- Abbau des Wohnbauflächenüberhangs durch Umplanung –  
hier: Neufassung des Änderungsbeschlusses
5. 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“  
hier: 1. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB  
2. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB  
3. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
6. Zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zur Rotbuche“, Ortsteil Schwefe  
hier: 1. Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB  
2. Satzungsbeschluss
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ladestraße“, Zentralort Welper  
hier: Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes
8. Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borgeln (Ergänzungssatzung) – Bereich Diedrich-Düllmann-Straße  
hier: 1. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens  
2. Satzungsbeschluss
9. Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Flerke (Innenbereich) gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – Bereich Straße „Flerker Straße“  
hier: Antrag vom 21.02.2016 und neuer Antrag vom 04.04.2017
10. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Landwehrkamp“, Zentralort Welper  
hier: Antrag vom 07.04.2017
11. Bericht über die bearbeiteten Bauanträge
12. Anfragen / Mitteilungen

## **B. Nichtöffentliche Sitzung**

1. Anfragen / Mitteilungen

Mit freundlichen Grüßen  
gez. Wiemer  
Vorsitzender

begl.:

  
- Große -

## **Damen und Herren**

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

<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Fachbereich Az.: 61-26-21/09-16	Sachbearbeiter/in: Datum:	Hückelheim 13.04.2017

Bürgermeister	<i>Schlus 20.4.17</i>	Allg. Vertreter	<i>13/04.17</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>13/04.17</i>	Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	2	oef	05.10.2016	beschlussunfähig			
GPNU	2	oef	18.01.2017	mit Mehrheit	5	4	1
HFA	3	oef	08.02.2017	abgelehnt	5	5	-
RAT	4	oef	22.02.2017	mit Mehrheit	18	9	-
GPNU	1	oef	03.05.2017				

**37. Änderung des Flächennutzungsplanes und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Einzelhandel Ladestraße West“, Zentralort Welver, zur Verlagerung des Penny-Lebensmitteldiscountmarktes an die Ladestraße**

**hier: Vorstellung der jeweiligen Planbegründung**

**Sachdarstellung zur Sitzung am 05.10.2016:**

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

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

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

als weitere temporäre Nutzungen ein Imbiss und ein Verkaufsstand für Obst und Gemüse zulässig sein.

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

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

### **Beschlussvorschlag:**

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

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

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

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

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

**Beratung im GPNU am 18.01.2017:**

Eingangs der Beratung werden durch Herrn Dipl.-Ing. Meier die Planentwürfe zur Flächennutzungs- und Bebauungsplanänderung sowie zum konkreten Bauvorhaben vorgestellt. Die im Zuge der Powerpointpräsentation vorgestellten Folien sind als Anlage beigefügt.

**Beschluss:**

1.

Der Ausschuss für Planung, Gemeindeentwicklung, Naturschutz und Umwelt billigt mit

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

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

2.

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

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

entsprechend der Empfehlung der Bezirksregierung Arnsberg das Baurecht für die Ansiedlung des Penny-Marktes nicht über die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 zu schaffen, sondern hierzu aus Gründen der Rechtssicherheit einen neuen, eigenen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Verwaltung wird beauftragt, zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses die Formulierung eines diesbezüglichen Aufstellungsbeschlusses vorzubereiten.

**Sachdarstellung zur Sitzung des HFA am 08.02.2017:**

Entsprechend der Beschlussfassung des GPNU vom 18.01.2017 unter Pkt. 2 wurde verwaltungsseitig der Wortlaut des Aufstellungsbeschlusses für einen neuen Bebauungsplan erarbeitet. Unter Berücksichtigung der Beschlussempfehlung des GPNU ergibt sich folgender

**Beschlussvorschlag:**

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Einzelhandel Ladestraße West“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

Geltungsbereich:

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

Inhalt:

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 wird zusammen mit der am 22.06.2016 beschlossenen 37. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB parallel durchgeführt. Der Änderungsbereich der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 sind deckungsgleich.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Investor einen neuen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, so dass neben den Kosten aus dem Bauleitplanverfahren für die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes auch die Kosten aus dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 vom Investor getragen werden.

**Sachdarstellung zur Sitzung des GPNU am 03.05.2017:**

Auf der Grundlage der im GPNU am 18.01.2017 vorgestellten Planentwürfe für die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Einzelhandel Ladestraße West“ erfolgte im Auftrag des Investors die Erarbeitung der jeweiligen Planbegründungen, die dieser Vorlage als Anlage beigefügt sind.

Gegenstand der Planbegründungen sind auch die fachlichen Untersuchungsergebnisse der folgenden, ebenfalls durch den Investor initiierten Gutachten:

- Einzelhandelsauswirkungsanalyse
- Verkehrsuntersuchung
- Schalltechnische Untersuchung
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- Baugrunduntersuchung

Die vorgenannten Gutachten wurden bereits zur Prüfung und Wertung an die Fraktionen weitergeleitet.

Zudem hat der Rat in seiner Sitzung am 05.04.2017 die Erarbeitung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) unter Einbeziehung des Raiffeisengeländes be-

geschlossen. Beschlussgemäß kann dabei der Bereich des Raiffeisengeländes alternativ sowohl mit einer Bebauung durch einen Discountmarkt als auch mit altengerechten Wohnungen in diesen Prozess einbezogen und geplant werden. Dazu soll u.a. zunächst eine Einwohnerversammlung gemäß § 23 GO NRW durchgeführt werden, nach weiteren Schritten der Planungsauftrag für die Konzepterstellung, anschließend die Bearbeitung mit mehreren Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung und schließlich die Änderung des B-Planes Nr. 9 bzw. die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 30 „Sondergebiet Einzelhandel Ladestraße West“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der gefundenen Konzeption. Damit hat die Beschlussfassung auch Auswirkungen auf das aktuelle Bauleitplanverfahren.

Vor diesem Hintergrund ist noch zu klären, ob bereits in dieser Sitzung die Untersuchungsergebnisse durch die jeweiligen Gutachter selbst vollständig vorgestellt werden oder ob nur ein Teil vorgestellt wird oder ob jetzt schon die Bauleitplanverfahren bis zum Abschluss des ISEK ausgesetzt werden. Verwaltungsseitig wird dazu spätestens in der Sonderratssitzung am 27.04.2017 eine Mitteilung gegeben.

### **Beschlussvorschlag:**

Da zunächst noch Klärungsbedarf zur weiteren Vorgehensweise in diesen Bauleitplanverfahren besteht, ergeht verwaltungsseitig zurzeit kein Beschlussvorschlag.

# Auszug Planentwurf der 37. Änderung des FNP Welver (Stand April 2017)

Es gilt die BauNVO 1990

hat der Rat der Gemeinde Welver  
die Planzeichnung, beschlossen.

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

ausgearbeitet von der NWP

\_\_\_\_\_

(Unterschrift)

am ..... die  
angenommen. Der Aufstellungsbeschluss ist  
öffentlich bekannt gemacht.

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

..... dem Entwurf  
zugestimmt und seine öffentliche  
Zulassung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

..... ortsüblich bekannt

Begründung und die wesentlichen,  
Abwägungen vom ..... bis  
angegeben.

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

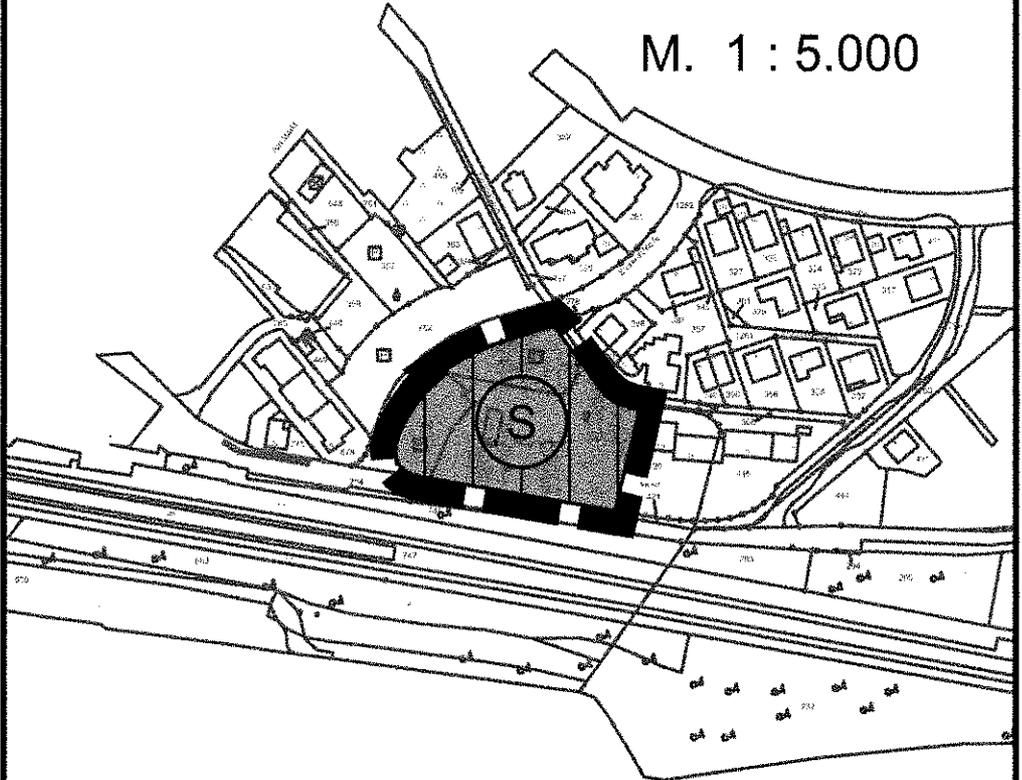
.....  
Entscheidungen gemäß § 3 Abs. 2  
BauGB in seiner Sitzung am

\_\_\_\_\_

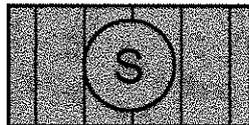
Bürgermeister



M. 1 : 5.000



## Planzeichenerklärung



Sonderbaufläche  
Zweckbestimmung: Einzelhandel

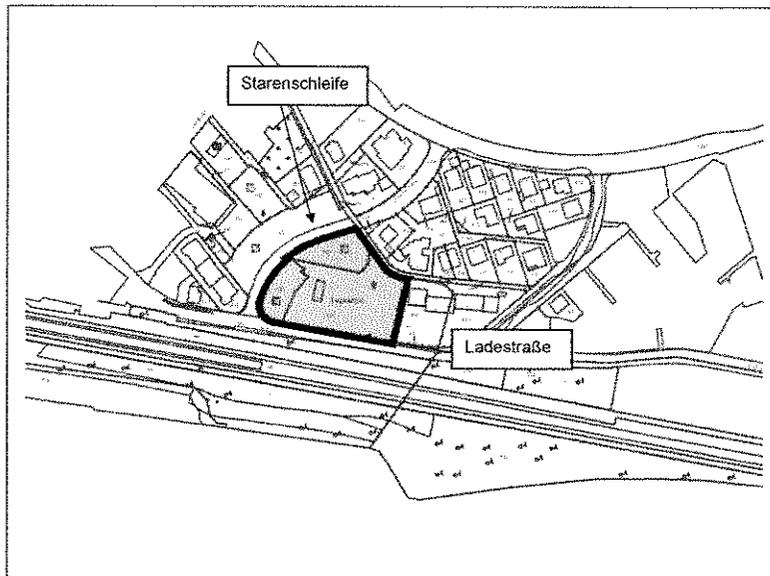


Geltungsbereich der FNP-Änderung

# GEMEINDE WELVER (Kreis Soest)



## 37. Änderung des Flächennutzungsplanes



Vorentwurf

April 2017

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

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

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



### Inhaltsverzeichnis

Seite

#### Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	1
2.	<b>ANLASS DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b> .....	1
3.	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	1
3.1	Abgrenzung des Änderungsbereichs und Bestandsbeschreibung .....	1
3.2	Raumordnung .....	2
3.3	Bauleitplanung der Gemeinde Welver .....	3
4.	<b>ZIELE DER PLANUNG</b> .....	4
5.	<b>GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG</b> .....	5
5.1	Ergebnisse der Teilnahmeverfahren .....	5
5.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB .....	5
5.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB .....	5
5.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung .....	5
5.1.4	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	6
5.2	Ergebnisse des Umweltberichtes .....	6
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	6
5.3	Belange der Raumordnung und Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Ordnung .....	6
5.4	Belange des Immissionsschutzes .....	8
5.4	Verkehrliche Belange .....	9
5.5	Belange der Ver- und Entsorgung .....	10
5.6	Baugrund und Altlasten .....	10
6.	<b>PLANUNGSINHALTE</b> .....	11
7.	<b>DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF</b> .....	11

#### Umweltbericht - Teil II der Begründung

<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>12</b>	
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans .....	12
1.2	Ziele des Umweltschutzes .....	12
1.2.1	Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen .....	12
1.2.2	Ziele des Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP) .....	13
<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>14</b>	
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....	14
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	14
2.1.2	Boden .....	14
2.1.3	Wasser .....	14
2.1.4	Klima, Luft .....	14
2.1.5	Mensch .....	15
2.1.6	Kultur und Sachgüter .....	15
2.1.7	Wechselwirkungen .....	15

2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	15
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	16
2.4.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	16
2.4.2	Auswirkungen auf den Boden und Wasser.....	16
2.4.3	Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter Klima, Luft, Mensch, Kultur-, Sachgüter, Wechselbeziehungen.....	16
2.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	17
2.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	17
3	Zusätzliche Angaben.....	17
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten .....	17
3.2	Maßnahmen zur Überwachung.....	17
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	18

## Teil I: Anlass, Ziele und wesentliche Auswirkungen der Planung

### 1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) und die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, jeweils in der geltenden Fassung.

### 2. Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Welver beabsichtigt, mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-discounters inklusive Getränkemarkt und Backshop und weiteren kleinteiligen Einheiten für Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie im Plangebiet zu schaffen. Die maximale Verkaufsfläche soll insgesamt bis zu 1.270 m<sup>2</sup> betragen. Bei dem geplanten Lebensmittel-discounter handelt es sich um eine Verlagerung des Discounters von der „Werler Straße“ in das Plangebiet hinein. Das Ziel ist die Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung. Der geplante Lebensmittel-discounter ist als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu klassifizieren, so dass ein Sondergebiet erforderlich wird. Bislang stellt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Im Rahmen der 37. Flächennutzungsplanänderung stellt die Gemeinde Welver eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dar.

### 3. Rahmenbedingungen

#### 3.1 Abgrenzung des Änderungsbereichs und Bestandsbeschreibung

Der Änderungsbereich befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Welver östlich der Fußgängerzone „Am Markt“, nordöstlich des Bahnhaltdepotpunkts und der Bahnstrecke Hamm-Warburg. Der Änderungsbereich wird begrenzt durch die „Ladestraße“ im Süden, die „Starenschleife“ im Westen sowie den Bauhof der Gemeinde im Osten.

Der Änderungsbereich war in der Vergangenheit bereits baulich genutzt. Es handelt sich um eine Gewerbebrache bzw. ein ehemaliges Raiffeisengelände. Das Plangebiet wird momentan zum Teil als Parkplatz genutzt. Zudem besteht im zentralen Bereich ein leerstehender Siloturm der Raiffeisennutzung. Die Fläche ist im zentralen und östlichen Bereich dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

In ca. 300 m östlicher Richtung liegen - ebenfalls an der Ladestraße - ein Aldi Lebensmittel-discounter und ein Edeka-Lebensmittelmarkt. An der Einmündung der Ladestraße in den Pferdemarkt ist ein Textildiscounter angesiedelt. An der Straße „Am Markt“ wird derzeit ein Gebäude zu einem künftigen Drogeriemarkt umgebaut. Östlich des Plangebietes liegt der Bauhof der Gemeinde. Die nördlich des Plangebiets gelegenen Bereiche sind durch Wohnbebauung geprägt.

### 3.2 Raumordnung

#### Landesraumordnung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein Westfalen (LEP NRW) ist am 8. Februar 2017 in Kraft getreten. Der Landesentwicklungsplan definiert in Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ sieben Ziele und drei Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Die Ziele sind:

- 1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**
- 2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen**
- 3 Ziel Beeinträchtigungsverbot**

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- 5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente**
- 7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel**
- 8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen**

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken.

- 10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO**

Die Planungen der Gemeinde Welver entsprechen den landesraumordnerischen Zielen (s. dazu auch Kap. 5.3).

#### Regionalplanung

Die Gemeinde Welver liegt im westlichen Teil des Landkreises Soest und weist landesplanerisch die Funktion eines Grundzentrums auf. Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, legt in den Zielen 12 und 13 Folgendes fest (Wiedergabe soweit für die Flächennutzungsplanänderung relevant):

##### Ziel 12:

Abs. 1: Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Entwicklung von Kerngebieten sowie Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

##### Ziel 13

Abs. 1: Standort für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels haben in Art und Umfang der Funktion des zentralörtlichen Versorgungsbereichs, in dem sie geplant werden, zu entsprechen (Kongruenzgebot).

Grundsatz 10: Die Haupt- und Nebenzentren der Städte und Gemeinden, aber auch die „Ortsmitten“ in kleineren Gemeindeteilen, sollen in ihrer Funktion geschützt sowie in ihrer Unver-

wechselbarkeit erhalten und gestärkt werden. Den Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten in diesen Zentren und in den zentralen Versorgungsbereichen kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.

Grundsatz 12: Eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs und mit entsprechenden Dienstleistungen soll in allen Kommunen dauerhaft gesichert werden. Eine ausreichende verbrauchernahe Versorgung soll auch bei langfristigen Bedarfsgütern durch entsprechende Angebote zumindest in den Mittelezentren sichergestellt werden.

Das Plangebiet liegt nach dem Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis im Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB)



Abb.: Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Blatt 1

Die Planungen der Gemeinde Welver entsprechen den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen (s. dazu auch Kap. 5.3).

### 3.3 Bauleitplanung der Gemeinde Welver

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Darstellungen auf den angrenzenden Flächen können dem nachstehenden Ausschnitt entnommen werden:

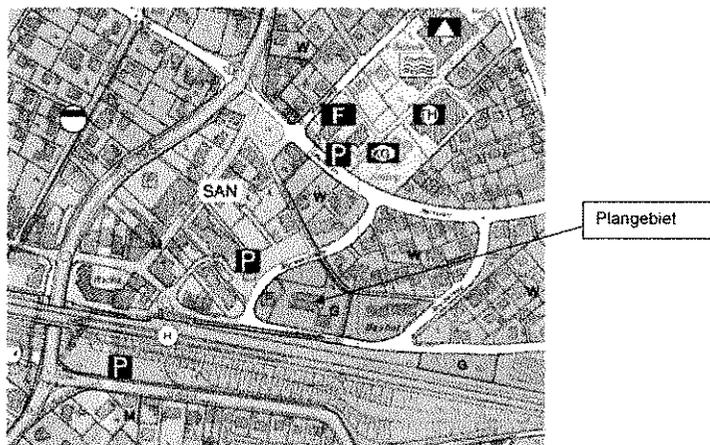


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver

#### Bebauungspläne

In der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ ist das Plangebiet als Gewerbegebiet (Grundflächenzahl 0,8, Geschossflächenzahl 2,2 mit randlichen Grünflächen mit Anpflanzgebot) festgesetzt. Außerdem sind öffentliche Verkehrsflächen und Parkplätze festgesetzt. Parallel zu dieser 37. Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Einzelhandel Ladestraße West“ aufgestellt, um das Planvorhaben planungsrechtlich abzusichern.

#### 4. Ziele der Planung

Die Gemeinde Welver beabsichtigt, im Änderungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit dem üblichen Food- und Non Food-Sortiment inklusive Getränkemarkt und Backshop mit Sitzcafé (zusammen 920 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und weiteren kleinteiligen Einzelhandels-, und Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten zu schaffen. Geplant ist eine Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.270 m<sup>2</sup>. Bei dem großflächigen Lebensmittelmarkt handelt es sich um eine Verlagerung des bestehenden Discounters südlich der Bahnlinie, an der „Werler Straße“ in das Plangebiet hinein. Der geplante Neubau macht den Abriss des auf dem Gelände verbliebenen Siloturms des Raiffeisen-Marktes erforderlich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver wird der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Planvorhaben ist als großflächiges Einzelhandelsvorhaben zu klassifizieren. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Rahmen dieser 37. Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ beabsichtigt.

Das Plangebiet bietet sich für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes inklusive Getränkemarkt und Backshop und weiteren kleinteiligen Einzelhandels-, und Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten aus den nachstehenden Gründen besonders an:

- Mit der Planung bzw. der Ansiedlung des Discounters kann ein städtebaulicher Missstand, der momentan durch die lediglich als Parkplatz genutzte und ansonsten brachgefallene Fläche vorliegt (ehemaliger, stillgelegtes Getreidesilo) behoben werden. Mit dem Neubau bietet sich die Chance, das Plangebiet und seine Umgebung deutlich aufzuwerten.
- Der geplante Einzelhandelsstandort liegt im Zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“, in unmittelbarer Nähe zur Haupteinkaufsstraße „Am Markt“. Synergieeffekte für die benachbarten Einzelhandelsbetriebe sind daher denkbar, so dass mit der Planung eine Aufwertung des zentralen Versorgungsbereiches möglich ist.
- Im Rahmen eines Auswirkungsgutachtens wurde die Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung überprüft und bestätigt. Mit der Planung bzw. der Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters kann die örtliche Nahversorgung gesichert werden.
- Es liegt eine Immissionsprognose vor. Durch den Betrieb des geplanten Lebensmitteldiscounters mit Backshop und weiteren Shops werden im Tages- und Nachtzeitraum keine unzulässigen Immissionen erwartet.
- Das Plangebiet liegt in fußläufiger Erreichbarkeit umliegender Wohngebiete und verfügt über eine gute Verkehrsanbindung für PKW und ÖPNV. Es liegt ein Verkehrsgutachten vor. Demnach kann mit der geplanten Erschließung über die Ladestraße eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A erreicht werden. Bauliche Maßnahmen sind hier nicht erforderlich.

In Anbetracht dieser Lagevorteile bieten sich Standortalternativen im Gemeindegebiet nicht an.

#### 5. Grundlagen für die Abwägung

##### 5.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 3 [1] und [2] BauGB sowie § 4 BauGB werden im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes Beteiligungsverfahren in Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die in den genannten Verfahren von der betroffenen Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange vorgetragene Hinweise und Anregungen zu den Planinhalten werden im Weiteren in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 [7] BauGB eingestellt.

##### 5.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

##### 5.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

##### 5.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

### 5.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

### 5.2 Ergebnisse des Umweltberichtes

#### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Welver erstellt die vorliegende Bauleitplanung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters inklusive Getränkemarkt und Backshop und weiteren kleinteiligen Einheiten für Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie zu schaffen. Im nachgeordneten Bebauungsplan wird von einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 1.270 m<sup>2</sup> ausgegangen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das ehemalige Raiffeisengelände mit Sukzessionsgebüsch und Schotterfläche, dem ehemaligen Getreidesilo sowie befestigter Stellplatzfläche, Rasenfläche und Einzelbäumen. Der Boden ist durch die vormalige Nutzung vorbelastet.

Die Änderung des Gewerbegebietes in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ begründet auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen.

Auf nachgeordneter Ebene werden für das Vorhaben der Silo beseitigt und vorhandene Vegetationsstrukturen überbaut. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird mit einer geringfügig zulässigen zusätzlichen Versiegelung von 120 m<sup>2</sup> ausgegangen. Vor dem Hintergrund der geringen zusätzlichen Versiegelung und der Vorbelastungen wird die Schwelle erheblicher Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung nicht überschritten.

Auf Ebene des Bebauungsplanes wird unter dem Vermeidungs- und Minimierungsaspekt ein Gehölzerhaltungsgebot festgesetzt. Soweit Gehölze zu beseitigen sind, erfolgt dies nach den artenschutzrechtlichen Maßgaben allgemein außerhalb der Brutzeiten der Vögel.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, wird im weiteren Verfahren der bisher nicht untersuchte obere Silobereich auf Vorkommen potenziell vorkommender Vogel- und Fledermausarten überprüft.

Unter Boden- bzw. Grundwasserschutzaspekten werden belastete Bodenbereiche ausgetauscht.

Insgesamt ist damit auch für die nachgeordnete Planungsebene sichergestellt, dass die Planung mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden ist.

### 5.3 Belange der Raumordnung und Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Ordnung

Der Änderungsbereich liegt im Zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“ und ist damit ein grundsätzlich geeigneter Standort für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten. Die im Änderungsbereich beabsichtigen Ansiedlungen (800 qm Verkaufsfläche, Verlagerung von der Werler Straße, weitere kleinteilige Shop-Einheiten) waren Gegenstand einer Wirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO.<sup>1</sup> Die Gutachter haben darin die möglichen wettbewerblichen,

<sup>1</sup> Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH (GMA): Wirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung eines Penny Marktes in Welver, Ladestraße, Köln März 2017

städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens in der Gemeinde Welver sowie im Umland untersucht. Insbesondere war zu prüfen, welche Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben auf die Betriebe in der Gemeinde Welver und im Umland ausgelöst werden könnten und welche städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen hieraus ggf. resultieren.

Die Gutachter sind zu folgenden Ergebnissen gekommen, dass aus betrieblicher Sicht der Standort gut für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes geeignet ist. Damit sind insbesondere die verkehrliche Erreichbarkeit sowie die Anbindung an das ÖPNV-Netz positiv zu bewerten. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten handelt es sich um einen Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsmitte“. Aufgrund der Lage des Vorhabens kann der Markt für die umliegenden Wohnquartiere eine wesentliche Versorgungsfunktion einnehmen. Darüber hinaus erwarten die Gutachter positive Synergieeffekte für die sonstigen Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“.

Im Einzugsgebiet erwarten die Gutachter Umsatzumverteilungseffekte bei Nahrungs- und Genussmitteln in Höhe von rd. 1,0 Mio. Euro bzw. rd. 7 – 8 %. Die Umsatzumverteilungseffekte beziehen sich v.a. auf die Wettbewerber im Nahversorgungszentrum Ladestraße (Aldi/Edeka). Trotz der zu erwartenden Umsatzeinbußen schließen die Gutachter für beide Lebensmittelmärkte negative Folgewirkungen aus. Somit rechnen sie für diesen Standort weder mit städtebaulichen noch mit versorgungsstrukturellen Effekten. Die wettbewerblichen Effekte gegenüber den relevanten Lebensmittelmärkten außerhalb des Einzugsgebietes belaufen sich auf ca. 0,2–0,3 Mio. Euro. Da sich die Umverteilungswirkungen auf eine Vielzahl von Standorten beziehen und absolut in einer geringen Größenordnung liegen, schließen die Gutachter auch hier negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen vollständig aus.

Hinsichtlich der geplanten kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe konstatieren die Gutachter, dass die durch die einzelnen Betriebe ausgelösten Umsatzumverteilungen aufgrund der geringen Verkaufsflächengrößen und Sortimentsanteile unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze liegen. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen schließen die Gutachter somit aus.

Zudem sind die Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass die relevanten Ziele und Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfüllt werden (s. Kap. 1.4.1). Insgesamt befürworten die Gutachter das Vorhaben. Dabei wird insbesondere die durch die Realisierung des Vorhabens zu erwartende Aufwertung und Belebung des zentralen Versorgungsbereiches hervorgehoben. Die Gutachter erwarten für den kleinteiligen Einzelhandel im Zentrum positive Effekte durch das Planvorhaben.

### Abwägung der gutachterlichen Ergebnisse durch die Gemeinde Welver

Die Gemeinde Welver hat die gutachterlichen Aussagen und Ergebnisse nachvollzogen und für plausibel befunden. Die gutachterlichen Ergebnisse belegen, dass negative städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen nicht zu befürchten sind.

#### 5.4 Belange des Immissionsschutzes

In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich Wohngebäude als immissionsschutzrechtlich sensible Nutzungen. Es wurde daher ein Schallimmissionsprognose als objektbezogene Prüfung erstellt und in die Planunterlagen eingearbeitet.<sup>2</sup> Als maßgebliche Immissionsorte wurden sechs repräsentative Wohngebäude in der Nachbarschaft des Plangebietes betrachtet. Die Immissionspunkte in der Umgebung wurden als Kerngebiete und als Allgemeine Wohngebiete eingestuft. Als relevante Schallquellen haben die Gutachter den Parkplatz, die Einkaufswagen-Sammelbox, den Lieferverkehr, die Verladung und die Außenaggregate betrachtet. Die Schallgutachter haben ihren Berechnungen zugrunde gelegt, dass zur Reduzierung der Geräusche bei der Verladung die vorhandene Einhausung im Bereich der Verladezone gegenüber der Planung um 8 m zu verlagern ist.

Die Gegenüberstellung der ermittelten Beurteilungspegel mit den zulässigen Immissionsrichtwerten hat ergeben, dass die durch den Betrieb des geplanten Lebensmitteldiscounters mit Backshop und weiteren Shops hervorgerufenen Geräuschimmissionen im Tages- und Nachtzeitraum an allen Immissionspunkten - bis auf den IP 2 - tags mindestens 6 dB unterhalb der zulässigen Richtwerte liegen. Somit kann gemäß TA Lärm bis auf den IP 2 tags auf die Betrachtung der Gewerbelärmvorbelastung verzichtet werden. Im Bereich des IP 2 befinden sich keine gewerblichen Anlagen, so dass an diesem Immissionspunkt keine relevante Lärmvorbelastung vorhanden ist. Der Parkplatz entlang der Straße Starenschleife ist ein öffentlicher Parkplatz und nicht als gewerbliche Anlage zu sehen. Die Spitzenpegel an den Immissionspunkten, z. B. hervorgerufen durch die Betriebsbremse der Lkw, Türenschlagen der Pkw usw. liegen gemäß der gutachterlichen Berechnungen deutlich unterhalb der zulässigen Werte.

##### Geräusche durch Verkehr auf öffentlichen Straßen

Die Verkehrslärmimmissionen wurden am Wohnhaus "Starenschleife 6" berechnet. Die Schallgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die zulässigen Grenzwerte nach der 16. BImSchV von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) nicht überschritten werden. Die Kriterien der TA Lärm, nach denen durch Maßnahmen organisatorischer Art Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen soweit wie möglich verhindert werden sollen, sind somit nicht erfüllt.

##### Abwägung der gutachterlichen Aussagen durch die Gemeinde Welver

Die Gemeinde Welver hat die gutachterlichen Ausführungen nachvollzogen und für plausibel befunden. Durch den Betrieb des geplanten Lebensmitteldiscounters mit Backshop und weiteren Shops werden im Tages- und Nachtzeitraum keine unzulässigen Immissionen erwartet. Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass die geplanten Nutzungen voraussichtlich genehmigungsfähig sind. Auf Genehmigungsebene ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

<sup>2</sup> Kötter Consulting Engineers: Schalltechnischer Bericht Nr. 216412-01.01 über die Schallimmissionsprognose für den geplanten Penny-Markt in Welver im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 "Sondergebiet Einzelhandel Ladestraße West", Rheine, 27.03.2017

#### 5.4 Verkehrliche Belange

Die Erschließung des Änderungsbereiches soll über eine Ein- und Ausfahrt an der Ladestraße erfolgen. Die Anlieferung soll im östlichen Bereich des Plangebietes auch von der Ladestraße aus erfolgen. Die geplante Erschließung wurde gutachterlich untersucht.<sup>3</sup> Darin wurde die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität ermittelt.

Die Verkehrsgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass sich für die Einmündung des Discounters in die Ladestraße vorfahrts geregelt eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A ergibt. Bauliche Maßnahmen sind hier nicht erforderlich. Die Straßen innerhalb der Tempo-30-Zone (Ladestraße, Starenschleife, Reiherstraße, Sperberweg etc.) können das zusätzliche Verkehrsaufkommen problemlos aufnehmen. Die Straßen verfügen über eine ausreichende Fahrbahnbreite. Fußgänger werden sicher auf den vorhandenen Gehwegen geführt. Radfahrer können sicher auf der Fahrbahn fahren. Für den vorhandenen Kindergarten an der Reiherstraße ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen eher unproblematisch. Die Kinder werden von den Eltern gebracht und wieder abgeholt und sind demnach nicht alleine im Verkehrsraum unterwegs.

Die Gutachter haben auch Vorschläge zur Parkraumbewirtschaftung abgegeben. Sie sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die beschriebenen Maßnahmen und Wirkungen aber von der Planung der Einzelhandelsnutzung auf dem Raiffeisengelände nicht abhängig sind. Das heißt, mit der Ansiedlung der Einzelhandelsnutzung würden keine der benannten potentiellen Maßnahmen unmöglich gemacht oder in ihrer Wirkung wesentlich verändert. Grundsätzlich könnte eine Umgestaltung der Straße "Am Markt" dem Bereich neue Attraktivität verleihen und damit zusätzliche Kunden anziehen oder vorhandene Kunden halten.

Es ist auch ein Umbau des Bahnhofs geplant. Dadurch sollen die Bahnsteige von Norden direkt über die Ladestraße erreichbar sein. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass sich negative Wechselwirkungen zwischen den Planungen nur dann ergäben, wenn das Grundstück des geplanten Penny-Marktes nach dem Bahnhofsumbau als Parkplatz hätte genutzt werden sollen. Dies erscheint aber nicht notwendig.

##### Abwägung der gutachterlichen Aussagen durch die Gemeinde Welver

Die Gemeinde Welver hat die gutachterlichen Ausführungen nachvollzogen und für plausibel befunden. Mit Fokus auf die 37. Flächennutzungsplanänderung ist vor allem die Aussage relevant, dass sich für die Einmündung des geplanten Discounters in die Ladestraße vorfahrts geregelt eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A ergibt. Bauliche Maßnahmen sind hier nicht erforderlich. Die Parkplatzsituation im zentralen Versorgungsbereich könnte unabhängig von der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes überprüft werden. Die gutachterlich beschriebenen Maßnahmen und Wirkungen sind von der Planung der Einzelhandelsnutzung auf dem Raiffeisengelände nicht abhängig. Zwischen dem geplanten Bahnhofsumbau und der geplanten Einzelhandelsansiedlung ergäben sich negative Wechselwirkungen nur dann, wenn das Grundstück des geplanten Lebensmittelmarktes nach dem Bahnhofsumbau als Parkplatz hätte genutzt werden sollen. Dies erscheint aber nicht notwendig.

##### Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Rathaus/Sparkasse“ befindet in unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich. Darüber hinaus ist auch der Bahnhof der Gemeinde Welver in wenigen

<sup>3</sup> Zacharias Verkehrsplanen: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Einzelhandel Ladestraße West“ in der Gemeinde Welver, Hannover 28.03.2017

Gehminuten zu erreichen. Das Plangebiet ist damit sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

### 5.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung des Gebietes wird durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet.

Das anfallende Oberflächenwasser kann in den Kanal eingeleitet werden. Einleitungsstelle und Einleitungswege sind im Rahmen der Entwässerungsplanung und des Entwässerungsantrags mit den Stadtwerken abzustimmen.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

### 5.6 Baugrund und Altlasten

Für das Plangebiet liegt eine Baugrunduntersuchung/ Gründungsberatung vor.<sup>4</sup> Darin wurde auch die Altlastensituation betrachtet. Zur Erkundung des Baugrundes wurden insgesamt 6 Baggerschürfe im Bereich der Gebäudegründung niedergebracht. Grund- bzw. Schichtenwasser wurde in Tiefen bis 2,50 m unter der bestehenden GOK nicht angetroffen. Die Gutachter empfehlen, organische Böden aus dem Gründungsbereich vollständig zu entfernen. Eine frostfreie Gründung sei zu gewährleisten. Für die Gründung des neuen Gebäudes sollte eine elastisch gebettete Bodenplatte auf einer Schottertragschicht vorgesehen werden. Hierzu müssten die vorhandenen Bauschuttmaterialien und die bestehenden Streifenfundamente vollständig zurückgebaut und entfernt werden.

Durch die Niederbringung der Baggerschürfe konnte auf dem Gelände eine Auffüllungsmächtigkeit mit technogenen Materialien wie Bauschutt, Ziegel, Rostaschen und Schlacken bis zu 1,60 m nachgewiesen werden. Einhergehend wurden in Teilbereichen nur gering erhöhte Schwermetallgehalte und Belastungen durch den Parameter Arsen im Eluat nachgewiesen, die auf den Chemismus des Bodens geringen Einfluss genommen haben. Auffälligkeiten die eine nutzungsspezifische Verunreinigung belegen würde, ist im Zuge der Feldarbeiten nicht erfasst worden.

Die Gutachter haben im Ergebnis festgestellt, dass durch einen Austausch des vorhandenen Auffüllungskörpers im Zuge der Baumaßnahme zur Erstellung der Gründungsebenen und durch Bodenaustausch im unversiegelten Grundstücksbereich mit sauberem Bodenmaterial gewährleistet wird, dass Einschränkungen durch die Bodenqualität der Auffüllungsmaterialien beseitigt und somit die Nutzbarkeit für die geplante Nachnutzung als Einzelhandelsfläche gewährleistet und langfristig sichergestellt sein wird. Weitergehend sind bei diesem Vorgehen keine weiteren Maßnahmen hinsichtlich eines Schadstoffeintrages ins Grundwasser angezeigt. Eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden - Grundwasser ist auf der Grundlage des bestehenden Grundwasserflurabstandes, des Bodenaustausches in unversiegelten Bereichen und der Versiegelung durch die projektierte Bebauung und den Verkehrswegen ausgeschlossen.

<sup>4</sup> IGS GmbH: Baugrunduntersuchungen / Gründungsberatung Zum Neubau eines Nahversorgungszentrums an der Ladestraße in Welver - Soest im Rahmen des Bebauungsplans Nr.30 „Sondergebiet Einzelhandel Ladestraße West“ Gemeinde Welver, Flur 002 auf den Flurstücken 450, 451, 452, Unna 20.03.2017

## 6. Planungsinhalte

Der Änderungsbereich wird entsprechend der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung gemäß § 5 (2) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (1) BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 5.000 qm.

## 7. Daten zum Verfahrensablauf

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 37. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Welver hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 37. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Welver, .....

Der Bürgermeister

Die Begründung hat dem Feststellungsbeschluss zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes vom ..... zugrunde gelegen.

Welver, .....

Der Bürgermeister

## Teil II: Umweltbericht

### Einleitung

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand für die Abwägung aufbereitet. Hierbei werden die in der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB vorgegebenen Inhalte aufgenommen.

#### 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Ziel der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist die Sicherung der örtlichen Nahversorgung. Insofern erfolgt auf ca. 5.000 m<sup>2</sup> die Darstellung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes

##### 1.2.1 Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
<b>Baugesetzbuch</b>	
§ 1a BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.	Die Planung dient dem Ziel der Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und der innerörtlichen Entwicklung. Die Inanspruchnahme von zusätzlicher Fläche wird vermieden bzw. minimiert.
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b>	
§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt,	Den Zielen wird insofern entsprochen, als dass vor dem Hintergrund der vormaligen Nutzung und des bereits bestehenden Bauplanungsrechtes in der innerörtlichen Lage von Welver keine für die Ziele besonders wertgebenden Elemente betroffen sind.  Zur Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs-

2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft  auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).	und Funktionsfähigkeit und der Eigenart, Vielfalt und Schönheit von Natur und Landschaft werden Beeinträchtigungen nach den Maßgaben des Artenschutzes und der Eingriffsregelung vermieden und minimiert.
<b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b>	
§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Durch die Planung im innerörtlichen und vormals bereits bebauten Bereich bleiben die schädlichen Bodenveränderungen gering.  Zur Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen wird belasteter Boden durch sauberes Material ausgetauscht.

Ziele der Landschaftsplanung<sup>1</sup> oder naturschutzrechtlich geschützte Bereiche und deren Ziele sind nicht betroffen.

##### 1.2.2 Ziele des Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Zum derzeitigen Planstand liegt gemäß Handlungsempfehlung<sup>2</sup> eine Vorprüfung des artenschutzrechtlichen Sachverhaltes vor<sup>3</sup>. Die Ergebnisse der Vorprüfung (ASP, Stufe I) sind hier zusammenfassend dokumentiert:

Auf der Grundlage einer Luftbilddauswertung und einer Ortsbegehung bieten sich im Zusammenhang mit den Gehölzstrukturen und dem Siloturm Habitatpotenziale für planungsrelevante Fledermaus- und Vogelarten.

Nach Auswertung des **Artenspektrums** der potenziell vorkommenden planungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten und der von dem Vorhaben ausgehenden bau-, anlagen- und betriebsbedingten **Wirkfaktoren** können unter Einhaltung der artenschutzrechtlich zu beachtender Vermeidungsmaßgaben (Berücksichtigung von Vogelbrutzeiten) im Hinblick auf den bisher nicht untersuchten oberen Bereich des Siloturms artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Waldkauz, Schleiereule, Uhu, Turmfalke, gebäudebewohnende Fledermausarten nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können, soll zur vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände (ASP II) im weiteren Verfahren eine Untersuchung des oberen Bereiches des Silos vorgenommen werden.

<sup>1</sup> Kreis Soest (2013): Landschaftsplan IV „Welver“

<sup>2</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW; Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Gemeinsame Handlungsempfehlung Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben vom 22.12.2010

<sup>3</sup> Büro Sletzig (2017): Artenschutzrechtliche Vorprüfung

## Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

#### 2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsbestimmend für die vorkommenden Pflanzen, Tiere und für die biologische Vielfalt sind die vorhandenen Einzelbäume und Sukzessionsgebüsche, u.a. aus Birke, Hasel, Nadelgehölzen und Himbeere sowie Rasenfläche, Schotterfläche und Pflasterfläche (Stellplatzfläche) sowie das leerstehende Silogebäude.

Neben den im Rahmen der ASP 1 (s.o.) erfassten planungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten können die vorhandenen Gehölze allgemein als potenzieller Lebensraum für weitere gehölzgebundene siedlungstolerante Vogelarten bedeutsam sein.

#### 2.1.2 Boden

Ausgangsgestein der Bodenbildung im Raum sind glazifluviatile Ablagerungen / Lößlehme über kreidezeitliche Kalkmergelsteine. Die Bodenentwicklung ist durch die Siedlungstätigkeit weitgehend überformt. Nach den vorliegenden Untersuchungspunkten<sup>4</sup> ist der obere Bodenbereich u.a. durch Bauschutt, Schotter, Rostaschen, Schlacken, Fundamentresten, örtlich auch durch humosen Oberboden und Vegetationsdecke in Mächtigkeiten von 0,4 m bis 1,6 m aufgefüllt. Einhergehend wurden in Teilbereichen nur gering erhöhte Schwermetallgehalte und Belastungen durch den Parameter Arsen im Eluat nachgewiesen, die auf den Chemismus des Bodens geringen Einfluss genommen haben.

Die darunter liegende Bodenschicht ist von feinsandigen, tonigen Schluff bestimmt und tiefer schließen schluffige Fein- und Mittelsande an.

#### 2.1.3 Wasser

Oberflächengewässer sind nicht ausgeprägt.

Bis in etwa 2,5 m Tiefe wird kein oberflächennahes Grundwasser festgestellt. Ab 2 m unter Geländeoberfläche deuten die Bodenmerkmale, u.a. Rostflecken, auf Schichtenwassereinfluss hin.

Die im Eluat für einige Teilbereiche festgestellten gering erhöhten Schwermetallgehalte und Belastungen durch den Parameter Arsen verweisen auf mögliche Schadstoffeinträge in das Grundwasser.

#### 2.1.4 Klima, Luft

Das Plangebiet liegt großklimatisch im Bereich mit vorwiegend west-südwestlichen Winden, einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von 700 – 800 mm und einer mittleren Jahrestemperatur von etwa 12-13°. <sup>5</sup>

<sup>4</sup> iGS GmbH (2017): Baugrunduntersuchungen / Gründungsberatung Zum Neubau eines Nahversorgungszentrums an der Ladestraße in Welver - Soest im Rahmen des Bebauungsplans Nr.30 „Sondergebiet Einzelhandel Ladestraße West“ Gemeinde Welver, Flur 002 auf den Flurstücken 450, 451, 452, Unna 20.03.2017

<sup>5</sup> www.klimaatlas.nrw.de, Zugriff 06.04.2017

Im örtlichen Klima ist allgemein den vorhandenen Gehölzen, besonders den Beständen entlang der Bahn, eine ausgleichende Wirkung (Windschutz, gemäßigte Strahlungswärme, Lufttrockenheit) beizumessen.

Auch sind Gehölze unter lufthygienischen Aspekten, z.B. als Staubfilter und für die Sauerstoffproduktion bedeutsam.

