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

Welver, den 21.02.19

Damen und Herren
des Ausschusses

Herrn Bürgermeister

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 26. Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt, die am

Mittwoch, dem 06. März 2019, 17.00 Uhr,

im Saal des Rathauses in W e l v e r

stattfindet, lade ich herzlich ein.

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

Tagesordnung

A. Öffentliche Sitzung

1. Barrierefreier Umbau des Bahnhaltepunktes Welver
   hier: Votum der Gemeinde Welver zur Entwurfsplanung

2. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Entwicklung eines „Sondergebietes für Photovoltaikanlagen" im Bereich des Ortsteiles Klotingen

3. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Entwicklung eines „Sondergebietes für Photovoltaikanlagen" im Bereich des Ortsteiles Borgeln
   hier: Antrag vom 11.02.2019

4. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Luisenstraße", Zentralort Welver, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
   hier: 1. Ergebnis des Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
   2. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

5. Neubenennung einer Straße im Zentralort Welver
   hier: Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Luisenstraße"

6. Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Smiths Aue", Zentralort Welver
   hier: Antrag vom 14.02.2019

7. Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich des Ortsteiles Borgeln östlich der Jahnstraße/ südlich des Sportplatzes
   hier: Antrag vom 14.02.2019

8. Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Straße „Aulflucht" im Ortsteil Scheidingen
   hier: Antrag vom 20.02.2019

9. Breitbandausbau Glasfaser im Gebiet der Gemeinde Welver
   hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 26.09.2017

10. LEADER – Prozess
    hier: Berichterstattung der Verwaltung

11. Bericht über die bearbeiteten Bauanträge

12. Anfragen / Mitteilungen

B. Nichtöffentliche Sitzung

1. Anfragen / Mitteilungen

Mit freundlichen Grüßen
gez. Wiemer
Vorsitzender

begl.:
- Große -
Schriftführer

Damen und Herren
Brill, Daube, Holuscha, Kosche, Peters, Philipper, Rohe, Stehling, Stemann

Gemeinde Welver Der Bürgermeister	**Beschlussvorlage**		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-23-17/4	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Westphal 21.02.2019

Bürgermeister	22.2.19	Allg. Vertreter	21.02.19
Fachbereichsleiter/in	21/02.19	Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs-termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	1	oef	06.03.19				
HFA		oef					
Rat		oef					

Barrierefreier Umbau des Bahnhaltepunktes Welver
hier: Votum der Gemeinde Welver zur Entwurfsplanung

Sachdarstellung zur Sitzung am 21.02.2019:

Im Zuge des Personalwechsels bei der Fachbereichsleitung innerhalb des Fachbereiches 3 wurde verwaltungsseitig Kontakt zur Deutschen Bahn AG aufgenommen, um den aktuellen Planungsstand für den barrierefreien Umbau des Bahnhaltepunktes Welver zu erfragen.

Am 19.02.2019 fand daraufhin ein gemeinsames Gespräch im Rathaus der Gemeinde Welver statt. Zu diesem Termin waren anwesend:

Frau Hackmann Nahverkehr Westfalen-Lippe (NWL), Münster
Frau Delbrügger Nahverkehr Westfalen-Lippe (NWL), Münster
Herr Lemme Projektleiter DB Netz, Düsseldorf
Herr Seelmeyer vom DB Bahnhofsmanagement, Dortmund
Frau Nonte w+b ingenieure gmbh, Münster
Herr Nonte w+b ingenieure gmbh, Münster

Die Vertreter des Planungsbüros w+b aus Münster erläuterten zunächst die von der DB AG erteilte Aufgabenstellung:

Im Rahmen des Modernisierungsoffensive 3 (MOF 3) soll der Haltepunkt Welver zu einen modernen, barrierefreien und kundenfreundlichen Personenbahnhof umgebaut werden.
Am Haltepunkt Welver, einer Station der Kategorie 5 sind folgende Maßnahmen geplant:

- Neubau zweier Außenbahnsteige Gleis 1 und 2
- Neubau von 2 Rampen auf die Außenbahnsteige
- Neubau der Beleuchtung auf den Zugangsrampen und den Bahnsteigen
- Umbau der Oberleitungen

Daran anschließend wurde die durch das Planungsbüro w+b erarbeitete Entwurfsplanung vorgestellt und inhaltlich diskutiert.

Die Planung des Haltepunktes basiert auf der Aufgabenstellung der DB Station & Service AG, RB West, BM Dortmund für die Modernisierung des bestehenden Haltepunktes.

Dabei wurden folgende Ausbauparameter berücksichtigt:

- Regelhöhe 76 cm über SO
- Bahnsteignutzlänge 185 m
- Bahnsteigbefestigung mit Betonverbundsteinpflaster und taktilem Leitsystem
- Bahnsteigbreite ≥ 3,00 m

Die geplanten Maßnahmen sind im beigefügten Lageplan (Anlage 1) dargestellt und werden in der Sitzung am 06.03.2019 im Detail durch das Planungsbüro und der Deutschen Bahn AG vorgestellt.