Eine besondere lufthygienische Belastungssituation geht aus den allgemein verfügbaren Daten nicht hervor.<sup>6</sup>

#### 2.1.5 Mensch

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.<sup>7</sup>

Im Hinblick auf die Erholungs- und Freizeitfunktion bzw. die Wohnqualität kann das Plangebiet für Spaziergänger aus dem nahen Wohnumfeld bedeutsam sein.

In der Umgebung bestehen gemäß Schallimmissionsprognose Schallschutzansprüche gegenüber Gewerbelärm von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) für Kerngebiete bzw. von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete.<sup>8</sup>

#### 2.1.6 Kultur und Sachgüter

Für das Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt und besondere Sachgüter sind nicht geltend zu machen.

#### 2.1.7 Wechselwirkungen

Es bestehen die allgemeinen Wechselwirkungen zwischen den Ausprägungen von Boden, Wasser, Klima/Luft als Grundlagen für die Qualität als Lebensräume für Tiere und Pflanzen und als Grundlage für menschliche Nutzungen und der Ausprägung von Kultur- und Sachgütern.

Über die vorstehende schutzgutbezogene Bestandserfassung hinaus sind an dieser Stelle keine besonderen Merkmale hervorzuheben.

## 2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich die vorhandenen Sukzessionsgehölze weiter entwickeln würden.

Das Silogebäude wäre voraussichtlich mittelfristig unter Sicherheitsaspekten abzureißen.

Ansonsten kann für Teilflächen des Plangebietes weiterhin die Nutzung als PKW-Stellplatzfläche angenommen werden.

<sup>6</sup> www.manu.nrw.de/umwelt/luft, Zugriff 06.04.2016

<sup>7</sup> Schröder: W; Habermann-Nieße, K; Lohberg, Frank: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn, 2004

<sup>8</sup> Kötter Consulting Engineers: Schalltechnischer Bericht Nr. 216412-01.01 über die Schallimmissionsprognose für den geplanten Penny-Markt in Welver im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 "Sondergebiet Einzelhandel Ladestraße West", Rheine, 27.03.2017

### 2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert. Hierbei sind gemäß § 2 (4) BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen herauszustellen.

Auf Grund der inhaltlichen Überschneidungen der Schutzgüter werden an dieser Stelle die Auswirkungen auf Natur und Landschaft bzw. die Beeinträchtigungen auch nach den Maßgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung<sup>9</sup> bewertet.

#### 2.4.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Von der Darstellung des Sondergebietes sind Einzelbäume, Rasenfläche und Sukzessionsgebüsche betroffen.

Die neu versiegelte Fläche geht dauerhaft als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt verloren.

Nach den bisher vorliegenden Untersuchungsergebnissen können bei der Vegetationsbeseitigung<sup>10</sup> unter Beachtung der Vogelbrutzeiten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Vor der Beseitigung des Siloturmes ist der obere Bereich auf potenziell vorkommende Vogelarten wie z.B. Waldkauz, Schleiereule, Uhu, und Turmfalke sowie gebäudebewohnende Fledermäuse zu untersuchen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.<sup>11</sup>

Für die planungsrechtliche Bestandsbeurteilung im Flächennutzungsplan ist die bisherige Darstellung als gewerbliche Baufläche relevant. Insofern sind aus der hiermit vorliegenden Neudarstellung keine erheblichen Umweltauswirkungen bzw. mit der Planung verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ableitbar.

Auf der nachgeordneten Ebene des Bebauungsplanes ist eine kleinflächig erhöhte zulässige Versiegelung ableitbar, die in der Gesamtbetrachtung auf Grund der Geringfügigkeit keine erheblichen Beeinträchtigungen bzw. erhebliche Umweltauswirkungen für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

#### 2.4.2 Auswirkungen auf den Boden und Wasser

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden an dieser Stelle keine erheblichen Umweltauswirkungen begründet (s.o.).

Auf der nachgeordneten Ebene des Bebauungsplanes ist eine kleinflächig erhöhte zulässige Versiegelung ableitbar, die in der Gesamtbetrachtung auf Grund der Geringfügigkeit, der Bodenvorbelastungen und des vorgesehenen Austausches belasteter Bodenbereiche zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen für Boden und Wasser führen.

#### 2.4.3 Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter Klima, Luft, Mensch, Kultur-, Sachgüter, Wechselbeziehungen

Die Flächennutzungsplanänderung begründet keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die übrigen Schutzgüter Klima, Luft, Mensch, Kultur-, Sachgüter, Wechselbeziehungen.

<sup>9</sup> Beurteilung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen

<sup>10</sup> Büro Stelzig (2017): Artenschutzrechtliche Vorprüfung

<sup>11</sup> Siehe auch Umweltbericht, Pkt. 1.2.2

### 2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Im nachgeordneten Bebauungsplan und auf der Umsetzungsebene sind folgende Maßnahmen vorzusehen.

#### Berücksichtigung von Vogelbrutzeiten

Zur Vermeidung von Vogeltötungen werden nach den Maßgaben des Artenschutzes die Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchgeführt.

#### Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchung

Um für den bisher nicht untersuchten oberen Silobereich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gegenüber potenziell vorkommende Vogelarten (Waldkauz, Schleiereule, Uhu, Turmfalke) und gebäudebewohnende Fledermausarten ausschließen zu können, wird im weiteren Verfahren eine Untersuchung des oberen Silobereichs vorgenommen.

#### Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

In den gekennzeichneten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und bei Ausfall durch standortgerechte heimische Gehölzarten zu ergänzen.

#### Austausch belasteter Bodenbereiche

Um eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen, werden nach den Maßgaben des Baugrundachtens belastete Bodenbereiche ausgetauscht.

### 2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In der ortsbezogenen Umgebung sind im Innenbereich keine vergleichbar geeigneten vormalig genutzte Standorte vorhanden (Nutzungsbrachen), die im Sinne der Bodenschutzklausel und im Sinne des Minimierungsgebotes der Eingriffsregelung einer erneuten bedarfsgerechten Nutzung wieder zugeführt werden können.

## 3 Zusätzliche Angaben

### 3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Als Grundlagen wurden die fachplanerischen Fachgutachten und die allgemein verfügbaren Fachdaten ausgewertet.

Bei der Bearbeitung des Umweltberichts traten zum bisherigen Planungstand keine besonderen Schwierigkeiten auf.

### 3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Nach Umsetzung der Planung wird sich das Monitoring vorrangig auf die Ausführung der Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzerhalt und Bodenaustausch) ausrichten.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Welver erstellt die vorliegende Bauleitplanung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters inklusive Getränkemarkt und Backshop und weiteren kleinteiligen Einheiten für Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie zu schaffen. Im nachgeordneten Bebauungsplan wird von einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 1.270 m<sup>2</sup> ausgegangen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das ehemalige Raiffeisengelände mit Sukzessionsgebüsch und Schotterfläche, dem ehemaligen Getreidesilo sowie befestigter Stellplatzfläche, Rasenfläche und Einzelbäumen. Der Boden ist durch die vormalige Nutzung vorbelastet.

Die Änderung des Gewerbegebietes in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ begründet auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen.

Auf nachgeordneter Ebene werden für das Vorhaben der Silo beseitigt und vorhandene Vegetationsstrukturen überbaut. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird mit einer geringfügig zulässigen zusätzlichen Versiegelung von 120 m<sup>2</sup> ausgegangen. Vor dem Hintergrund der geringen zusätzlichen Versiegelung und der Vorbelastungen wird die Schwelle erheblicher Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung nicht überschritten.

Auf Ebene des Bebauungsplanes wird unter dem Vermeidungs- und Minimierungsaspekt ein Gehölzerhaltungsgebot festgesetzt. Soweit Gehölze zu beseitigen sind, erfolgt dies nach den artenschutzrechtlichen Maßgaben allgemein außerhalb der Brutzeiten der Vögel.

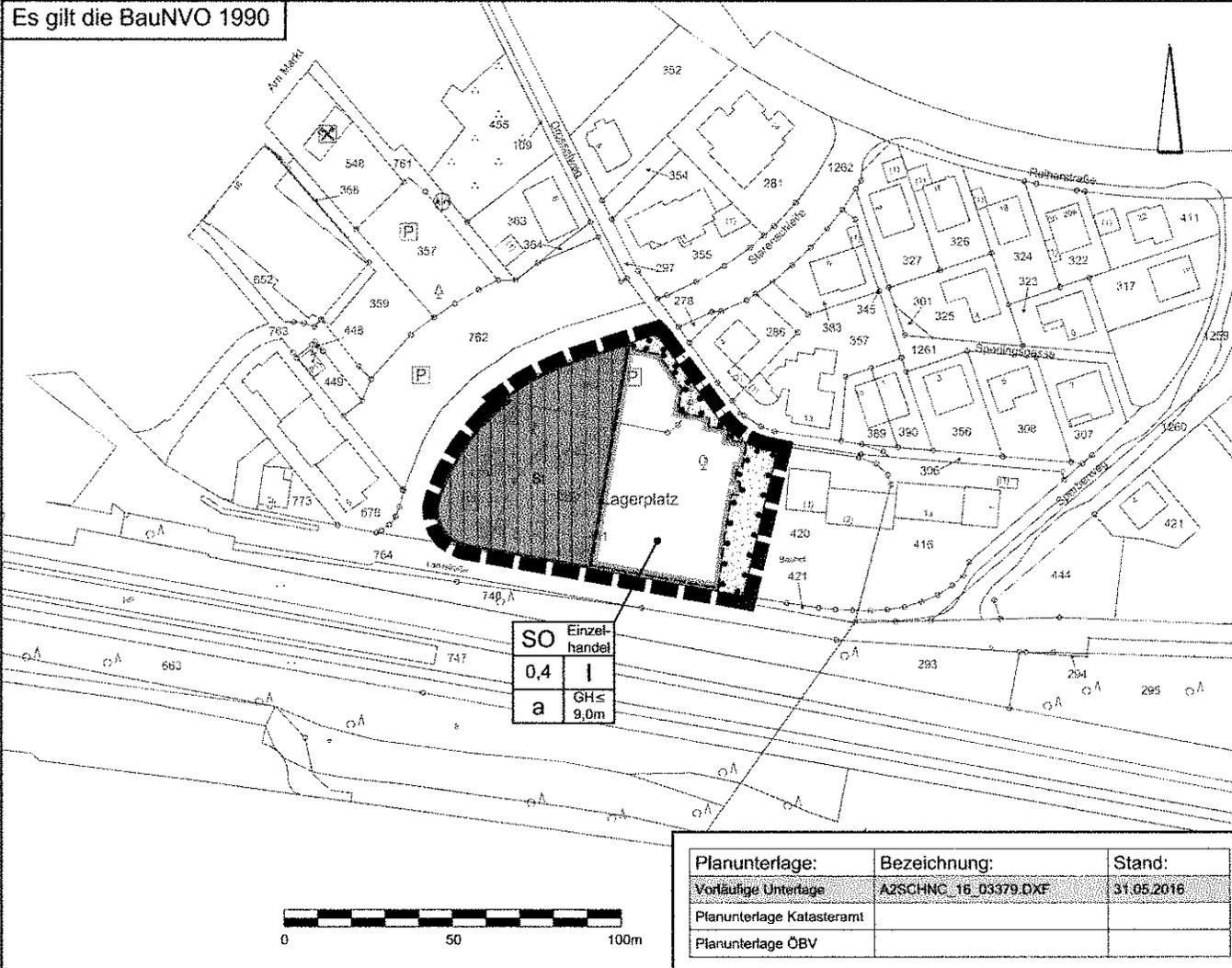
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, wird im weiteren Verfahren der bisher nicht untersuchte obere Silobereich auf Vorkommen potenziell vorkommender Vogel- und Fledermausarten überprüft.

Unter Boden- bzw. Grundwasserschutzaspekten werden belastete Bodenbereiche ausgetauscht.

Insgesamt ist damit auch für die nachgeordnete Planungsebene sichergestellt, dass die Planung mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden ist.

# Auszug Planentwurf der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 30 „Sondergebiet Einzelhandel Ladestraße West“ (Stand April 2017)

Es gilt die BauNVO 1990



SO	Einzelhandel
0,4	I
a	GH ≤ 9,0m

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	A2SCHNC 16_03379.DXF	31.05.2016
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV		

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

**SO** Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 GH ≤ 9,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise  
 Baugrenze  
 überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

Private Grünfläche

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

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

15. Sonstige Planzeichen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

Hinweise

## Textliche Festsetzungen

### 1. Sonstiges Sondergebiet

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

#### (1) Zulässig sind:

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

#### (2) Pro qm Baugrundstücksfläche im SO Einzelhandel sind maximal 0,285 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittelcounter inklusive Getränkemarkt, einen Backshop mit Sitzcafé und weitere Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinheiten zulässig.

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

### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

### 3. Höhe baulicher Anlagen

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

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

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

### 4. Abweichende Bauweise

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

### 5. Erhaltung und Anpflanzungen von Bäumen

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

gezeichnet:	K. Heise	K. Heise	K. Heise	K. Heise		
Projektleiter:	M. Meier	M. Meier	M. Meier	M. Meier		
Projektbearbeiter:	J. Stolle	J. Stolle	M. Meier	I. Rehfeld		
Datum:	06.09.2016	16.09.2016	19.09.2016	04.04.2017		

## Hinweise

### Altlasten

Durch einen Austausch des vorhandenen Auffüllungskörpers im Zuge der Baumaßnahme zur Erstellung der Gründungsebenen und durch Bodenaustausch im unversiegelten Grundstücksbereich mit sauberem Bodenmaterial wird gewährleistet, dass Einschränkungen durch die Bodenqualität der Auffüllungsmaterialien beseitigt und somit die Nutzbarkeit für die geplante Nachnutzung als Einzelhandelsfläche gewährleistet und langfristig sichergestellt sein wird. Weitergehend sind bei diesem Vorgehen keine weiteren Maßnahmen hinsichtlich eines Schadstoffeintrages ins Grundwasser angezeigt. Eine Gefährdung des Wirkungspfadens Boden - Grundwasser ist auf der Grundlage des bestehenden Grundwasserflurabstandes, des Bodenaustausches in unversiegelten Bereichen und der Versiegelung durch die projektierte Bebauung und den Verkehrswegen ausgeschlossen.

### Bodenfunde

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

### Kampfmittelfunde

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

### Regenwasserbeseitigung

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

### Bebauungspläne

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes Nr. 30 treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 und seiner Änderungen im Überschneidungsbereich mit dem Bebauungsplan Nr. 30 außer Kraft.

### Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

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

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

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

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

Über:

Apr

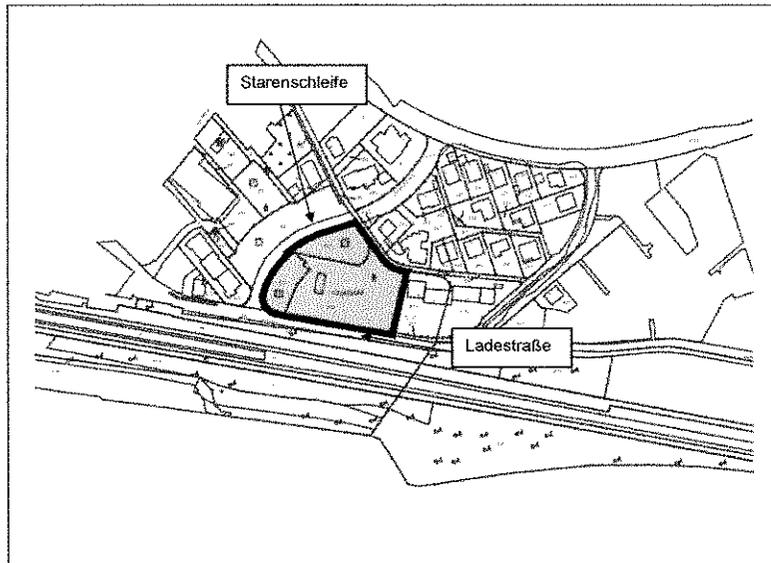
NWP

Gesell. Planu.

# GEMEINDE WELVER (Kreis Soest)



## Bebauungsplan Nr. 30 "Sondergebiet Einzelhandel Ladestraße West"



Vorentwurf

April 2017

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

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

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



### Inhalt:

#### Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Anlass der Planung.....	1
1.2	Rechtsgrundlagen.....	1
1.3	Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung.....	1
1.4	Planungsrahmenbedingungen.....	2
1.4.1	Landesraumordnung.....	2
1.4.2	Regionalplanung.....	2
1.4.3	Bauleitplanung der Gemeinde Welver.....	4
<b>2.</b>	<b>Ziele der Planung</b> .....	<b>5</b>
2.1	Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel.....	6
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung</b> .....	<b>7</b>
3.1	<b>Ergebnisse der Beteiligungsverfahren</b> .....	<b>7</b>
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	7
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.....	7
3.1.3	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.....	7
3.1.4	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....	7
3.2	<b>Relevante Abwägungsbelange</b> .....	<b>7</b>
3.2.1	Ergebnisse des Umweltberichtes, Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz.....	7
3.2.2	Belange der Raumordnung und Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Ordnung.....	8
3.2.3	Belange des Immissionsschutzes.....	10
3.2.4	Verkehrliche Belange.....	12
3.2.5	Belange der Ver- und Entsorgung.....	15
3.2.6	Baugrund und Altlasten.....	16
<b>4.</b>	<b>Inhalte der Planung</b> .....	<b>17</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
4.3	Grünplanerische Festsetzungen.....	18
4.4	Überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellplatzflächen.....	18
<b>5.</b>	<b>Städtebauliche Übersichtsdaten</b> .....	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>Daten zum Verfahrensablauf</b> .....	<b>18</b>

**Umweltbericht - Teil II der Begründung**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>19</b>
<b>1.1</b>	<b>Inhalt und Ziele des Bauleitplans</b> .....	<b>19</b>
<b>1.2</b>	<b>Ziele des Umweltschutzes</b> .....	<b>19</b>
1.2.1	Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen.....	19
1.2.2	Ziele des Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP).....	20
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>22</b>
<b>2.1</b>	<b>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes</b> .....	<b>22</b>
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	22
2.1.2	Boden.....	22
2.1.3	Wasser.....	22
2.1.4	Klima, Luft.....	23
2.1.5	Mensch.....	23
2.1.6	Kultur und Sachgüter.....	23
2.1.7	Wechselwirkungen.....	24
<b>2.2</b>	<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>24</b>
<b>2.3</b>	<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b> .....	<b>24</b>
2.4.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	24
2.4.2	Auswirkungen auf den Boden.....	26
2.4.3	Auswirkungen auf Wasser.....	26
2.4.4	Auswirkungen auf Klima, Luft.....	26
2.4.5	Auswirkungen auf den Menschen.....	26
2.4.6	Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter.....	26
2.4.7	Auswirkungen auf Wechselbeziehungen.....	27
<b>2.5</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</b> .....	<b>27</b>
2.5.1	Maßnahmen für Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt.....	27
2.5.2	Maßnahmen für Boden und Wasser.....	27
<b>2.6</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>27</b>
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>27</b>
<b>3.1</b>	<b>Verfahren und Schwierigkeiten</b> .....	<b>27</b>
<b>3.2</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung</b> .....	<b>28</b>
<b>3.3</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>28</b>

**Anlagen:**

- Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH (GMA): Wirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung eines Penny Marktes in Welver, Ladestraße, Köln März 2017
- Zacharias Verkehrsplanungen: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Einzelhandel Ladestraße West“ in der Gemeinde Welver, Hannover 28.03.2017
- Kötter Consulting Engineers: Schalltechnischer Bericht Nr., 216412-01.01 über die Schallimmissionsprognose für den geplanten Penny-Markt in Welver im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 "Sondergebiet Einzelhandel Ladestraße West", Rheine, 27.03.2017



- IGS GmbH: Baugrunduntersuchungen / Gründungsberatung Zum Neubau eines Nahversorgungszentrums an der Ladestraße in Welver - Soest im Rahmen des Bebauungsplans Nr.30 „Sondergebiet Einzelhandel Ladestraße West“ Gemeinde Welver, Flur 002 auf den Flurstücken 450, 451, 452, Unna 20.03.2017
- Büro Stelzig: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ der Gemeinde Welver (Kreis Soest), Soest März 2017

## Teil I: Anlass, Ziele und wesentliche Auswirkungen der Planung

### 1. Einleitung

#### 1.1 Anlass der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 30 schafft die Gemeinde Welver im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittel-discounters inklusive Getränkemarkt und Backshop und weiteren kleinteiligen Einheiten für Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie im Plangebiet. Die maximale Verkaufsfläche soll insgesamt bis zu 1.270 m<sup>2</sup> betragen. Bei dem geplanten Lebensmitteldiscounter handelt es sich um eine Verlagerung des Discounters von der „Werler Straße“ in das Plangebiet hinein. Das Ziel ist die Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung.

Weiterhin kann mit der Planung ein städtebaulicher Missstand, der teilweise momentan durch die lediglich als Parkplatz genutzte und ansonsten brachgefallene Fläche (ehemaliger, stillgelegtes Getreidesilo, Raiffeisengelände), im Sinne der Innenentwicklung behoben werden.

#### 1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 30 sind:

**Baugesetzbuch** - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

**Baunutzungsverordnung** - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. 07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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

#### 1.3 Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Welver östlich der Fußgängerzone ‚Am Markt‘, nordöstlich des Bahnhofpunkts und der Bahnstrecke Hamm-Warburg.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die ‚Ladestraße‘ im Süden, die ‚Starenschleife‘ im Westen sowie den Bauhof der Gemeinde im Osten. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 450, 451 und 452 mit einer Gesamtgröße von ca. 0,5 ha.

Das Plangebiet war in der Vergangenheit bereits baulich genutzt. Es handelt sich um eine Gewerbebrache bzw. ein ehemaliges Raiffeisengelände. Das Plangebiet wird momentan zum Teil als Parkplatz genutzt, die Parkplätze sind von der ‚Starenschleife‘ aus zu erreichen. Das Plangebiet ist zudem durch einen leerstehenden Siloturm geprägt. Die Fläche ist im zentralen und östlichen Bereich dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, die in den letzten Jahren keiner Pflege unterlagen.

In ca. 300 m östlicher Richtung liegen - ebenfalls an der Ladestraße - ein Aldi Lebensmitteldiscounter und ein Edeka-Lebensmittelmart. An der Einmündung der Ladestraße in den Pferdemarkt ist ein Textildiscounter angesiedelt. An der Straße Am Markt wird derzeit ein Gebäude zu einem künftigen Drogeriemarkt umgebaut. Östlich des Plangebietes liegt der Bauhof der Gemeinde. Die nördlich des Plangebiets gelegenen Bereiche sind durch Wohnbebauung geprägt.

Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung ersichtlich.

#### 1.4 Planungsrahmenbedingungen

##### 1.4.1 Landesraumordnung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein Westfalen (LEP NRW) ist am 8. Februar 2017 in Kraft getreten. Der Landesentwicklungsplan definiert in Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ sieben Ziele und drei Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Die Ziele sind:

**1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

**2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen**

**3 Ziel Beeinträchtigerungsverbot**

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

**5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente**

**7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel**

**8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen**

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken.

**10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO**

Die Planungen der Gemeinde Welver entsprechen den landesraumordnerischen Zielen (s. dazu auch Kap. 3.2.2).

##### 1.4.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Welver liegt im westlichen Teil des Landkreises Soest und weist landesplanerisch die Funktion eines Grundzentrums auf. Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, legt in den Zielen 12 und 13 folgendes fest (Wiedergabe soweit für diesen Bebauungsplan Nr. 30 relevant):

#### Ziel 12:

Abs. 1: Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Entwicklung von Kerngebieten sowie Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

#### Ziel 13

Abs. 1: Standort für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels haben in Art und Umfang der Funktion des zentralörtlichen Versorgungsbereichs, in dem sie geplant werden, zu entsprechen (Kongruenzgebot).

Grundsatz 10: Die Haupt- und Nebenzentren der Städte und Gemeinden, aber auch die „Ortsmitten“ in kleineren Gemeindeteilen, sollen in ihrer Funktion geschützt sowie in ihrer Unverwechselbarkeit erhalten und gestärkt werden. Den Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten in diesen Zentren und in den zentralen Versorgungsbereichen kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.

Grundsatz 12: Eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs und mit entsprechenden Dienstleistungen soll in allen Kommunen dauerhaft gesichert werden. Eine ausreichende verbrauchernahe Versorgung soll auch bei langfristigen Bedarfsgütern durch entsprechende Angebote zumindest in den Mittelzentren sichergestellt werden.

Das Plangebiet liegt nach dem Regionalplan Arnberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis im Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB)

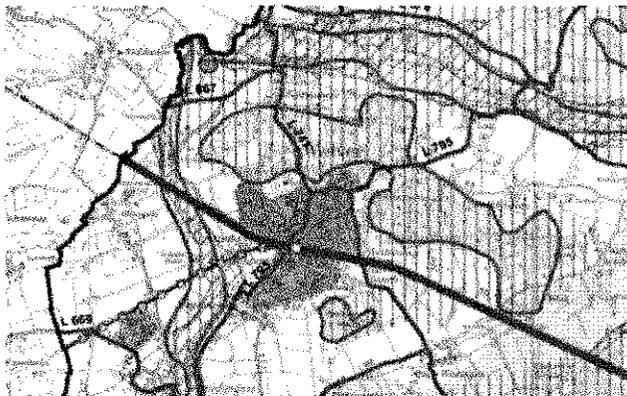


Abb.: Regionalplan Arnberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Blatt 1 (ohne Maßstab)

Die Planungen der Gemeinde Welver entsprechen den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen (s. dazu auch Kap. 3.2.2).

### 1.4.3 Bauleitplanung der Gemeinde Welver

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert. Im Zuge der 37. Flächennutzungsplanänderung soll ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt werden. Die Darstellungen auf den angrenzenden Flächen können dem nachstehenden Ausschnitt entnommen werden:

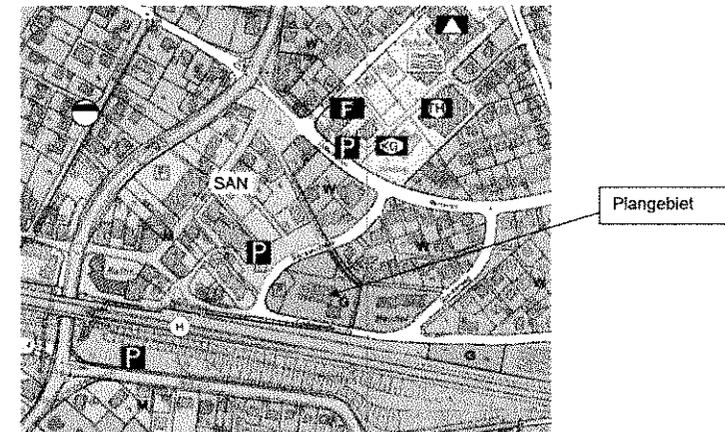


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver (ohne Maßstab)

#### Bebauungspläne

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

Außerdem sind öffentliche Verkehrsflächen und Parkplätze festgesetzt.

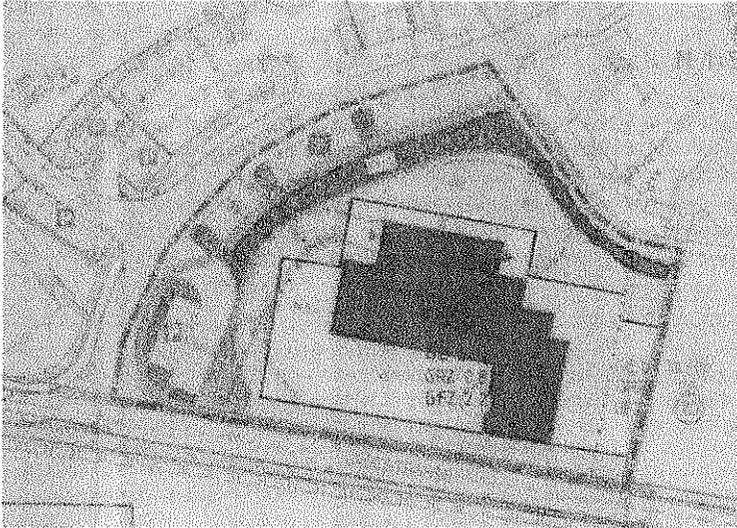


Abb.: 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 (ohne Maßstab)

## 2. Ziele der Planung

Die Gemeinde Welver beabsichtigt, im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit dem üblichen Food- und Non Food-Sortiment inklusive Getränkemarkt und Backshop mit Sitzcafé (zusammen 920 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und weiteren kleinteiligen Einzelhandels-, und Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten zu schaffen. Geplant ist eine Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.270 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus sollen Außenverkaufsflächen für Aktions- und Saisonwaren sowie als weitere temporäre Nutzungen ein Imbiss und ein Verkaufsstand für Obst- und Gemüseprodukte im Bereich der Kunden- und Stellplatzanlage möglich sein. Bei dem großflächigen Lebensmittelmarkt handelt es sich um eine Verlagerung des bestehenden Discounters südlich der Bahnlinie, an der „Werler Straße“ in das Plangebiet hinein. Der geplante Neubau macht den Abriss des auf dem Gelände verbliebenen Siloturms des Raiffeisen-Marktes erforderlich. Das architektonische Konzept für den Markt wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in gemeinsamer Abstimmung mit der Gemeinde Welver erstellt und mit dem künftigen Ankermieter sowie dem Projektentwickler und Investor einvernehmlich abgestimmt.

Der geplante Einzelhandelsstandort liegt im Zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“, in unmittelbarer Nähe zur Haupteinkaufsstraße „Am Markt“. Synergieeffekte für die benachbarten Einzelhandelsbetriebe sind daher denkbar, so dass mit der Planung eine Aufwertung des zentralen Versorgungsbereiches möglich ist. Das Plangebiet liegt in fußläufiger Erreichbarkeit umliegender Wohngebiete und verfügt über eine gute Verkehrsanbindung für PKW und ÖPNV. Das Plangebiet ist damit ein grundsätzlich geeigneter Standort für großflächige und kleinflächige

ge Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten. Ziel der Planung bzw. der Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters ist die Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung. Im Rahmen eines Auswirkungsgutachtens wurde die Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung überprüft und bestätigt. Die Ergebnisse werden in die Planunterlagen eingearbeitet. Weiterhin liegen ein Verkehrsgutachten, eine Schall-immissionsprognose und ein Baugrund- und Altlastengutachten vor. Auch diese Gutachten werden in den Planunterlagen berücksichtigt.

Mit der Planung bzw. der Ansiedlung des Discounters kann ein städtebaulicher Missstand, der momentan durch die lediglich als Parkplatz genutzte und ansonsten brachgefallene Fläche vorliegt (ehemaliger, stillgelegtes Getreidesilo), im Sinne der Innenentwicklung behoben werden. Mit dem Neubau bietet sich die Chance, das Plangebiet und seine Umgebung deutlich aufzuwerten, so dass auch die Ortsmitte von Welver von der Planung insgesamt profitieren kann.

Für das Plangebiet liegt die rechtskräftige 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ vor. Die darin getroffenen Festsetzungen, insbesondere die überbaubare Fläche sind nicht geeignet, die o.g. Planungen planungsrechtlich abzusichern. Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 erforderlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 und seiner Änderungen treten mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 30 im Überschneidungsbereich außer Kraft. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (37. Änderung). Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet derzeit eine gewerbliche Baufläche dar.

### 2.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel

Das BauGB enthält in § 1a abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das Plangebiet umfasst ein in der Vergangenheit bereits bebautes Gelände (Raiffeisen). Die Planung dient damit der Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

### 3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

#### 3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

##### 3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

##### 3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

##### 3.1.3 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

##### 3.1.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

#### 3.2 Relevante Abwägungsbelange

##### 3.2.1 Ergebnisse des Umweltberichtes, Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

Die Belange von Natur und Landschaft, der Eingriffsregelung und des Artenschutzes sind im Umweltbericht dokumentiert:

Bestandsprägend für Natur und Landschaft sind Sukzessionsgebüsche, Schotterfläche und ein ungenutzter Getreidesilo des ehemaligen Raiffeisengeländes sowie befestigter Stellplatzfläche, Rasenfläche und Einzelbäumen. Der Boden ist durch die vormalige Nutzung vorbelastet

Für das Vorhaben werden der Silo beseitigt und vorhandene Vegetationsstrukturen überbaut. Planungsrechtlich begründet die Planung gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan eine zusätzlich zulässige Versiegelung von etwa 120 m<sup>2</sup>. Vor dem Hintergrund der geringen zusätzlichen Versiegelung und der Vorbelastungen wird die Schwelle erheblicher Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung nicht überschritten.

Unter dem Vermeidungs- und Minimierungsaspekt wird ein Gehölzerhaltungsgebot festgesetzt. Soweit Gehölze zu beseitigen sind, erfolgt dies nach den artenschutzrechtlichen Maßgaben allgemein außerhalb der Brutzeiten der Vögel.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, wird im weiteren Verfahren der bisher nicht untersuchte obere Silobereich auf Vorkommen potenziell vorkommender Vogel- und Fledermausarten überprüft.

Unter Boden- bzw. Grundwasserschutzaspekten werden belastete Bodenbereiche ausgetauscht.

Insgesamt ist damit sichergestellt, dass die Planung mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden ist.

#### 3.2.2 Belange der Raumordnung und Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Ordnung

Der geplante Einzelhandelsstandort liegt im Zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“ und ist damit ein grundsätzlich geeigneter Standort für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und die Lage des Plangebietes im zentralen Versorgungsbereich kann der nachstehenden Abbildung entnommen werden:



Quelle: CIMA GmbH

Abb.: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept 2009 der CIMA mit Ergänzung des Plangebiets

Die im Plangebiet beabsichtigten Ansiedlungen (800 qm Verkaufsfläche, Verlagerung von der Werler Straße, weitere kleinteilige Shop-Einheiten) waren Gegenstand einer Wirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO.<sup>1</sup> Die Gutachter haben darin die möglichen wettbewerblichen,

<sup>1</sup> Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH (GMA): Wirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung eines Penny Marktes in Welver, Ladestraße, Köln März 2017

städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens in der Gemeinde Welver sowie im Umland untersucht. Insbesondere war zu prüfen, welche Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben auf die Betriebe in der Gemeinde Welver und im Umland ausgelöst werden könnten und welche städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen hieraus ggf. resultieren. Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse des Gutachtens werden nachstehend verkürzt wiedergegeben:

Zur Bewertung der Angebotssituation im Untersuchungsraum wurde von den Gutachtern im Februar 2017 eine Vor-Ort-Erhebung des Einzelhandelsbestandes im Nahrungs- und Genussmittelbereich in der Gemeinde Welver durchgeführt. Demnach sind die wesentlichen strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Welver (Einzugsgebiet) der Edeka an der Ladestraße mit rd. 1.700 qm Verkaufsfläche (geplant, z.Z. im Umbau) mit Bäckerei und der Aldi an der Ladestraße mit rd. 1.000 qm Verkaufsfläche. Darüber hinaus sind in Welver zwei Getränkemärkte in integrierter Lage, außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches vorhanden. Im Umland von Welver besteht ein umfassendes Angebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Insbesondere die Städte Hamm, Werl und Soest weisen als Mittelzentren eine umfangreiche Versorgungsstruktur mit mehreren Lebensmitteldiscountern und -vollsortimentern auf. In der Gemeinde Lippetal ist ein Lebensmitteldiscounter im Ortsteil Oestinghausen vorhanden, welcher sich in unmittelbarer Nähe zur Gemeindegrenze von Welver befindet.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich nach den gutachtlichen Aussagen auf die nördlichen und westlichen Teile (Zone I) sowie auf die südlichen und östlichen Teile (Zone II) von Welver. Das Einzugsgebiet umfasst insgesamt die Gesamtgemeinde mit rd. 12.460 Einwohnern mit einem Kaufkraftpotenzial im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von 25,2 Mio. Euro.

#### **Die Gutachter sind zu folgenden Ergebnissen gekommen:**

Aus betrieblicher Sicht ist der Standort gut für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes geeignet. Damit sind insbesondere die verkehrliche Erreichbarkeit sowie die Anbindung an das ÖPNV-Netz positiv zu bewerten. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten handelt es sich um einen Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsmitte“. Aufgrund der Lage des Vorhabens kann der Markt für die umliegenden Wohnquartiere eine wesentliche Versorgungsfunktion einnehmen. Darüber hinaus erwarten die Gutachter positive Synergieeffekte für die sonstigen Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“.

Im Einzugsgebiet erwarten die Gutachter Umsatzumverteilungseffekte bei Nahrungs- und Genussmitteln in Höhe von rd. 1,0 Mio. Euro bzw. rd. 7 – 8 %. Die Umsatzumverteilungseffekte beziehen sich v.a. auf die Wettbewerber im Nahversorgungszentrum Ladestraße (Aldi/Edeka). Trotz der zu erwartenden Umsatzeinbußen schließen die Gutachter für beide Lebensmittelmärkte negative Folgewirkungen aus. Somit rechnen sie für diesen Standort weder mit städtebaulichen noch mit versorgungsstrukturellen Effekten. Die wettbewerblichen Effekte gegenüber den relevanten Lebensmittelmärkten außerhalb des Einzugsgebietes belaufen sich auf ca. 0,2–0,3 Mio. Euro. Da sich die Umverteilungswirkungen auf eine Vielzahl von Standorten beziehen und absolut in einer geringen Größenordnung liegen, schließen die Gutachter auch hier negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen vollständig aus.

Hinsichtlich der geplanten kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe konstatieren die Gutachter, dass die durch die einzelnen Betriebe ausgelösten Umsatzumverteilungen aufgrund der geringen Verkaufsflächengrößen und Sortimentsanteile unterhalb einer rechnerischen Nachweissgrenze

liegen. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen schließen die Gutachter somit aus.

Zudem sind die Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass die relevanten Ziele und Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfüllt werden (s. Kap. 1.4.1). Insgesamt befürworten die Gutachter das Vorhaben. Dabei wird insbesondere die durch die Realisierung des Vorhabens zu erwartende Aufwertung und Belebung des zentralen Versorgungsbereiches hervorgehoben. Die Gutachter erwarten für den kleinteiligen Einzelhandel im Zentrum positive Effekte durch das Planvorhaben.

#### **Abwägung der gutachterlichen Ergebnisse durch die Gemeinde Welver**

Die Gemeinde Welver hat die gutachterlichen Aussagen und Ergebnisse nachvollzogen und für plausibel befunden. Die gutachterlichen Ergebnisse belegen, dass negative städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen nicht zu befürchten sind.

Die zulässigen Verkaufsflächen werden im Bebauungsplan durch eine entsprechende textliche Festsetzung begrenzt. Sie werden auf einen Multiplikator umgerechnet. Damit wird das sogenannte Windhundprinzip um die Inanspruchnahme von Verkaufsflächen vermieden.

#### **3.2.3 Belange des Immissionsschutzes**

In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich Wohngebäude als immissionsschutzrechtlich sensible Nutzungen. Es wurde daher ein Schallimmissionsprognose als objektbezogene Prüfung erstellt und in die Planunterlagen eingearbeitet.<sup>2</sup> Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend verkürzt wiedergegeben:

Als maßgebliche Immissionsorte wurden sechs repräsentative Wohngebäude in der Nachbarschaft des Plangebietes betrachtet. Sie können der nachstehenden Abbildung entnommen werden:

<sup>2</sup>

Kötter Consulting Engineers: Schalltechnischer Bericht Nr. 216412-01.01 über die Schallimmissionsprognose für den geplanten Penny-Markt in Welver im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 "Sondergebiet Einzelhandel Ladestraße West", Rheine, 27.03.2017

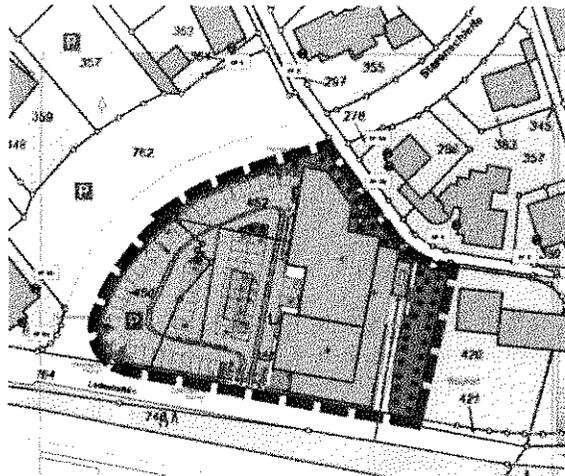


Abb.: Anlage B der Schallimmissionsprognose

Die Immissionspunkte (IP) 1 und 6 wurden als Kerngebiete, die IP 2 bis 5 als Allgemeines Wohngebiet eingestuft. Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm betragen in Bezug auf Gewerbelärm für Kerngebiete tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A), für allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Als relevante Schallquellen haben die Gutachter den Parkplatz, die Einkaufswagen-Sammelbox, den Lieferverkehr, die Verladung und die Außenaggregate betrachtet.

Die Schallgutachter haben die folgenden Öffnungszeiten zugrunde gelegt:

Lebensmitteldiscounter: 7:00 Uhr bis 21.45 Uhr

Backshop: 6:30 bis 18:00 Uhr; sonntags 8:00 Uhr bis 17:00 Uhr

Sonstige Shops: 7:00 Uhr bis 21:00 Uhr

Die Schallgutachter haben zudem den Anlieferungsverkehr betrachtet und berücksichtigt. Die Anlieferung des Discounters erfolgt auf der Rückseite des Gebäudes an einer Laderampe. Weiterhin haben die Schallgutachter in Ansatz gebracht, dass die Schalleistungspegel der für den Markt und den Backshop vorgesehenen Aggregate wie folgt begrenzt sind:

- Zu- und Abtuftöffnung auf dem Dach des Penny-Marktes: je  $L_w = 68 \text{ dB(A)}$
- Kühlaggregat des REWE-Marktes:  $L_w = 63 \text{ dB(A)}$
- Abluftkamin Backshop:  $L_w = 70 \text{ dB(A)}$

Die Schallgutachter haben ihren Berechnungen zugrunde gelegt, dass zur Reduzierung der Geräusche bei der Verladung die vorhandene Einhausung im Bereich der Vertadezone gegenüber der Planung um 8 m zu verlängern ist.

Die Gegenüberstellung der ermittelten Beurteilungspegel mit den zulässigen Immissionsrichtwerten hat ergeben, dass die durch den Betrieb des geplanten Lebensmitteldiscounters mit Backshop und weiteren Shops hervorgerufenen Geräuschimmissionen im Tages- und Nacht-

zeitraum an allen Immissionspunkten - bis auf den IP 2 - tags mindestens 6 dB unterhalb der zulässigen Richtwerte liegen. Somit kann gemäß TA Lärm bis auf den IP 2 tags auf die Betrachtung der Gewerbelärmvorbelastung verzichtet werden. Im Bereich des IP 2 befinden sich keine gewerblichen Anlagen, so dass an diesem Immissionspunkt keine relevante Lärmvorbelastung vorhanden ist. Der Parkplatz entlang der Straße Starenschleife ist ein öffentlicher Parkplatz und nicht als gewerbliche Anlage zu sehen.

Die Spitzenpegel an den Immissionspunkten, z. B. hervorgerufen durch die Betriebsbremse der Lkw, Türensclagen der Pkw usw. liegen gemäß der gutachterlichen Berechnungen deutlich unterhalb der zulässigen Werte. Es wurden insgesamt Berechnungsansätze gewählt, die auf der sicheren Seite liegen. Die Geräuschimmissionen sind somit eher geringer als angegeben. Für den Sonn- und Feiertag mit Berücksichtigung der schutzbedürftigen Ruhezeiten liegen die Beurteilungspegel an allen Immissionspunkten mehr als 10 dB unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte.

#### Geräusche durch Verkehr auf öffentlichen Straßen

Die Verkehrslärmimmissionen wurden am Wohnhaus "Starenschleife 6" berechnet. Die Schallgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die zulässigen Grenzwerte nach der 16. BImSchV von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) nicht überschritten werden. Die Kriterien der TA Lärm, nach denen durch Maßnahmen organisatorischer Art Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen soweit wie möglich verhindert werden sollen, sind somit unterschritten.

#### Abwägung der gutachterlichen Aussagen durch die Gemeinde Welver

Die Gemeinde Welver hat die gutachterlichen Ausführungen nachvollzogen und für plausibel befunden. Durch den Betrieb des geplanten Lebensmitteldiscounters mit Backshop und weiteren Shops werden im Tages- und Nachtzeitraum keine unzulässigen Immissionen erwartet. Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass die geplanten Nutzungen voraussichtlich genehmigungsfähig sind und der Bebauungsplan mit der geplanten Nutzung umsetzbar ist. Auf Genehmigungsebene ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Aktive oder passive Maßnahmen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Sie bleiben dem Genehmigungsverfahren vorbehalten. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan.

#### 3.2.4 Verkehrliche Belange

Die Erschließung des Plangebietes soll über eine Ein- und Ausfahrt an der Ladestraße erfolgen. Die Anlieferung erfolgt im östlichen Bereich des Plangebietes auch von der Ladestraße aus. Die Verkehrssituation wurde gutachterlich untersucht.<sup>3</sup> Darin wurde die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität ermittelt. Aus den Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnungen wurden Hinweise zur Gestaltung der Anbindung abgeleitet. Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben.

<sup>3</sup> Zacharias Verkehrsplanungen: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Einzelhandel Ladestraße West“ in der Gemeinde Welver, Hannover 28.03.2017

Bedingt durch allgemeine Entwicklungen wie Pkw-Besatz pro Einwohner, wirtschaftlicher Entwicklung oder Bevölkerungsentwicklung sowie dem demographischen Wandel erwarten die Gutachter innerhalb des Planungsraumes keine wesentlichen Änderungen der Verkehrsmengen und Verkehrsströme. Bezüglich dieser Parameter sind Sättigungswerte erreicht (Pkw-Besitz) oder bezüglich der verkehrlichen Auswirkungen bis zum Zeitraum 2030 nur kleinere Änderungen zu erwarten (wirtschaftliche Entwicklungen, Bevölkerungsentwicklung oder demographischer Wandel). Es werden daher die heutigen Verkehrswerte auch für den Prognosezeitraum 2030 angenommen. Daraus ergaben sich ca. 750 Kfz-Zufahrten und ca. 750 Kfz-Abfahrten pro Werktag mit Bezug zum Plangebiet. Der sogenannte Mitnahme-Effekt wurde mit 20 % angenommen. Das heißt 20 % der ermittelten Verkehre zu der Einzelhandelseinrichtung Penny und den dortigen Shops fahren ohnehin im Bereich der Ladestraße, Starenschleife und Reiherstraße und ergeben dort keinen Zusatzverkehr. Es ergeben sich somit 575 neue Kundenzufahrten pro Tag. Zusammen mit den ca. 30 Zufahrten durch Beschäftigte sowie Lieferverkehre und Ver- und Entsorgung sind mit Bezug zum Penny-Markt und den dortigen Shops **ca. 605 Kfz-Zufahrten und ca. 605 Kfz-Abfahrten zu erwarten.**

Die aktuellen Verkehrsbelastungen wurden der Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgemeinschaft Schubert<sup>4</sup> übernommen bzw. aus dieser abgeleitet. In der Angabe für den Nullfall sind die zu erwartenden Mehrverkehre durch die Sanierung und Erweiterung der Märkte Aldi und Edeka bereits enthalten.

#### 3.2.4.1 Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität

Die Verkehrsgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass sich für die Einmündung des Discounters in die Ladestraße vorfahrts geregelt eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A ergibt. Bauliche Maßnahmen sind hier nicht erforderlich. Die Straßen innerhalb der Tempo-30-Zone (Ladestraße, Starenschleife, Reiherstraße, Sperberweg etc.) können das zusätzliche Verkehrsaufkommen problemlos aufnehmen. Die Straßen verfügen über eine ausreichende Fahrbahnbreite. Fußgänger werden sicher auf den vorhandenen Gehwegen geführt. Radfahrer können sicher auf der Fahrbahn fahren. Für den vorhandenen Kindergarten an der Reiherstraße ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen eher unproblematisch. Die Kinder werden von den Eltern gebracht und wieder abgeholt und sind demnach nicht alleine im Verkehrsraum unterwegs.

#### 3.2.4.2 Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich/ Straße Am Markt

Die Gutachter haben ausgeführt, dass aufgrund der räumlichen Nähe des geplanten Lebensmitteldiscounters zur Haupteinkaufsstraße 'Am Markt' Kunden der Einzelhandelsnutzungen auch in den nahegelegenen anderen Geschäften einkaufen. Der geplante Discounter kann somit in vergleichbarer Art und Weise von der Nähe zur Haupteinkaufsstraße wie der gesamte zentrale Versorgungsbereich Am Markt von den zusätzlich angezogenen Discounter Kunden profitieren.

<sup>4</sup> Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert: Verkehrstechnische Untersuchung zur Erweiterung des Einzelhandelsstandortes an der Ladestraße in Welver, Hannover Febr. 2015

Aus verkehrsplanerischer Sicht ergibt sich der Vorteil, dass Kunden und Besucher den Bereich nur einmal anfahren, um dann verschiedene Geschäfte aufzusuchen. Es ergeben sich dann keine zusätzlichen Kfz-Verkehre, die Parkdauer erhöht sich allerdings. Sofern anschließend oder vorher noch die weiteren an der Ladestraße ansässigen Lebensmittelmärkte Aldi und Edeka oder der Textildiscounter aufgesucht werden, können die Fahrten direkt auf kurzem Wege über die Ladestraße erfolgen. Die Reiherstraße, Starenschleife oder der Sperberweg werden dann nicht zusätzlich belastet.

#### Parkplatzsituation

Die Gutachter führen aus, dass die Parkplatzsituation im zentralen Versorgungsbereich unabhängig von der Ansiedlung des Penny-Marktes überprüft werden könnte. Hierbei stellt sich die Frage, ob die Parkzeitbeschränkung in der Bahnhofstraße erforderlich ist. Aus verkehrsplanerischer Sicht wäre es sinnvoll, wenn Kunden des Zentrums bereits hier ihr Fahrzeug stehen lassen und zu Fuß zum nahen Einkaufsbereich gelangen. Die Wohnstraßen auf der östlichen Seite der Straße 'Am Markt' würden dann weniger von Kfz-Verkehren belastet. Gegebenenfalls könnte es sich anbieten, die derzeit im Bereich Am Markt/ Reiherstraße befindliche Grünfläche als Parkplatz zu nutzen. Sofern in diesem Bereich zusätzliche Parkplätze geschaffen werden, könnte die Gestaltung des Rathausvorplatzes grundsätzlich diskutiert werden.

Schließlich wäre zu klären, ob in der Innenstadt eine Parkraumüberwachung derzeit stattfindet und welche Folgen sich durch eine strengere Kontrolle ergeben könnten.

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die beschriebenen Maßnahmen und Wirkungen aber von der Planung der Einzelhandelsnutzung auf dem Raiffeisen Gelände nicht abhängig sind. Das heißt, mit der Ansiedlung der Einzelhandelsnutzung würden keine der benannten potentiellen Maßnahmen unmöglich gemacht oder in ihrer Wirkung wesentlich verändert. Grundsätzlich könnte eine Umgestaltung der Straße Am Markt dem Bereich neue Attraktivität verleihen und damit zusätzliche Kunden anziehen oder vorhandene Kunden halten.

#### 3.2.4.3 Wechselwirkungen zwischen geplanten Bahnhofsumbau und der geplanten Einzelhandelsansiedlung Penny

Es ist auch ein Umbau des Bahnhofs geplant. Dadurch sollen die Bahnsteige von Norden direkt über die Ladestraße erreichbar sein. Demnach könnten sich P+R-Nutzer vom Parkplatz an der Straße Ostbusch in die Ladestraße verlagern. In Verbindung mit zusätzlich zu erwartenden Hol- und Bringverkehren würde das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich und auf den Zufahrtstraßen (Ladestraße, westliche Reiherstraße, Starenschleife) ansteigen. Zudem würden mehr Fahrzeuge auf der Nordseite des Bahnhofes abgestellt. Die derzeitige P+R-Anlage auf der Südseite des Bahnhofes bietet ca. 70 Pkw-Stellplätze, die oftmals auch voll belegt sind. Im Wesentlichen entstehen durch P+R-Plätze aber auch nur so viele Kfz-Zu- und -Abfahrten, wie Stellplätze vorhanden sind. Vereinfacht werden die 70 Stellplätze morgens angefahren und abends wieder verlassen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die P+R-Stellplätze auf der Südseite des Bahnhofes direkt vom Hauptstraßennetz angefahren werden können (Bahnhofstraße/ Ostbusch). Sofern beide Bahnsteige von diesem Parkplatz fußläufig gut erreichbar sind, sind diese Parkplätze aufgrund der An- und Abfahrt attraktiver als P+R-Plätze im Bereich Ladestraße/ Starenschleife. Mehr Verkehre könnten die zusätzlichen Hol- und Bringverkehre auslösen. Aber auch hier wird bei kurzem Zugang zum Bahnsteig der kurze Halt direkt an der Hauptstraße der Fahrt durch Nebenstraßen bis zum Bahnsteig vorgezogen.

Es werden sich somit Fahrten des P+R-Verkehrs (näherungsweise ca. 50 bis 100 Kfz-Fahrten) wie auch der Hol- und Bringverkehre (näherungsweise ebenfalls ca. 50 bis 100) auf die Nord-

seite des Bahnhofes verlagern. Ein wesentlicher Teil des Kfz-Verkehrs wird aber weiterhin auch auf der Südseite abgewickelt.

In Zusammenhang mit den zusätzlichen Fahrten und Parkvorgängen auf der Bahnhofsnordseite wäre die Schaffung eines Parkplatzes auf der derzeitigen Grünfläche im Bereich Am Markt/ Reiherstraße zu prüfen.

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass sich negative Wechselwirkungen zwischen den Planungen nur dann ergäben, wenn das Grundstück des geplanten Penny-Marktes nach dem Bahnhofsumbau als Parkplatz hätte genutzt werden sollen. Dies erscheint aber nicht notwendig.

#### 3.2.4.4 Abwägung der gutachterlichen Aussagen durch die Gemeinde Welver

Die Gemeinde Welver hat die gutachterlichen Ausführungen nachvollzogen und für plausibel befunden. Mit Fokus auf den Bebauungsplan Nr. 30 ist vor allem die Aussage relevant, dass sich für die Einmündung des geplanten Discounters in die Ladestraße vorfahrts geregelt eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A ergibt. Bauliche Maßnahmen sind hier nicht erforderlich. Die Straßen innerhalb der Tempo-30-Zone (Ladestraße, Starenschiefe, Reiherstraße, Sperberweg etc.) können das zusätzliche Verkehrsaufkommen problemlos aufnehmen. Die Parkplatzsituation im zentralen Versorgungsbereich könnte unabhängig von der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes überprüft werden. Die gutachterlich beschriebenen Maßnahmen und Wirkungen sind von der Planung der Einzelhandelsnutzung auf dem Raiffeisengelände nicht abhängig. Zwischen dem geplanten Bahnhofsumbau und der geplanten Einzelhandelsansiedlung ergäben sich negative Wechselwirkungen nur dann, wenn das Grundstück des geplanten Lebensmittelmarktes nach dem Bahnhofsumbau als Parkplatz hätte genutzt werden sollen. Dies erscheint aber nicht notwendig.

#### 3.2.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Rathaus/Sparkasse“ befindet in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Darüber hinaus ist auch der Bahnhof der Gemeinde Welver in wenigen Gehminuten zu erreichen. Das Plangebiet ist damit sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

#### 3.2.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung des Gebietes wird durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet.

Das anfallende Oberflächenwasser kann in den Kanal eingeleitet werden. Einleitungsstelle und Einleitungswege sind im Rahmen der Entwässerungsplanung und des Entwässerungsantrags mit den Stadtwerken abzustimmen.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

#### 3.2.6 Baugrund und Altlasten

Für das Plangebiet liegt eine Baugrunduntersuchung/ Gründungsberatung vor.<sup>5</sup> Darin wurde auch die Altlastensituation betrachtet. Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend verkürzt wiedergegeben:

Zur Erkundung des Baugrundes wurden insgesamt 6 Baggerschürfe im Bereich der Gebäudegründung niedergebracht. Die Gutachter haben folgendes festgestellt:

Grund- bzw. Schichtenwasser wurde in Tiefen bis 2,50 m unter der bestehenden GOK nicht angetroffen. Die Gutachter empfehlen, organische Böden aus dem Gründungsbereich vollständig zu entfernen. Eine frostfreie Gründung sei zu gewährleisten. Für die Gründung des neuen Gebäudes sollte eine elastisch gebettete Bodenplatte auf einer Schottertragschicht vorgesehen werden. Hierzu müssten die vorhandenen Bauschuttmaterialien und die bestehenden Streifenfundamente vollständig zurückgebaut und entfernt werden.

Durch die Niederbringung der Baggerschürfe konnte auf dem Gelände eine Auffüllungsmächtigkeit mit technologischen Materialien wie Bauschutt, Ziegel, Rostaschen und Schlacken bis zu 1,60 m nachgewiesen werden. Einhergehend wurden in Teilbereichen nur gering erhöhte Schwermetallgehalte und Belastungen durch den Parameter Arsen im Eluat<sup>6</sup> nachgewiesen, die auf den Chemismus des Bodens geringen Einfluss genommen haben. Auffälligkeiten, die eine nutzungsspezifische Verunreinigung belegen würde, sind im Zuge der Feldarbeiten nicht erfasst worden.

Die Gutachter haben im Ergebnis festgestellt, dass durch einen Austausch des vorhandenen Auffüllungskörpers im Zuge der Baumaßnahme zur Erstellung der Gründungsebenen und durch Bodenaustausch im unversiegelten Grundstücksbereich mit sauberem Bodenmaterial gewährleistet wird, dass Einschränkungen durch die Bodenqualität der Auffüllungsmaterialien beseitigt und somit die Nutzbarkeit für die geplante Nachnutzung als Einzelhandelsfläche gewährleistet und langfristig sichergestellt sein wird. Weitergehend sind bei diesem Vorgehen keine weiteren Maßnahmen hinsichtlich eines Schadstoffeintrages ins Grundwasser angezeigt. Eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden - Grundwasser ist auf der Grundlage des bestehenden Grundwasserflurabstandes, des Bodenaustausches in unversiegelten Bereichen und der Versiegelung durch die projektierte Bebauung und den Verkehrswegen ausgeschlossen.

#### Abwägung der gutachterlichen Aussagen durch die Gemeinde Welver

Die Gemeinde Welver hat die gutachterlichen Ausführungen nachvollzogen und für plausibel befunden. Die gutachterlich umschriebenen Maßnahmen (Austausch des vorhandenen Auffüllungskörpers und Bodenaustausch) werden auf der Umsetzungsebene sichergestellt.

<sup>5</sup> IGS GmbH (2017): Baugrunduntersuchungen / Gründungsberatung Zum Neubau eines Nahversorgungszentrums an der Ladestraße in Welver - Soest im Rahmen des Bebauungsplans Nr.30, Sondergebiet Einzelhandel Ladestraße West“ Gemeinde Welver, Flur 002 auf den Flurstücken 450, 451, 452, Unna 20.03.2017

<sup>6</sup> Materialuntersuchung im Labor mit Wasser, Elution mit Wasser zur Abschätzung von Schadstoffkonzentration im Sickerwasser

#### 4. Inhalte der Planung

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der eingangs erläuterten Zielsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO fest. Das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel“ (SO Einzelhandel) dient zum Zwecke der Errichtung und Nutzungen von baulichen Anlagen für einen Lebensmitteldiscounter mit ergänzenden Nutzungen.

(1) Zulässig sind:

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

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

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

Die über den Multiplikator begrenzte maximal zulässige Verkaufsfläche setzt die im Auswirkungsgutachten betrachteten Verkaufsflächen fest.

##### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf innerhalb der Sondergebietsflächen die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) bis auf 1,0 überschritten werden. Der hohe Versiegelungsgrad ist aufgrund der relativ umfangreichen Stellplatzflächen erforderlich. Es wird eine dem Nutzungszweck entsprechende hohe Versiegelung und Befestigung des Plangebietes ermöglicht.

Die baulichen Anlagen dürfen im Sondergebiet eine Höhe von 9 m nicht überschreiten. Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahnmitte der Ladestraße in fertig ausgebautem Zustand (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt). Der untere Bezugspunkt wird durch den rechten Winkel von der Straßenachse auf die zur Ladestraße gerichtete Fassade Mitte bestimmt.

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

Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt. Untere Bezugsebene ist die Fahrbahnoberkante der "Lange Straße" (L 836) im Zufahrtsbereich. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (z.B. Schornsteine, Abluftkamine o.ä.) gemäß § 16 (6) BauNVO. Mit der Höhenbegrenzung wird sichergestellt, dass die zukünftigen Gebäude von den angrenzenden Nutzungen, insbesondere den wohngewohnten

Grundstücken nicht als störend wahrgenommen werden. Die Höhe von 10,0 m passt sich in die umgebenden Strukturen ein.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

##### 4.3 Grünplanerische Festsetzungen

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

##### 4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellplatzflächen

Die überbaubaren Flächen werden im östlichen Geltungsbereich verortet. Die abgegrenzten Stellplatzflächen liegen im westlichen Teil des Plangebietes. Diese Gliederung berücksichtigt die derzeit vorliegende Hochbauplanung.

#### 5. Städtebauliche Übersichtsdaten

Sondergebiet	4.450 qm
Private Grünfläche	560 qm
<b>Gesamt</b>	<b>5.010 qm</b>

#### 6. Daten zum Verfahrensablauf

	Aufstellungsbeschluss
	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Welver, den

Der Bürgermeister

**Teil II: Umweltbericht**

**1 Einleitung**

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand für die Abwägung aufbereitet. Hierbei werden die in der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB vorgegebenen Inhalte aufgenommen.

**1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans**

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Sicherung der örtlichen Nahversorgung. Gleichfalls kann dadurch der innerörtliche städtebauliche Missstand einer Nutzungsbrache aufgehoben werden.

Insofern erfolgt auf 4.450 m<sup>2</sup> eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel. Zur städtebaulichen Auflockerung wird am nordöstlichen und östlichen Rand auf 560 m<sup>2</sup> eine private Grünfläche mit Gehölzerhaltungsgebot festgesetzt.

**1.2 Ziele des Umweltschutzes**

**1.2.1 Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen**

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
<b>Baugesetzbuch</b>	
§ 1a BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innereentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.	Die Planung dient dem Ziel der Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und der innerörtlichen Entwicklung. Die Inanspruchnahme von zusätzlicher Fläche wird vermieden bzw. minimiert.
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b>	
§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen.	Den Zielen wird insofern entsprochen, als dass vor dem Hintergrund der vormaligen Nutzung und des bereits bestehenden Bauplanungsrechtes in der innerörtlichen Lage von Welver keine für die Ziele besonders wertgebenden Elemente betroffen sind.

dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).	Zur Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit und der Eigenart, Vielfalt und Schönheit von Natur und Landschaft werden Beeinträchtigungen nach den Maßgaben des Artenschutzes und der Eingriffsregelung vermieden und minimiert.
<b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b>	
§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Durch die Planung im innerörtlichen und vormals bereits bebauten Bereich bleiben die schädlichen Bodenveränderungen gering. Zur Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen wird der vorhandene Auffüllungskörper durch sauberes Bodenmaterial ausgetauscht.

Ziele der Landschaftsplanung<sup>1</sup> oder naturschutzrechtlich geschützte Bereiche und deren Ziele sind nicht betroffen.

**1.2.2 Ziele des Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)**

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert. Hiernach ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

<sup>1</sup> Kreis Soest (2013): Landschaftsplan IV „Welver“

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 (2) Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 (5) BNatSchG (Sätze 2 bis 5) folgende Pauschalbefreiung von den Verboten gemäß Abs. 1:

<sup>2</sup>Sind in Anhang IV a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

<sup>3</sup>Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

<sup>4</sup>Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz oder Vermarktungsverbote nicht vor.

Da die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes konkrete Handlungen untersagen, entfallen sie für die planerische Ebene keine unmittelbare Wirksamkeit.

Jedoch muss bereits im Rahmen der Bauleitplanung vorausschauend geprüft werden, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen können bzw. welche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlichenfalls zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben zu berücksichtigen sind.

Andernfalls können dauerhaft entgegenstehende artenschutzrechtliche Bestimmungen zur Nichtigkeit der Planung führen.<sup>2</sup>

Zum derzeitigen Planstand liegt gemäß Handlungsempfehlung<sup>3</sup> eine Vorprüfung des artenschutzrechtlichen Sachverhaltes vor<sup>4</sup>. Die Ergebnisse der Vorprüfung (ASP, Stufe I) sind hier zusammenfassend dokumentiert:

Auf der Grundlage einer Luftbilddauswertung und einer Ortsbegehung bieten sich im Zusammenhang mit den Gehölzstrukturen und dem Siloturm Habitatpotenziale für planungsrelevante Fledermaus- und Vogelarten.

Nach Auswertung des **Artenspektrums** der potenziell vorkommenden planungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten und der von dem Vorhaben ausgehenden bau-, anlagen- und betriebsbedingten **Wirkfaktoren** können unter Einhaltung der artenschutzrechtlich zu beach-

<sup>2</sup> Vgl.: Trautner, J., Koehelke, K., Lambrecht, H., Mayer, J (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren, S. 74, Norderstedt

<sup>3</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW; Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Gemeinsame Handlungsempfehlung Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben vom 22.12.2010

<sup>4</sup> Büro Stelzig (2017): Artenschutzrechtliche Vorprüfung

tender Vermeidungsmaßgaben (Berücksichtigung von Vogelbrutzeiten) im Hinblick auf den bisher nicht untersuchten oberen Bereich des Siloturms artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Waldkauz, Schleiereule, Uhu, Turmfalke, gebäudebewohnende Fledermausarten nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können, soll zur vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände (ASP II) im weiteren Verfahren eine Untersuchung des oberen Bereiches des Silos vorgenommen werden.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

#### 2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsbestimmend für die vorkommenden Pflanzen, Tiere und für die biologische Vielfalt sind die vorhandenen Einzelbäume und Sukzessionsgebüsche, u.a. aus Birke, Hasel, Nadelgehölzen und Himbeere sowie Rasenfläche, Schotterfläche und Pflasterfläche (Stellplatzfläche) sowie das leerstehende Silogebäude.

Neben den im Rahmen der ASP 1 (s.o.) erfassten planungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten können die vorhandenen Gehölze allgemein als potenzieller Lebensraum für weitere gehölzgebundene siedlungstolerante Vogelarten bedeutsam sein.

#### 2.1.2 Boden

Ausgangsgestein der Bodenbildung im Raum sind glazifluviale Ablagerungen / Lößlehme über kreidezeitliche Kalkmergelsteine. Die Bodenentwicklung ist durch die Siedlungstätigkeit weitgehend überformt. Nach den vorliegenden Untersuchungspunkten<sup>5</sup> ist der obere Bodenbereich u.a. durch Bauschutt, Schotter, Rostaschen, Schlacken, Fundamentresten, örtlich auch durch humosen Oberboden und Vegetationsdecke in Mächtigkeiten von 0,4 m bis 1,6 m aufgefüllt. Einhergehend wurden in Teilbereichen nur gering erhöhte Schwermetallgehalte und Belastungen durch den Parameter Arsen im Eluat nachgewiesen, die auf den Chemismus des Bodens geringen Einfluss genommen haben.

Die darunter liegende Bodenschicht ist von feinsandigem, tonigen Schluff bestimmt und tiefer schließen schluffige Fein- und Mittelsande an.

#### 2.1.3 Wasser

Oberflächengewässer sind nicht ausgeprägt.

<sup>5</sup> IGS GmbH (2017): Baugrunduntersuchungen / Gründungsberatung Zum Neubau eines Nahversorgungszentrums an der Ladestraße in Welver - Soest im Rahmen des Bebauungsplans Nr.30 „Sondergebiet Einzelhandel Ladestraße West“ Gemeinde Welver, Flur 002 auf den Flurstücken 450, 451, 452, Unna 20.03.2017

Bis in etwa 2,5 m Tiefe wird kein oberflächennahes Grundwasser festgestellt. Ab 2 m unter Geländeoberfläche deuten die Bodenmerkmale, u.a. Rostflecken, auf Schichtenwassereinfluss hin.

Die im Eluat für einige Teilbereiche festgestellten gering erhöhten Schwermetallgehalte und Belastungen durch den Parameter Arsen verweisen auf mögliche Schadstoffeinträge in das Grundwasser.

#### 2.1.4 Klima, Luft

Das Plangebiet liegt großklimatisch im Bereich mit vorwiegend west-südwestlichen Winden, einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von 700 – 800 mm und einer mittleren Jahrestemperatur von etwa 12-13°.6

Im örtlichen Klima ist allgemein den vorhandenen Gehölzen, besonders den Beständen entlang der Bahn, eine ausgleichende Wirkung (Windschutz, gemäßigte Strahlungswärme, Lufttrockenheit) beizumessen.

Auch sind Gehölze unter lufthygienischen Aspekten, z.B. als Staubfilter und für die Sauerstoffproduktion bedeutsam.

Eine besondere lufthygienische Belastungssituation geht aus den allgemein verfügbaren Daten nicht hervor.7

#### 2.1.5 Mensch

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.8

Im Hinblick auf die Erholungs- und Freizeitfunktion bzw. die Wohnqualität kann das Plangebiet für Spaziergänger aus dem nahen Wohnumfeld bedeutsam sein.

In der Umgebung bestehen gemäß Schallimmissionsprognose Schallschutzansprüche gegenüber Gewerbelärm von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) für Kerngebiete bzw. von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete.9

#### 2.1.6 Kultur und Sachgüter

Für das Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt und besondere Sachgüter sind nicht geltend zu machen.

6 [www.klimaatlas.nrw.de](http://www.klimaatlas.nrw.de), Zugriff 06.04.2017

7 [www.manu.nrw.de/umwelt/luft](http://www.manu.nrw.de/umwelt/luft), Zugriff 06.04.2016

8 Schröder, W; Habermann-Nieße, K; Lehberg, Frank: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn, 2004

9 Kötter Consulting Engineers: Schalltechnischer Bericht Nr. 216412-01.01 über die Schallimmissionsprognose für den geplanten Penny-Markt in Welver im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 "Sondergebiet Einzelhandel Ladestraße West", Rheine, 27.03.2017

#### 2.1.7 Wechselwirkungen

Es bestehen die allgemeinen Wechselwirkungen zwischen den Ausprägungen von Boden, Wasser, Klima/Luft als Grundlagen für die Qualität als Lebensräume für Tiere und Pflanzen und als Grundlage für menschliche Nutzungen und der Ausprägung von Kultur- und Sachgütern.

Über die vorstehende schutzgutbezogene Bestandserfassung hinaus sind an dieser Stelle keine besonderen Merkmale hervorzuheben.

#### 2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich die vorhandenen Sukzessionsgehölze weiter entwickeln würden.

Das Silogebäude wäre voraussichtlich mittelfristig unter Sicherheitsaspekten abzureißen.

Ansonsten kann für Teilflächen des Plangebietes weiterhin die Nutzung als PKW-Stellplatzfläche angenommen werden.

#### 2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert. Hierbei sind gemäß § 2 (4) BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen herauszustellen.

Auf Grund der inhaltlichen Überschneidungen der Schutzgüter werden an dieser Stelle die Auswirkungen auf Natur und Landschaft bzw. die Beeinträchtigungen auch nach den Maßgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung<sup>10</sup> bewertet.

#### 2.4.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Von der Festsetzung des Sondergebietes Einzelhandel sind Einzelbäume, Rasenfläche und Sukzessionsgebüsche betroffen.

Die neu versiegelte Fläche geht dauerhaft als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt verloren.

Nach den bisher vorliegenden Untersuchungsergebnissen können bei der Vegetationsbeseitigung<sup>11</sup> unter Beachtung der Vogelbrutzeiten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Vor der Beseitigung des Siloturmes ist der obere Bereich auf potenziell vorkommende Vogelarten wie z.B. Waldkauz, Schleioreule, Uhu, und Turmfalke sowie gebäudebewohnende Fledermäuse zu untersuchen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.<sup>12</sup>

Für die planungsrechtliche Bestandsbeurteilung ist der bisher geltende Bebauungsplan Nr. 9, 7. Änderung von 1988 relevant. Bisher festgesetzt sind ein Gewerbegebiet (GRZ: 0,8), nicht

10 Beurteilung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen

11 Büro Stelzig (2017): Artenschutzrechtliche Vorprüfung

12 Siehe auch Umweltbericht, Pkt. 1.2.2

überbaubare Grundstücksfläche (Nebenanlagen sind zulässig), Verkehrsfläche sowie kleinflächig im Zusammenhang mit der Verkehrsfläche öffentliche Grünfläche (220 m<sup>2</sup>) und Anpflanzfläche gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (458 m<sup>2</sup>).

Die Neuplanung (s.u.) sieht die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet auf 4.450 m<sup>2</sup> mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einem gemäß textlicher Festsetzung zulässigen Maß der baulichen Nutzung von 1,0. Insofern wird planungsrechtlich eine Vollversiegelung von 4.450 m<sup>2</sup> veranschlagt.

Die Grünflächen werden im Sinne des Minimierungs- und Vermeidungsgebotes der Eingriffsregelung neu organisiert, so dass wertgebende Gehölze innerhalb der geplanten Grünflächen (560 m<sup>2</sup>) gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB erhalten werden können.

Der Altplan setzte etwa 220 m<sup>2</sup> straßenbegleitende öffentliche Grünfläche mit Einzelgehölzfestsetzungen und weitere etwa 460 m<sup>2</sup> Grünfläche mit Gehölzerhaltungsgebot fest.

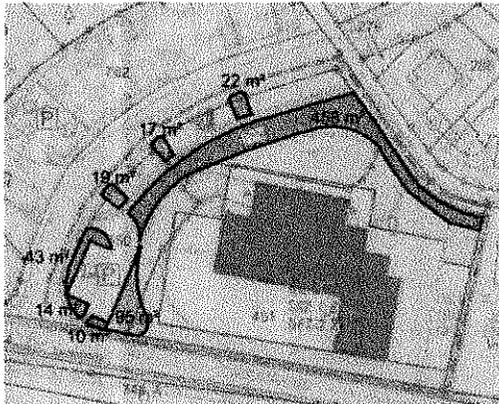


Abb.: Flächengrößendetails des Altplanes (7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 (ohne Maßstab))

Im Vergleich von Neuplanung zu Altplanung steht somit eine um knapp 100 m<sup>2</sup> vergrößerte Gehölzfläche einem Verlust von 220 m<sup>2</sup> straßenbegleitender Grünfläche mit Einzelgehölzfestsetzungen gegenüber. Dieser planungsrechtlich geringfügig zusätzlich zulässigen Grünflächenverlust von 120 m<sup>2</sup> lässt erwarten, dass die mit der Neuplanung verbundenen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft die Schwelle zusätzlicher erheblicher Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft nicht überschreitet, so dass keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung vorzusehen sind.

Ergänzend sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass gemäß vortgehendem Lageplan zum Neubau des Nahversorgungszentrums neben der festgesetzten Grünfläche von 560 m<sup>2</sup> im Detail weitere etwa 200 m<sup>2</sup> für Bepflanzungen zur Verfügung stehen.

Das Vorhaben begründet keine erheblichen Umweltauswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

#### 2.4.2 Auswirkungen auf den Boden

Die zusätzlich versiegelte Fläche verliert vollständig ihre Bodenfunktionen als Lebensraum, im Nährstoff- und Wasserkreislauf und als Speicher- und Puffermedium.

Auf Grund der kleinflächigen zusätzlichen Versiegelung (s.o.) und vor dem Hintergrund der insgesamt gestörten Ausgangsverhältnisse sowie im Zusammenhang mit den vorgesehenen Bodenaustauschmaßnahmen im geplanten unversiegelten Bereich zur Beseitigung von Einschränkungen der Bodenqualität und zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser ist das Vorhaben mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens verbunden.

Das Vorhaben begründet keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den Boden.

#### 2.4.3 Auswirkungen auf Wasser

Durch die Bodenaustauschmaßnahmen wird eine Grundwassergefährdung durch Schadstoffeinträge ausgeschlossen.

Das Vorhaben ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen bzw. Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbunden.

#### 2.4.4 Auswirkungen auf Klima, Luft

Durch die Beseitigung von Gehölzen werden die kleinklimatischen Bedingungen geringfügig verändert.

Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Umweltauswirkungen auf das Klima werden nicht begründet.

Der Bebauungsplan begründet kein Vorhaben, das nach BImSchG zu genehmigen ist, und die mit dem zu erwartenden Verkehr<sup>13</sup> einhergehenden Verkehrsemissionen werden nach dem Stand der eingesetzten Fahrzeugtechnik geregelt, so dass der Bebauungsplan keine erheblichen lufthygienischen Belastungen bzw. Umweltauswirkungen begründet.

#### 2.4.5 Auswirkungen auf den Menschen

Die zulässigen Lärmimmissionswerte an den schutzwürdigen Umgebungsnutzungen werden eingehalten<sup>14</sup> und das Vorhaben ist insgesamt mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Wohnqualität verbunden.

#### 2.4.6 Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter

Besondere Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

<sup>13</sup> Siehe Teil 1 der Begründung, Pkt. 3.2.4

<sup>14</sup> Kötter Consulting Engineers: Schalltechnischer Bericht Nr., 216412-01.01 über die Schallimmissionsprognose für den geplanten Penny-Markt in Welver im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 "Sondergebiet Einzelhandel Ladestraße West", Rheine, 27.03.2017

#### 2.4.7 Auswirkungen auf Wechselbeziehungen

Besondere Wechselbeziehungen sind nicht betroffen.

#### 2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen:

##### 2.5.1 Maßnahmen für Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt

###### Berücksichtigung von Vogelbrutzeiten

Zur Vermeidung von Vogeltötungen werden nach den Maßgaben des Artenschutzrechtes die Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchgeführt.

###### Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchung

Um für den bisher nicht untersuchten oberen Silobereich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gegenüber potenziell vorkommende Vogelarten (Waldkauz, Schleiereule, Uhu, Turmfalke) und gebäudebewohnende Fledermausarten ausschließen zu können, wird im weiteren Verfahren eine Untersuchung des oberen Silobereichs vorgenommen.

###### Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

In den gekennzeichneten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und bei Ausfall durch standortgerechte heimische Gehölzarten zu ergänzen.

##### 2.5.2 Maßnahmen für Boden und Wasser

Um eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen, werden nach den Maßgaben des Baugrundachtens belastete Bodenbereiche ausgetauscht.

#### 2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Planungsprozess wurden verschiedene interne Ausnutzungsmöglichkeiten geprüft, wobei die derzeitige Variante die optimale Lösung darstellt.

Weitere Prüfanforderungen können sich aus den Ergebnissen des laufenden Verfahrens ergeben.

### 3 Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Als Grundlagen wurden die fachplanerischen Fachgutachten und die allgemein verfügbaren Fachdaten ausgewertet.

Bei der Bearbeitung des Umweltberichts traten zum bisherigen Planungstand keine besonderen Schwierigkeiten auf.

#### 3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Das Monitoring wird sich vorrangig auf die Ausführung der Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzerhalt und Bodenaustausch) ausrichten.

#### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Welver erstellt die vorliegende Bauleitplanung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters inklusive Getränkemarkt und Backshop und weiteren kleinteiligen Einheiten für Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie im Plangebiet. Die maximale Verkaufsfläche soll insgesamt bis zu 1.270 m<sup>2</sup> betragen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das ehemalige Raiffeisengelände mit Sukzessionsgebüsch und Schotterfläche, dem ehemaligen Getreidesilo sowie befestigter Stellplatzfläche, Rasenfläche und Einzelbäumen. Der Boden ist durch die vormalige Nutzung vorbelastet.

Für das Vorhaben werden der Silo beseitigt und vorhandene Vegetationsstrukturen überbaut. Planungsrechtlich begründet die Planung gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan eine zusätzlich zulässige Versiegelung von etwa 120 m<sup>2</sup>. Vor dem Hintergrund der geringen zusätzlichen Versiegelung und der Vorbelastungen wird die Schwelle erheblicher Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung nicht überschritten.

Unter dem Vermeidungs- und Minimierungsaspekt wird ein Gehölzerhaltungsgebot festgesetzt. Soweit Gehölze zu beseitigen sind, erfolgt dies nach den artenschutzrechtlichen Maßgaben allgemein außerhalb der Brutzeiten der Vögel.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, wird im weiteren Verfahren der bisher nicht untersuchte obere Silobereich auf Vorkommen potenziell vorkommender Vogel- und Fledermausarten überprüft.

Unter Boden- bzw. Grundwasserschutzaspekten werden belastete Bodenbereiche ausgetauscht.

Insgesamt ist damit sichergestellt, dass die Planung mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden ist.

**Anlagen:**

- Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH (GMA): Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung eines Penny Marktes in Welver, Ladestraße, Köln März 2017
- Zacharias Verkehrsplanungen: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Einzelhandel Ladestraße West“ in der Gemeinde Welver, Hannover 28.03.2017
- Kötter Consulting Engineers: Schalltechnischer Bericht Nr., 216412-01.01 über die Schallimmissionsprognose für den geplanten Penny-Markt in Welver im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 "Sondergebiet Einzelhandel Ladestraße West", Rheine, 27.03.2017
- IGS GmbH: Baugrunduntersuchungen / Gründungsberatung Zum Neubau eines Nahversorgungszentrums an der Ladestraße in Welver - Soest im Rahmen des Bebauungsplans Nr.30 „Sondergebiet Einzelhandel Ladestraße West“ Gemeinde Welver, Flur 002 auf den Flurstücken 450, 451, 452, Unna 20.03.2017
- Büro Stelzig: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ der Gemeinde Welver (Kreis Soest), Soest März 2017

<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.:	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Peters 20.04.2017

Bürgermeister	<i>Schm 20.4.17</i>	Allg. Vertreter	<i>R 20.4.17</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>Hil 20.4.17</i>	Sachbearbeiter/in	<i>R 20/04/17</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	2	oef	03.05.2017				
HFA							
RAT							

**Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) für den Zeitraum 2012 – 2017  
Anschlüsse von Einzelhäusern an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation  
im Druckentwässerungssystem**

**hier: Vorstellung der Entwurfsplanung**

**Sachdarstellung zur Sitzung am : 03.05.2017**

Im Zuge der Umsetzung des Abwasserbeseitigungskonzeptes (ABK) für den Zeitraum 2012-2017 sind u.a. Anschlüsse von insgesamt sieben Einzelhäusern an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation im Druckentwässerungssystem vorgesehen. Im Wesentlichen handelt es sich um Einzelhäuser innerhalb der Ortslagen, die aufgrund der topographischen Verhältnisse in der Vergangenheit nicht im freien Gefälle an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden konnten. Für folgende Maßnahmen aus dem ABK soll nunmehr der Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfolgen:

ABK Nr.:	Ort:	Lage:	vorgesehen ab:	Anlage:
B 7.9	Eilmsen	Dornenkamp 5	2015	1
B 1.5.9	Zentralort	Heideweg 4	2014	2
B 1.5.10	Zentralort	Schwarzer Weg 34	2014	3
B 14.7.1	Borgeln	Bördestraße 25	2015	4
B 14.7.2	Borgeln	Bördestraße 29a	2015	4
B 14.7.2	Borgeln	Bördestraße 57	2015	5
C 29.6	Schwefe	Sägemühlenweg 11	2015	6

Für den Anschluss der o. g. Besitzungen hat die Verwaltung jeweils einen Kanalentwurf erstellt (Anlagen 1 - 6). Danach erhält jedes Grundstück gemäß der Entwässerungssatzung einen Druckrohrleitungsanschluss (DA 63 PEHD) bis 1,0 m auf das Grundstück. Die Herstellung der Hauspumpstation sowie die Anschlussarbeiten auf dem Grundstück sind anschließend durch die Anschlussnehmer bzw. durch deren beauftragte Bauunternehmer vorzunehmen. Der Übergabepunkt an der Grundstücksgrenze wird mit den Anschlussnehmern abgestimmt.

Im Nachgang zu der Herstellung der Kanalanschlüsse wird durch die Verwaltung gemäß der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der einmalige Kanalanschlussbeitrag erhoben. Für den Bereich Dornenkamp werden neben der Besitzung Dornenkamp 5 noch zwei weitere Baugrundstücke Abwassertechnisch erschlossen. Auch für diese Grundstücke ist dann der v. g. Anschlussbeitrag zu erheben.

Für die Umsetzung der erforderlichen Baumaßnahmen stehen Haushaltsmittel aus 2016 in Höhe von 74.000 € zur Verfügung.

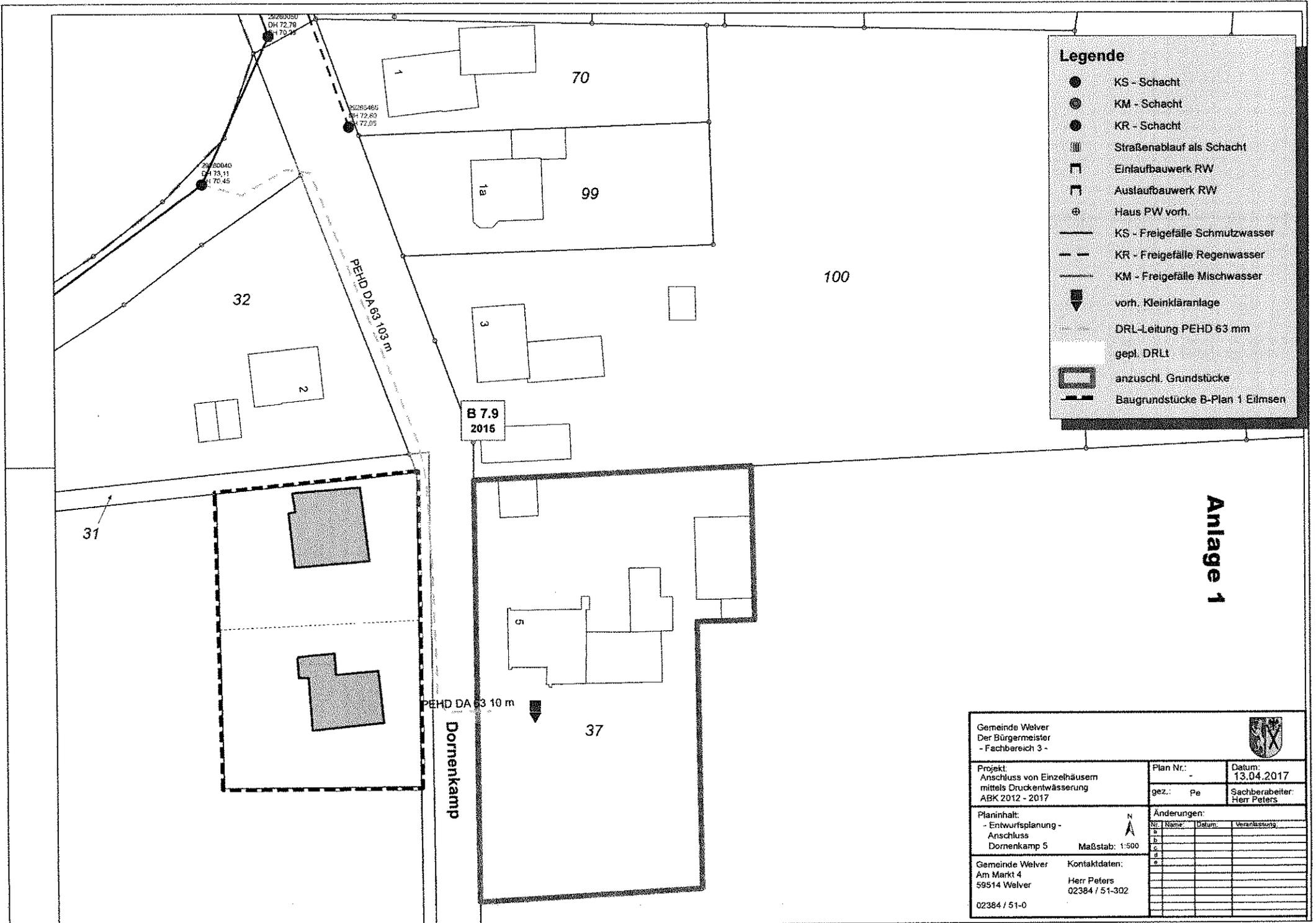
### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Natur und Umweltschutz nimmt die vorgestellten Entwurfsplanungen für die o. g. Grundstücke zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat folgende Beschlussfassung:

Der Rat beauftragt die Verwaltung auf Grundlage der vorgestellten Kanalentwürfe die Arbeiten zur Herstellung der Kanalanschlüsse für folgende Grundstücke

B 7.9	Eilmsen	Dornenkamp 5
B 1.5.9	Zentralort	Heideweg 4
B 1.5.10	Zentralort	Schwarzer Weg 34
B 14.7.1	Borgeln	Bördestraße 25
B 14.7.2	Borgeln	Bördestraße 29a
B 14.7.2	Borgeln	Bördestraße 57
C 29.6	Schwefe	Sägemühlenweg 11

nach der Genehmigung des Haushaltes beschränkt auszuschreiben und die erforderlichen Baumaßnahmen entsprechend umzusetzen.