Um die beiden Bahnsteige zu verbinden wird eine 19,3 Meter lange Personenunterführung (PU) errichtet. Die PU wird als Standard- Rahmenbauwerk errichtet. Sie wird eine lichte Weite von 3,0 Metern und eine lichte Höhe von min. 2,50 Metern erhalten.

Für die weiteren Planungen muss die Gemeinde Welver für die Erstellung der endgültigen Entwurfsplanung entscheiden, ob die Personenunterführung aus städtebaulichen Aspekten mit einer größeren lichten Weite ausgebildet werden soll. Die daraus resultierenden zusätzlichen Kosten müssten von der Gemeinde übernommen werden. Eine Kostenschätzung ist als Anlage 2 beigefügt.

Die geschätzten Gesamtbaukosten belaufen sich auf ca. 6.861.699 Euro (netto). Darin inbegriffen ist der mögliche Gemeindeanteil i.H.v. 462.135,- Euro bei einer evtl. Verbreiterung der PU auf 4,0 m lichte Weite.

Die Ausführung des Vorhabens ist in 2022 geplant. Die Bauzeit für den barrierefreien Ausbau des Haltepunktes wird insgesamt ca. 18 Monate betragen.

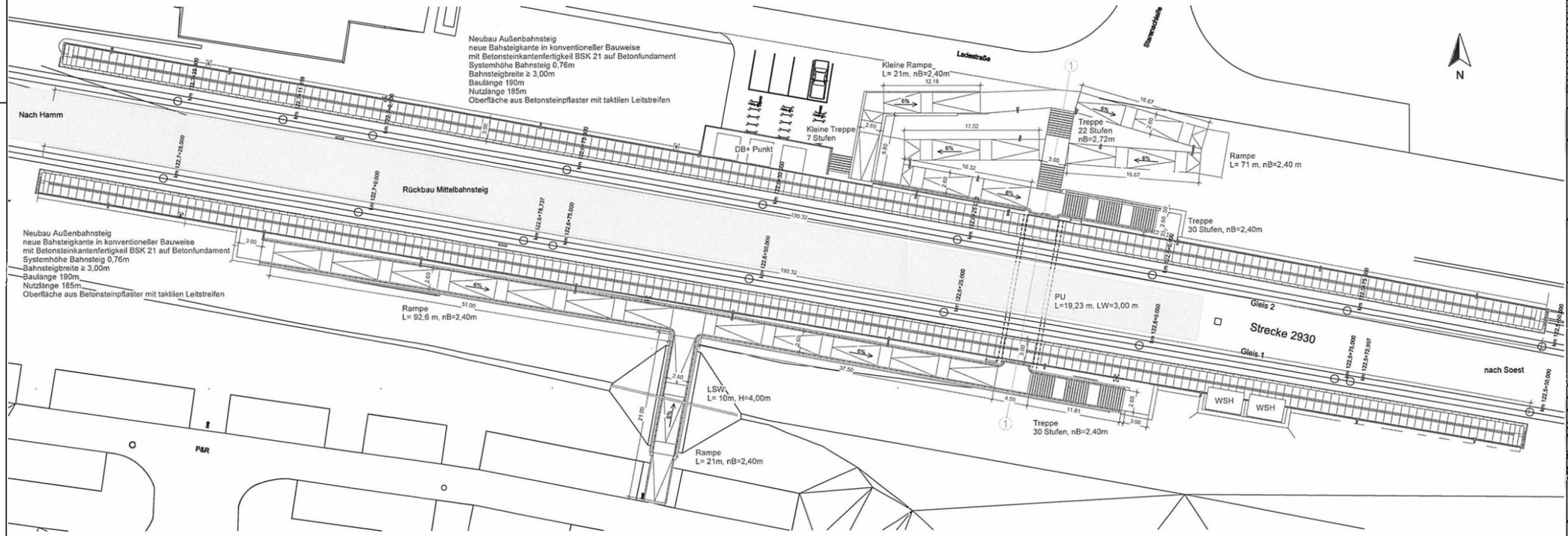
Beschlussvorschlag:

Da zunächst die Vorstellung der Planungsergebnisse abzuwarten bleibt, ergeht verwaltungsseitig zurzeit kein Beschlussvorschlag.