### Legende

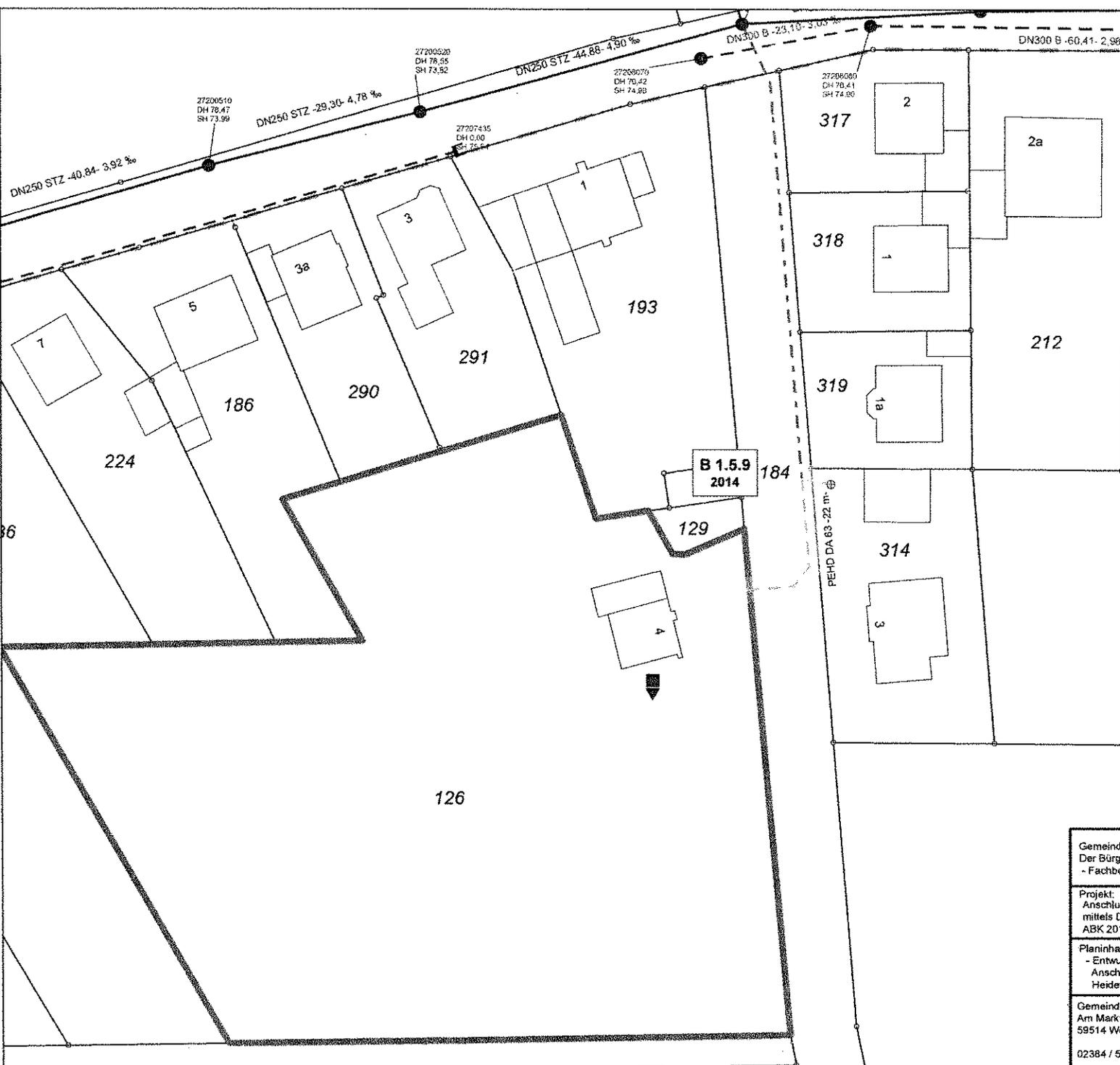
- KS - Schacht
- KM - Schacht
- KR - Schacht
- Straßenablauf als Schacht
- Einfaufbauwerk RW
- Austaufbauwerk RW
- Haus PW vorh.
- KS - Freigefälle Schmutzwasser
- KR - Freigefälle Regenwasser
- KM - Freigefälle Mischwasser
- vorh. Kleinkäranlage
- DRL-Leitung PEHD 63 mm
- gepl. DRL
- anzuschl. Grundstücke
- Baugrundstücke B-Plan 1 Eilmsen

# Anlage 1

Gemeinde Welver Der Bürgermeister - Fachbereich 3 -																																																		
Projekt: Anschluss von Einzelhäusern mittels Druckentwässerung ABK 2012 - 2017		Plan Nr.: -	Datum: 13.04.2017																																															
		gez.: Pe	Sachbearbeiter: Herr Peters																																															
Planinhalt: - Entwurfsplanung - Anschluss Dornenkamp 5 Maßstab: 1:500		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Änderungen:</th> </tr> <tr> <th>Nr.</th> <th>Name</th> <th>Datum</th> <th>Veranlassung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>		Änderungen:			Nr.	Name	Datum	Veranlassung																																								
Änderungen:																																																		
Nr.	Name	Datum	Veranlassung																																															
Gemeinde Welver Am Markt 4 59514 Welver 02384 / 51-0		Kontaktdaten: Herr Peters 02384 / 51-302																																																

### Legende

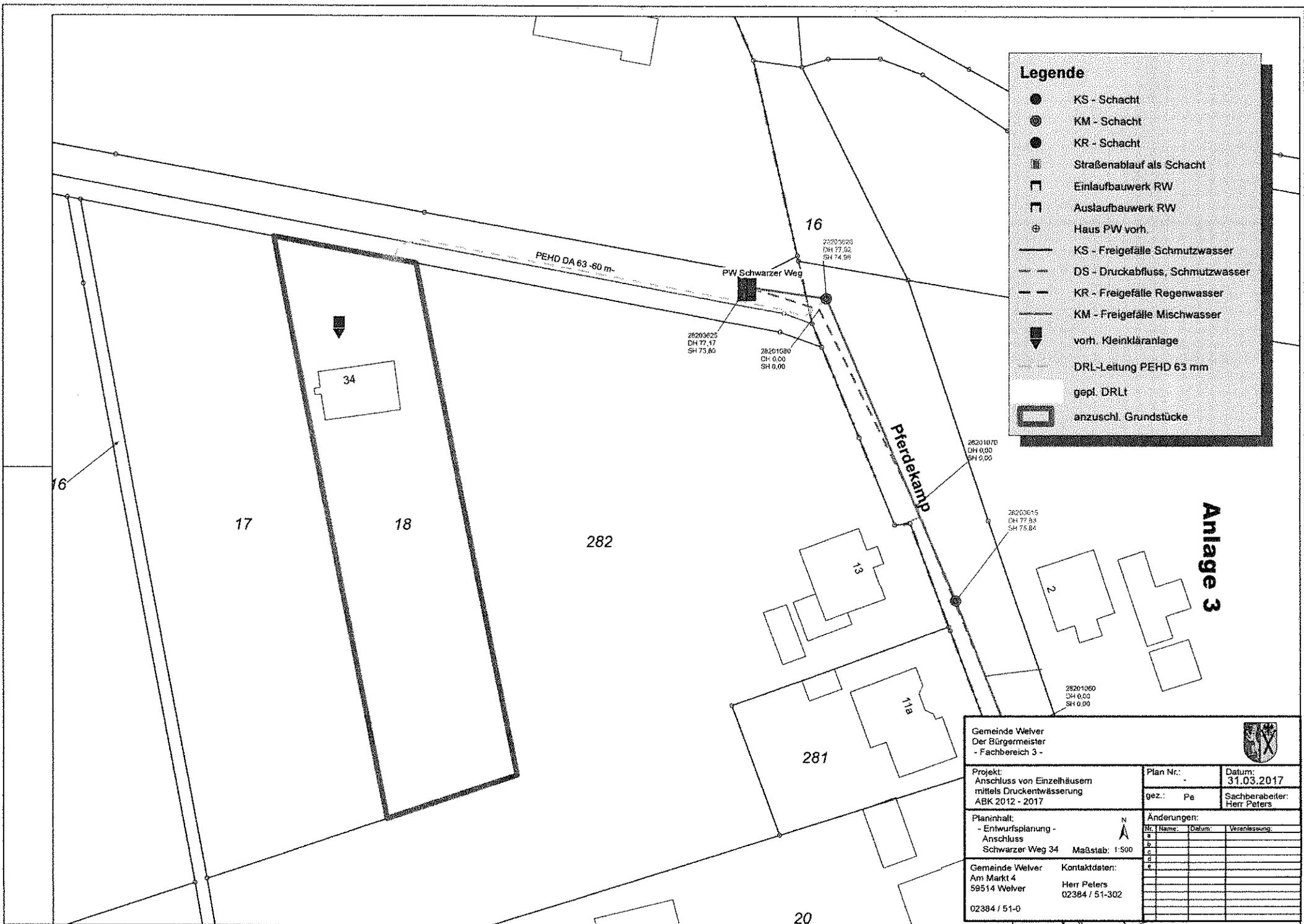
- KS - Schacht
- ⊙ KM - Schacht
- ⊙ KR - Schacht
- ▤ Straßenablauf als Schacht
- ⌌ Einlaufbauwerk RW
- ⌌ Auslaufbauwerk RW
- ⊕ Haus PW vorh.
- KS - Freigefälle Schmutzwasser
- - - DS - Druckabfluss, Schmutzwasser
- - - KR - Freigefälle Regenwasser
- - - KM - Freigefälle Mischwasser
- ▼ vorh. Kleinkläranlage
- DRL-Leitung PEHD 63 mm
- gepl. DRLt
- ▭ anzuschl. Grundstücke



Gemeinde Welver Der Bürgermeister - Fachbereich 3 -			
Projekt: Anschluss von Einzelhäusern mittels Druckentwässerung ABK 2012 - 2017	Plan Nr.:	Datum: 13.04.2017	
	gez.: Pe	Sachbearbeiter: Herr Peters	
Planinhalt: - Entwurfsplanung - Anschluss Heideweg 4 Maßstab: 1:500	Änderungen:		
	Nr.	Name	Datum
	a		
	b		
	c		
Gemeinde Welver Am Marki 4 59514 Welver 02384 / 51-0	Kontaktdaten:		
	Herr Peters 02384 / 51-302		

### Legende

- KS - Schacht
- ⊙ KM - Schacht
- KR - Schacht
- ▤ Straßenablauf als Schacht
- Einlaufbauwerk RW
- Auslaufbauwerk RW
- ⊙ Haus PW vorh.
- KS - Freigefälle Schmutzwasser
- DS - Druckabfluss, Schmutzwasser
- KR - Freigefälle Regenwasser
- KM - Freigefälle Mischwasser
- ▼ vorh. Kleinkläranlage
- DRL-Leitung PEHD 63 mm
- gepl. DRL
- anzuschl. Grundstücke



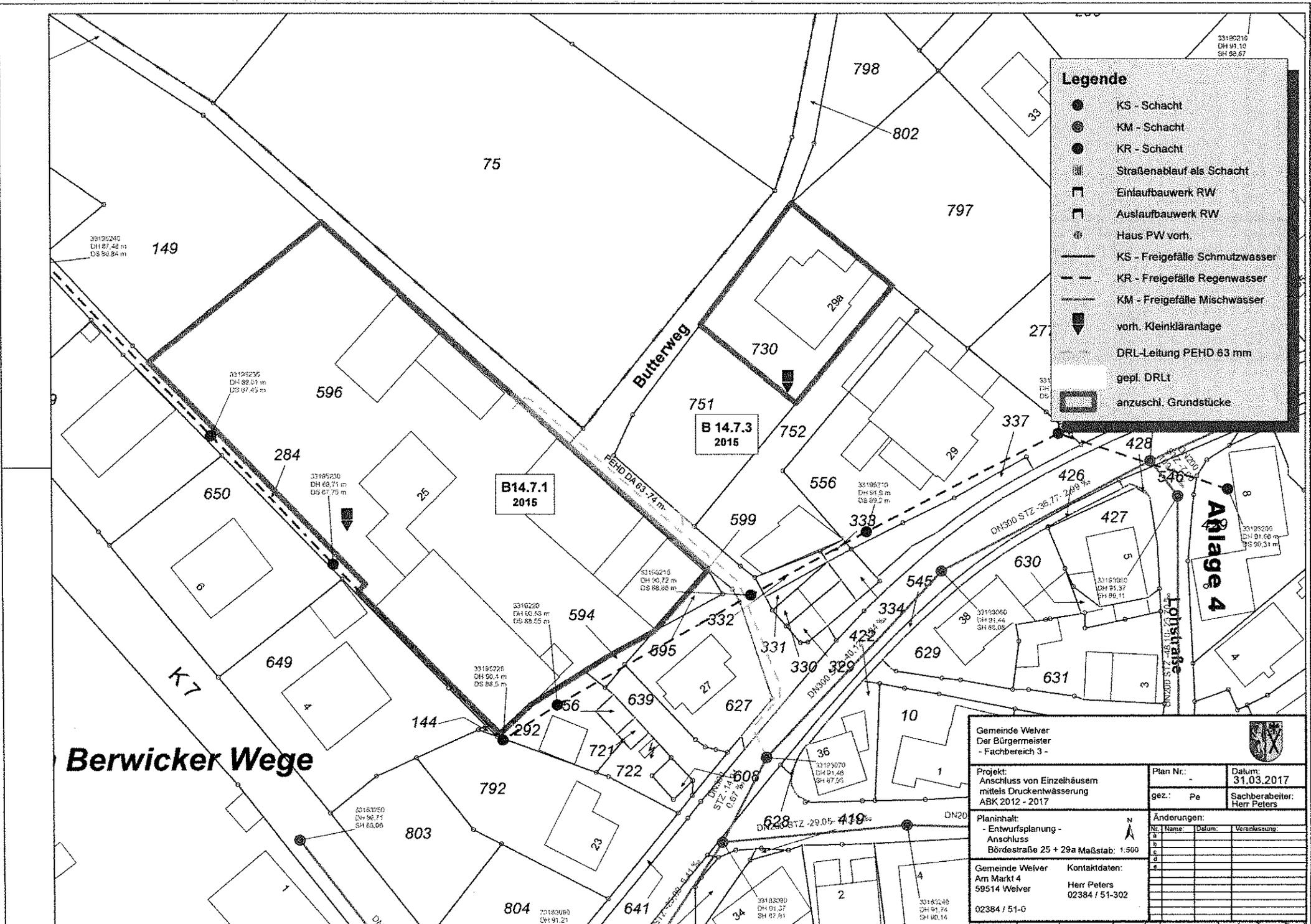
**Anlage 3**

Gemeinde Welver Der Bürgermeister - Fachbereich 3 -			
Projekt: Anschluss von Einzelhäusern mittels Druckentwässerung ABK 2012 - 2017		Plan Nr.: -	Datum: 31.03.2017
		gez.: Pe	Sachbearbeiter: Herr Peters
Planinhalt: - Entwurfsplanung - Anschluss Schwarzer Weg 34    Maßstab: 1:500		N 	
		Änderungen:	
		Nr.	Datum
		Name	Veranlassung
		a	
		b	
		c	
		d	
		e	
Gemeinde Welver    Kontaktdaten: Am Markt 4            Herr Peters 59514 Welver            02384 / 51-302 02384 / 51-0			

33180210  
DH 91,10  
SH 88,87

### Legende

- KS - Schacht
- ⊙ KM - Schacht
- ⊙ KR - Schacht
- ▨ Straßenablauf als Schacht
- ▭ Einlaufbauwerk RW
- ▭ Auslaufbauwerk RW
- ⊙ Haus PW vorh.
- KS - Freigefälle Schmutzwasser
- KR - Freigefälle Regenwasser
- KM - Freigefälle Mischwasser
- ▼ vorh. Kleinkläranlage
- DRL-Leitung PEHD 83 mm
- gepl. DRLT
- ▭ anzuschl. Grundstücke



**Berwicker Wege**

Butterweg

Anlage 4

Lohnstraße

B14.7.1  
2015

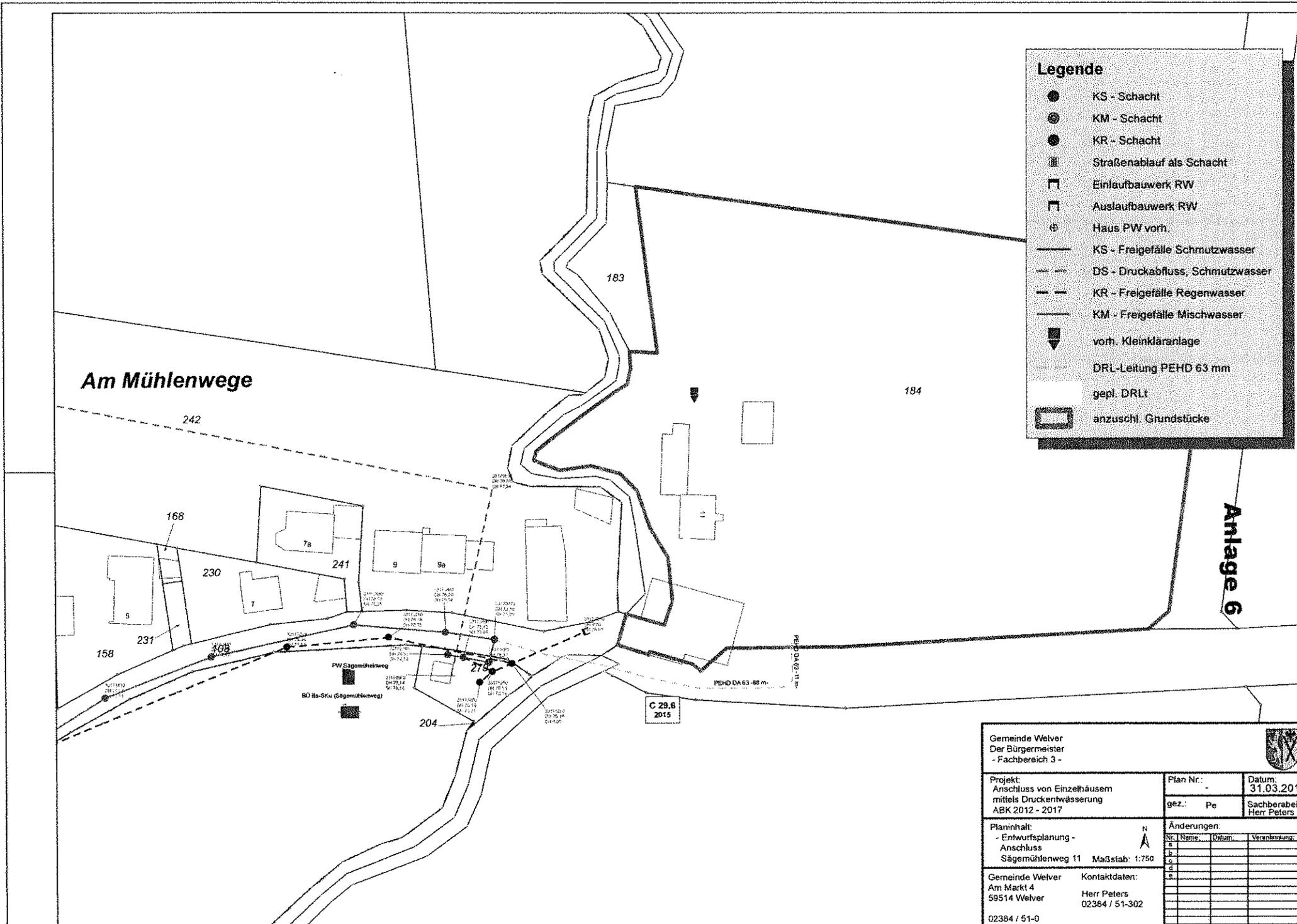
B14.7.3  
2015

Gemeinde Welver Der Bürgermeister - Fachbereich 3 -			
Projekt: Anschluss von Einzelhäusern mittels Druckentwässerung ABK 2012 - 2017		Plan Nr.:	Datum: 31.03.2017
		gez.: Pe	Sachbearbeiter: Herr Peters
Planinhalt: - Entwurfsplanung - Anschluss Bördestraße 25 + 29a Maßstab: 1:500		Änderungen:	
		Nr. Name:	Datum: Veranlassung:
		a	
		b	
		c	
		d	
		e	
Gemeinde Welver Am Markt 4 59514 Welver		Kontaktdaten: Herr Peters 02384 / 51-302	
02384 / 51-0			



### Legende

- KS - Schacht
- ⊙ KM - Schacht
- KR - Schacht
- ▤ Straßenablauf als Schacht
- Einlaufbauwerk RW
- Auslaufbauwerk RW
- ⊕ Haus PW vorh.
- KS - Freigefälle Schmutzwasser
- - - DS - Druckabfluss, Schmutzwasser
- - - KR - Freigefälle Regenwasser
- - - KM - Freigefälle Mischwasser
- ▼ vorh. Kleinkläranlage
- DRL-Leitung PEHD 63 mm
- gepl. DRLi
- anzuschl. Grundstücke



Gemeinde Welver Der Bürgermeister - Fachbereich 3 -			
Projekt: Anschluss von Einzelhäusern mittels Druckentwässerung ABK 2012 - 2017	Plan Nr.: -	Datum: 31.03.2017	
	gez.: Pe	Sachbearbeiter: Herr Peters	
Planinhalt: - Entwurfsplanung - Anschluss Sägemühlenweg 11 Maßstab: 1:750	N		
	Änderungen:		
	Nr.	Name	Datum
	a.		
	b.		
	c.		
	d.		
	e.		
Gemeinde Welver Am Markt 4 59514 Welver	Kontaktdaten: Herr Peters 02364 / 51-302		
02364 / 51-0			

<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 81	Sachbearbeiter/in: Herr Hückelheim Datum: 23.03.2017	

Bürgermeister	<i>Schwa 24.03.17</i>	Allg. Vertreter	<i>24.03.17</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>23/03.17</i>	Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	TOP	oeff/ noe	Sitzungs-termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
Rat	6	oef	05.04.2017				
GPNU	3	oef	03.05.17				

**Gemeindeentwicklung  
 Gründung eines gemeindlichen Entwicklungsunternehmens – GmbH oder An-  
 stalt des öffentlichen Rechts**

**hier: Antrag der Fraktionen von SPD, Welver 21, Bündnis 90/Die Grünen  
 und FDP vom 21.03.2017**

**Sachdarstellung zur Sitzung des Rates am 05.04.2017:**

- Siehe beigefügten Antrag der Fraktionen von SPD, Welver 21, Bündnis 90/Dir Grünen und FDP vom 21.03.2017! -

**Beschlussvorschlag:**

Da zunächst die politischen Beratungen in dieser Angelegenheit abzuwarten bleiben, ergeht verwaltungsseitig zurzeit kein Beschlussvorschlag.

**Beschluss des Rates vom 05.04.2017:**

Der Rat beschließt **einstimmig**, den Antrag in den zuständigen Fachausschuss, danach an die Verwaltung und in die Fraktionen zu verweisen.

**Sachdarstellung zur Sitzung des GPNU am 03.05.2017:**

Der Rat hat in seiner Sitzung am 05.04.2017 einstimmig beschlossen, den Antrag zur Gründung einer gemeindlichen Entwicklungsgesellschaft zunächst an den zuständigen Fachausschuss zur Beratung zu verweisen.

Von Seiten der Verwaltung wird spätestens bis zur Sitzung des GPNU eine erste Einschätzung zur Möglichkeit der Gründung einer gemeindlichen Entwicklungsgesellschaft dem Ausschuss vorgelegt.

**Beschlussvorschlag:**

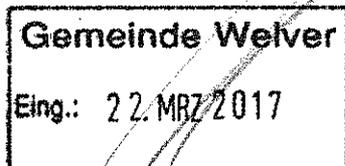
Da zunächst die Beratungen im Ausschuss in dieser Angelegenheit abzuwarten bleiben, ergeht verwaltungsseitig zurzeit kein Beschlussvorschlag.

Welver, den 21.03.2017

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: Gemeindeentwicklung  
Gründung eines gemeindlichen Entwicklungsunternehmens  
– GmbH oder Anstalt des öffentlichen Rechts

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die unterzeichnenden Ratsfraktionen beantragen, folgenden Punkt in die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt, des Hautausschusses und des Rates aufzunehmen:

**Gemeindeentwicklung**  
**-Gründung eines gemeindlichen Entwicklungsunternehmens**  
**– GmbH oder Anstalt des öffentlichen Rechts**

**Begründung:**

Im Zusammenhang mit der Diskussion über die Entwicklung des Gewerbegebietes Scheidungen, der Bördehalle und des Zentrums in Welver wurde deutlich, dass nicht nur Defizite bei der Formulierung der Entwicklungsziele bestehen, sondern auch die organisatorischen Mittel zu deren Erreichung nicht eindeutig geklärt, möglicherweise ebenfalls unzureichend sind.

Aus diesen Gründen beantragen die unterzeichnenden Fraktionen, den o.g. Punkt in die Tagesordnung der nächsten Sitzung der genannten Gremien aufzunehmen, um den institutionellen Rahmen für die weitere Gemeindeentwicklung zu erörtern. Die Schaffung einer Anstalt des öffentlichen Rechts oder einer GmbH bietet die Möglichkeit, andere Finanzierungsquellen, aber auch öffentliche Förderung zur Schaffung und Verbesserung der Infrastruktur unserer Gemeinde in Anspruch zu nehmen. Eine derartige Einrichtung könnte sich nicht nur im Bereich der Gemeindeentwicklung, sondern auch der Energieversorgung

und der Abfallwirtschaft betätigen (Stichwort: Re - Kommunalisierung öffentlicher Leistungen).

Der Antrag verfolgt das Ziel, Diskussionen über neue Möglichkeiten der Erweiterung des institutionellen bzw. organisatorischen Rahmens zur Umsetzung gemeindlicher Ziele in Welper anzustoßen, ohne bereits ein endgültiges Konzept vorzulegen. Dem dienen auch die beigefügten Stichpunkte der für die Gründung eines Kommunalunternehmens notwendigen Überlegungen und Schritte.

Ihre weiteren Begründungengeben die antragstellenden Fraktionen mündlich.

Mit freundlichem Gruß



Fraktionsvorsitzender  
SPD



Fraktionsvorsitzende  
Bündnis 90/die Grünen



Fraktionsvorsitzender  
Welper 21



Fraktionsvorsitzende  
FDP

#### Anhang:

Im Folgenden sind für die Gründung eines Kommunalunternehmens notwendigen Schritte und Überlegungen stichpunktartig aufgezeigt:

- (1) Vorbereitende Überlegungen:
  - Formulierung der Unternehmensziele bzw. der zu erfüllenden kommunalen Aufgabe
  - Bewertung der zur Verfügung stehenden Rechtsformen nach ihrer Geeignetheit
  - Zulässigkeit der Unternehmensgründung
  - Abwägung der Alternativen
  - bei Einbringung / Information der betroffenen Arbeitnehmer
- (2) Grundsatzentscheidung des kommunalen Kollegialorgans
- (3) Vorbereitung der erforderlichen Bilanzen / Vertragstexte:
  - Eröffnungsbilanz
  - Unternehmenssatzung
  - ggf. Personalüberleitungsvertrag
  - ggf. Nutzungs- und Überlassungsvertrag

- (4) Kontaktaufnahme mit der Personalvertretung und Behörden (Rechtsaufsichtsbehörde, Finanzamt, Kommunalen Prüfungsverband)
- (5) Beschluss des Kollegialorgans:
  - Unternehmenssatzung
  - Bestellung der Verwaltungs- bzw. Aufsichtsratsmitglieder
  - Ausübung von Weisungs- und Informationsrechten
- (6) Anzeige an die Rechtsaufsichtsbehörde
- (7) Ausfertigung und Bekanntmachung der Unternehmenssatzung
- (8) ggf. Eintragung in das Handelsregister
- (9) Einberufung der ersten Verwaltungsratssitzung durch den Verwaltungsratsvorsitzenden:
  - Bestellung des Vorstands
  - Beschluss über die Geschäftsordnung und ggf. wichtige Verträge
  - Feststellung des Wirtschaftsplans
  - Beschluss über die Entschädigung der Verwaltungsratsmitglieder
  - Bestellung des Abschlussprüfers
  - ggf. Beschluss über die Eröffnungsbilanz
  - ggf. Erlass von Satzungen und Verordnungen.

<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-20-03/33	Sachbearbeiter/in: Datum:	Herr Große 13.04.2017

Bürgermeister	<i>20.4.17 Sch</i>	Allg. Vertreter	<i>13.04.17</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>13/04.17</i>	Sachbearbeiter/in	<i>13.04.17</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	4	oef	03.05.17				

**33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver  
- Abbau des Wohnbauflächenüberhanges durch Umplanung –  
hier: Neufassung des Änderungsbeschlusses**

**Sachdarstellung zur Sitzung am 03.05.2017:**

Eine zentrale Aufgabe des Regionalplanes und der nachfolgenden Bauleitplanung ist es, ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung vorzuhalten. Für die Gemeinde Welver wurde im Zuge der Aufstellung des Regionalplanes auf der Grundlage der Darstellungen im Flächennutzungsplan ein Wohnbauflächenüberhang ermittelt. Die Wohnbauflächenenerweiterung durch die Aufstellung von weiteren Bebauungsplänen steht dem Ziel des Abbaus von Überhangflächen entgegen.

Um dennoch eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung (*hier konkret bezogen auf die Bebauungspläne Nr. 27 „Landwehrkamp“ und Nr. 5 „Soestweg“*) zu erreichen, hat der Rat in seiner Sitzung am 26.03.2014 entsprechende Umplanungsflächen beschlossen, die im Rahmen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes zukünftig nicht mehr als Baufläche im FNP dargestellt werden sollen.

Während der Erarbeitung der Planunterlagen zu dieser FNP-Änderung begannen die Beratungen zur baulichen Entwicklung des Bereiches südlich der Straße Westholz im Ortsteil Vellinghausen.

Letztendlich hat der Rat in seiner Sitzung am 22.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Westholz II“ beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, zugunsten dieser baulichen Entwicklung, die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen

**1. Ortsteil Vellinghausen-Eilmsen**

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

## 2. Ortsteil Vellinghausen-Eilmsen

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

## 3. Ortsteil Scheidingen

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

verbindlich als Umplanungsfläche festzulegen und in einem separaten FNP-Änderungsverfahren zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen.

Da das Verfahren zur 33. Änderung noch in der Entwurfserarbeitungsphase ist, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, die v.g. Bereiche in dieses FNP-Änderungsverfahren zu integrieren und zusammen mit den zuvor beschlossenen Umplanungsflächen als Gesamtpaket im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Aus formellen Gründen ist in diesem Zusammenhang dann der Beschluss zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem erweiterten Änderungsbereich neu zu beschließen. Die Änderung des FNP kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

Unter Berücksichtigung der bereits im Jahre 2014 beschlossenen Bereiche und der Ergänzung der jüngsten Umplanungsflächen ergibt sich folgender

### **Beschlussvorschlag:**

1.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Beschluss zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 26.03.2014 aufzuheben.

2.

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

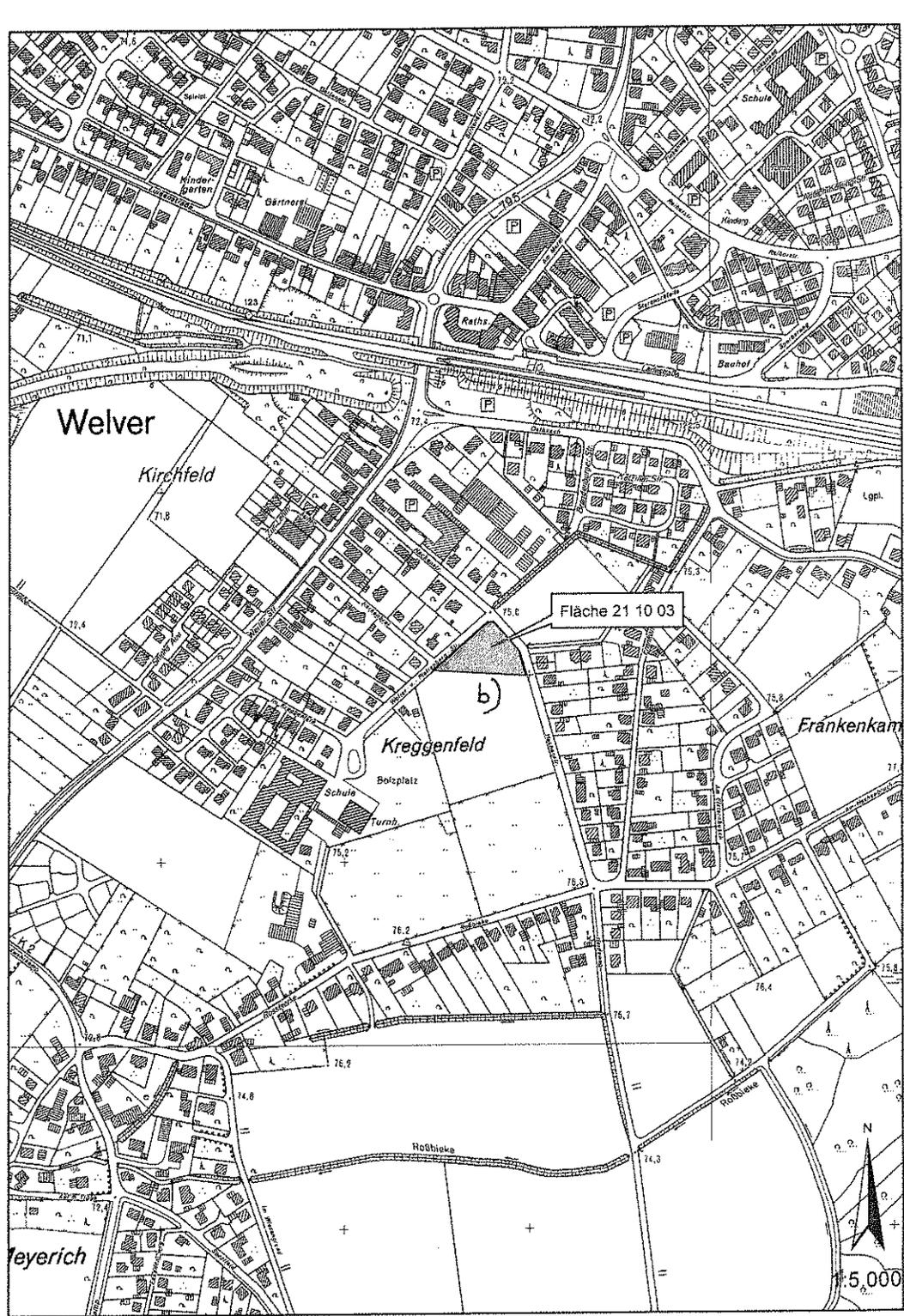
Der Rat der Gemeinde Welver beschließt die Aufstellung der „33. Änderung des Flächennutzungsplanes“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 BauGB.

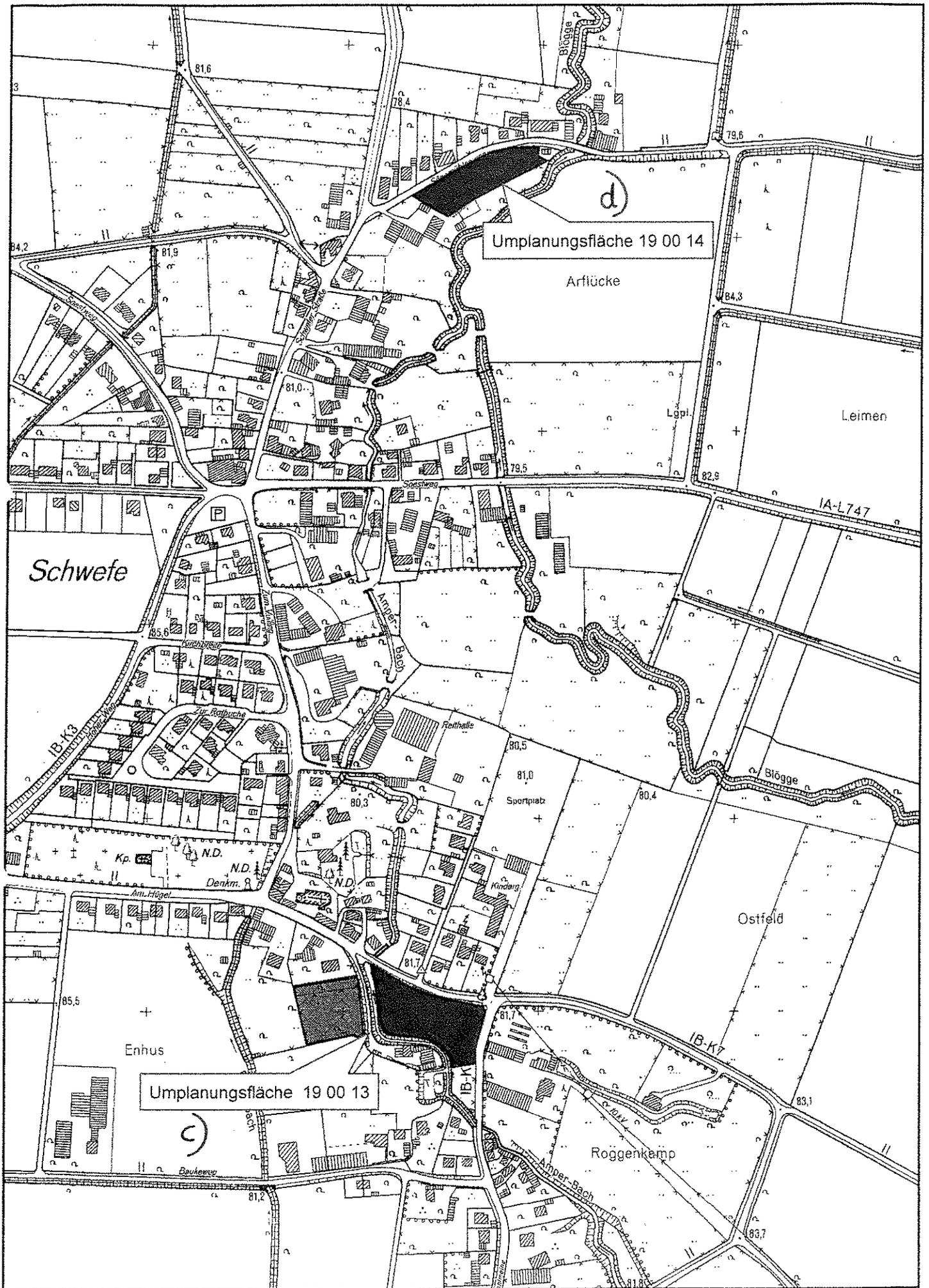
Inhalt der Änderung:

a) Gemarkung Borgeln, Flur 6, Flurst. 38 tlw.: Die Darstellung einer 1,75 ha großen Teilfläche des Flurstückes 38 wird von „W“ (Wohnbaufläche) in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert.

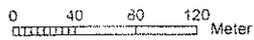
- b) Gemarkung Meyerich, Flur 3, Flurst. 77 tlw.: Die Darstellung einer 0,27 ha großen Teilfläche des Flurstückes 77 wird von „W“ (Wohnbaufläche) in eine „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ geändert.
- c) Gemarkung Schwefe, Flur 4, Flurst. 224 und 252 tlw.: Die Darstellung einer 0,57 ha großen Fläche wird von „M“ (gemischte Baufläche) in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert.
- d) Gemarkung Schwefe, Flur 5, Flurst. 326: Die Darstellung einer 0,37 ha großen Teilfläche des Flurstückes 326 wird von „M“ (gemischte Baufläche) in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert.
- e) Gemarkung Vellinghausen, Flur 9, Flurstücke 55 tlw., 56 tlw., 97 tlw., 98 tlw, 150 tlw : Die Darstellung einer 0,18 ha großen Fläche wird von „W“ (Wohnbaufläche) in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert.
- f) Gemarkung Eilmsen, Flur 3, Flurstücke 38 tlw., 48 tlw., 100 tlw.: Die Darstellung einer 0,4 ha großen Fläche wird von „M“ (gemischte Baufläche) in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert.
- g) Gemarkung Scheidingen, Flur 2, Flurstücke 266 tlw., 469 tlw. und Flur 8, Flurstücke 57 tlw., 267 tlw., 319 tlw., 326 tlw., 328 tlw.: Die Darstellung einer 0,6 ha großen Fläche wird von „M“ (gemischte Baufläche) in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert.

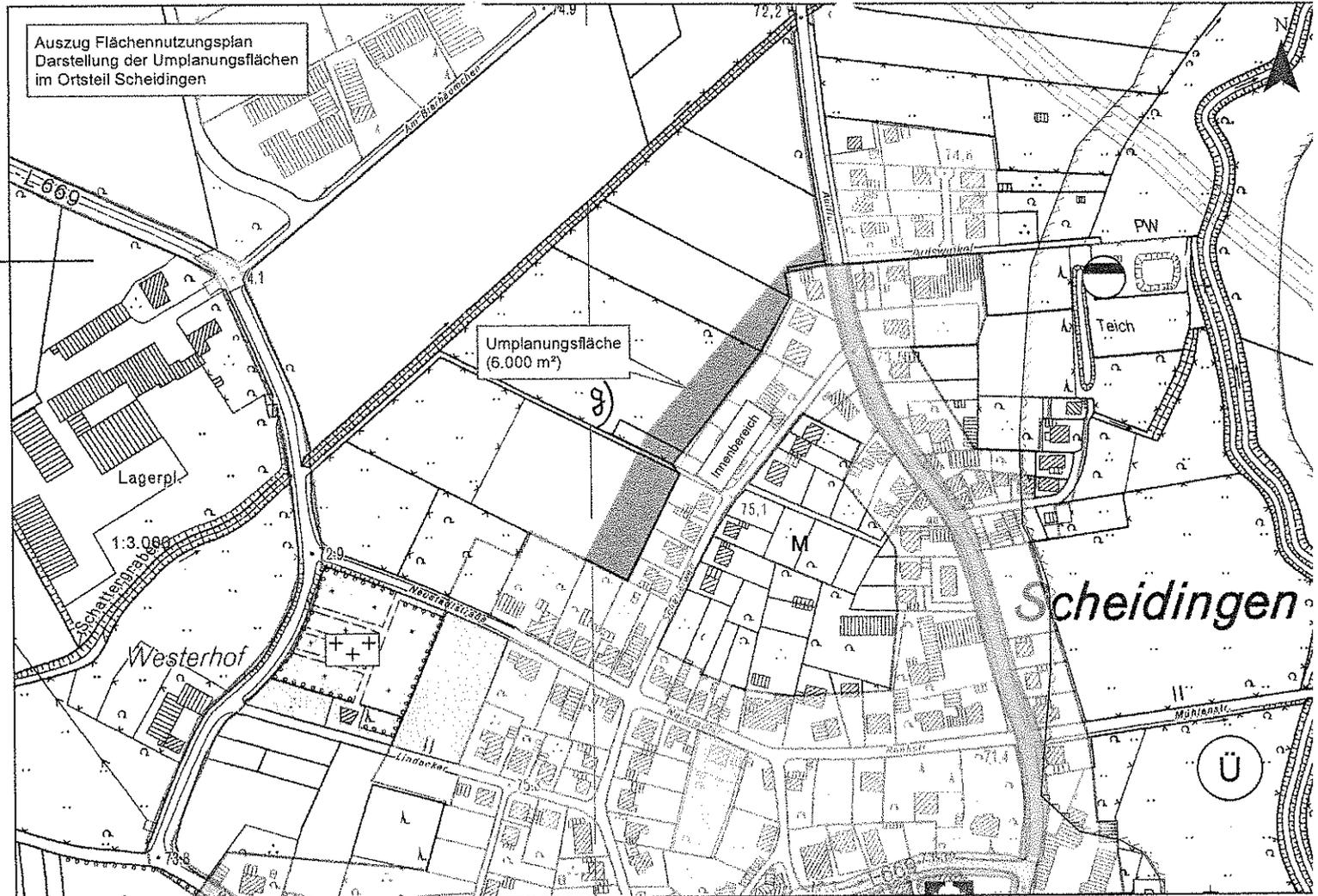
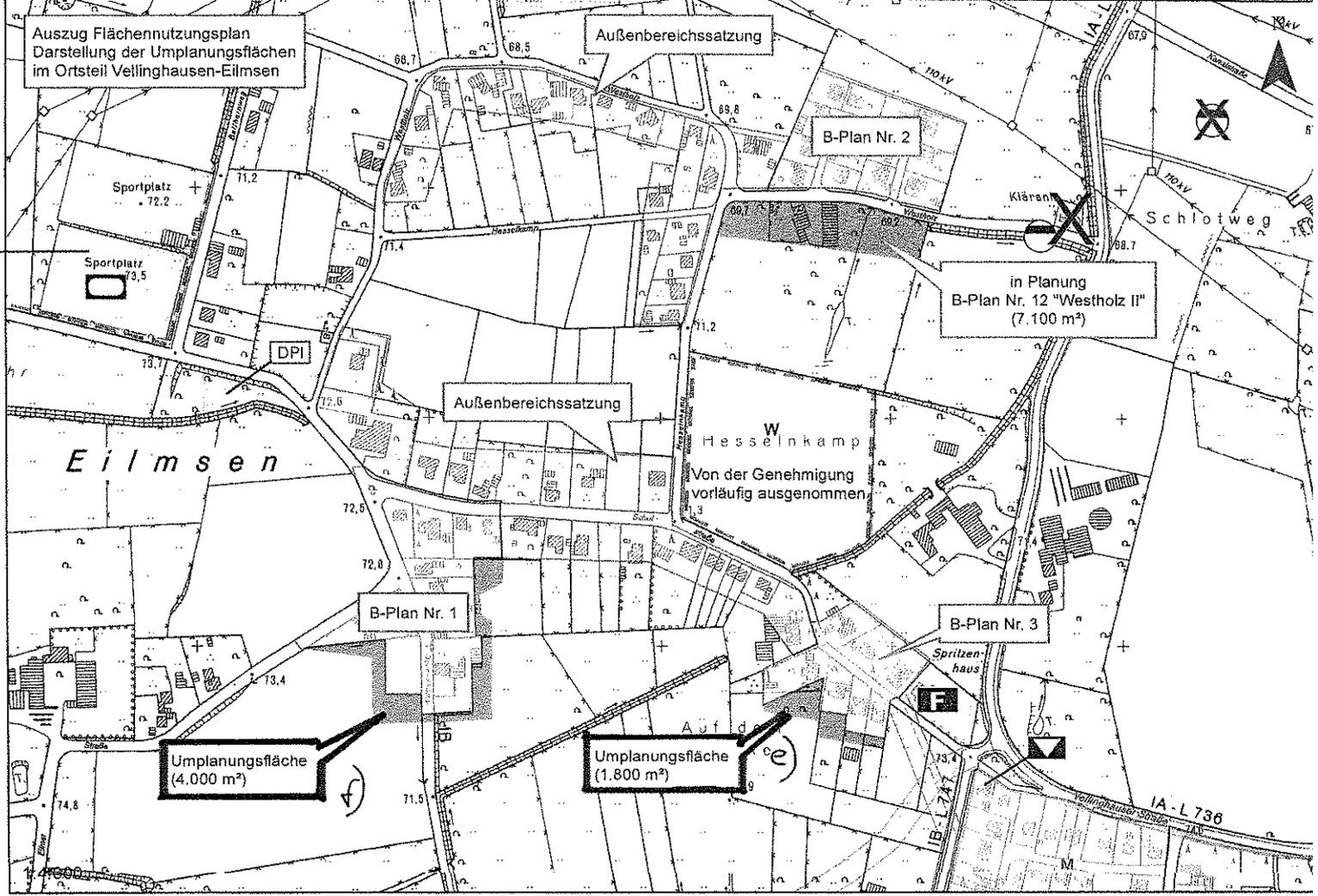
Die Verwaltung wird beauftragt, einen Änderungsentwurf zu erstellen und die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange und der anderen Behörden gem. § 13 BauGB sowie gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz durchzuführen.





Maßstab 1:5.000





<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-21/09-15	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 19.04.2017

Bürgermeister	<i>S. Müller 20.04.17</i>	Allg. Vertreter	<i>[Signature]</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>[Signature] 21/04.17</i>	Sachbearbeiter/in	<i>[Signature] 19/04.17</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	5	oef	03.05.17				

- 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“**  
**hier:**
1. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
  2. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
  3. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

**Sachdarstellung zur Sitzung am 03.05.2017:**

Im Zuge der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Hierzu fand am 16.03.2017 eine Bürgerversammlung im Saal des Rathauses statt. Darüber hinaus bestand bis zum 13.04.2017 die Möglichkeit, die Planung einzusehen und Anregungen vorzubringen. Die Niederschrift über die Bürgerversammlung ist als Anlage beigefügt. Konkrete Anregungen wurden in der Sitzung nicht vorgetragen. Während der anschließenden Beteiligungsfrist ist eine Stellungnahmen (P 1) eingegangen.

Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB. Die eingegangenen Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt.

Über die während der Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen ist zu beraten und zu beschließen.

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.

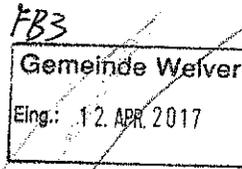
**Beschlussvorschlag:**

1. Siehe beigefügte Einzelbeschlüsse zu den eingegangenen Stellungnahmen (P1 und T1-T5)!
2. Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ 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.



An den Herrn Bürgermeister  
der Gemeinde

59514 Welver



Wolver, den 12.04.17

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 9, Sanierung Ortsmitte, 15. Änderung v. 28.02.2017

Bezug: Bürgerversammlung v. 16.03.17 im Rathaus Welver

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen u. Herren,

Punkt 1) Der uns übergebene Bebauungsplan ist unvollständig!

Es fehlt die Eintragung des neu erstellten und bereits seit 1 Jahr bewohnten Hauses Parz. 794, während das noch nicht erstellte aber geplante Gebäude Parz. 796 eingezeichnet ist. Wir bitten um einen aktuellen Plan!

Punkt 2) Wer ist Eigentümer der Parz. 795? Ist es eine öffentliche oder eine private Parzelle? Wer trägt die Kosten für den Ausbau?

Punkt 3) Wir bitten, die Parz. 657 aus der Veränderungssperre herauszunehmen und die bisherige, geschlossene Bebauungsmöglichkeit beizubehalten, um sich so besser den bereits vorhandenen Bauten auf den Parz. 520 und 418 in 3-geschossiger Bauweise anzugleichen.

Mit freundlichen Grüssen

### Zu P 1

#### Punkt 1

Grundlage für den Bebauungsplanentwurf ist die Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Kreises Soest. Die verwendete Karte entspricht der aktuellen Aufteilung und gibt die Flurstücke entsprechend des derzeitigen Bestandes wieder. Auf dem Flurstück 794 ist ein neues Gebäude entstanden. Dieses Gebäude ist noch nicht eingemessen worden, so dass die verwendete Plangrundlage diese bauliche Anlage nicht veranschaulicht. Auf dem Flurstück 796 ist nicht ein geplantes Gebäude dargestellt, sondern die überbaubare Grundstücksfläche mit den entsprechenden Baugrenzen. Im Übrigen werden Gebäude im Rahmen des Bebauungsplanes nur nachrichtlich dargestellt. Für die einzelnen Parzellen sind die Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung Kerninhalt der verbindlichen Bauleitplanung.

#### Zu Punkt 2

Bei der Parzelle 795 handelt es sich um eine private Fläche.

#### Zu Punkt 3

Der Anregung, die bisherige geschlossene Bauweise beizubehalten, wird nicht gefolgt. Das gestalterische Ziel der geschlossenen Bauweise und damit eine verdichtete Häuserzeile mit „innerstädtischem“ Charakter zu erreichen, wurde bisher von den Bauherren an keiner Stelle entlang der Bahnhofstraße umgesetzt und kann daher unter Berücksichtigung der nur noch wenig vorhandenen Baulücken als gescheitert angesehen werden. Bislang sind dort nur Gebäude in offener Bauweise entstanden. Da die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise grundsätzlich nur auf allgemein städtebaulichen Erwägungen beruht und nicht nachbarlichen Interessen dient, wird an der Zielsetzung festgehalten, innerhalb des Änderungsbereiches die geschlossene Bauweise aufzuheben. Das vom Einwender angesprochene Wohngebäude auf der Parzelle 520 liegt südlich des Geltungsbereiches der 15. Änderung des Bebauungsplanes. In diesem Bereich ist bereits eine offene Bauweise festgesetzt. Das zweigeschossige Mehrfamilienhaus (bei dem oberen Stockwerk handelt es sich nicht um ein Vollgeschoss) wurde dementsprechend mit Grenzabstand errichtet.

Anmerkung: Bei dem angesprochenen Flurstück 418 handelt es sich um eine rd. 30 m<sup>2</sup> große Splitterparzelle im südlichen Bereich des Bebauungsplanes. Das Flurstück ist unbebaut.

#### Abstimmungsergebnis:

GPNU: \_\_\_\_\_

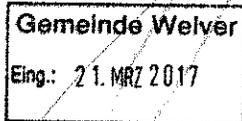
HFA: \_\_\_\_\_

Rat: \_\_\_\_\_



IHK Arnsberg | Postfach 5345 | 59818 Arnsberg

Gemeinde Welver  
Herr Große  
Postfach 47  
59511 Welver



Ihr Ansprechpartner  
Vanessa Helmer

E-Mail  
helmer@arnsberg.ihk.de

Telefon  
(02931) 878 161

Fax  
(02931) 878 285

Datum  
21.03.2017

Zu T 1 – IHK Arnsberg

Keine Anregungen und Bedenken.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegenüber der oben genannten Planung haben wir keine Anregungen oder Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Vanessa Helmer  
Referentin im Geschäftsbereich Standort,  
Innovation und Umwelt



Kreis Soest Postfach 1752 59481 Soest

**KREIS  
SOEST**

Die Landrätin



**Koordinierungsstelle Regionalentwicklung**

Gebäude Niederbergheimer Str. 24a 59494 Soest

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

Soest, **03.04.2017**

Bei Schriftwechsel und Fragen bitte stets angeben:

**Geschäftszeichen**

61.26.12

Gemeinde Welver  
Am Markt 4  
59514 Welver

**Gemeinde Welver**  
Eing: 05. APR. 2017

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

**Trägerbeteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihr Schreiben vom 01.03.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen teile ich Ihnen mit, dass gegen die o. g. Planung keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht werden.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Paul Gerling

**Zu T 2 – Kreis Soest**

Keine Anregungen und Bedenken.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.



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

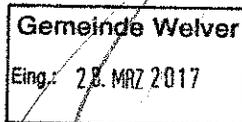
Servicezeiten: Montag-Donnerstag 08:30 - 12:30 Uhr, 14:00 - 15:30 Uhr  
Freitag 08:30 - 12:30 Uhr

Gemeinde Welver  
Fachbereich 3  
Gemeindeentwicklung  
Am Markt 4

Ansprechpartnerin:  
Melanie Röring B.A.

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

59514 Welver



Az.: 878rö17.eml

Olpe, 27.03.2017

### Zu T 3 – LWL-Archäologie für Westfalen

Der Hinweis wird beachtet. In der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes wurde unter Punkt 9 dargelegt, wie bei der Entdeckung von Bodendenkmälern zu verfahren ist.

#### Abstimmungsergebnis:

GPNU: \_\_\_\_\_  
HFA: \_\_\_\_\_  
Rat: \_\_\_\_\_

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

Ihr Schreiben vom 01.03.2017 / Ihr Zeichen 61-26-25

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

In der Umgebung von Welver sind bereits einige Lesefundstellen der Steinzeit, des Neolithikums, der römischen Kaiserzeit und des Mittelalters bekannt. Aus diesem Grunde kann ein Vorhandensein von Siedlungsstellen dieser Epochen in dem Areal vermutet werden. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch innerhalb des Planbereiches bisher noch unbekannte Bodendenkmalsubstanz liegt.

Aus diesem Grunde bitten wir um erneute frühzeitige Beteiligung unseres Hauses, wenn Bodeneingriffe im Plangebiet geplant werden. Dann werden wir entscheiden – je nach Art und Umfang der Bodeneingriffe – ob eine Begleitung der Bodeneingriffe durch Mitarbeiter unseres Hauses notwendig ist.

Im Auftrag

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

f. d. R.

M. Röring B.A.



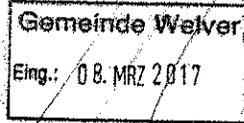
Thyssengas GmbH, Postfach 10 40 42, 44040 Dortmund



**Liegenschaften und  
Geoinformation/ Dokumentation**

Gemeinde Welver  
Gemeindeentwicklung  
Bau / Planung / Umwelt  
Am Markt 4  
59514 Welver

Ihre Zeichen 61-26-25  
Ihre Nachricht 01.03.2017  
Unsere Zeichen N-L-D/An 2017-TÖB-0189  
Name Herr Anke  
Telefon +49 231 91291-6431  
Telefax +49 231 91291-2266  
E-Mail leitungsauskunft@thyssengas.com



Dortmund, 7. März 2017

**15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte, Zentralort  
Welver“  
Thyssengasfernleitung L07419 Bl. 41; Schutzstreifen 4,0 m**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nahbereich außerhalb der o.g. Bauleitplanung verläuft die im Betreff genannte Gasfernleitung L07419 der Thyssengas GmbH. Beigefügt erhalten Sie den Bestandsplan Blatt Nr. 41 im Maßstab 1: 1000, sowie einen Übersichtsplan im Maßstab 1: 2500.

Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines gesicherten Schutzstreifens von 4,0 m (2,0m links und rechts der Leitungsachse), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.

Dem Überfahren der Gasfernleitungen mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung können wir nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen - wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen - zustimmen.

Eventuell geplante neue Baumstandorte sind gemäß DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitungen vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefahrungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.

Wir bitten Sie, die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen, dass

- 1. unsere Gasfernleitung bei eventuellen Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt wird,

**Zu T 4 – Thyssengas**

Im Nahbereich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine Gasfernleitung. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nur eine Änderung der zulässigen Geschosshöhe und der Bauweise von geschlossen zu offen. Die vorhandene Erschließung bleibt unverändert. Dennoch werden die Hinweise beachtet. Das übersandte Merkblatt wird der Begründung als Anlage beigefügt.

**Abstimmungsergebnis:**

GPNU: \_\_\_\_\_  
HFA: \_\_\_\_\_  
Rat: \_\_\_\_\_

Thyssengas GmbH  
Emil-Moog-Platz 13  
44137 Dortmund  
T +49 231 91291-0  
F +49 231 91291-2012  
I www.thyssengas.com

Geschäftsführung:  
Bernd Dahmen  
Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Prof. Dr.-Ing. Klaus Homann  
Sitz der Gesellschaft:  
Dortmund  
Eingetragen beim  
Amtsgericht Dortmund  
Handelsregister-Nr.  
HR B 21273

Bankverbindung:  
Commerzbank Essen  
BLZ 360 400 39  
Kto.-Nr. 140 2908 00  
IBAN:  
DE 64 3604 0039 0140280800  
BIC: COBADE33XXX  
USt-IdNr. DE 119497636



2. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie unsere allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet,
3. wir am weiteren Verfahren beteiligt werden.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

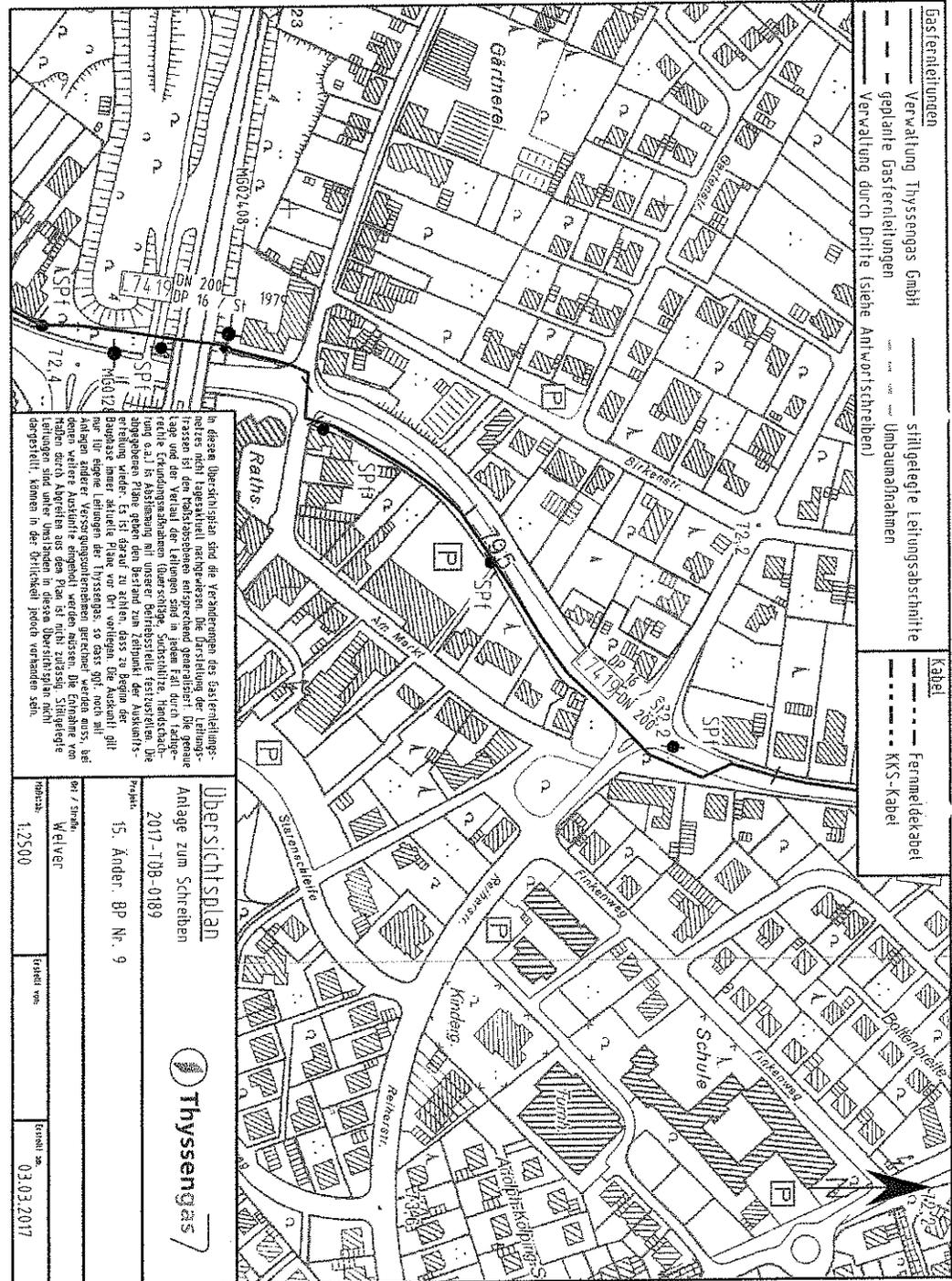
Mit freundlichen Grüßen

Thyssengas GmbH

  
i. V. Radtke

  
i. V. Anke

Anlage



## Allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen (inkl. Begleitkabel) der Thyssengas GmbH (TG)



### Allgemeines

Gasfernleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Die Leitungen der TG haben einen Durchmesser bis maximal DN 1000 und werden mit einem Druck von bis zu PN 84 betrieben. Neben der Leitungen verläuft teilweise ein Begleitkabel in unterschiedlichen Abständen und teilweise mit geringerer Überdeckung. Damit der Bestand und der Betrieb der Leitungen nicht gefährdet bzw. behindert werden, muss die TG vor allen Baumaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen rechtzeitig informiert werden. Der Bauausführende muss über aktuell bereitgestellte Bestandspläne zu den Gasfernleitungen der TG verfügen.

Der **DVGW-Hinweis GW 315** (Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten) **ist zu beachten**. (Bezugsquelle: Wirtschafts- und Verlagsgesellschaft Gas und Wasser mbH, Postfach 14 01 51, 53056 Bonn)

1. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen, auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o.a.) in Abstimmung mit unserer Betriebsstelle festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für eigene Leitungen der TG, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen der TG sind unter Umständen in den Plänen nicht dargestellt, können in der Örtlichkeit jedoch vorhanden sein.
2. Der Bauunternehmer hat eine fachkundige Aufsicht zu stellen. Absperrrichtungen, Straßenkappen und sonstige zu den Versorgungsanlagen gehörende Einrichtungen müssen während der Bauzeit zugänglich und betriebsbereit gehalten werden.
3. Gasfernleitungen sind grundsätzlich durch Handschachtung freizulegen. Der Einsatz von Baumaschinen im Bereich unserer Anlagen ist nur dann gestattet, wenn eine Gefährdung auszuschließen ist. Freigelegte Gasfernleitungen sind vor Beschädigung zu schützen und zu sichern.
4. Werden bei Bauarbeiten trotz Erkundigungen unvermittelt Gasfernleitungen oder Trassenwarnbänder der z.B. WFG / VEW / RWE / Thyssengas gefunden, so sind die Arbeiten an diesem Ort sofort einzustellen und kurzfristig der örtlich zuständige Ansprechpartner (siehe Stellungnahme der TG) oder die überwachende Betriebsabteilung zu verständigen.

5. Jede Beschädigung einer Gasfernleitung, auch die der Rohrumhüllung oder eines Kabels, ist wegen der unabsehbaren Folgeschäden unverzüglich der TG-Dienststelle zu melden. Zum Zwecke der Kontrolle bzw. der Beseitigung von Beschädigungen durch TG darf die Baugrube nicht verfüllt werden. **Wird versehentlich die Umhüllung der von uns überwachten Gasfernleitungen beschädigt, werden diese Schäden grundsätzlich unentgeltlich durch uns beseitigt.** Zum Zeitpunkt des Betretens der Baugrube durch TG-Personal bzw. durch ein von TG beauftragtes Unternehmen, hat die Baugrube den einschlägigen Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu entsprechen.

6. Bei ausströmendem Erdgas besteht die Gefahr der Entzündung; daher sofort

- a. Leitzentrale unter Telefon **01802/22 1022** unverzüglich informieren
- b. alle Baumaschinen und Fahrzeugmotoren abstellen
- c. Funkenbildung vermeiden, nicht rauchen, kein Feuer anzünden
- d. angrenzende Gebäude auf möglichen Gaseintritt prüfen, ggf. Türen und Fenster öffnen, keine elektrischen Anlagen (hierzu gehören u. a. Lichtschalter) bedienen
- e. Gefahrenbereich räumen, weiträumig absichern und Zutritt unbefugter Personen verhindern

Vor dem Wiederverfüllen freigelegter Gasfernleitungen ist der örtlich zuständige Ansprechpartner der TG zu informieren. Dabei sind Gasfernleitungen und Kabel vor jeglicher Beschädigung durch eine Sandbettung bzw. gleichwertigem Material zu schützen. Entfernte Trassenwarnbänder sind wieder einzubauen. Die vorgefundenen Straßenkappen, Steine und Pflasterungen sind entsprechend der Anweisung unserer Mitarbeiter ordnungsgemäß wieder einzubauen. Im Bereich von Verkehrsflächen ist die „ZTV A-StB“ (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Aufgrabungen in Verkehrsflächen) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der gültigen Ausgabe zu beachten.

7. Für Arbeiten im Schutzstreifen gilt:

#### A. Zulässig im Schutzstreifen sind:

- A1. Die landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung.
- A2. Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen aller Art.
- A3. Landwirtschaftliche Bodenbearbeitung bis zu einer Tiefe von 0,5 m.
- A4. Waldbestände und Einzelbäume mit einem Abstand > 5m beiderseits der Leitungsaußenkanten. Die Standorte sind mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Vor Ausführung ist eine Abstimmung mit uns erforderlich.
- A5. Strauchwerk bis 2 m Höhe in solchem Abstand, dass Inspektionen, Messungen und sonstige Maßnahmen ohne Beeinträchtigungen möglich sind.

## Allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen (inkl. Begleitkabel) der Thyssengas GmbH (TG)



### B. Im Schutzstreifen genehmigungspflichtig sind:

- B1. Landwirtschaftliche Bodenbearbeitungsmaßnahmen, wie z. B. Tiefenlockerungen und Tiefpflügen, die eine Tiefe von 0,5 m überschreiten.
- B2. Befahren mit schweren Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche.
- B3. Verlegen von Leitungen, Kanälen, Kabeln und Drainagen.  
Die lichten Abstände sind unter Berücksichtigung der Leitungsdurchmesser, der örtlichen und technischen Gegebenheiten und der betrieblichen Belange festzulegen.  
Bei längeren Parallelführungen sind besondere Vereinbarungen (z. B. größere Abstände oder Interessenabgrenzungsvertrag) notwendig.
- B4. Hinzukommende Schachtbauwerke (Kanal-, Kabelschächte usw.) sind nach Möglichkeit außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen. Ausnahmen durch entstehende Zwangslagen sind gemeinsam abzustimmen.
- B5. Bauen von Straßen, Wegen, Parkplätzen, Sport- und Tennisplätzen.
- B6. Einbringen von Behältern (z. B. Öltanks).
- B7. Bodenab- und -auftrag, Bodenlagerungen, Aufgrabungen sowie das Anlegen von Böschungen.
- B8. Erdarbeiten mit Maschinen.
- B9. Errichten von Zäunen und Mauern sowie Pflanzen von Hecken, wenn diese die Leitung kreuzen oder längs der Leitung verlaufen.
- B10. Anlegen von stehenden und fließenden Gewässern.
- B11. Bohrungen und Sondierungen.

### C. Grundsätzlich nicht zulässig im Schutzstreifen sind:

- C1. Oberflächenbefestigung in Beton.
- C2. Erdarbeiten mit Maschinen unter einem Mindestabstand von 1 m neben und 0,5 m über der Leitung.
- C3. Errichten von Gebäuden\*, Überdachungen und sonstigen baulichen Anlagen.
- C4. Einrichten von Dauerstellplätzen (z. B. Campingwagen, Verkaufswagen) und Festzelten.
- C5. Lagern von schwertransportablen Materialien.
- C6. Anlegen von Futtermieten und massiven Futtersilos.
- C7. Einleiten von aggressiven Flüssigkeiten ins Erdreich und das Lagern von chemisch aggressiven Produkten.
- C8. Sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb beeinträchtigen oder gefährden.

\* § 2 Abs. 2 der Bauordnung NRW definiert Gebäude als „selbständig benutzbare, überdachte bauliche Anlagen (mit dem Erdboden verbundene, aus Baustoffen und Bauteilen hergestellte Anlagen, § 2 Abs. 1 Bauordnung), die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen“.

### Verhalten im Schadensfall

#### Bei ausströmendem Erdgas besteht die Gefahr der Entzündung

Vorläufige Maßnahmen an der Schadenstelle

#### Verständigung der Leitzentrale – Tel.-Nr.: 0 1802 / 22 10 22

Absperrung der Schadenstelle in größerem Umkreis (20 bis 500 m), je nach Stärke des Gasaustrittes und Windverhältnissen



Personen aus dem Nahbereich entfernen, welche starken Schallimmissionen ausgesetzt sind.  
Retter sollen Gehörschutz tragen.



Innerhalb der Absperrzone dürfen sich keine Zündquellen befinden, kein Autoverkehr, kein offenes Feuer, Rauchverbot, kein Handy

Offene Feuer löschen.

Löscharbeiten können sich nur auf die Umgebung beschränken.  
Eventuell Räumen gasgefährdeter Wohn- oder Betriebsgebäude von Personen.  
Nach Möglichkeit keine elektrischen Schalter betätigen.

#### Abwarten des Einsatztrupps der Thyssengas GmbH

Das Absperrung von Schiebern der Gasfernleitungen darf grundsätzlich nur durch den Einsatztrupp der Thyssengas GmbH oder deren Bevollmächtigte, sowie auf ausdrückliche Anweisung vorgenommen werden.  
Kontakt halten über Telefon mit der Leitzentrale bzw. der Betriebsabteilung.

#### Löschen des brennenden Gases durch Thyssengas oder Feuerwehr



## Merkblatt 60.6

### Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen

Die Gasfernleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen und bei den sich daraus ergebenden Folgemaßnahmen zu berücksichtigen.

In vielen Fällen verläuft ein Begleitkabel parallel zu den Leitungen in unterschiedlichen Abständen und geringer Überdeckung. Bestimmte Leitungsarmaturen treten an die Erdoberfläche und sind durch Straßenkappen geschützt.

Gegen Außenkorrosion sind die Leitungen kathodisch geschützt.

Die Leitungen und Kabel liegen innerhalb eines Schutzstreifens, der 2 bis 15 m breit sein kann. Leitungsverlauf, zutreffende Schutzstreifenbreite und weitere Einzelheiten ergeben sich aus unseren Betriebsplänen.

Leistungsrechte für unsere Gasfernleitungen bestehen grundsätzlich in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB), die im Grundbuch eingetragen sind, bzw. in schuldrechtlichen Verträgen.

Berühren die Flächennutzungs- und Bebauungspläne oder die sich aus ihnen ergebenden Folgemaßnahmen den Schutzstreifen, bitten wir, folgende Punkte zu beachten:

1. Der Verlauf der Gasfernleitung ist mit entsprechender Signatur in den Bebauungsplan zu übernehmen. Lagepläne – wenn erforderlich mit Einmessungszahlen – werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt, oder die Leitungen werden von uns in eine Kopie des Bebauungsplanes einkartiert. In der Legende des Planes, oder an sonst geeigneter Stelle, ist auf die jeweilige Schutzstreifenbreite hinzuweisen.
2. Grundsätzlich nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens – die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Gasfernleitungen. Oberflächenbefestigungen in Beton, Dauerstellplätze z.B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw., sowie das Lagern von schwertransportablem Material. – sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.
3. Niveauänderungen im Schutzstreifen dürfen nur mit unserer besonderen Zustimmung vorgenommen werden.
4. Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen bitten wir außerdem, die Anlage von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Hochspannungsfreileitungen und Gleichstromleitungen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann, rechtzeitig mit uns abzustimmen.

## Merkblatt 60.6

### Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen

5. Vor Beginn von Baumaßnahmen in Leitungsnähe – auch außerhalb des Schutzstreifens – bitten wir, uns in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der Leitung und des Kabels sowie die mit der Leitung verbundenen oberirdischen Armaturen durch uns in der Örtlichkeit angezeigt werden können (besonders wichtig bei Einsatz von Raupenfahrzeugen).

6. Der Schutzstreifen kann landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt werden. Dabei darf Strauchwerk bis zu 2,0 m Höhe in solchen Abständen gepflanzt werden, dass auf Dauer Kontrollbegehungen der Leitungstrasse ohne Beeinträchtigungen möglich sind. Eventuell geplante Baumstandorte sind gem. DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefährdungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.

7. Wir bitten, uns – im beiderseitigen Interesse – bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben an oder innerhalb des Schutzstreifens zu unterrichten, damit Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können.

Wir verweisen insoweit als Träger öffentlicher Belange auf § 4 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, I 2414; zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31.07.2009, I 2585.

#### Thyssengas GmbH

Liegenschaften und Geoinformationen, Dokumentation

44137 Dortmund

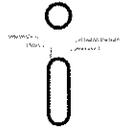
Emil-Moog-Platz 13

T +49 231 91291-2277

F +49 231 91291-2266

E leitungsanskunft@thyssengas.com

I www.thyssengas.com



Westnetz GmbH · Hellefelder Str. 8 · 59821 Arnsberg

Gemeinde Welver  
- Gemeindeentwicklung  
Am Markt 4  
59514 Welver

**Gemeinde Welver**  
Eing.: 17. MRZ 2017

### Regionalzentrum Arnsberg

Ihre Zeichen 61-26-25  
Ihre Nachricht 01.03.17  
Unsere Zeichen DRW-Z-AP-W-Ka/16  
Name Ralf Kotewitsch  
Telefon 02931/84-2395  
E-Mail ralf.kotewitsch@westnetz.de

Arnsberg, 15. März 2017

### 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Sanierung Ortsmitte", Zentralort Welver" - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Im Gebiet der Gemeinde Welver betreibt die innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin und die Westnetz GmbH als Pächterin

- Gas-Hochdruckanlagen
- Strom-Hochspannungsverteilsnetzanlagen
- Gas- und Strom-Verteilsnetzanlagen.

Weiter betreibt die BS Netz GmbH & Co. KG als Eigentümerin und die Westnetz GmbH als Pächterin Gas- und Strom-Verteilsnetzanlagen. Die Gas-Hochdrucknetze und Strom-Hochspannungsverteilsnetzanlagen verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und sind somit nicht betroffen.

Im vorliegenden Bereich können auch noch andere Netzbetreiber tätig sein. Bitte informieren sie sich evtl. bei der Gemeinde, wer im Gemeindegebiet noch Leitungen betreiben kann.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH

i. A. Kotewitsch

i. A. Künemund

### Zu T 5 – Westnetz

Anregungen und Bedenken werden nicht vorgetragen.

Im Nahbereich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine Gasfernleitung. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nur eine Änderung der zulässigen Geschosshöhe und der Bauweise von geschlossen zu offen. Die vorhandene Erschließung bleibt unverändert.

Andere Versorgungsträger wurden im Verfahren entsprechend beteiligt.

### Abstimmungsergebnis:

GPNU: \_\_\_\_\_  
HFA: \_\_\_\_\_  
Rat: \_\_\_\_\_

**NIEDERSCHRIFT**

über die

**Bürgerversammlung**

am 16.03.2017

im Saal des RATHAUSES in Welver

- Beginn der Versammlung: 19:00 Uhr
- Ende der Versammlung: 20:20 Uhr
- Thema: 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9  
„Sanierung Ortsmitte“ Bereich Bahnhofstraße/Birkenstraße  
im Zentralort Welver
- Teilnehmer: Siehe beigefügte Anwesenheitsliste
- Von der Verwaltung: Bürgermeister Schumacher  
Allgemeiner Vertreter Garzen  
Fachbereichsleiter Hückelheim  
Frau Niedermeier als Schriftführerin

Bürgermeister Schumacher begrüßt alle Anwesenden und gibt einen kurzen Einblick in das Thema der Bürgerversammlung. Er übergibt das Wort an Herrn Hückelheim.

Herr Hückelheim begrüßt ebenfalls die Anwesenden und stellt den Ablauf der Veranstaltung vor. Diese lautet wie folgt:

1. Begrüßung
2. Der Bebauungsplan Nr. 9
3. Die Änderungsabsichten
4. Anregungen u. Bedenken / Diskussion
5. Die Veränderungssperre
6. Weiterer Verfahrensablauf

Herr Hückelheim trägt die Präsentation vor und erläutert im Detail die derzeitige Planungssituation, die beabsichtigte Änderung und ihre Auswirkungen sowie die Bedeutung der Veränderungssperre und den nach jetzigem Stand vorgesehenen weiteren Verfahrensablauf.

Bei TOP 4 folgt eine gemeinsame Diskussion und mehrere Grundstückseigentümer stellen Verständnisfragen zu den zukünftigen Bebauungsmöglichkeiten auf den betroffenen Grundstücken im Falle des Inkrafttretens der geplanten Bebauungsplanänderung, insbesondere zu den Unterschieden der geschlossenen und offenen Bauweise. Diese beantwortet Herr Hückelheim und bietet an, weitere grundstücksbezogene Einzelheiten in separaten Einzelgesprächen zu erläutern. Nach Rückfrage von Herrn Hückelheim besteht bei allen Teilnehmern Einigkeit darüber, dass die Verständnisfragen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen bedeuten und somit nicht im Einzelnen protokolliert werden müssen.

Demgegenüber gibt Herr Hückelheim folgende Stellungnahme zu Protokoll:  
Herr Hückelheim beklagt, dass er und weitere Betroffene im Rahmen der 10. Änderung von der Gemeinde in einem Schreiben vom 06.04.1999 darüber informiert wurde, dass damals eine Wohnanlage mit insgesamt 14 Wohneinheiten bei einer zweigeschossigen Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss entstehen sollte und der Entwurf der 10. Änderung auf der Grundlage dieser Planung überarbeitet und die betroffenen Grundstückseigentümer erneut beteiligt werden sollten. Er konnte also als Laie davon ausgehen, dass der Plan damals schon hin zu einer maximal zweigeschossigen Bauweise hätte geändert werden müssen. Dass dieses Versäumnis nun endlich nachgeholt wird, begrüßt Herr Hückelheim.

Weitere Anregungen oder Bedenken wurden nicht genannt. Herr Hückelheim als auch Bürgermeister Schumacher bedanken sich für die Aufmerksamkeit und Bürgermeister Schumacher schließt die Bürgerversammlung.

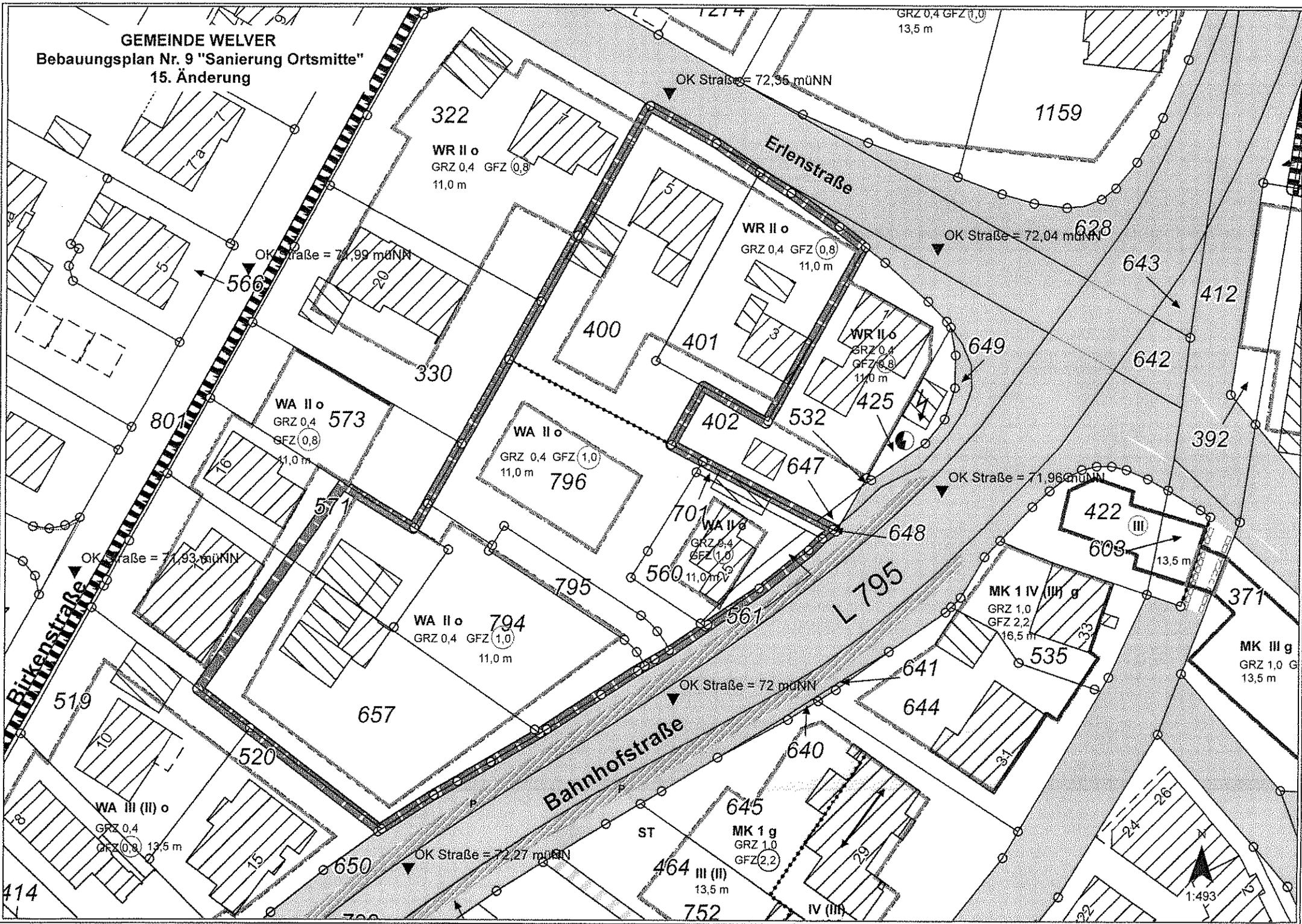
Welver, 21.03.2017

Im Auftrag



Niedermeier

**GEMEINDE WELVER**  
**Bebauungsplan Nr. 9 "Sanierung Ortsmitte"**  
**15. Änderung**





GEMEINDE WELVER

## BEGRÜNDUNG

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

zur

### 15. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“

Zentralort Welver

#### Inhaltsverzeichnis:

##### TEIL 1

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

##### TEIL 2 - Umweltbericht -

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

#### TEIL 1

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

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

##### 2. Inhalt der Änderung:

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

##### 3. Anlass der Änderung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4. Erschließung**

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

Die Thyssengas weist darauf hin, dass im Nahbereich aber außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung eine Gasfernleitung verläuft. Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines gesicherten Schutzstreifens von 4,0 m (2,0 m links und rechts der Leitungsachse) in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind. In diesem Zusammenhang sind dieser Begründung die „Allgemeinen Schutzanweisungen für Gasfernleitungen“ und das „Merkblatt 60.6“ (Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen) zur weiteren Kenntnisnahme und Beachtung beigefügt.

#### **5. Art und Weise der Bebauung**

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

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

#### **6. Bewertung des Eingriffs / Ausgleichsmaßnahmen**

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

#### **7. Umweltverträglichkeit und Artenschutz:**

Es wird lediglich die Geschossigkeit und Bauweise neu geregelt. Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Der Landschaftsplan IV „Wewer“ steht dem Vorhaben nicht entgegen. Im Geltungsbereich der Änderung werden keine Vorhaben erichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

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

## 8. Altlasten

Zusätzliche Bodeneingriffe werden nicht begründet. Altlasten sind ohnehin nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung sind Altlasten auch nicht zu erwarten.

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

- Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.
  - Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind gemäß § 5 Abs. 2 und 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG).
  - Mutter- und Unterboden sind zu separieren und einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§§ 2, 4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG).
  - Darüber hinaus sind bei Verwertungsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Böden u. a. die Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§ 17 BBodSchG).
  - Seit 1995 ist in Nordrhein-Westfalen eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse in Betrieb gegangen, mit deren Hilfe die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z. B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll.
- Anbieter können ihr Angebot selbst - sofern Sie über die technischen Voraussetzungen verfügen - oder über die Entsorgungswirtschaft Soest GmbH (ESG) in die Börse eingeben lassen. (Tel: 02921 - 353 102).
- Ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG) oder stellt eine Beseitigung die umweltverträglichere Lösung dar (§ 5 KrW-/AbfG), ist der Bodenaushub als überlassungspflichtiger Abfall auf einer dafür zugelassenen Bodendeponie im Kreis Soest zu entsorgen.

Verfügt der Erzeuger bzw. Besitzer von Abfall selbst über eine zugelassene Anlage i. S. des § 13 Abs. 1 Satz 2 KrW-/AbfG im Gebiet des Kreises Soest und wird der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt die v. g. Überlassungspflicht.

## 9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon 02761/9375-0, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

## TEIL 2 UMWELTBERICHT

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

Zentralort Welver

Bestandteil der Begründung

---

### 1. Einleitung

#### 1.1 Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung

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

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

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

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

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

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

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

### Fachplanungen

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

### Regionalplan

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

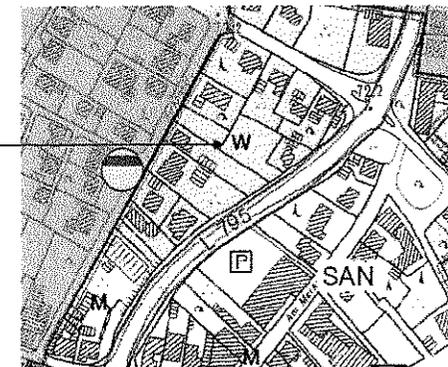
Bereich „Bahnhofstraße“, Zentralort Welver



### Flächennutzungsplan

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

(Auszug aus dem FNP der Gemeinde Welver)



### Landschaftsplan

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

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Lage und heutige Nutzung

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

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

### 2.2 Umweltzustand und Umweltauswirkungen

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

### 2.2.1 Schutzgut Mensch

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

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

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

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

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

### 2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

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

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

### 2.2.3 Schutzgut Luft und Klima

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

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

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

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

### 2.2.4 Schutzgut Landschaft

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

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

Das Plangebiet hat für das Landschaftsbild keine Bedeutung.