Anlage 1

Übersicht

1:200



Index	Art der Änderung	Datum	Name	Unterschrift

Bauherr: DB Station&Service AG, Jörg Sauerwald, Rheinstraße 1, 44137 Dortmund

Bauherrenvertretung / Projektleitung: DB Station&Service AG, Dirk Bockermann, Graf-Adolf-Platz 11, 40227 Düsseldorf

DB NETZE

Bauaufsichtlicher Prüfer gemäß VV BAU
bzw. Planprüfer gemäß VV BAU STE

Eisenbahn-Bundesamt (EBA)

Projekt:
MOF 3 NWL
Verkehrsstation Welver

Projekt-Nr.: 5201130112

Anlage 8.2.2

Planteile und Sonderbaumaßnahmen

Planungsphase	Ausführung	Strecke	Soest - Hamm
Genehmigungsplanung Planteil	Übersichtsplan	Streckenkm	2930
Planart	Übersichtsplan	Stationskm	121,7+00
Plannummer	01	Bahnhof-Nr.	8664
Maßstab	1 : 200	gezeichnet	L. Hones

Planersteller: W+P ingenieure GmbH, Beratende Ingenieure (AK), Am Bahnhofspark 5, 59379 Selm-Bork

Name (Stempel/Unterschrift) | Datum | Unterschrift

Bauvorlageberechtigter (BVB) gemäß VV BAU / VV BAU STE
Freigabe der Ausführungsunterlagen gemäß Freigabeschreiben
vom _____ Freigabe-Nr. _____

Name (Stempel/Unterschrift) | Datum | Unterschrift

Projektverantwortlicher als Vertreter der Eisenbahnen des Bundes (EdB): DB NETZE

Name (Stempel/Unterschrift) | Datum | Unterschrift

Planersteller:
Freigegeben zur Ausführung
im Bauartgenehmigungsverfahren vom _____

Name (Stempel/Unterschrift) | Datum | Unterschrift

Auftragnehmer:

Name (Stempel/Unterschrift) | Datum | Unterschrift

Die Übereinstimmung mit der Bauausführung wird bestätigt:

Bauüberwachter Bahn (BÜB) gemäß VV BAU/VV BAU STE

Name (Stempel/Unterschrift) | Datum | Unterschrift

Anlage 2

MOF 3 Bf. Welver

Kostenschätzung **Anlage 10.3**

Kostenanteil der Gemeinde bei einer Verbreiterung der PU

Pos	KKK-Nr.	Beschreibung	Einh.	Menge	EP	Kosten
16	3 02 2 4 0 0	Verbreiterung PU (je Meter)	m	1,00	303.000,00	303.000,00
33	3 09 1 0 0	Baustelleneinrichtung (12%)	psch	1,00	36.360,00	36.360,00
34	3 09 8 1 0	Arbeitsschutz, Sicherungsleistungen (11%)	psch	1,00	33.330,00	33.330,00
35	7 00 0 0 0	Baunebenkosten, Planungskosten (24%)	psch	1,00	89.445,60	89.445,60
		Summe Kosten Stadt Welver				462.135,60
		Summe				**462.135,60**

Gemeinde Welver Der Bürgermeister	**Beschlussvorlage**	
	Fachbereich 3 Gemeindeentwickung Az.: 61	Sachbearbeiter/in: Herr Große Datum: 21.02.2019

Bürgermeister	22.2.19	Allg. Vertreter	21.02.19
Fachbereichsleiter/in	21/02.19	Sachbearbeiter/in	21/02.19

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs-termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	2	oef	06.03.2019				

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Entwicklung eines „Sondergebietes für Photovoltaikanlagen" im Bereich des Ortsteiles Klotingen

Sachdarstellung zur Sitzung am 06.03.2019:

Im Rahmen eines Erörterungsgespräches in der Verwaltung im Januar 2019 mit Vertretern der „Windstrom RöBeck GbR" wurde die Absicht zur Planung eines Freiflächen-Solarparks im Bereich der Gemeinde Welver vorgetragen. Betroffen ist das Grundstück der Gemarkung Klotingen, Flur 1, Flurtück 48/1, direkt südlich der vorhandenen Bahnlinie (Bereich ehem. Bahnübergang Im Erlei). Das Flurstück 48/1 ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Die Errichtung, der Betrieb und die Vergütung von Photovoltaikanlagen werden durch das „Erneuerbare-Energien-Gesetz" (EEG) geregelt. Das EEG stellt auch die Grundlage für die Auswahl möglicher Standorte für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen dar. So werden u.a. Standorte von bis zu 110 m Entfernung zu Schienenstrecken gefördert.

Im Nachgang zu dem o.g. Erörterungsgespräch wurde die als Anlage beigefügte Vorhabenbeschreibung durch das planende Büro „enveco GmbH" vorgelegt. Alle weiteren Informationen sind dieser Beschreibung zu entnehmen.

Für ein solches Vorhaben ist als planungsrechtliche Voraussetzung der Flächennutzungsplan zu ändern. Hier erfolgt anstatt der Ausweisung „Fläche für die Landwirtschaft" die Darstellung als „Sondergebiet" (Zweckbestimmung „Photovoltaikanlagen" oder „Erneuerbare Energien – Freiflächenphotovoltaik") Gleichzeitig erfolgt die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, in dem u.a. der Standort der Anlagen, die Erschließung und die Kompensation geregelt werden.