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

### 2.2.5 Schutzgut Boden

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

- Biotopbildungsfunktion
- Grundwasserschutzfunktion
- die Abflussregelungsfunktion

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

### 2.2.6 Schutzgut Wasser

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

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

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

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

### 2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

### 2.3 Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

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

### 3. Monitoring

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

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

#### 4. Zusammenfassung

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

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

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

<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-19/03-01	Sachbearbeiter/in: Datum:	Herr Große 20.04.2017

Bürgermeister	<i>[Signature]</i>	Allg. Vertreter	<i>[Signature]</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>[Signature]</i> 21/04.17	Sachbearbeiter/in	<i>[Signature]</i>

Beratungsfolge	Top	oeff/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	6	oeff	03.05.17				

**Zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zur Rotbuche“, Ortsteil Schwefe**  
**hier: 1. Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**  
**2. Satzungsbeschluss**

**Sachdarstellung zur Sitzung am 03.05.2017:**

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

Auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 22.02.2017 wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bei gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgetragen. Abschließend kann nun der Satzungsbeschluss gefasst werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, die Zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zur Rotbuche“, Ortsteil Schwefe, gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung einschließlich Umweltbericht zu beschließen.

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



# GEMEINDE WELVER - Ortsteil Schwefe Bebauungsplan Nr. 2 "Zur Rotbuche" - 2. Änderung -

## FESTSETZUNGEN

zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Zur Rotbuche“

Begrenzungslinie (§ 9 Abs. 7 BauGB):

Grenze des räuml. Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

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

- WA Allgemeines Wohngebiet  
Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude
  2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Die Zulassung von Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wird ausgeschlossen.

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

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

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

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

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

g geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)

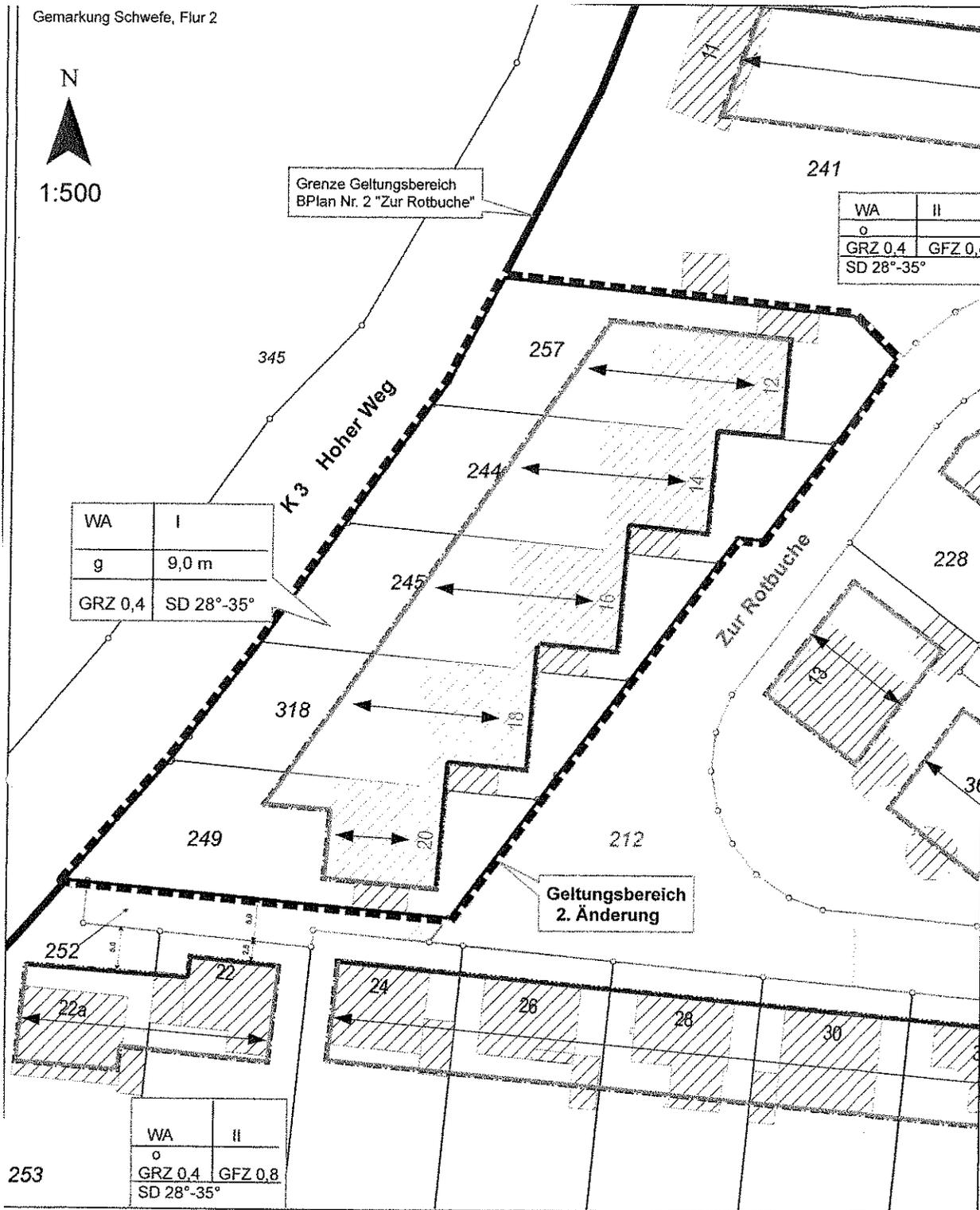
Baugrenze  
(überbaubare Grundstücksfläche, deren Grenze Gebäude und Gebäudeteile nicht überschreiten dürfen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.)

Baulinie  
(auf dieser Linie muss gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.)

SD 28-35° Zulässig sind geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° - 35°

Sonstige Festsetzungen

Firstrichtung



Grenze Geltungsbereich  
BPlan Nr. 2 "Zur Rotbuche"

WA	II
o	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
SD 28°-35°	

WA	I
g	9,0 m
GRZ 0,4	SD 28°-35°

Geltungsbereich  
2. Änderung

WA	II
o	
GRZ 0,4	GFZ 0,8
SD 28°-35°	

253



**GEMEINDE WELVER**

## **B E G R Ü N D U N G**

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

zur

### **Zweiten Änderung**

### **des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zur Rotbuche“**

**Ortsteil Schwefe**

#### Inhaltsverzeichnis:

#### **TEIL 1**

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

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

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

#### **TEIL 1**

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

Die Zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zur Rotbuche“ erstreckt sich auf die am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes vorhandene Häuserzeile. Betroffen sind die Grundstücke Gemarkung Schwefe, Flur 2, Flurstücke 244, 245, 249, 257 und 318. Es handelt sich um die bebauten Parzellen Zur Rotbuche 12, 14, 16, 18 und 20.

##### 2. Inhalt der Änderung:

Im Änderungsbereich wird die Festsetzung FD (Flachdach) gestrichen. Zulässig sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 28° - 35°. Bei einer maximal zulässigen eingeschossigen Bauweise beträgt das Höchstmaß der baulichen Anlagen 9,0 m. Festgesetzt wird zudem eine Firstrichtung mit Ost-West-Ausrichtung. Ein Baugebot besteht nicht, insofern genießen die vorhandenen Flachdächer Bestandsschutz.

##### 3. Anlass der Änderung

Im Baugebiet Nr. 2 „Zur Rotbuche“ besteht überwiegend die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung mit Satteldach. Im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes wurde im Jahre 1982 für den westlichen Bereich des Baugebietes eine eingeschossige Bebauung mit Flachdächern festgesetzt.

Der südliche, nördliche und östliche Bereich des Baugebietes besteht aus Gebäuden mit Satteldächern. Entlang der westlichen Grenze des Bebauungsplanes sind fünf Wohngebäude mit Flachdächern vorhanden. Diese fünf Grundstücke werden nun mit dem Ziel überplant, auch hier zukünftig die Errichtung von Satteldächern zu ermöglichen. Durch entsprechende Festsetzung einer max. zulässigen Firsthöhe kann zudem geregelt werden, dass die Gebäude sich maßvoll verändern können, ohne zu massiv auf ihre Umgebung zu wirken.

##### 4. Erschließung

Im Rahmen der Änderung erfolgt nur eine Änderung der zulässigen Dachform, die Erschließung ist vorhanden und bleibt unverändert.

## 5. Art und Weise der Bebauung

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes nur die Dachform neu geregelt wird, bleiben alle anderen Festsetzungen unverändert.

Somit bleibt es bei der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA). Zulässig sind demnach Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Der südliche, nördliche und östliche Bereich des Baugebietes Nr. 2 besteht bereits aus Wohngebäuden mit Satteldächern. Den entlang der westlichen Gebietsgrenze vorhandenen Flachdachbebauungen soll durch diese Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls die Möglichkeit der Errichtung von Satteldächern bei einer Dachneigung von 28° - 35° eingeräumt werden. Die zukünftig max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer Firsthöhe geregelt. Für alle baulichen Anlagen – Haupt- und Nebenanlagen einschließlich Schornsteine, Antennen und ähnlichen Anlagen – wird ein Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO von 9,0 m festgesetzt. Als Bezugspunkt wird gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Straßenrandhöhe, ermittelt in der Mitte der zur Erschließungsstraße gelegenen Seite des Baugrundstückes, festgelegt, um ein homogenes ästhetisches Erscheinungsbild aus ortsgestalterischen Gründen sicherzustellen. Bauliche Auswüchse sollen verhindert werden.

In diesem Zusammenhang wird eine Firstrichtung mit einer Ost-West-Ausrichtung festgesetzt. Dies geschieht einerseits, um so eine optimale Ausnutzung der Solarenergie (z.B. durch Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren) zu ermöglichen, andererseits im Hinblick auf die geschlossene Bebauung. So wird die Errichtung von Giebelwänden zum nördlichen und südlichen Nachbargrundstück hin vermieden. Durch die unveränderte Festsetzung der eingeschossigen Bebauung kann letztendlich ein Satteldach auf dem vorhandenen Flachdachgebäude errichtet werden, ohne dass durch ein zusätzliches Vollgeschoss eine erdrückende Wirkung für Angrenzer entsteht.

## 6 Bewertung des Eingriffs / Ausgleichsmaßnahmen

Es wird nur die Dachform neu geregelt. Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt unverändert, so dass kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt.

## 7. Umweltverträglichkeit und Artenschutz:

Es wird lediglich die Dachform neu geregelt. Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Der Landschaftsplan IV „Welve“ steht dem Vorhaben nicht entgegen. Im Geltungsbereich der Änderung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

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

## 8. Altlasten

Zusätzliche Bodeneingriffe werden nicht begründet. Altlasten sind ohnehin nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung sind Altlasten auch nicht zu erwarten.

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

- Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.
- Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind gemäß § 5 Abs. 2 und 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG).
- Mutter- und Unterboden sind zu separieren und einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§§ 2, 4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG).
- Darüber hinaus sind bei Verwertungsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten

Böden u. a. die Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§ 17 BBodSchG).

- Seit 1995 ist in Nordrhein-Westfalen eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse in Betrieb gegangen, mit deren Hilfe die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z. B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll.

Anbieter können ihr Angebot selbst - sofern Sie über die technischen Voraussetzungen verfügen - oder über die Entsorgungswirtschaft Soest GmbH (ESG) in die Börse eingeben lassen. (Tel: 02921 - 353 102).

- Ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG) oder stellt eine Beseitigung die umweltverträglichere Lösung dar (§ 5 KrW-/AbfG), ist der Bodenaushub als überlassungspflichtiger Abfall auf einer dafür zugelassenen Bodendeponie im Kreis Soest zu entsorgen.

Verfügt der Erzeuger bzw. Besitzer von Abfall selbst über eine zugelassene Anlage i. S. des § 13 Abs. 1 Satz 2 KrW-/AbfG im Gebiet des Kreises Soest und wird der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt die v. g. Überlassungspflicht.

## 9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon 02761/9375-0, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

## **TEIL 2 UMWELTBERICHT**

### **zur Zweiten Änderung des**

### **Bebauungsplanes Nr. 2 „Zur Rotbuche“, Ortsteil Schwefe**

### **Bestandteil der Begründung**

---

## 1. Einleitung

### 1.1 Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zur Rotbuche“ im Ortsteil Schwefe soll für die im Westen des Planbereiches vorhandene Flachdachbebauung die Errichtung von Satteldächern zugelassen werden. Betroffen sind fünf Grundstücke. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird somit lediglich die zulässige Dachform neu geregelt, alle anderen Festsetzungen zur Art und Weise der Bebauung bleiben unverändert.

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

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

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

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

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

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

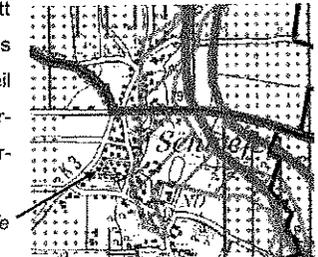
### Fachplanungen

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

### Regionalplan

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnberg Teilabschnitt Oberbereich – östlicher Teil – weist den Ortsteil Schwefe als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ aus. Der Ortsteil Schwefe wird nicht als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt, da er mit seinen rd. 700 Einwohnern unter der Darstellungsgrenze von 2.000 Einwohnern liegt.

Bereich „Zur Rotbuche“ im Ortsteil Schwefe

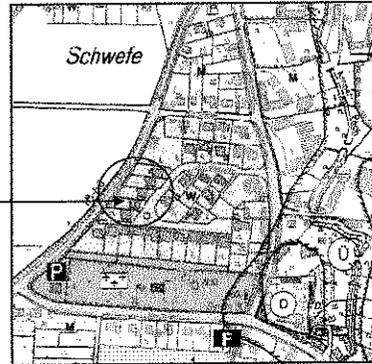


## Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Welper stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zur Rotbuche“ als „Wohnbaufläche“ (W) dar.

Bereich der 2. Änderung des B-Planes

(Auszug aus dem FNP der Gemeinde Welper)



## Landschaftsplan

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

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Lage und heutige Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zur Rotbuche“ befindet sich im Ortsteil Schwefe der Gemeinde Welper. Der Bereich der 2. Änderung betrifft eine Teilfläche im Westen des v.g. Bebauungsplanes und stellt gleichzeitig den westlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Schwefe dar.

Der Bebauungsplan wurde im Jahre 1974 rechtskräftig. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung dieses Bereiches der Ortslage Schwefe ist erfolgt. Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind fünf flachgedeckte Wohnhäuser entstanden.

### 2.2 Umweltzustand und Umweltauswirkungen

Die unbebauten Freibereiche der Grundstücke sind durch die anthropogene Nutzung geprägt. Es handelt sich um typische Gärten mit mehr oder weniger strukturarmen Rasenflächen sowie im Zuge der gärtnerischen Gestaltung um Einfriedungsbepflanzung.

### 2.2.1 Schutzgut Mensch

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

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

Es handelt sich hier um einen gewachsenen Siedlungsbereich am westlichen Ortsrand von Schwefe. Die auf der Grundlage des seit 1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes entstandenen Wohngebäude prägen den Bereich. Vorherrschend sind bauliche Anlagen mit Satteldach. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll bisher fünf flachgedeckten Gebäuden die Möglichkeit zur Aufstockung gegeben werden. Durch die Realisierung bzw. Veränderung der Dachform kommt es zu keiner grundlegenden Änderung des Wohnumfeldes. Das Plangebiet mit seinen fünf betroffenen Grundstücken hat keine Bedeutung für die Erholungsfunktion der Allgemeinbevölkerung. Eine Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Planumsetzung kommt es während der Bauphase zu temporären Beeinträchtigungen in Form von Lärm und Staubentwicklung. Durch die Bebauung ändert sich für die Bewohner der angrenzenden Grundstücke das bestehende Ortsbild. Durch die Festlegung der maximal eingeschossigen Bauweise, der zulässigen Firsthöhe und der Firstrichtung wird ein homogenes ortsgestalterisch ästhetisches Erscheinungsbild sichergestellt. Bauliche Auswüchse werden dadurch verhindert. Für die Eigentümer der bisherigen Flachdachgebäude entsteht durch die Möglichkeit der baulichen Veränderung die Gelegenheit zur Optimierung der persönlichen Wohnbedürfnisse.

### 2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

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

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

### 2.2.3 Schutzgut Luft und Klima

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

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

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

Die Luftqualität im Plangebiet wird lediglich durch die Siedlungsnutzung (Heizungsemissionen) belastet. Die Klimafunktionen spielen hier aufgrund der Nutzung nur eine untergeordnete Rolle. Westlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zur Kaltluftproduktion und somit zur Durchlüftung der angrenzenden Ortslage beitragen. Durch die möglichen Aufstockungen der Gebäude wird Einfluss auf den horizontalen Luftausgleich genommen. Da es sich um max. eingeschossige Gebäude mit Dachausbau handelt, wird die klimatische Beeinträchtigung als gering bewertet. Insgesamt wird das Gebiet durch die aufgelockerte Bebauung und die sich anschließenden Feldflure gut durchlüftet.

### 2.2.4 Schutzgut Landschaft

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

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

Das Plangebiet hat für das Landschafts- und Ortsbild keine besondere Bedeutung. Es handelt sich hier um einen gewachsenen Siedlungsbereich, der das Ortsbild schon jetzt prägt. Durch die mögliche Aufstockung der Wohngebäude passen sich die Baukörper der ansonsten umliegend vorhandenen Bauweise an. Das Erscheinungsbild wird sich dadurch punktuell verändern und Blickbeziehungen werden verändert. Durch die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung und eine max. zulässige Firsthöhe von 9,0 m werden diese Beeinträchtigungen jedoch wieder abgemildert.

### 2.2.5 Schutzgut Boden

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

- Biotopbildungsfunktion
- Grundwasserschutzfunktion
- die Abflussregelungsfunktion

Im Plangebiet befindet sich kein schutzwürdiger Boden. Die Grundstücke sind durch die vorhandenen Wohngebäude versiegelt. Da durch die Planung lediglich die Dachform neu geregelt wird, kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung, so dass keine bodenschutzrechtliche Beeinträchtigungen begründet werden.

### 2.2.6 Schutzgut Wasser

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

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

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

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

### 2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

### 2.3 Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

Bei der vorliegenden Planung erfolgt lediglich eine Veränderung der zulässigen Dachform, es wird keine zusätzliche Versiegelung von Freiflächen begründet. Insofern sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

### 3. Monitoring

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

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

### 4. Zusammenfassung

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

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zur Rotbuche“ werden fünf Grundstücke entlang des westlichen Siedlungsrandes mit dem Ziel überplant, auch hier zukünftig die Errichtung von Satteldächern zu ermöglichen. Durch die Planung werden keine Schutzgüter beeinträchtigt. Aus westlicher Sicht wird sich das Ortsbild geringfügig durch die Anpassung an die vorherrschende Dachform verändern. Durch entsprechende Festsetzung einer max. zulässigen Firsthöhe wird geregelt, dass die Gebäude sich maßvoll verändern können, ohne zu massiv auf ihre Umgebung zu wirken.

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

<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>	
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-21/23	Sachbearbeiter/in: Herr Hückelheim Datum: 13.04.2017

Bürgermeister	<i>Schulz 20.04.17</i>	Allg. Vertreter	<i>[Signature]</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>13/04.17 [Signature]</i>	Sachbearbeiter/in	<i>[Signature]</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	6	oef	11.05.16	einstimmig			
HFA	9	oef	08.06.16	ohne Beratung			
Rat	12	oef	22.06.16	vertagt in GPNU			
GPNU	4	oef	05.10.16	beschlussunfähig			
GPNU	5	oef	18.01.17	einstimmig			
HFA	5	oef	08.02.17	einstimmig			
RAT	6	oef	22.02.17	einstimmig			
GPNU	7	oef	03.05.17				

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

**Sachdarstellung zur Sitzung am 11.05.2016:**

Siehe den beigefügten Antrag vom 24.04.2016!

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

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

Der Antragsteller stellt jedoch in seinem Antrag nicht dar, wie die Überplanung konkret aussehen soll, also welche Festsetzungen planerisch zu berücksichtigen sind. Verwaltungsseitig wird davon ausgegangen, dass für die gesamte in Rede stehende Fläche eine gewerbliche

Nutzung gewünscht wird und die Darstellung von z.B. Grünflächen oder anderweitiger Nutzungen nicht angestrebt wird.

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

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

### **Beschlussvorschlag:**

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

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

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

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

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

Auf der Grundlage des Beschlusses des GPNU vom 11.05.2016 ergeht folgender

### **Beschlussvorschlag:**

Dem Rat wird empfohlen,

1. die Erweiterung des Geltungsbereiches wie beantragt grundsätzlich zu befürworten und die Vierte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ladestraße“

gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB und § 13 BauGB zu beschließen. Betroffen ist das Grundstück der Gemarkung Meyerich, Flur 4, Flurstück 172 tlw. entsprechend der im beiliegenden Plan dargestellten Abgrenzung (Anlage 2). Die Anlage 2 wird zum Bestandteil dieses Beschlusses

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

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

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

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

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

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

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

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

Somit ergeht der folgende

### **Beschlussvorschlag:**

Dem Rat wird empfohlen,

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

### **Beschluss des GPNU vom 18.01.2017:**

Dem Rat wird einstimmig empfohlen,

1. die Erweiterung des Geltungsbereiches wie beantragt grundsätzlich zu befürworten und die Vierte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ladestraße“ gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB und § 13 BauGB zu beschließen. Betroffen ist das Grundstück der Gemarkung Meyerich, Flur 4, Flurstück 172 tlw. entsprechend der im beiliegenden Plan dargestellten Abgrenzung (Anlage 3 dieser Niederschrift). Die Anlage wird zum Bestandteil dieses Beschlusses.
2. die Verwaltung zu beauftragen, mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, so dass die Kosten, die im Zuge des Bauleitplanverfahrens entstehen, vom Antragsteller getragen werden.
3. durch den Antragsteller einen Entwurf zur Vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ladestraße“ erstellen zu lassen und dem Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt zur Beratung vorzulegen.
4. Es ist zu berücksichtigen, dass die Zufahrt von der Ladestraße aus im westlichen Teil des Grundstückes erfolgen soll.

**Sachdarstellung zur Sitzung des GPNÜ am 03.05.2017:**

Im Nachgang zum Ratsbeschluss vom 22.02.2017 wurde gemeinsam mit dem Antragsteller abgestimmt, dass der Arbeitsaufwand der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nur sehr gering ausfallen wird, sofern sich nicht aus dem Beteiligungsprozess heraus ein umfangreicherer Untersuchungsaufwand ergeben wird. Demnach ist es für die Verwaltung vertretbar, zunächst in eigener Regie den Planentwurf und die Begründung zu erarbeiten. Die Bestellung von Gutachten ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorgesehen. Sofern sich die Notwendigkeit doch noch ergeben sollte, ist der Antragsteller zur Kostenübernahme bereit. Bis dahin kann noch auf den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages verzichtet werden.

Der Planentwurf der Verwaltung kann derzeit aus terminlichen bzw. urlaubsbedingten Gründen noch nicht mit dem Antragsteller abgestimmt werden. Das wird absprachegemäß in der Woche nach Versendung der Einladung nachgeholt. Sobald die Abstimmung erfolgt ist, werden die entsprechenden Unterlagen mit einem Beschlussvorschlag nachgesendet.

Kirchwelver  
Flur 2

WA II o  
TTKX.2WO  
0,4 0,8  
ED

GE. II o  
0,8 2

GE. II o  
0,8 2,4

Grundstück des

Antragstellers

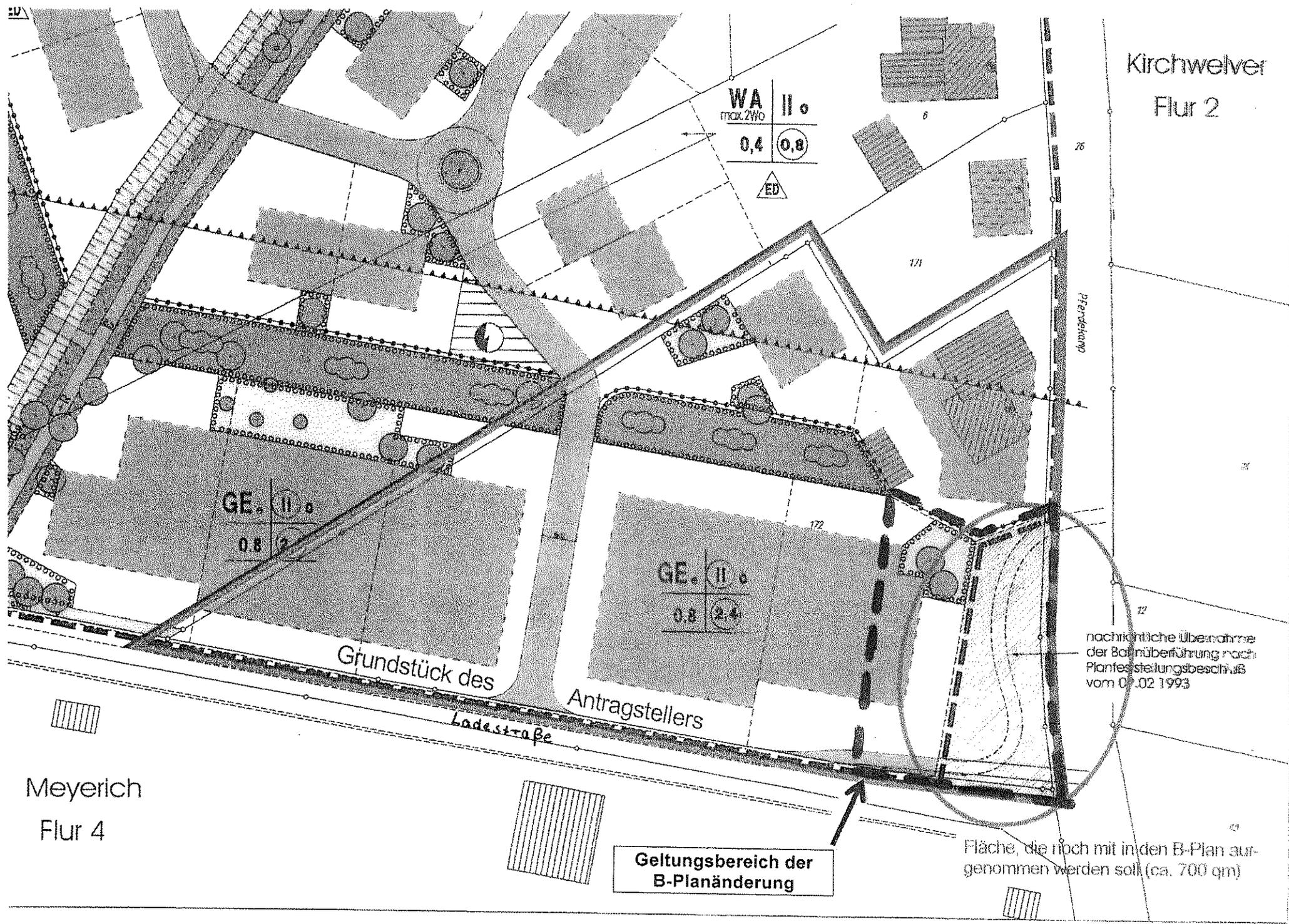
Ladestraße

Meyerich  
Flur 4

Geltungsbereich der  
B-Planänderung

nachträgliche Übernahme  
der Baflüberführung nach  
Planfeststellungsbeschluss  
vom 07.02.1993

Fläche, die noch mit in den B-Plan auf-  
genommen werden soll (ca. 700 qm)



<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-25/04-01	Sachbearbeiter/in: Datum:	Herr Große 12.04.2017

Bürgermeister	<i>S. 2004/17</i>	Allg. Vertreter	<i>12.04.17</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>13/04.17</i>	Sachbearbeiter/in	<i>12/04.17</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	8	oef	03.05.17				

**Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borgeln (Ergänzungssatzung) – Bereich Diedrich-Düllmann-Straße**  
**hier: 1. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens**  
**2. Satzungsbeschluss**

**Sachdarstellung zur Sitzung am 03.05.2017:**

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 28.09.2016 die Einleitung des Verfahrens zum Erlass der Ergänzungssatzung für den Bereich Diedrich-Düllmann-Straße im Ortsteil Borgeln beschlossen.

Zwischenzeitlich wurde das nach Baugesetzbuch vorgeschriebene Beteiligungsverfahren in der Zeit vom 13.02.2017 – 31.03.2017 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen mit den entsprechenden Abwägungsvorschlägen sind als Anlage beigefügt. Zum Abschluss des Verfahrens ist der Satzungsbeschluss zu fassen.

**Beschlussvorschlag:**

1.  
 Siehe die als Anlage beigefügten einzelnen Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen!

2.  
 Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, die „Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borgeln“ gem. § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

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



Kreis Soest . Postfach 1752 . 59491 Soest

# KREIS SOEST

Die Landrätin



### Koordinierungsstelle Regionalentwicklung

Gebäude Niederbergheimer Str. 24a . 59494 Soest

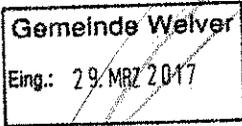
Name **Herr Gerling**  
Durchwahl **02921 30-2268**  
Zentrale **02921 30-0**  
Telefax **02921 30-2951**  
Zimmer **1.02**  
E-Mail **paul.gerling@kreis-soest.de**  
Internet **www.kreis-soest.de**

Soest, **27.03.2017**

Bei Schriftwechsel und Fragen bitte stets angeben.

**Geschäftszeichen**  
61.26.12

Gemeinde Welver  
Am Markt 4  
59514 Welver



### Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borgeln (Ergänzungssatzung) – Bereich Diedrich-Düllmann-Straße -

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 S.1 Nr. 3 BauGB

Ihr Schreiben vom 14.02.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken zur Erweiterung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Borgeln gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

#### Begründung:

Die Gemeinde Welver strebt an, den Bereich nördlich der Bahnlinie Hamm – Soest und östlich/südöstlich der Diedrich-Düllmann-Straße (Gemarkung Borgeln, Flur 4, Flurstücke 656, 693, 785 und 749) in die bestehende Innenbereichssatzung des Ortsteiles Borgeln zu integrieren. Auf den Grundstücken befindet sich ein genehmigter Tischlereibetrieb (Bescheid vom 27.09.2000). In dieser Genehmigung sind aus Sicht des Immissionsschutzes Nebenbestimmungen aufgeführt, um Nachbargrundstücke vor eventuellen Belästigungen zu schützen. Dieser Bescheid bleibt bestehen. Bei einer eventuellen Nutzungsänderung des Tischlereibetriebes wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren der Immissionsschutz erneut beteiligt.

Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich zur o.g. Planung keine Bedenken.

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht direkt betroffen. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des *südöstlich gelegenen* Landschaftsschutzgebietes und des Natura 2000-Gebiet Vogelschutzgebiet Hellwegbörde sind nicht zu erwarten.

### Zu T 1 – Kreis Soest –

Die Stellungnahme zur immissionsschutzrechtlichen und landschaftsfachlichen Sicht wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der Stellungnahme zur Eingriffsregelung wird der Anregung gefolgt und in der Begründung folgender Hinweis aufgenommen:

*>>Durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung muss sichergestellt werden, dass der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.<<*

Zu der Thematik „Artenschutz“ sind in der Begründung unter Punkt 9 bereits entsprechende Aussagen getroffen worden. Aufgrund des Hinweises des Kreises Soest wird dieser Punkt um folgende Passagen ergänzt:

*>>Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind danach nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.<<*

#### **Abstimmungsergebnis:**

GPNU: \_\_\_\_\_  
HFA: \_\_\_\_\_  
Rat: \_\_\_\_\_



Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan Welver sieht zwar Außenbereich vor. Trifft aber keine entgegenstehenden Festsetzungen.

Eingriffsregelung:

Das Vorhaben führt zu Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und ist daher als Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 30 ff. LNatSchG NRW zu bewerten. Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten.

Mit der geplanten Bebauung auf einer schon genutzten Pflasterfläche wird dies erzielt. Erhaltenswerter Gehölzbestand im Erweiterungsbereich ist zu sichern und zu schützen. 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.“

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.

Da sich die Erweiterung auf eine bereits genutzte Fläche bezieht ist davon auszugehen, dass die Erweiterung zu keinen erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die planungsrelevanten Tierarten führt. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind danach nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Damit ist dann nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

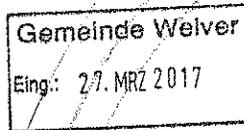
Im Auftrag

Gefling



Gemeinde Welver  
Postfach 47

59511 Welver



Welver, 22.02.2017

Betreff: Ihr Zeichen: 61-26-25 vom 13.02.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 13.02.2017 teilten Sie uns mit, dass die Außenbereichsflächen (Flurstücke 656, 693, 785) in den Innenbereich einbezogen werden sollen.

Da Ihnen bekannt ist, dass es mit dem derzeitigen Nachbarn, \_\_\_\_\_, ständig zu Reibereien kommt, da sich dieser Gewerbetreibende aufführt als sei er in einem reinem Gewerbegebiet ansässig, ist es nunmehr unverständlich, diesem Treiben von Seitens der Gemeinde Welver noch weitere „Störfälle“ zu provozieren!

Die Konsequenz aus der Verschmelzung dieser Fläche bedeutet gleichzeitig, dass eine Bebauung – und dadurch ein weiterer Gewerbeauswuchs – wiederum mit erheblichen Immissionen die Folge wäre. In Ihrer Erläuterung (unter Punkt 3.) weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass es unter anderem der Anlass sei, dem Gewerbetreibenden planungsrechtliche Sicherheiten einzuräumen. Somit ist diese Verschmelzung der Außenfläche in den Innenbereich natürlich eine Ausweisung als zusätzliche Fläche zum bebauen: Bauland!

Man könnte bereits jetzt schon, entgegen von §35 BauGB feststellen, dass eine Bebauung im Einfahrtsbereich des besagten Flurstückes stattgefunden hat!

*§35 BauGB „...Danach dürfen nur Land- und Forstwirte (Voll- und Nebenerwerb) im Außenbereich privilegiert bauen, da ihre Vorhaben „dem Wesen nach“ in den Außenbereich gehören. Dazu zählen z. B. Ställe, Lager- und Maschinenhallen, aber auch z. B. Gebäude für die gewerbliche Tierhaltung...“*

Wie kann die Gemeinde Welver das rechtfertigen?

### Zu P 1

Durch die Satzung erfolgt die Ergänzung eines bereits bebauten Grundstückes in den Innenbereich von Borgeln, welches bei Betrachtung der Situation in der Örtlichkeit bereits den Eindruck erweckt, zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu gehören (faktischer Innenbereich). Durch die Ergänzungssatzung ist insofern lediglich beabsichtigt, eine vom angrenzenden bestehenden Innenbereich geprägte Bestandsbebauung des Außenbereiches „einzufangen“.

Auf dem in Rede stehenden Grundstück befindet sich ein genehmigter Tischlereibetrieb. Die Baugenehmigungsbehörde hat im Rahmen des damaligen Genehmigungsverfahrens geprüft, ob ein solcher Betrieb an dieser Stelle einen übermäßigen Störfaktor darstellt, bzw. unter welchen Auflagen eine solche Nutzung erfolgen kann. In der letztendlich ausgesprochenen Genehmigung sind aus Sicht des Immissionsschutzes Nebenbestimmungen aufgeführt, um Nachbargrundstücke vor eventuellen Belästigungen zu schützen. Dieser Bescheid bleibt bestehen. Sofern der Betriebsinhaber auf der Grundlage des § 34 BauGB bauliche Ergänzungen im Zuge von Optimierungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse beabsichtigt oder bei eventuellen Nutzungsänderungen des Tischlereibetriebes wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren der Immissionsschutz erneut geprüft.

Der genehmigte Tischlereibetrieb hat derzeit folgende schallschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten: Die Anlage ist schalltechnisch so zu errichten und zu betreiben, dass die von der Anlage einschließlich aller Nebeneinrichtungen (wie z.B. Lüftungsanlagen, Fahrzeuge) verursachten Geräuschimmissionen keinen Beitrag zur Überschreitung folgender Werte - gemessen jeweils 0,50 m vor geöffnetem Fenster, des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes (nach DIN 4109) des nachstehend genannten Hauses - liefern: **Diedrich-Düllmann-Straße 10**  
bei Tage 60 dB (A)

Als Tagzeit gilt die Zeit von 6.00 Uhr – 22.00 Uhr. Der Nachtbetrieb einschließlich An- und Abfahrverkehr ist ausgeschlossen. Die Aufnahme von Nachtbetrieb stellt eine Nutzungsänderung dar, deren Zulässigkeit im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zu prüfen ist. Im Zusammenhang mit der betrieblichen Nutzung sind Holzstaub und Späne in Bunkern, Silos oder sonstigen geschlossenen Räumen zu lagern. Die Lageeinrichtungen und Filteranlagen sind so zu entleeren, dass Emissionen an Holzstaub oder Spänen soweit wie möglich vermieden werden, z.B. durch Abfüllen in geschlossene Behälter oder durch Befeuchten an der Austragstelle.



Die Anlieger/Nachbarschaftsversammlung vom 09.01.2015 mit Ortsvorsteher Frank Jäschke und den Fraktionsvorsitzenden von SPD/CDU/BÜNDNIS90 DIE GRÜNEN/FDP hat doch schon einen Einblick der Aussichten vom Vorhaben des Gewerbetreibenden geliefert! Es hat in der gesamten Nachbarschaft einhellig Bedenken gegenüber diesem Vorhaben gegeben! Auch hat die abgemachte Frist von 4-5 Wochen, zur genaueren Ausführungen seines Vorhabens, fruchtlos verstreichen lassen.

Zudem steht überhaupt die Genehmigungserteilung vom 27.09.2000 eines Tischlereibetriebes an dieser Stelle äußerst in Frage! Das gesamte, unmittelbare Umfeld stellt in der Hauptsache eine Wohnbebauung dar und hat daher ein Überhangcharakter eines Wohngebietes.

*Verwaltungs Gericht Braunschweig 2. Kammer, Urteil vom 09.10.2002, 2 A 317/01*

*§ 4 BauNVO, § 34 Abs 2 BBauG, § 58 Abs 2 VwGO, § 70 Abs 2 VwGO, § 72 VwGO*

*„ ... Der Betrieb einer typischen Tischlerei ist ein störender Handwerksbetrieb i.S.d. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und deshalb in einem WA-Gebiet nicht zulässig. Ebenso wenig darf eine entsprechend betriebene Tischlerei ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als „sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb“ zugelassen werden. “*

*„ ...b. Tischlerei und Wohnnachbarschaft*

*Bei der planungsrechtlichen Beurteilung ist die Lärmentwicklung einer Tischlerei einer typisierenden Betrachtung zu unterwerfen. Im Rahmen dieser Beurteilung sollte sie nicht von verhaltensbezogenen Auflagen abhängig gemacht werden, die dem Wesen des Betriebes fremd sind und mit deren Nichteinhaltung in der Praxis zu rechnen wäre.*

*Tischlerwerkstätten sind grundsätzlich in Wohngebieten nicht zulässig. Dieser Grundsatz kann bei atypischen Fallgestaltungen Ausnahmen erfahren. (BVerwG vom 7.5.1971 DVBl 1971, 759; OVG Schleswig-Holstein vom 7.6.1999 1 M 119/98 Juris-Nr. MWRE 010330000). Größere Tischlereien können selbst in einem Mischgebiet unzulässig sein (OVG Nordrhein-Westfalen vom 31.1.1997 BRS 59 Nr. 202). Noch weitergehend hat der 26. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs kürzlich entschieden, dass Tischlereien selbst als "Ein-Mann-Betrieb" in Mischgebieten grundsätzlich unzulässig sind, soweit nicht ausnahmsweise eine atypische Fallgestaltung gegeben ist (BayVGH vom 22.7.2004 26 B 04.931)...“*

Diesen Urteilen zugrundelegend werde ich die zurückliegende Genehmigung dieses Betriebes juristisch prüfen lassen!

Dann wurde diesem Gewerbetreibenden ein weiteres Gewerbe genehmigt, was dann wieder zu zusätzlichen, weiteren Lärmbelastigungen geführt hat. Mit seinem „Fuhrpark“ (wie Trecker, Bagger, Schredder und Co.) werden wir als unmittelbare Nachbarn in Regelmäßigkeit Teilhaber von Lärmerzeugungen dieser Auswüchse. Das sind nicht hinnehmbare Zustände, da sie an einer Ewig-Baustelle erinnern auf der ständig mit Baumaschinen gelärmt wird!

Da die Anlieger bereits durch die bestehende Bahnlinie erheblichen Lärmbelastigungen ausgesetzt sind, ist das Ansinnen für eine Ausweitung dieses Gewerbetreibenden nicht zumutbar! Zu all dem mutet uns die Gemeinde Welver auch noch eine erhebliche Erhöhung der Grundbesitzabgaben zu, wo man zumindest erwarten kann, dass man im Gegenzug

Sofern die seitens der Nachbarschaft geschilderten Problematiken zutreffen, liegen diese nach hiesiger Einschätzung eher in der individuellen Verhaltensweise des Betriebsinhabers, die vermuten lässt, dass die Nutzung nicht entsprechend der Baugenehmigung mit den entsprechenden Nebenbestimmungen erfolgt. Dies kann letztendlich nicht auf der planungsrechtlichen Ebene gelöst werden. Vielmehr müssten die geschilderten Situationen durch die Bauaufsicht der Genehmigungsbehörde (Immissionsschutzbehörde) überprüft werden.

Es ist richtig, dass Betriebe, die als erheblich belästigend einzustufen sind, grundsätzlich nur in einem Gewerbegebiet zulässig sind. Hierzu zählen auch Schreinereien und Zimmereibetriebe. Im Zuge eines konkreten Antrages wird aber ferner geprüft, ob aufgrund der spezifischen Fallgestaltung eine gewerbliche Nutzung – hier Tischlerei als „Ein-Mann-Betrieb“ – auch außerhalb eines Gewerbegebietes zulässig ist. Die Baugenehmigungsbehörde ist hier zu dem Ergebnis gekommen, dass unter Beachtung bestimmter immissionsschutzrechtlicher Werte, der Tischlereibetrieb zugelassen werden kann. Diese baurechtlich genehmigte Nutzung genießt Bestandsschutz. Alle anderen (gewerblichen) Nutzungen sind unzulässig.

Ungeachtet der genehmigten gewerblichen Nutzung ergibt sich aus städtebaulicher Sicht folgende Sachlage: Ein bestehendes Gebäude am Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles vermittelt den Eindruck, ebenfalls zum Innenbereich zu gehören, liegt aber tatsächlich im Außenbereich. Der Rat der Gemeinde Welver hat diese faktische Situation zum Anlass genommen, klarstellend eine Integration des Bestandsgebäudes in den Innenbereich zu beschließen. Neues „Bauland“ im städtebaulichen Sinn wird dadurch höchstens untergeordnet begründet. Die gleichzeitig ergänzten Freibereiche der Flurstücke 693 und 749 lassen nur eine geringe bauliche Ergänzung auf der Grundlage des § 34 BauGB zu.

**Abstimmungsergebnis:**

GPNU: \_\_\_\_\_  
HFA: \_\_\_\_\_  
Rat: \_\_\_\_\_

zumindest auch eine gewisse Wohnqualitätsentwicklung erwarten kann und nicht noch eine weitere Verschlechterung.

P1

Ich rege daher GRUNDSÄTZLICH an, diesen Gewerbebetrieb (bzw. Ansammlung von erheblich Immissionsbehafteten Gewerbebetätigten) in ein adäquates Gewerbegebiet (z.B. Welver Scheidungen) umzusiedeln! Nicht zuletzt auch wegen der optisch, negativen Auffälligkeiten (ausrangierter, großer LKW-Anhänger, Baumaschinen, alte Trecker-Bereifung, ausgegrabene Baumwurzeln etc.) in einem, von Wohnzwecken geprägtes-, und somit dem Charakter einer Wohnsiedlung entsprechendes Umfeld ist!

Es kann nicht sein, -- für mein Dafürhalten entsteht hier der Anschein -- dass hier Fakten geschaffen werden sollen, die zum NACHTEIL ALLER ANLIEGER fast willkürlich beschlossen werden! Auch im Hinblick der, meiner Meinung nach, NICHT rechtssicher erteilten Baugenehmigung auf dem vorderen Bereich des Flurstücks 656 (nach § 35 BauGB) ist mit diesem Vorhaben - der Einbeziehung vom Außenbereich in den Innenbereich - eine nicht ganz korrekte Vorgehensweise zu vermuten!

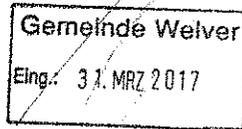
Aus den zurückliegenden Erfahrungen mit diesem Nachbarn und den genannten Gründen lehnen wir diese Entscheidung kategorisch ab! Auch WIR als Anlieger/Bürger/ Steuerzahler und Eigentümer haben ein Recht in unserem Umfeld auf eine angemessene Lebensqualität ohne vermeidbare, unnötige Immissionsbelastungen!

Mit freundlichen Grüßen



Gemeinde Welver  
Postfach 47

59511 Welver



Welver, 29.03.2017

Betreff: Ihr Zeichen: 61-26-25 vom 13.02.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Ihnen unsere Bedenken mitteilen und es ablehnen, dass die Außenbereichsflächen (Flurstücke 656, 693, 785) in den Innenbereich einbezogen werden sollen.

Wir müssen schon jetzt sehr häufig (viel zu oft) Lärmbelästigungen durch Treckerfahrten, Häckselmaschinen und diverse andere Baumaschinen von unserem Nachbarn, ertragen.

Wissen wir, was in Zukunft noch alles zu ertragen ist? Die Auswüchse der Gewerbeerweiterungen und sonstigen Tätigkeiten c haben stets nachteilige Beeinträchtigungen der Wohnqualität in der gesamten Nachbarschaft zur Folge. Da es für uns nun endgültig reicht, lehnen wir diese Einbeziehung der o.g. Flurstücke in den Innenbereich ab!

Mit freundlichen Grüßen

## Zu P 2

Durch die Satzung erfolgt die Ergänzung eines bereits bebauten Grundstückes in den Innenbereich von Borgeln, welches bei Betrachtung der Situation in der Örtlichkeit bereits den Eindruck erweckt, zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu gehören (faktischer Innenbereich). Durch die Ergänzungssatzung ist insofern lediglich beabsichtigt, eine vom angrenzenden bestehenden Innenbereich geprägte Bestandsbebauung des Außenbereiches „einzufangen“.

Auf dem in Rede stehenden Grundstück befindet sich ein genehmigter Tischlereibetrieb. Die Baugenehmigungsbehörde hat im Rahmen des damaligen Genehmigungsverfahrens geprüft, ob ein solcher Betrieb an dieser Stelle einen übermäßigen Störfaktor darstellt, bzw. unter welchen Auflagen eine solche Nutzung erfolgen kann. In der letztendlich ausgesprochenen Genehmigung sind aus Sicht des Immissionsschutzes Nebenbestimmungen aufgeführt, um Nachbargrundstücke vor eventuellen Belästigungen zu schützen. Dieser Bescheid bleibt bestehen.

Aufgrund der geschilderten Situation ergibt sich die Einschätzung, dass die von der Nachbarschaft dargelegten Störfaktoren unabhängig von der planungsrechtlichen Ausgangslage auftreten. Ein Verzicht auf die Einbeziehung der in Rede stehenden Fläche verändert an der Lärmbelästigung nichts. Die Problematik ergibt sich vielmehr aus dem individuellen Verhalten des Betriebsinhabers. Aufgrund der Schilderungen der Nachbarschaft liegt die Vermutung nahe, dass hier die Nutzung nicht entsprechend der Baugenehmigung unter Beachtung der schallschutzrechtlichen Nebenbestimmungen erfolgt.

Der genehmigte Tischlereibetrieb hat derzeit folgende schallschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten: Die Anlage ist schalltechnisch so zu errichten und zu betreiben, dass die von der Anlage einschließlich aller Nebeneinrichtungen (wie z.B. Lüftungsanlagen, Fahrzeuge) verursachten Geräuschimmissionen keinen Beitrag zur Überschreitung folgender Werte - gemessen jeweils 0,50 m vor geöffnetem Fenster, des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes (nach DIN 4109) des nachstehend genannten Hauses - liefern:

Diedrich-Düllmann-Straße 10  
bei Tage 60 dB (A)

Als Tagzeit gilt die Zeit von 6.00 Uhr – 22.00 Uhr. Der Nachtbetrieb einschließlich An- und Abfahrverkehr ist ausgeschlossen. Die Aufnahme von Nachtbetrieb stellt eine Nutzungsänderung dar, deren Zulässigkeit im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zu prüfen ist. Im Zusammenhang mit der betrieblichen Nutzung sind Holzstaub und Späne in Bunkern, Silos oder sonstigen geschlossenen Räumen zu lagern. Die Lageeinrichtungen und

P2

Filteranlagen sind so zu entleeren, dass Emissionen an Holzstaub oder Spänen soweit wie möglich vermieden werden, z.B. durch Abfüllen in geschlossene Behälter oder durch Befeuchten an der Austragstelle.

Andere gewerbliche Nutzungen bzw. ein Überschreiten der v.g. Immissionswerte sind unzulässig. Eventuelle ungenehmigte Nutzungen bzw. die Kontrolle diesbezüglich kann letztendlich nicht auf der planungsrechtlichen Ebene erfolgen. Vielmehr müssten die geschilderten Situationen durch die Bauaufsicht (Immissionsschutzbehörde) überprüft werden.

Fazit:

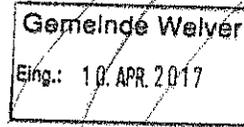
Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Ein Verzicht auf die Einbeziehung der in Rede stehenden Flächen in den Innenbereich löst nicht die vor Ort geschilderten Probleme. Die Ablehnung wird weniger durch städtebauliche Aspekte, als mehr durch bauordnungs- und immissionsschutzrechtliche Gesichtspunkte begründet. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten vor Ort und der damit einhergehenden städtebaulichen faktischen Einordnung wird an der Ergänzungssatzung festgehalten.

**Abstimmungsergebnis:**

GPNU: \_\_\_\_\_  
HFA: \_\_\_\_\_  
Rat: \_\_\_\_\_



Gemeinde Welver  
Gemeindeentwicklung  
Bau / Planung / Umwelt  
z.Hd. Herr Große  
Am Markt 4  
59514 Welver



**Bezug: Ihr Zeichen, 61 – 26 - 25**  
**Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borgeln (Ergänzungssatzung) – Bereich Diedrich-Düllmann-Straße.**

Sehr geehrter Herr Große,

hiermit nehmen wir Stellung, zu Ihrem Anschreiben vom 13.02.2017.

Wir möchten mit unserer Stellungnahme zum Ausdruck bringen, dass wir der Planung, über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borgeln (Ergänzungssatzung) - Bereich Diedrich-Düllmann-Straße widersprechen bzw. keinerlei Begründung dafür sehen.

Da wir mit diesem Schreiben verdeutlichen möchten, wie sich die Wohnsituation seit Jahren gegenüber \_\_\_\_\_ verhält, werden die von uns aufgeführten Argumente, sicherlich über die Planungsrelevanten Punkte hinausgehen.

**Zu Punkt 2 – Anlass und Ziel der Planung :**

Warum, und wofür soll eine planungsrechtliche Sicherheit für ein bestehendes Gewerbe (Tischlereibetrieb) geschaffen werden, wenn dieses Gewerbe nur noch sporadisch betrieben wird?

Da die vorhandene Halle, indem die Tischlerarbeiten ausgeübt werden könnten, gar nicht, oder nur zu einem geringen Teil genutzt werden, stellt sich für uns die Frage, wofür nach §34 BauGB weitere Möglichkeiten zur Bebauung der Flächen und somit auch die Einbeziehung in den Innenbereich geschaffen werden sollen?

Es entsteht der Verdacht, dass ! \_\_\_\_\_ sich aus wirtschaftlichen Gründen darum bemüht, das Grundstück in den Innenbereich zu bekommen.

**Zu P 3**

Anlass und Ziel der Planung:

Durch die Satzung erfolgt die Ergänzung eines bereits bebauten Grundstückes in den Innenbereich von Borgeln, welches bei Betrachtung der Situation in der Örtlichkeit bereits den Eindruck erweckt, zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu gehören (faktischer Innenbereich). Durch die Ergänzungssatzung ist insofern lediglich beabsichtigt, eine vom angrenzenden bestehenden Innenbereich geprägte Bestandsbebauung des Außenbereiches „einzufangen“. Auf dem in Rede stehenden Grundstück befindet sich ein genehmigter Tischlereibetrieb. Der Genehmigungsbescheid ist weiterhin gültig. Andere gewerbliche Nutzungen sind nicht zulässig.

Ob die Einbeziehung mit wirtschaftlichen Vorteilen für den Grundstückseigentümer verbunden ist, bleibt bei der planungsrechtlichen Betrachtung der örtlichen Situation unberücksichtigt. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten in der Diedrich-Düllmann-Straße und der damit einhergehenden städtebaulichen faktischen Einordnung hat der Rat der Gemeinde Welver das Verfahren zum Erlass einer Ergänzungssatzung beschlossen. Sofern der Erlass der Ergänzungssatzung tatsächlich zu wirtschaftlichen Vorteilen für den Grundstückseigentümer führen sollte, lassen sich aus diesem konkreten Umstand zumindest keine anderweitigen negativen Auswirkungen, z.B. eine Veränderung des Bodenrichtwertes, ableiten.

Landschaftsschutz:

Hinsichtlich der ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt eine Bestandsaufnahme der Gehölze zum Zeitpunkt der Aufstellung der Ergänzungssatzung. Im Zuge der Satzung sind vorhandene Bepflanzungen als zu erhalten festgesetzt. Die darüber hinaus geschilderten Sachverhalte können nicht auf der Ebene des Planungsrechts abgearbeitet werden. Zudem beziehen sich die Hinweise auf die Beseitigung der Bäume und die Bodenbewegungen größtenteils auf die östlich angrenzende Freifläche des Flurstückes 749, die jedoch nicht Gegenstand der Ergänzungssatzung ist. Insbesondere die Analyse der Bodenbeschaffenheit aber auch die thematisierte Beseitigung von Baumbestand müsste außerhalb des Planverfahrens durch den Kreis Soest überprüft werden.

Die Änderung der Satzung, würde aus unserer Sicht lediglich den Bodenwert des Grundstücks um ein vielfaches anheben. Da derzeit der Bodenwert ( laut boris.nrw.de ) im Außenbereich bei 7,00 Euro liegt und der Bodenwert im Innenbereich bei ca. 60,00 Euro / Stand 01.01.2017) liegt.

Somit könnte man in dem Vollzuge das Grundstück wesentlich lukrativer veräußern.



#### Zu Punkt 4.1 + 4.3 – Landschaftsschutz und Altlasten :

Da in der Vergangenheit den gesamten Baumbestand entlang der Bahntrasse abgeholzt und zum großen Teil veräußert hat, kann man zum heutigen Zeitpunkt leider nicht mehr nachvollziehen, ob schutzwürdige Bäume, sonstige Bepflanzungen und Tiere mit beseitigt wurden. Es stellt sich für uns die Frage, warum man nicht aus Landschaftsschutzgründen, verpflichtet gewesen ist, den Bestand wieder aufzuforsten? Dieser natürliche Lärm – und Sichtschutz zur Bahn, wurde uns hiermit durch bereits vor Jahren genommen.

Da auf dem Gelände seinerzeit große Erdbewegungen in Form ähnlich einer Deponie ausgeübt wurden, stellt sich auch hier die Frage, ob und in welche Art Bodenkontrollen und das Separieren von Mutterboden und Unterboden eingehalten bzw. geprüft und kontrolliert wurde.

Da unser Grundstück sich angrenzend dieser Erdbewegungen befindet, sind wir an einer Analyse der Bodenbeschaffenheit sehr interessiert ( bzgl. Sickerwasser, Grundwasser ). Uns ist nicht bekannt, ob dort sogar kontaminierter Boden mit eventuellen Schadstoffen eingearbeitet worden ist.

Abschließen zu diesem Punkt können wir als direkter Nachbar nicht nachvollziehen, in welcher Form diese Tätigkeit mit dem angemeldeten Tischlereigewerbe in Verbindung gebracht werden kann?

#### Zu Punkt 6 – Immissionsschutz :

Dieser Punkt liegt uns sehr am Herzen, da seit Jahren, die vorgegebenen Immissionen nicht eingehalten werden.

Da sämtliche Arbeiten des ..., wie Kreissägearbeiten, Hand – und Stichsägearbeiten ständig im Außenbereich ( östliches Hallenende ) angrenzend unseres Gartenbereiches (ca. 3,5 bis 4,0m Abstand) ausgeübt werden, sind damit die Immissionswerte oftmals erheblich überschritten!

Die Arbeiten, die innerhalb der Gewerbehalle stattfinden, werden ständig mit offenem Tor bzw. geöffneten Fenster ausgeführt. Auch hier hält sich in keinster Weise an die Vorgaben des Kreises Soest.

Es stellt sich desweiteren für uns die Frage, ob die Immissionsgrenzen für ein weiteres, für uns nicht bekanntes genehmigtes Gewerbe, eingehalten werden? Da sich unser Grundstück im Innenbereich ( Dorfgebiet ) befindet, und dort auch das genehmigte Gewerbe von schon fragwürdig ist, sind Arbeiten, die in den Bereich Deponie bzw. Gartenanwartschaftsbau gehören, bezüglich der Immissionen in Frage zu stellen.

Es werden zum heutigen Zeitpunkt täglich, Arbeiten mit Traktor, Radlader, Bagger oder auch Industrie - Häcksler / Holz - Schredder durchgeführt. Ein solches Gewerbe gehört auf keinen Fall in den Innenbereich und sollte selbst unter den derzeitigen Bedingungen untersagt werden!

Immissionsschutz:

Die Baugenehmigungsbehörde hat im Rahmen des damaligen Genehmigungsverfahrens geprüft, ob ein solcher Betrieb an dieser Stelle einen übermäßigen Störfaktor darstellt, bzw. unter welchen Auflagen eine solche Nutzung erfolgen kann. In der letztendlich ausgesprochenen Genehmigung sind aus Sicht des Immissionsschutzes Nebenbestimmungen aufgeführt, um Nachbargrundstücke vor eventuellen Belästigungen zu schützen. Dieser Bescheid bleibt bestehen.

Sofern die geschilderte Situation zutrifft, ergibt sich die Einschätzung, dass die von der Nachbarschaft dargelegten Störfaktoren unabhängig von der planungsrechtlichen Ausgangslage auftreten. Ein Verzicht auf die Einbeziehung der in Rede stehenden Fläche verändert an der Lärmbelastigung nichts. Die Problematik ergibt sich vielmehr aus dem individuellen Verhalten des Betriebsinhabers. Aufgrund der Schilderungen der Nachbarschaft liegt die Vermutung nahe, dass hier die Nutzung nicht entsprechend der Baugenehmigung unter Beachtung der schallschutzrechtlichen Nebenbestimmungen erfolgt.

Der genehmigte Tischlereibetrieb hat derzeit folgende schallschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten: Die Anlage ist schalltechnisch so zu errichten und zu betreiben, dass die von der Anlage einschließlich aller Nebeneinrichtungen ( wie z.B. Lüftungsanlagen, Fahrzeuge) verursachten Geräuschimmissionen keinen Beitrag zur Überschreitung folgender Werte - gemessen jeweils 0,50 m vor geöffnetem Fenster, des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes (nach DIN 4109) des nachstehend genannten Hauses - liefern: Diedrich-Düllmann-Straße 10 bei Tage 60 dB (A)

Als Tagzeit gilt die Zeit von 6.00 Uhr – 22.00 Uhr. Der Nachtbetrieb einschließlich An- und Abfahrverkehr ist ausgeschlossen. Die Aufnahme von Nachtbetrieb stellt eine Nutzungsänderung dar, deren Zulässigkeit im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zu prüfen ist. Im Zusammenhang mit der betrieblichen Nutzung sind Holzstaub und Späne in Bunkern, Silos oder sonstigen geschlossenen Räumen zu lagern. Die Lageeinrichtungen und Filteranlagen sind so zu entleeren, dass Emissionen an Holzstaub oder Spänen soweit wie möglich vermieden werden, z.B. durch Abfüllen in geschlossene Behälter oder durch Befeuchten an der Austragstelle.

Andere gewerbliche Nutzungen bzw. ein Überschreiten der v.g. Immissionswerte sind unzulässig. Eventuelle ungenehmigte Nutzungen bzw. die Kontrolle diesbezüglich kann letztendlich nicht auf der planungsrechtlichen Ebene erfolgen. Vielmehr müssten die

Diese Lärmbelästigungen, sind mehrfach auch bei der Gemeinde Welver ( Ordnungsamt ) gemeldet worden, jedoch ohne jeglichen Erfolg diese abzustellen (siehe Anlage – Bild 2 bis 4 – Maschinenpark bzw. Erstellen von Kaminholz im Außenbereich).



Auch die vorgegebenen Arbeitszeiten werden teilweise nicht eingehalten. Selbst an Wochenenden und nach 22.00 Uhr werden die genannten Fahrzeuge mit großem Lärmaufwand auf dem Grundstück des ... bewegt. Es laufen teilweise bis zu drei Fahrzeuge gleichzeitig im Stand, ohne dass die Fahrzeuge bewegt werden.

Das derzeit ausgeführte Gewerbe kommt einem Bauhof oder einem "Gala Bau" – Unternehmen eher gleich, als einem Tischlereibetrieb, welches als " **leises Gewerbe** " ausgeführt werden sollte.

Durch die täglich oben genannten Holzarbeiten, die draußen verrichtet werden, sind automatisch Staub und Geruchsbelästigungen nicht zu vermeiden. Es wurde im großem Stil – Brennholz in Ofengerechter Länge gespalten und zersägt. Die Reste im Industrie – Schredder zerkleinert. Bei diesen Arbeiten werden ständig sämtliche Auflagen und Immissionen übergangen.

Selbst wenn innerhalb der Halle lackiert wird, werden die Fenster geöffnet, unweit von Spielgeräten oder Pool.

#### Zu Punkt 8 – Gegenüberstellung der gelisteten Flächen

Für uns ist es nicht ersichtlich, im welchem Bereich sich eine Erweiterung von 100m<sup>2</sup> Bebauung ergeben soll.

Laut Aussage des ... in der Sitzung vom 09.01.2015, sollte eine Erweiterung bzw. ein Abdach im Bereich östliches Hallende errichtet werden. Dieses Vorhaben würde uns als direkter Nachbar noch mehr Sonnenlicht, Helligkeit und Lebensqualität nehmen. Das Ganze wird durch den Höhenunterschied der Grundstücke (von ca. 1,0m) zudem begünstigt.

Da eine weitere Bebauung im Geltungsbereich wahrscheinlich für uns noch mehr Lärm und weitere negative Beeinträchtigungen mit sich bringen würden, werden wir der Erweiterung der Satzung nicht zustimmen und ggf. auch rechtliche Schritte dagegen unternehmen.

#### Abschließendes :

Die Wohnsituation ist für uns seit Jahren eine sehr große Belastung, da ... sich an keinerlei offiziellen Vorgaben, sei es Immissionsschutz oder Auflagen hält. Es erweckt nicht nur den Anschein, sondern stellt sich für uns als eine tägliche Tatsache da, dass ... sich mit seinem Verhaltensmuster in keinsten Weise in den Innenbereich ( Dorfgebiet ) einfügen/ integrieren würde.

Seitdem ... die Betriebshalle mit Wohnhaus von der ... übernommen hat, kämpft man täglich mit den Belastungen, die von Ihm bzw. dem Gewerbebetrieb ausgehen.

geschilderten Situationen durch die Bauaufsicht (Immissionsschutzbehörde) überprüft werden.

Bauliche Erweiterungen:

Ungeachtet der genehmigten gewerblichen Nutzung ergibt sich aus städtebaulicher Sicht folgende Sachlage: Ein bestehendes Gebäude am Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles vermittelt den Eindruck, ebenfalls zum Innenbereich zu gehören, liegt aber tatsächlich im Außenbereich. Der Rat der Gemeinde Welver hat diese faktische Situation zum Anlass genommen, klarstellend eine Integration des Bestandsgebäudes in den Innenbereich zu beschließen. Neues „Bauland“ im städtebaulichen Sinn wird dadurch nicht begründet. Die gleichzeitig ergänzten Freibereiche der Flurstücke 693 und 749 lassen nur eine geringe bauliche Ergänzung auf der Grundlage des § 34 BauGB zu. Die weiter östlich liegenden Freiflächen des Flurstückes 749 sind nicht Gegenstand der Ergänzungssatzung und verbleiben daher im Außenbereich und können somit auch nicht nach § 34 BauGB baulich entwickelt werden.

Sofern der Betriebsinhaber eine Veränderung des bestehenden Betriebes beabsichtigt, sei es durch bauliche Erweiterungen oder grundlegende Nutzungsänderungen, ist ein entsprechendes Baugenehmigungsverfahren erforderlich. In diesem Verfahren werden die immissionsschutzrechtlichen Belange erneut geprüft.

Fazit:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Ein Verzicht auf die Einbeziehung der in Rede stehenden Flächen in den Innenbereich löst nicht die vor Ort geschilderten Probleme. Die Ablehnung wird weniger durch städtebauliche Aspekte, als mehr durch bauordnungs- und immissionsschutzrechtliche Gesichtspunkte begründet. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten vor Ort und der damit einhergehenden städtebaulichen faktischen Einordnung wird an der Ergänzungssatzung festgehalten.

#### **Abstimmungsergebnis:**

GPNU: \_\_\_\_\_  
HFA: \_\_\_\_\_  
Rat: \_\_\_\_\_



Wir haben keinerlei Verständnis dafür, dass ein Tischlereibetrieb, Deponiebetrieb oder auch Gartenlandschaftsbaubetrieb als ein "leises Gewerbe" angrenzend eines Dorfgebietes ausgeführt werden darf, oder sogar integriert werden soll.

Selbst heute ist es so, dass die in dem neusten Festsetzungsplan eingegrenzten Flächen für Bepflanzungen, einen anderen Zweck dienen als vorgesehen (siehe Anlage – Bild 1- Holzlagerungen). Oder dass entgegen des §35 BauGB eine Bebauung erst im hinteren östlichen Teil des Geländes und derzeit im vorderen Einfahrtsbereich stattgefunden hat.

#### Anhang :

Bei der Sitzung, am 09.01.2015 wurden von ... die ursprünglichen Bebauungsvorhaben vorgestellt. Es wurde von ihm, ... ausgeführt, dass im hinteren Bereich des ersten Entwurfes, eine größere Halle entstehen sollte, um dort Arbeiten an Booten, Wohnwagen und Wohnmobilen zu bewerkstelligen. Ziel war damals auch, die planungsrechtliche Sicherheit für den bestehenden Betrieb zu gewährleisten.

Aufgrund von erheblichen Widerstands, wurde von diesem Vorhaben Abstand genommen. Es wird mit dem aktuellen zweiten Entwurf nicht nur das eigentliche Vorhaben der Gemeinde Welver verworfen, **den gesamten Geltungsbereich** entlang der Bahntrasse in den Innenbereich einzufangen, sondern es wird mit Rücksicht auf die Belange der Nachbarschaft und dem entgegengesetztem Widerstand der Zersiedlung wieder Vorschub eingeräumt.

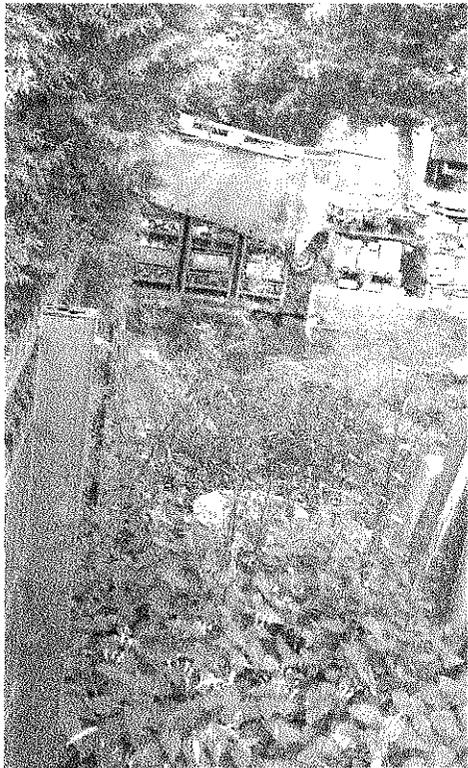
Für uns stellt es sich so dar, dass man sich der Gegenwähr der hinteren Nachbarschaft beugt, und die Durchsetzung der Planung, das Grundstück in den Innenbereich einzufangen, nur noch in dem Bereich des ersten **direkten** Nachbarn versucht umzusetzen. Wodurch sich erneut eine Zersiedlung ergeben würde.

Dieser jahrelange Kampf mit ... hat uns des Öfteren dazu bewegt, über eine Umsiedlung des eigenen Unternehmens ... und der Privatwohnung in einen anderen Kreis nachzudenken.

Wir hoffen, dass unsere Ausführungen verständlich sind, und die Belange bzw. Bedenken als Nachbar, Bürger der Gemeinde Welver und auch als Gewerbetreibender auf Verständnis stoßen.

Gerne sind wir bereit, an der besagten Ratssitzung teilzunehmen, um eventuelle Punkte im Nachgang auszuführen und zu erörtern.

Vielen Dank



Vorher

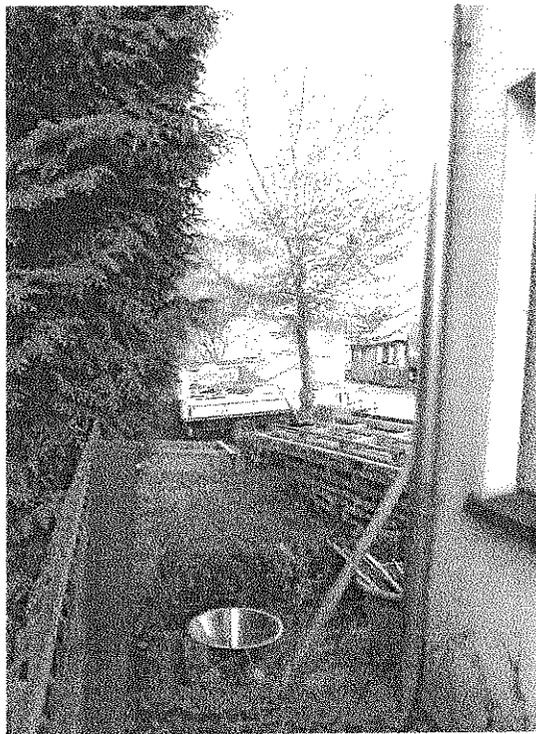


Bild 1 - jetzt (09.04.17)



Bild 4



Bild 2

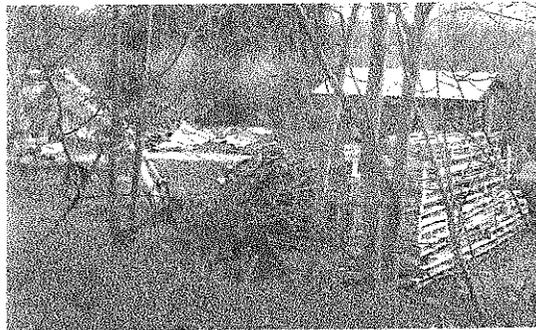


Bild 3

**S a t z u n g**  
**gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**  
**über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den**  
**im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borgeln vom**

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/ SGV. NW. 2023) und des § 34 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der jeweils zurzeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Welper in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**  
**Zielsetzung**

Mit dieser Satzung werden Außenbereichsflächen in den Geltungsbereich der Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borgeln - § 34 Abs. 4 BauGB (Innenbereichssatzung) - einbezogen.

**§ 2**  
**Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung ist im beigefügten Übersichtsplan (M 1:5000) und im Festsetzungsplan (M 1:500) gekennzeichnet. Beide Pläne sind Bestandteil dieser Satzung. Im Festsetzungsplan sind darüber hinaus die in § 3 dieser Satzung getroffenen Festsetzungen dargestellt.

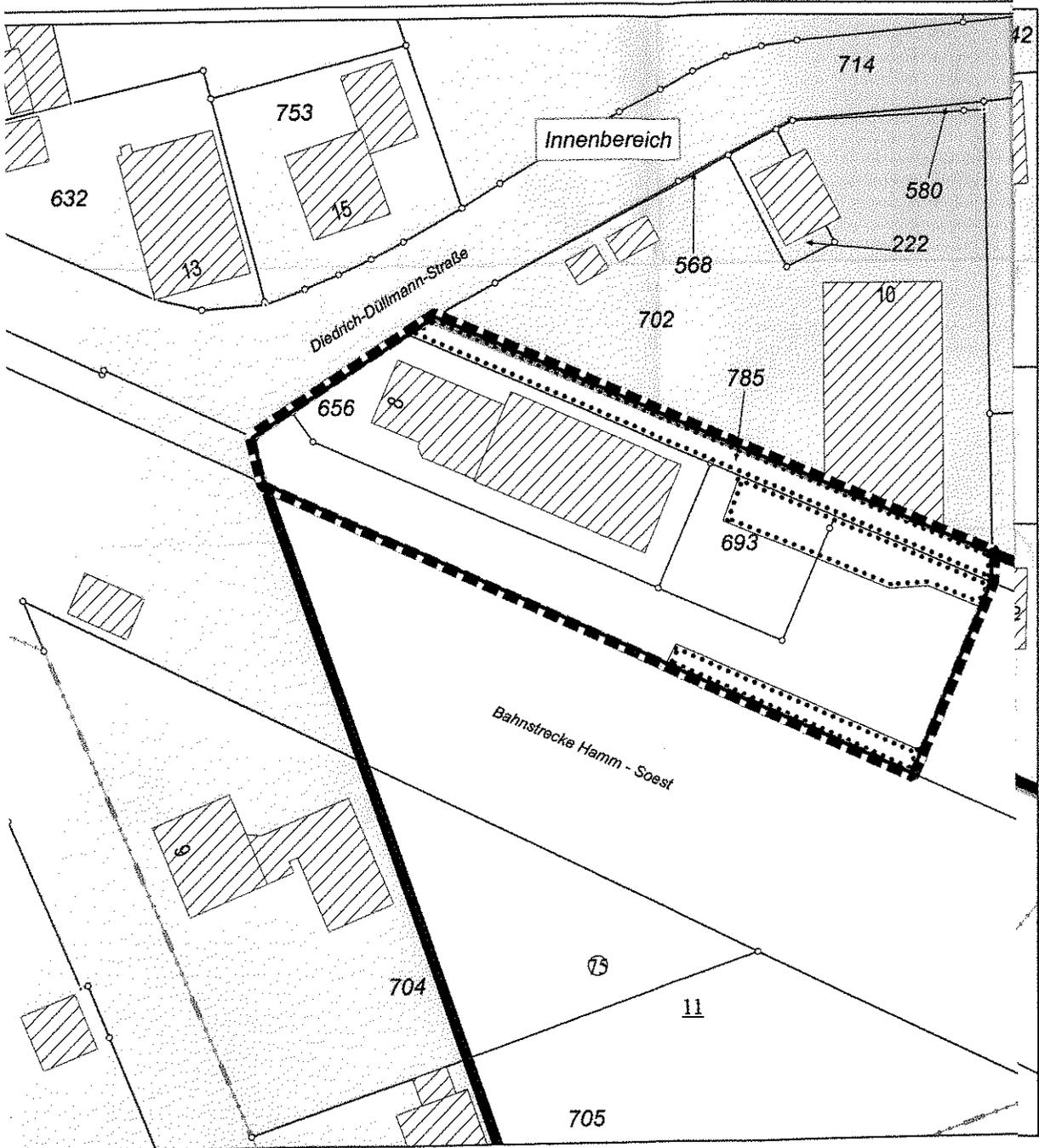
**§ 3**  
**Festsetzungen**

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende Festsetzungen zu beachten:

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

**§ 4**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.



## Zeichenerklärung

### Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB

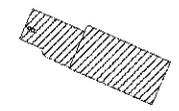


Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b

### Nachrichtliche Darstellung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Borgeln



bestehende bauliche Anlagen

693

Flurstücksnummer

Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borgeln und wurde mit der Satzung am \_\_\_\_\_ vom Rat der Gemeinde Welver beschlossen.

Welver,

Bürgermeister



## GEMEINDE WELVER



### BEGRÜNDUNG

**zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
über die Einbeziehung  
von Außenbereichsflächen in den im  
Zusammenhang bebauten  
Ortsteil Borgeln  
(Ergänzungssatzung)**

#### INHALT

1. Geltungsbereich
2. Anlass und Ziel der Planung
3. Erläuterungen
4. Naturschutz und Landschaftspflege
  - 4.1 Landschaftsschutz
  - 4.2 Gewässerschutz
  - 4.3 Altlasten
  - 4.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege
5. Erschließung
  - 5.1 Verkehr
  - 5.2 Ver- und Entsorgung
6. Immissionsschutz
7. Umweltverträglichkeit
8. Bewertung des Eingriffs/ Ausgleichsmaßnahmen
9. Artenschutzrechtliche Prüfung

---

#### 1. Geltungsbereich

Der Bereich der Ergänzungssatzung betrifft eine ca. 0,19 ha große Fläche am südlichen Siedlungsrand der Ortslage Borgeln. Der Bereich liegt nördlich der Bahnlinie Hamm – Soest und östlich/ südöstlich der Diedrich-Düllmann-Straße. Betroffen sind die Flurstücke 656, 693, 785 und 749 tlw. der Gemarkung Borgeln, Flur 4.

#### 2. Anlass und Ziel der Planung

Der unter Nr. 1 dargelegte Bereich liegt südlich der vorhandenen Innenbereichssatzung des Ortsteiles Borgeln im planungsrechtlichen Außenbereich. Es handelt es sich um einen Bereich, der sich bis 1983 im Eigentum des Bundeseisenbahnvermögens befand und dementsprechend im Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver als „Fläche für Bahnanlagen“ dargestellt ist. Nach Aufgabe der Nutzung wurden die nicht mehr benötigten Bahnflächen veräußert und auf der Grundlage der Baugenehmigung des Kreises Soest vom 17.05.1985 einer gewerblichen Nutzung (Formbaubetrieb mit Wohn- und Sozialgebäude) zugeführt. Im Jahre 2000 hat der Kreis Soest mit Bescheid vom 27.09. eine Nutzungsänderung zu einem Tischlereibetrieb genehmigt.

Ungeachtet der baulichen Nutzung und der räumlichen Nähe zum direkt angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borgeln befindet sich der Tischlereibetrieb einschließlich der zugehörigen Betriebswohnung weiterhin im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Gemeinde Welper strebt nun an, diesen Bereich in den Innenbereich gem. § 34 BauGB zu integrieren. Ziel ist die planungsrechtliche Sicherheit für den bestehenden Betrieb zu schaffen, so dass eine Beurteilung des Bereiches auf der Grundlage des § 34 BauGB erfolgt.

### 3. Erläuterungen

Für den Ortsteil Borgeln besteht seit 1981 eine rechtskräftige Satzung gem. § 34 BauGB über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich). Zusammen mit den Bebauungsplänen Nr. 3 „Osterbrei“ und Nr. 4 „Bördestraße“ liegt dieser Siedlungsbereich nördlich der „Diedrich-Düllmann-Straße“. Die verfahrensgegenständlichen Flurstücke liegen gem. § 35 BauGB im Außenbereich und sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan nachrichtlich als „Flächen für Bahnanlagen“ dargestellt. Diese Darstellung begründet sich in der ursprünglichen Nutzung des Areals. Nach Aufgabe der Bahnanlagen wird das Gebäude „Diedrich-Düllmann-Straße 8“ (Flurstück 656) seit dem Jahre 1985 auf der Grundlage einer Baugenehmigung gewerblich genutzt. Teile der baulichen Anlage werden vom jetzigen Betriebsinhaber wohngenutzt.

Die nach Aufgabe der Bahn genehmigte Folgenutzung wird aufgegriffen und dem Grundstückseigentümer damit eine planungsrechtliche Sicherheit für seinen Bestand und für evtl. bauliche Ergänzungen im Zuge von Optimierungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben. Hier soll also nicht eine vom bebauten Bereich räumlich abgesetzte Fläche „neu“ als Bauland herangezogen werden. Die nördlich angrenzende und gegenüberliegende Bebauung liegt bereits im Innenbereich. Südlich verläuft die oben schon beschriebene Bahnlinie Hamm-Soest als „bauliche Entwicklungsgrenze“ (städtebauliche Zäsur).

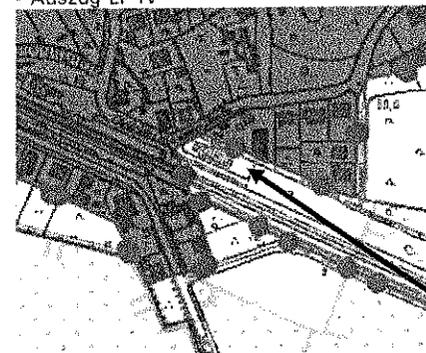
Aufgrund der Lage zwischen Bahnfläche und der vorhandenen Bebauung der „Diedrich-Düllmann-Straße“ handelt es sich hier nicht um den klassischen Außenbereich, so dass eine geplante Ergänzung nicht den Zielen entgegensteht, die mit den Bestimmungen des § 35 BauGB eigentlich verfolgt werden. Es liegt kein Widerspruch zur gesetzlichen Vorgabe im Hinblick auf eine weitestgehende Schonung des Außenbereichs vor baulichen Anlagen vor; einer weiteren Zersiedlung wird nicht Vorschub geleistet. Es erfolgt vielmehr die Ergänzung des Innenbereiches durch ein bebautes Grundstück, das bei Betrachtung der Situation in der Örtlichkeit bereits den Eindruck erweckt, zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu gehören (faktischer Innenbereich). Bei der damaligen Festlegung der Abgrenzung des Innenbereiches ist das in Rede stehende Grundstück aufgrund der ursprünglichen Nutzung als Bahngelände unberücksichtigt geblieben. Durch die Ergänzungssatzung ist insofern lediglich beabsichtigt, eine vom angrenzenden bestehenden Innenbereich geprägte Bestandsbebauung des Außenbereichs „einzufangen“ und ihn entsprechend des bereits bestehenden Eindrucks der Teilnahme am Bebauungszusammenhang in den Innenbereich zu integrieren.

## 4. Naturschutz und Landschaftspflege

### 4.1 Landschaftsschutz

Der Ergänzungsbereich wurde bereits baulich in Anspruch genommen, wobei die Freibereiche durch die anthropogene Nutzung geprägt sind. Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sind im Bereich der Ergänzungssatzung selbst und direkt angrenzend keine wertvollen Strukturen oder Elemente vorhanden.

Der **Landschaftsplan IV „Welper“** wurde im Juni 2013 als Satzung beschlossen.  
- Auszug LP IV -



Ergänzungsbereich

Das Plangebiet wird nunmehr von Darstellungen des Landschaftsplans erfasst und ist hier dem Bereich „Niederbörde um Borgeln“ zugeordnet. **Natura 2000-Gebiete** im Sinne des BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Ergänzungsbereich wird nicht von **Naturschutzgebieten** erfasst, es befinden sich dort auch keine **geschützten Landschaftsbestandteile** oder **Naturdenkmäler**. Im Biotopkataster geführte **schutzwürdige** bzw. nach BNatSchG gesetzlich **geschützte Biotope** sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

### 4.2 Gewässerschutz

**Fließ- oder Stillgewässer** sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Die Fläche liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten **Überschwemmungsgebiet**. Das Plangebiet wird weder von **Trinkwasser-** noch von **Heilquellenschutzgebieten** erfasst.

### 4.3 Altlasten

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

- Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.
- Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind gemäß § 5 Abs. 2 und 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG).
- Mutter- und Unterboden sind zu separieren und einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§§ 2, 4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG).
- Darüber hinaus sind bei Verwertungsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Böden u. a. die Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§ 17 BBodSchG).
- Seit 1995 ist in Nordrhein-Westfalen eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse in Betrieb gegangen, mit deren Hilfe die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z. B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll. Anbieter können ihr Angebot selbst - sofern Sie über die technischen Voraussetzungen verfügen - oder über die Entsorgungswirtschaft Soest GmbH (ESG) in die Börse eingeben lassen. (Tel: 02921 - 353 102).
- Ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG) oder stellt eine Beseitigung die umweltverträglichere Lösung dar (§ 5 KrW-/AbfG), ist der Bodenaushub als überlassungspflichtiger Abfall auf einer dafür zugelassenen Bodendeponie im Kreis Soest zu entsorgen. Verfügt der Erzeuger bzw. Besitzer von Abfall selbst über eine zugelassene Anlage i. S. des § 13 Abs. 1 Satz 2 KrW-/AbfG im Gebiet des Kreises Soest und wird der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt die v. g. Überlassungspflicht.

#### 4.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine **Boden- oder Baudenkmäler** bekannt. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird zur Beachtung im Rahmen der Umsetzung darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen auch bisher nicht bekannte Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen/Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen/pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen.

## 5. Erschließung

### 5.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets an das örtliche Straßennetz erfolgt durch den direkten – bereit vorhandenen - Anschluss an die gemeindliche Diedrich-Düllmann-Straße.

### 5.2 Ver- und Entsorgung

Abwassertechnisch erfolgt ein Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation und die vorhandenen Leitungen der Versorgungsträger. Die Wasserversorgung erfolgt durch die vorhandene Wasserleitung der Gelsenwasser AG. In diesem Zusammenhang wird seitens der Gelsenwasser AG folgender Hinweis gegeben:

Straßen und andere Flächen, in denen Wasserleitungen der Gelsenwasser AG betrieben werden, dürfen in ihrer Höhen- und Seitenlage nicht verändert werden. Sonstige Baumaßnahmen dürfen die Lage und die Betriebssicherheit der Wasserleitungen nicht gefährden.

## 6. Immissionsschutz

Der vom Kreis Soest genehmigte Tischlereibetrieb hat schallschutzrechtliche Vorgaben zu beachten. Danach ist die Anlage schalltechnisch so zu errichten und betreiben, dass die von der Anlage einschließlich aller Nebeneinrichtungen (wie z.B. Lüftungsanlagen, Fahrzeuge) verursachten Geräuschimmissionen keinen Beitrag zur Überschreitung folgender Werte - gemessen jeweils 0,50 m vor geöffnetem Fenster, des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes (nach DIN 4109) des nachstehend genannten Hauses - liefern:

Diedrich-Düllmann-Straße 10  
bei Tage 60 dB (A)

Als Tagzeit gilt die Zeit von 6.00 Uhr – 22.00 Uhr. Der Nachtbetrieb einschließlich An- und Abfahrverkehr ist ausgeschlossen. Die Aufnahme von Nachtbetrieb stellt eine Nutzungsänderung dar, deren Zulässigkeit im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zu prüfen ist. Im Zusammenhang mit der betrieblichen Nutzung sind Holzstaub und Späne in Bunkern, Silos oder sonstigen geschlossenen Räumen zu lagern. Die Lageeinrichtungen und Filteranlagen sind so zu entleeren, dass Emissionen an Holzstaub oder Spänen soweit wie möglich vermieden werden, z.B. durch Abfüllen in geschlossene Behälter oder durch Befeuchten an der Austragstelle.

Die Gebäude der Tischlerei liegen neben dem Bahnkörper der Strecke Hamm – Soest. Deshalb ist, falls auf oder an dem Gebäude die Installation von Lichtwerbung oder Beleuchtungskörper geplant sein sollte, der Bezirksleiter der Signaltechnik des Netzbezirks Hamm zu beteiligen. Dies begründet sich darin, dass Lichtwerbung bzw. Beleuchtungskörper neben den Bahnstrecken unter ungünstigen Verhältnissen zur Irritationen der Triebfahrzeugführer und somit zur Fehlinterpretation von Signalbildern führen könnte.

Üblicherweise wären hier auch im Zuge der Planung der baulichen Entwicklung die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes zu prüfen, um in diesem Zusammenhang zu ermitteln, ob die künftig möglichen Nutzungen **grundsätzlich** realisierbar sind; also, ob die Geräuschemissionen der Bahn mit der baulichen Entwicklung zu vereinbaren sind bzw. welche Maßnahmen zum Schutz zukünftiger Nutzungen getroffen werden müssen. Da hier nur ein bauordnungsrechtlich genehmigtes Bestandsgebäude in den Innenbereich integriert werden soll, sind weitere Untersuchungen im Hinblick auf mögliche „städtebauliche Spannungen“ entbehrlich.

## 7. Umweltverträglichkeit

Der Ergänzungsbereich wird heute gewerblich und wohnbaulich genutzt und ist hierdurch bewirtschaftungsbedingt geprägt und vorbelastet. Bislang sind keine umweltbezogenen erheblichen Beeinträchtigungen erkennbar. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind aus bisheriger Sicht überschaubar und vertretbar. Durch die Ergänzungssatzung wird kein Vorhaben zulässig, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zu dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt.

## 8. Bewertung des Eingriffs/ Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Planung können grundsätzlich weitere Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen und zu behandeln.

Der Ergänzungsbereich wird größtenteils bereits baulich genutzt. Wertvolle Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Die durch die Planung evtl. zukünftige mögliche Versiegelung von Freiflächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Landschaftsgesetzes NRW dar.

Aufgrund der ursprünglichen Nutzung als Bahngelände und der sich im Zuge der Folgenutzung entwickelten Situation vor Ort, stellt sich die Thematik hinsichtlich eines möglichen Verzichts auf den Eingriff nicht.

Im Interesse des Natur- und Landschaftsschutzes ist es dennoch erforderlich, den Eingriff so gering wie möglich zu halten. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Zur Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt eine Gegenüberstellung des Bestandes mit der Planung.

### Gegenüberstellung:

#### Bestand

	Fläche	Wertfaktor	Wertpunkte
Gebäude	325 m <sup>2</sup>	0	= 0
Sonst. versiegelte Flächen			
• Zufahrt/Stellplätze	175 m <sup>2</sup>	0	= 0
• gepflasterter Bereich	630 m <sup>2</sup>	0	= 0
• Garagen	35 m <sup>2</sup>	0	= 0
• Lagercontainer	30 m <sup>2</sup>	0	= 0
• Gartenhaus	28 m <sup>2</sup>	0	= 0
geschotterter Bereich	40 m <sup>2</sup>	1	= 40
Sträucher/Bäume	285 m <sup>2</sup>	4	= 1.140
strukturarmer Garten	160 m <sup>2</sup>	2	= 320
Hecke (Flurstück 785)	207 m <sup>2</sup>	6	= 1.242
Summe:	1.915 m <sup>2</sup>		2.742

#### Planung:

Sofern auf der Grundlage des § 34 BauGB eine weitere bauliche Ergänzung erfolgt, ist davon auszugehen, dass dafür andere bereits versiegelte Flächen (asphaltierter/gepflasterter Bereich/Containerstandort) in Anspruch genommen werden. Insofern ergibt die Bilanzierung zwischen Bestand und Planung keinen Unterschied in der Gesamtsumme.

	Fläche	Wertfaktor	Wertpunkte
Gebäude	425 m <sup>2</sup>	0	= 0
Sonst. versiegelte Flächen			
• Zufahrt/Stellplätze	175 m <sup>2</sup>	0	= 0
• gepflasterter Bereich	530 m <sup>2</sup>	0	= 0
• Garagen	35 m <sup>2</sup>	0	= 0
• Lagercontainer	30 m <sup>2</sup>	0	= 0
• Gartenhaus	28 m <sup>2</sup>	0	= 0
geschotterter Bereich	40 m <sup>2</sup>	1	= 40
Sträucher/Bäume	285 m <sup>2</sup>	4	= 1.140
strukturarmer Garten	160 m <sup>2</sup>	2	= 320
Hecke (Flurstück 785)	207 m <sup>2</sup>	6	= 1.242
Summe:	1.915 m <sup>2</sup>		2.742

Es ergeben sich somit keine Ausgleichsmaßnahmen.

Durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung muss sichergestellt werden, dass der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.

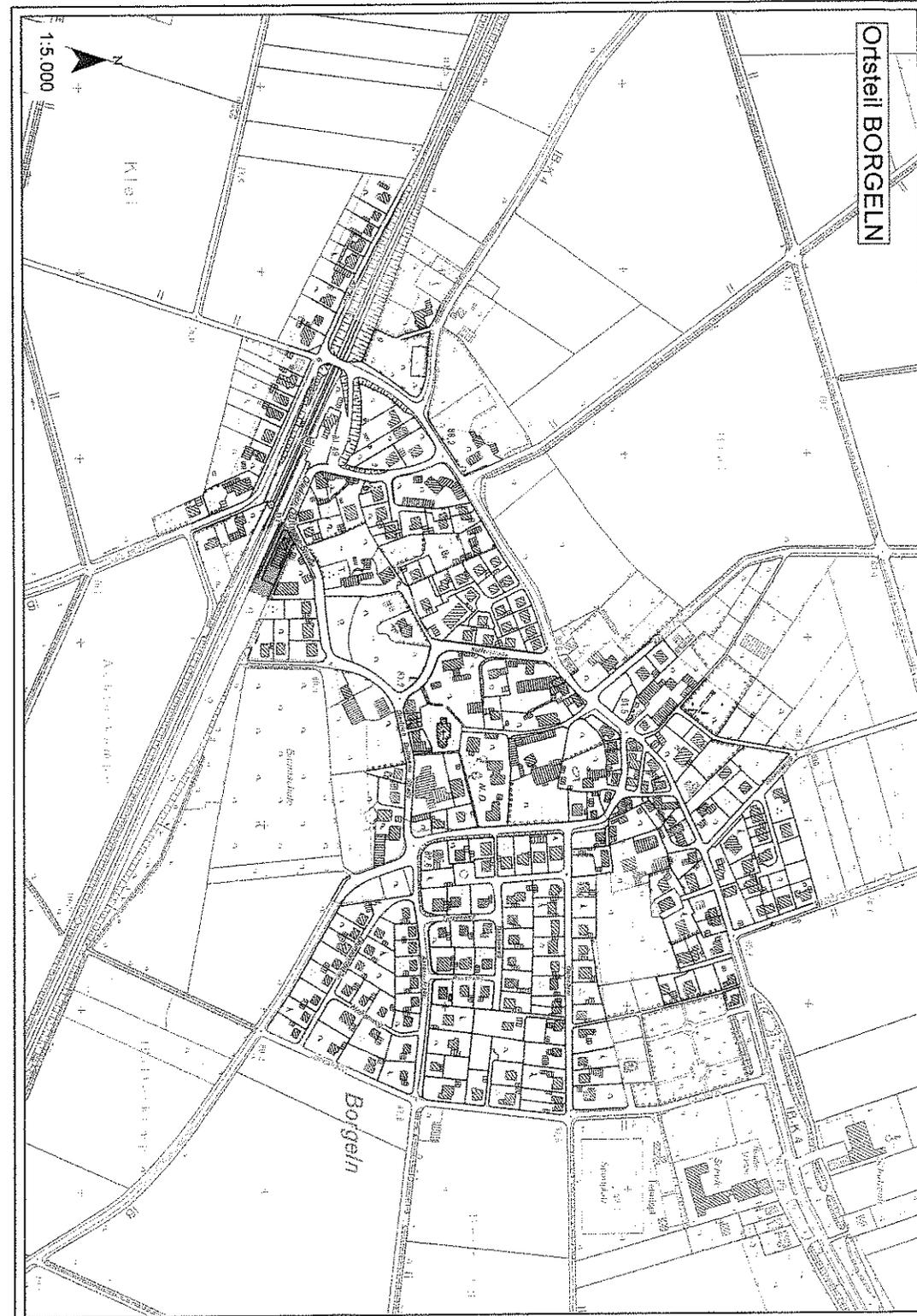
#### 9. Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Bereich der Ergänzungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Im Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Unter Berücksichtigung der Umgebungssituation und der derzeitigen Nutzung des Satzungsgebietes ist nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der baulichen Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Borgeln die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind danach nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Diese gewonnene vorläufige Einschätzung, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht berührt werden, wird mit der Verpflichtung an zukünftige Bauherren weitergegeben, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in einem solchen Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

Welver,

- Schumacher –  
Bürgermeister



<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-26/11	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 12.04.2017

Bürgermeister	<i>Schm 20.4.17</i>	Allg. Vertreter	<i>[Signature]</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>Phi 13/04.17</i>	Sachbearbeiter/in	<i>[Signature]</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	9	oef	09.03.16	einstimmig			
HFA	4	oef	06.04.16	einstimmig			
Rat	4	oef	13.04.16	einstimmig			
GPNU	9	oef	03.05.17				

**Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Flerke (Innenbereich)  
 gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – Bereich Straße „Flerker Straße“  
 hier: Antrag vom 21.02.2016 und neuer Antrag vom 04.04.2017**

**Sachdarstellung zur Sitzung am 09.03.2016:**

Siehe beigefügten Antrag vom 21.02.2016!

Der antragsgegenständliche Bereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Eine auf dieser Grundlage weitergehende Planung dieses Bereiches konnte bislang nicht umgesetzt werden. Eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung des Ortsteiles Flerke scheiterte in der Vergangenheit an dieser Stelle, da insbesondere die Immissionsproblematik im Zusammenhang mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben nicht gelöst werden konnte. Das Areal zwischen Pappelallee und Flerker Straße befindet sich daher immer noch im planungsrechtlichen Außenbereich. Durch betriebliche Veränderungen stellt sich die Situation heute so dar, dass eine antragsgemäße Integration in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil grundsätzlich möglich ist.

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

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Erlass einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Bereich „Flerker Straße“, Ortsteil Flerke, zu beschließen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsentwurf zu erstellen und das Beteiligungsverfahren gem. § 34 Abs. 6 BauGB durchzuführen.

Bei der Erstellung des Satzungsentwurfes sind folgende Festsetzungen zu berücksichtigen:

- zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
- höchstzulässig sind 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude

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

## **Sachdarstellung zur Sitzung am 03.05.2017:**

Auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 13.04.2016 wurden im Zuge der Erarbeitung eines Satzungsentwurfes vorrangig die ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt. Hierzu erfolgte zusammen mit dem Antragsteller eine Bestandsaufnahme hinsichtlich der vorhandenen Bepflanzung und die anschließende Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde.

Der Kreis Soest kommt bei seiner Bewertung zu dem Ergebnis, dass die unmittelbare Fläche südlich der Hofstelle „Flerker Straße 22“ den Restbestand einer Streuobstwiese darstellt, die südlich anschließende Fläche bis zur Pappelallee ist als Weidegrünland zu berücksichtigen. Nach der Gegenüberstellung des Ausgangszustandes mit dem Zustand nach einer wohnbaulichen Entwicklung ergibt sich in der Bilanzierung ein Biotopwertdefizit von rd. 12.800 Punkten. Dieses Defizit muss durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Des Weiteren ist im Zuge der Ergänzungssatzung eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erforderlich (*siehe Anlage: Stellungnahme Kreis Soest v. 08.12.2016, Seite 2*).

Das Ergebnis der Unteren Landschaftsbehörde sowie Gespräche innerhalb der Familie haben den Antragsteller aktuell veranlasst, einen neuen Antrag zu stellen. Im Zuge einer Ergänzungssatzung soll nun eine Fläche östlich der Pappelallee und eine Fläche westlich der Flerker Straße/ nördlich der Pappelallee in den Innenbereich zum Zwecke der wohnbaulichen Entwicklung einbezogen werden. Der Bereich der zuvor erwähnten Streuobstwiese bleibt unberücksichtigt und soll als Freifläche im planungsrechtlichen Außenbereich verbleiben.

Für die Fläche östlich der Pappelallee liegen die Voraussetzungen für eine Ergänzungssatzung uneingeschränkt vor. Wobei die Tiefe der Fläche entgegen der Darstellung durch den Antragsteller rd. 60 m betragen müsste, um eine nahtlose Anbindung an den östlich vorhandenen Innenbereich herzustellen. Eine Integration entspräche auch einer sinnvollen geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die zweite Fläche nördlich der Pappelallee/ westlich der Flerker Straße leidet an der fehlenden unmittelbaren Verbindung zum weiter nördlich liegenden Innenbereich. Hier endet der im Zusammenhang bebaute Ortsteil hinter den baulichen Anlagen der Hofstelle „Flerker Straße 22“. Lediglich zu dem östlich der Flerker Straße vorhandenem Innenbereich könnte eine Verbindung geschaffen werden. Ob die Antragsfläche durch die bauliche Nutzung östlich der Flerker Straße hinreichend geprägt ist, müsste im weiteren Verfahren mit den Fachbehörden erörtert werden. Voraussetzung ist zunächst eine entwicklungspolitische Entscheidung, ob der Ortsteil Flerke antragsgemäß wachsen soll.

Vorbehaltlich der Beratung im Ausschuss ergibt sich bei einer antragsgemäßen Entscheidung folgender

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Einleitungsbeschluss für eine Ergänzungssatzung für den Ortsteil Flerke vom 13.04.2016 aufzuheben.

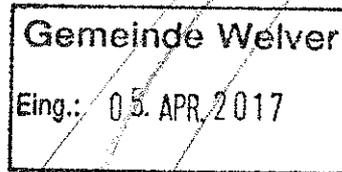
2. Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Erlass einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Bereich östlich der Pappelallee, nördlich der Pappelallee/westlich der Flerker Straße, Ortsteil Flerke, zu beschließen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsentwurf zu erstellen und das Beteiligungsverfahren gem. § 34 Abs. 6 BauGB durchzuführen.

Bei der Erstellung des Satzungsentwurfes sind folgende Festsetzungen zu berücksichtigen:

- zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
- höchstzulässig sind 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude

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

Gemeinde Welver  
Bürgermeister Uwe Schumacher  
Am Markt 4  
59514 Welver



**Ausweisung von Bauland**  
**Änderung meines Antrags vom 21.02.2016**

Flerke, den 04.04.2017

Sehr geehrter Herr Schumacher,  
im Februar 2016 hatte ich einen Antrag auf Umwandlung eines Streifens meiner Weidefläche im Dorf Flerke vom Außenbereich in den Innenbereich gestellt, um meinen Kindern das Bauen im Dorf zu ermöglichen. Dieser Antrag wurde am 13.04.2016 durch den Rat der Gemeinde genehmigt, weitere Maßnahmen sind noch nicht erfolgt. Der Einfachheit halber habe ich den alten Antrag als Anlage beigelegt.

Gespräche mit meinen Kindern, dem Kreis Soest als unterer Landschaftsbehörde und auch anderen sachkundigen Personen haben mich zum Umdenken bewegt.

Daher möchte ich den Antrag grundsätzlich beibehalten, aber die Fläche ändern. Von dem damals beantragten und bereits genehmigten Streifen entlang der Flerker Straße von ca. 4.300 m<sup>2</sup> möchte ich lediglich an der Ecke Flerker Straße / Pappelallee eine Teilfläche von 2000 m<sup>2</sup> im Antrag belassen ( 50 m Breite in der Bautiefe von 40 m ). Sie liegt am weitesten vom eigentlichen Betrieb entfernt, gegenseitige Störungen sind hier am besten auszuschließen. Die weiter nördlich befindlichen Obstbäume wären dadurch nicht mehr betroffen und könnten stehen bleiben. Der ökologische Eingriff wäre somit bedeutend geringer.

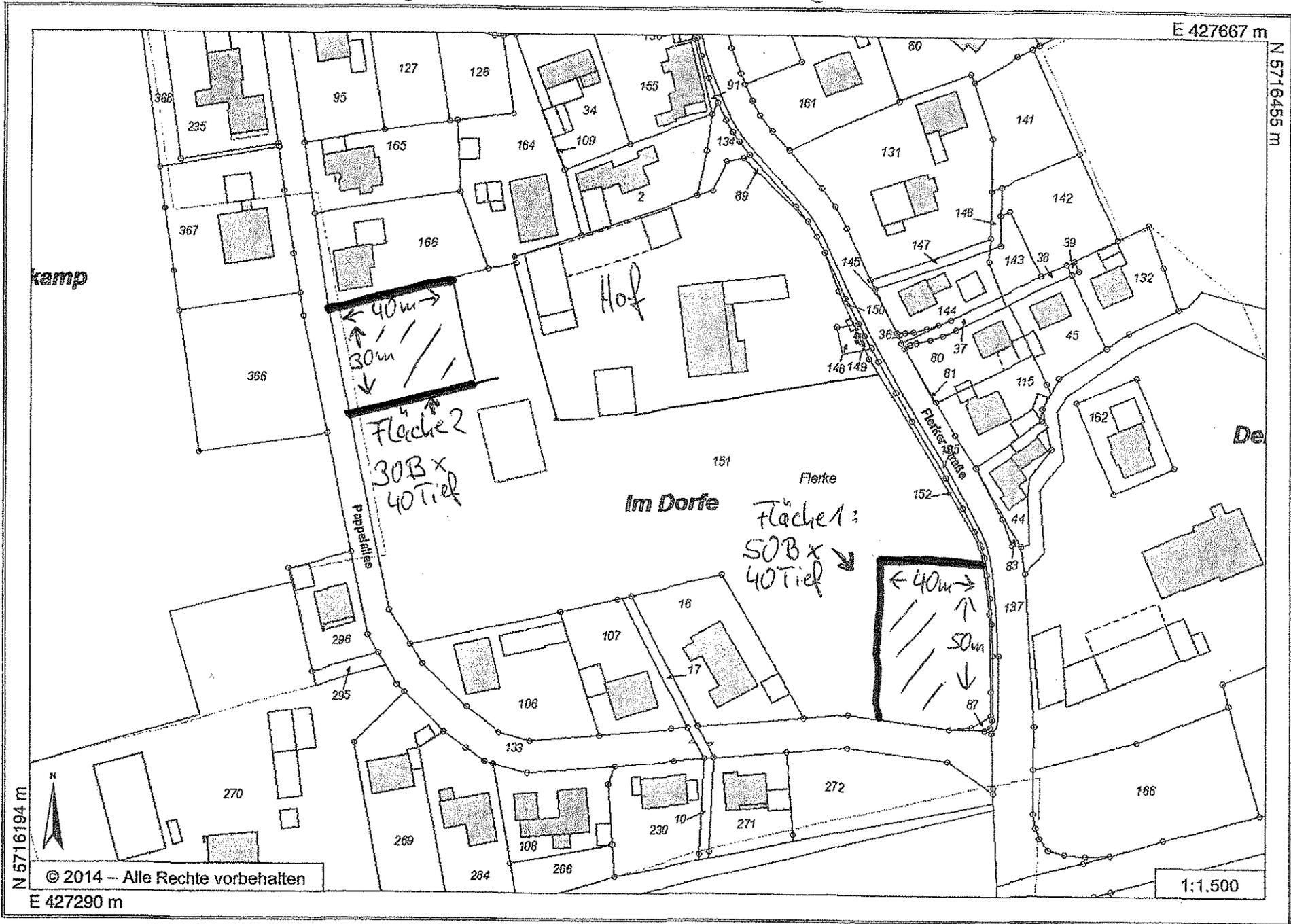
Als Ersatzfläche beantrage ich auf der Westseite des Betriebes an der Straße Pappelallee eine Fläche von 30 m Breite in einer Tiefe von 40 m. Auch sie liegt außerhalb des Betriebes, gegenseitige Störungen sind hier ebenfalls nicht zu erwarten. Auch an diesem Standort sind keine Bäume vorhanden, der ökologische Eingriff ist auch hier geringer als an der wegfallenden Fläche. In der Summe verringert sich die beantragte Gesamtfläche von ca. 4.300 m<sup>2</sup> ( alter Antrag ) auf 3.200 m<sup>2</sup>.

Das Nachbargrundstück ist bereits bebaut.

Ich habe die alte Karte vom ersten Antrag wie auch eine 2. Karte mit den „neuen“ Flächen beigelegt, so dass man die Änderung gut nachvollziehen kann. Durch die Änderung bleibt die Wohnbebauung weit vom landwirtschaftlichen Betrieb entfernt, der Obstbaumbestand wird erhalten und die beantragte Gesamtfläche reduziert.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

mit freundlichem Gruß



Karte zum neuen Entwurf vom 4.4.2017

Gemeinde Welper  
Bürgermeister Uwe Schumacher  
Am Markt 4  
59514 Welper

Anlage zum Schreiben  
vom 4.4.2017

zur Erinnerung

**Ausweisung von Bauland**

**Flerke, den 21.02.2016**

Sehr geehrter Herr Schumacher,  
ich bewirtschafte im Ortsteil Flerke einen landwirtschaftlichen Betrieb.  
Die Hofstelle liegt relativ zentral in der Ortslage. Im Zuge des Strukturwandels ist die Tierhaltung im Ort im Laufe der letzten Jahre immer weiter zurückgegangen. Mit meiner eigenen Tierhaltung bin ich bereits vor 24 Jahren in den Twietenweg ausgesiedelt, die verbliebene Tierhaltung auf meiner Hofstelle habe ich bis auf einige Pensionstiere auf der Weide mittlerweile aufgegeben.

Mit dem Betrieb hat sich nun der letzte verbliebene Betrieb in der Dorflage von seinen Schweinen getrennt. Ich will damit nur deutlich machen, dass ein möglicher Konflikt zwischen landwirtschaftlichen Emissionen und Wohnbebauung mittlerweile nicht mehr gegeben ist und sich die Situation im Vergleich zu noch vor 10 Jahren deutlich geändert hat. Mein Hof im Dorf ist nutzungsrechtlich ein mittlerweile von Wohnbebauung umzingelter Außenbereich, auf dem das Errichten von Wohnbebauung nicht erlaubt ist. Ich habe 3 Kinder, die inzwischen auch ihre Zukunft planen. Ihnen würde ich gern einen Bauplatz am Hof überlassen und ein Verbleiben in Flerke ermöglichen.

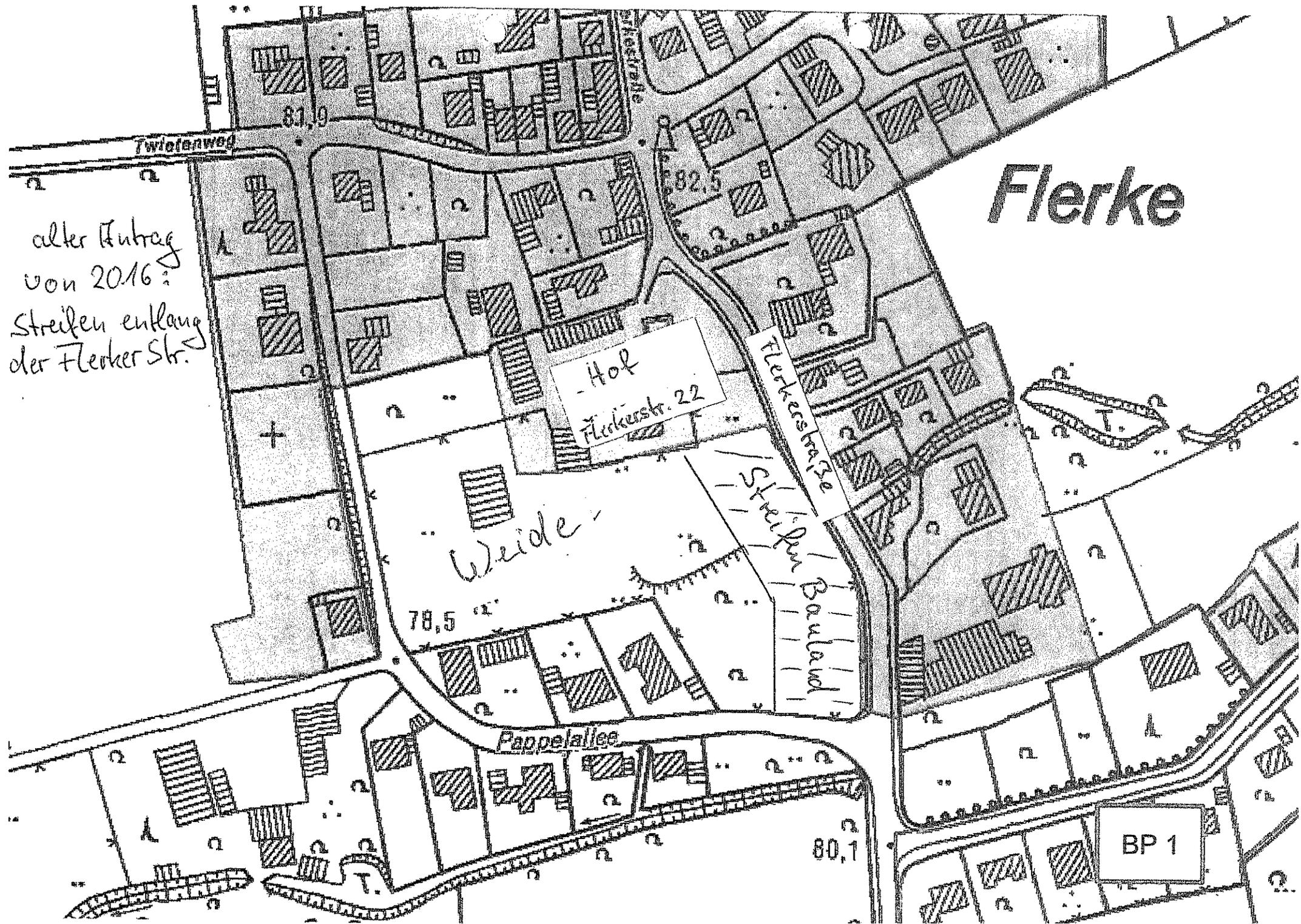
Daher mein Antrag: Ist es möglich, entlang der Flerker Straße bis zur Einmündung in die Pappelallee einen Streifen meiner Weide in einer normalen Bautiefe vom Außen- in den Innenbereich zu verlagern und so eine Bebauung zu ermöglichen? Dies könnte evtl. im Zuge einer Ergänzungssatzung erfolgen. Die Flerker Straße ist in dem Bereich asphaltiert und hat einen Bürgersteig, es ist alles erschlossen. Der Streifen entlang der Flerkerstraße wäre ca. 120 m lang.

Auf der beiliegenden Zeichnung ist die Umzingelung meiner Hofstelle durch Bebauung gut zu erkennen. In die Weide ( helle Fläche ) habe ich den als Bebauung geplanten Streifen schraffiert eingezeichnet.

Ich bitte Sie, diesen Antrag dem Rat der Gemeinde zur Beratung und weiteren Beschlussfassung vorzulegen. Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Anlage: 1 Lageplan



# Flerke

alter Antrag  
von 2016:  
Streifen entlang  
der Flecker Str.

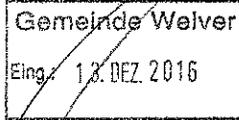
Hol  
Fleckerstr. 22

Streifen Bauland

Weide

BP 1

Gemeinde Welver  
Gemeindeentwicklung  
z. H. Herrn Große  
59514 Welver



## Umwelt Natur- und Landschaftsschutz

Gebäude Hoher Weg 1 - 3 · 59494 Soest

Name Frau Rennebaum  
Durchwahl 02921 30-2238  
Zentrale 02921 30-0  
Telefax 02921 30-2394  
Zimmer 1.043  
E-Mail marianne.rennebaum@kreis-soest.de  
Internet www.kreis-soest.de

Soest, 08.12.2016

Bei Schriftwechsel und Fragen bitte stets angeben:

### Geschäftszeichen

70.02.0618-67.71.12.479.2016



### Eingriffsregelung

- Das Vorhaben führt zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und ist daher als Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 30 ff. LNatSchG NRW zu bewerten.
- Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).
- Im Geltungsbereich der Satzung sind Festsetzungen zur Vermeidung von Schäden an Natur und Landschaft zu treffen:
  - weitgehendster Erhalt des vorhandenen Baumbestandes auf Grünflächen
  - Schutz von Gehölzbeständen vor Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit
  - Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung von standortgerechten, einheimischen Laub- oder Obstbäumen
- Bewertung  
Die in der Begründung vorgenommene Eingriffsbewertung für den Ausgangszustand sollte für die nördliche Fläche den Restbestand der Streuobstwiese und für die südliche Fläche Weidegrünland berücksichtigen. Im Planungszustand ist eine Hecke mit 4 Wertpunkten angesetzt. Diese Bewertung ergibt die Notwendigkeit die hecke auf ca. 90m in 10m Breite anzulegen und aus heimischen Gehölzen zu pflanzen. Der Ausgleich könnte in der angrenzenden Feldflur über die Umsetzung von Maßnahmen des Landschaftsplanes (Obstwiesen, Grünland) erfolgen.

### Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Flerke (Innenbereich) -Bereich Flerker Straße- hier: Ökologische Eingriffsbilanzierung

Sehr geehrter Herr Große,

Mit der Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Flerke werden Grünlandflächen beansprucht. Die Fläche ist als Dauergrünland eingetragen. Der nördliche Bereich weist den Rest einer Streuobstwiese auf. Ökologisch besonders relevant ist neben der allgemeinen Problematik der zunehmenden Bodenversiegelung die geplante „Grünlandanspruchnahme“.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist erstellt und konkrete Ausgleichsmaßnahmen sind beschrieben.

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

### Schutzgebiete

- Schutzgebiete sind durch die Planung nicht direkt betroffen.

### Landschaftsplan

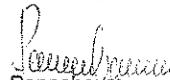
- Der Landschaftsplan Welver sieht Außenbereich vor und setzt im Festsetzungsraum D2.14 die Ergänzung z.B. von Obstbaumbeständen fest.

### 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. Gerade in alten Hecken, Bäumen, Hohlbäume bestehen Brutstätten. Diese sind im Vorfeld zu erfassen. Geeignete Erhaltungs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind darzustellen.

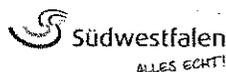
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Rennebaum

### Kontoverbindung

IBAN DE95 4145 0075 0003 0000 23  
BIC WELADED1SOS  
Ust-ID DE 126 631 960



Antwortschreiben an Gemeinde Welver.docx

Für sehbehinderte und blinde Menschen kann dieses amtliche Schriftstück in barrierefreier Form zur Verfügung gestellt werden. Wenden Sie sich bitte an den Absender.

<b>Gemeinde Welver</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-21/26	Sachbearbeiter/in: Datum:	Herr Große 12.04.2017

Bürgermeister	<i>S. Müller</i>	Allg. Vertreter	<i>S. Müller</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>13/04.17</i>	Sachbearbeiter/in	<i>12/04.17</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	10	oef	03.05.17				

**Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Landwehrkamp“, Zentralort Welver  
hier: Antrag vom 07.04.2017**

**Sachdarstellung zur Sitzung am 03.05.2017:**

- Siehe beigefügten Antrag vom 07.04.2017!

Das antragsgegenständliche Grundstück „Meyericher Kirchfeld 2“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Landwehrkamp“ im Zentralort Welver östlich der Landesstraße L 795 (Werler Straße). Im Bebauungsplan ist beginnend beim südlich liegenden Regenrückhaltebecken in nördliche Richtung verlaufend entlang der Landesstraße ein Grünstreifen festgesetzt. Diese private Pflanzfläche ist mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen Gehölzen zu ersetzen.

**Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen;**

Der festgesetzte Grünstreifen dient als Abschirmung und Absicherung zum Schutz vor dem Verkehr auf der Werler Straße, praktisch als „grünes Band“ zwischen der schutzbedürftigen Wohnnutzung und der lärmemittierenden Straßennutzung. Eine solche Schutzfunktion erfüllt sicher auch eine bauliche Anlage, im vorliegenden Bebauungsplan wurde jedoch als gestalterisches Element ein einheitlicher Pflanzstreifen festgesetzt, der sich nördlich im Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 27 entlang der Wohngrundstücke bis zur Bebauung „Im Kreggenfeld“ fortsetzt.

**Landschaftsbild und ökologische Bedeutung:**

Neben der Abschirmungsfunktion soll eine einheitliche Pflanzfläche am westlichen Rand des Bebauungsplanes entlang der stärker befahrenen Werler Straße auch ein optisch „ruhiges“ und einheitliches Bild erzeugen. Zum Landschaftsbild heißt es im Umweltbericht: >>Mit dem Erhalt und Ergänzung der Gehölze in den westlichen und südwestlichen Randbereichen werden sowohl Biotopstrukturen für die Fauna als auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden.<< Gleichzeitig wurde die Fläche bei der ökologischen Bilanzierung entsprechend berücksichtigt und schlägt hier mit 5 Wertpunkten pro m<sup>2</sup> zu buche.

**Artenschutz:**

Sofern der Einfluss der Straße durch keinerlei Hecken oder sonstiger Strukturen gemindert wird, ist zu erwarten, dass störungsempfindliche Arten durch die Bewegung und Lärmentwicklung der vorbeifahrenden Fahrzeuge vergrämt werden. Insgesamt erfüllt der Pflanzstreifen somit auch eine Funktion als Lebensraum für Vogelarten (Nahrungs-, Nist- und Aufenthaltshabitat).

**Vorbildfunktion:**

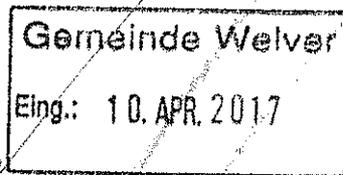
Bei der Beratung ist zu berücksichtigen, dass eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine wegweisende Vorbildfunktion auslöst, so dass bei gleichgelagerten Fällen ebenfalls eine Bebauung des Grünstreifens nur schwerlich zu verhindern wäre. Das mit der Pflanzfläche ursprünglich verfolgte Ziel im Zuge der Entwicklung des Bebauungsplanes wäre damit obsolet.

Auf Nachfrage beim Kreis Soest wurde mitgeteilt, dass seitens der Baugenehmigungsbehörde einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Errichtung von baulichen Anlagen im Grünstreifen nicht zugestimmt wird. Eine diesbezügliche Änderung des Bebauungsplanes liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Welver.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der v.g. Aspekte verwaltungsseitig nur die Ablehnung des Befreiungsantrages empfohlen werden kann. Wobei selbst eine Zustimmung aufgrund der nicht zu erwartenden Genehmigung durch den Kreis Soest für den Bauherren nicht zielführend ist. Hier bliebe letztendlich nur die förmliche Änderung des Bebauungsplanes. Eine Bebauungsplanänderung wurde jedoch nicht beantragt und kann auch nicht empfohlen werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt beschließt, den Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abzulehnen.



07.04.2017

An die  
Gemeinde Welver  
z.H. Herrn Große  
Am Markt 4  
59514 Welver

### **Antrag auf Befreiung von der Festsetzung**

Sehr geehrter Herr Große,

wie bereits mündlich vorgetragen möchte ich auf der Grünfläche am Ende meines Grundstücks eine Gartenhütte bauen. Da in dem Bebauungsplan der Grünstreifen festgesetzt ist, beantrag ich hiermit die Befreiung davon.

Meine Frage an Frau Jeuschede beim Kreis Soest ergab nur, dass die Gemeinde Welver mein Ansprechpartner für die Planänderung sei, sie aber einer Planänderung nicht widersprechen würde.

Ich würde gern eine der dreieckigen Grundstücksform angepasste Holzhütte bauen als Lagerraum für Gartengeräte und -möbel. Zum Ausgleich würde ich das restliche nicht bebaute Grundstück als Grünfläche anlegen und zur Werler Straße hin mit einer Eibenhecke abschließen. Drei Obstbäume habe ich bereits gepflanzt. Dadurch reduzieren sich die Möglichkeiten, eine Hütte an anderer Stelle des Grundstücks zu platzieren.

Meine neuen Nachbarn, sind mit der Grenzbebauung für die Hütte einverstanden.

Bitte überprüfen Sie, ob Sie nicht eine Ausnahme von der Festsetzung bewilligen können. Über eine positive Antwort würde ich mich sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage:  
1 Lageplan

# Lageplan

nach Bauprüfverordnung

Maßstab: 1:250

Höhenanschluß: über SAPOS  
Lage:

Beb.-Plan: Nr.26 "Landwehrkamp"

Kreis/Stadt: Soest

GRZ: 0,3

GFZ: 0,8

BMZ:

Zul. Geschosse: II

Baugebiet: WA 2Wo

Dachart u. Dachneigung:

Gemeinde: Welver

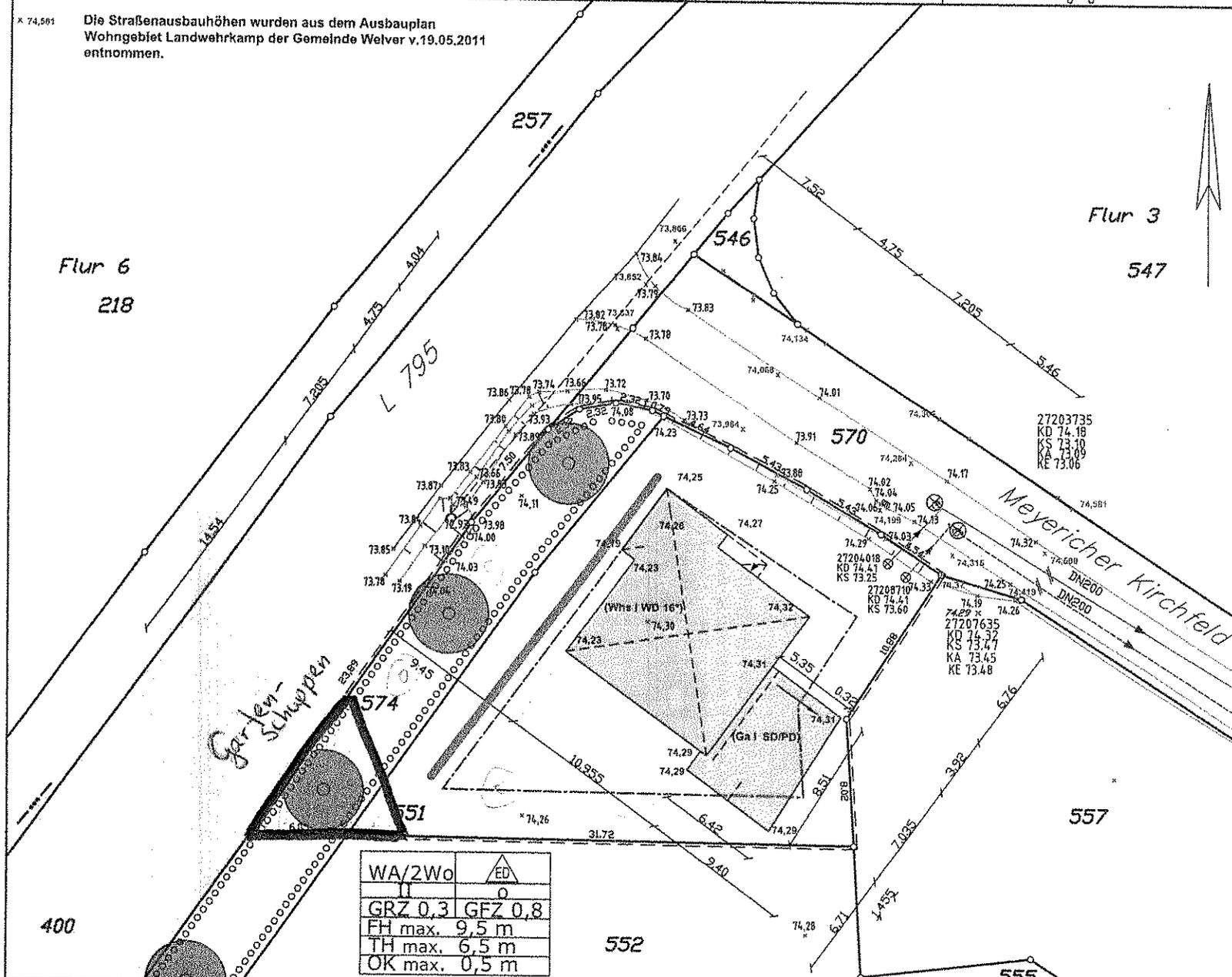
Gemarkung: Meyerich

Flur:3

Projekt: B.V.

Flst.	Fläche	Grdb.
551	588	5293
574	166	5293

\* 74,501 Die Straßenausbauhöhen wurden aus dem Ausbauplan Wohngebiet Landwehrkamp der Gemeinde Welver v.19.05.2011 entnommen.



Gefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen vom : Juli 2012  
 Dipl.-Ing. Robert Ludwig  
 Dipl.-Ing. Meinolf Schwefer  
 Dr.-Ing. Johannes Ludwig  
 Öffentl. best. Vermessungs-Ing.  
 Feldmühlenweg 18 D-59494 Soest  
 Soest,d.

Die Eintragung des geplanten Baukörpers und der Abstandsflächen erfolgte durch :

d.

Bauherr:

d.

Architekt:

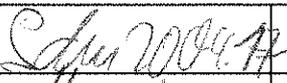
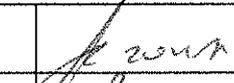
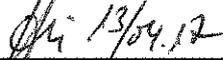
Amtliche Eintragungen

WA/2Wo	ED
II	0
GRZ 0,3	GFZ 0,8
FH max. 9,5 m	
TH max. 6,5 m	
OK max. 0,5 m	

Zeichenerklärung:	geplanter RW-Kanal	EFH Erdgeschosßfußbodenhöhe	PM Fahrbohrmitte	SD Satteldach	ZD Zeltdach	o Kanalschacht	Hydrant	Zaun	130415-001
mit //	geplanter SW-Kanal	WH Wandhöhe	PK Fahrbohrrand	WD Wohndach	PD Pultdach	on Regeneinlauf	Lampe	Mauer	erstl.: 22.10.2013
= vorhandene	geplanter MW-Kanal	Bu Bordstein unten	A Abstandfläche	FD Flachdach	Krd Kronendurchmesser	o Gasschieber	Laubbaum	Hecke	
KD = Kanal-Deckel	KE = -Einlauf	KS = -Sohle	KA = -Auslauf	mit ( ) = geplant		o Wasserteiche	Nadelbaum		



<b>Gemeinde Welper</b> Der Bürgermeister 	<b>Beschlussvorlage</b>		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 63-10-01	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 13.04.2017

Bürgermeister		Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in		Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	11	oef	03.05.17				

## Bericht über die bearbeiteten Bauanträge

### Sachdarstellung zur Sitzung am 03.05.2017:

Folgende Bauanträge zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens haben vorgelegen:

- + Nutzungsänderung von Bürofläche in eine Wohneinheit, Am Bierbäumchen 10a, Ortsteil Scheidingen (Bauvoranfrage)
- + Errichtung einer Terrassenüberdachung, Neustadtstr. 19, Ortsteil Scheidingen
- + Errichtung/ Ersatzbau eines Büro- und Seminargebäudes, I Südfeld 1, Ortsteil Merklingsen (Bauvoranfrage)
- + Nutzungsänderung des vorhandenen Stallgebäudes zu Wohnraum, Auf'm Tigge 2, Zentralort Welper
- + Errichtung eines Carports, Wiesenstraße 3, Ortsteil Dinker
- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Hellweg 8, Ortsteil Dinker
- + Errichtung eines Abstellraumes und einer Garage, Gertönisplatz 19, Ortsteil Vellinghausen
- + Nutzungsänderung des Dachgeschosses zur Wohnfläche und Errichtung eines Carports, Fritz-Schulze-Str. 4, Ortsteil Flerke
- + Errichtung von Werbeanlagen, Am Markt 16, Zentralort Welper
- + Errichtung einer Zelthalle zum Training von Pferden, Von-Papen-Weg 3, Ortsteil Flerke
- + Abbruch eines Wohngebäudes, Erlenstraße 16, Zentralort Welper
- + Änderung der Dachform bei der genehmigten Garage, Auf dem Bült 10, Zentralort Welper
- + Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Pkw-Stellplätzen und Rückbau des Altgebäudes, In den Wulferten 2, Zentralort Welper

- + Errichtung eines Carports, Weidestraße 101, Zentralort Welver
- + Nutzungsänderung des Backhauses zum Wohnhaus, Hattropholser Str. 8a, Ortsteil Borgeln
- + Errichtung eines Wintergartens, Hudeweg 9, Ortsteil Scheidingen
- + Errichtung eines Carports, Wambeler Straße 1, Ortsteil Scheidingen
- + Nutzungsänderung/ Umbau Wohnhaus, Anbau und Garage, Goseländchen 3, Ortsteil Dorfwelver
- + Errichtung eines Wohnhauses, Klotinger Straße 23, Ortsteil Klotingen (Bauvoranfrage)
- + Errichtung einer landwirtschaftl. Maschinenhalle, Sauerfeld 1, Ortsteil Scheidingen
- + Genehmigung zur Durchführung der Schützenfeste 2017, 2018 und 2019, Auf der Hofstatt 8, Ortsteil Eineckerholzen
- + Errichtung einer Garage, Pappelallee 25, Ortsteil Flerke
- + Nachtrag zur Erweiterung des Wohnhauses und Errichtung einer Garage (*statt einer Doppelgarage wird nur eine Einzelgarage gebaut*), Soestfeld 4, Zentralort Welver
- + Errichtung eines Zweifamilienhauses, Pferdekamp 3, Zentralort Welver (Bauvoranfrage)
- + Errichtung eines Carports mit Geräteraum, Im Loh 7a, Ortsteil Recklingsen
- + Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Garagen, Neustadtstraße 32, Ortsteil Scheidingen
- + Errichtung eines Gartenhauses, Koppelstr. 9, Ortsteil Vellinghausen-Eilmsen

Zu allen vorgenannten Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

- + Errichtung einer Garage (10,00 m x 10,50 m x 4,00 m), Schatterweg 24, Ortsteil Scheidingen (Bauvoranfrage)

Zu dem vorgenannten Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

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