In der Sitzung wird die Planung durch den Vorhabenträger bzw. durch das planende Büro vorgestellt. Bei einer Billigung der Planung ergibt sich folgender

Beschlussvorschlag:

1.
Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB zu beschließen.

Geltungsbereich:
Betroffen ist das Grundstück der Gemarkung Klotingen, Flur 1, Flurstück 48/1.

Inhalt der Änderung:
Die bisherige Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft" wird zugunsten der Darstellung einer „Sonderfläche für Erneuerbare Energien - Freiflächenphotovoltaik" geändert.

2.
Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Nutzung Erneuerbarer Energien (Sonnenenergie)" gem. § 12 BauGB, Ortsteil Klotingen.

Geltungsbereich:
Betroffen ist das Grundstück der Gemarkung Klotingen, Flur 1, Flurstück 48/1.

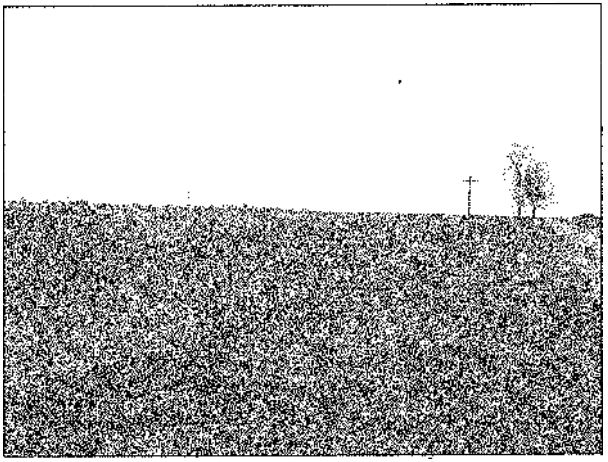
Inhalt ist die objektbezogene Planung zur Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen zur Erzeugung von Solarstrom.

3.
Die Bauleitplanverfahren werden gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. Die Geltungsbereiche sind deckungsgleich.

4.
Die Verwaltung wird beauftragt, rechtzeitig einen Durchführungsvertrag mit Berücksichtigung von Realisierungszeiten vorzubereiten.

5.
Durch den Vorhabenträger sind die Entwürfe zu den Bauleitplänen mit den Begründungen und allen für die Beteiligungsverfahren erforderlichen Unterlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

Vorhabenbeschreibung
zur Planung des Freiflächen-Solarparks Welver



Planung durch:
Windstrom RöBeck GbR

vertreten durch:
Herrn Ernst-Dieter Röben
Otterweg 9
59071 Hamm

Vorhabenbeschreibung / gutachterliche Beratung:
enveco GmbH
Grevener Straße 61c
48149 Münster

Januar 2019

1. Veranlassung / Rechtliche Grundlagen

Der Träger des Vorhabens, die

Windstrom RöBeck GbR

vertreten durch Herrn Ernst-Dieter Röben, plant die Errichtung und den Betrieb eines Freiflächen-Solarparks auf dem Gemeindegebiet Welver.

Die Vorhabenfläche befindet sich süd-östlich des Siedlungskerns von Welver (Im Erlei), unmittelbar angrenzend an die Bahntrasse Welver. Bei der Fläche handelt es sich derzeit um eine Ackerfläche im Außenbereich, welche unter intensiver Bewirtschaftung steht.

Abbildung 1: Übersicht über die Lage der Vorhabenfläche (Google Earth 2019).

PV-Freiflächenanlagen sind, im Gegensatz zur Windenergie, im Außenbereich nicht privilegiert. Erforderlich für die Umsetzung des Projektes ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes, welche in der Regel auch eine Änderung des Flächennutzungsplans, z.B. als Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Erneuerbare Energien - Freiflächenphotovoltaik" erfordert. Bei der Fläche handelt es sich gemäß wirksamem FNP um Flächen für die Landwirtschaft.

Die Feinsteuerung auf der Fläche kann idealerweise durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgenommen werden. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nutzung Erneuerbarer Energien (Sonnenenergie)" gemäß § 11 (2) BauNVO. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist neben dem Plan auch ein festgelegter Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und ein Durchführungsvertrag. Hiermit wird die Realisierung einer Freiflächenphotovoltaikanlage (PVA) zur Erzeugung von umweltfreundlichem Solarstrom planungsrechtlich ermöglicht und gesichert. In dem entsprechenden Durchführungsvertrag kann die Gemeinde zusätzliche projektbezogene Regelungen treffen, z.B. Übertragung der Planungs- und Erschließungskosten auf den Vorhabenträger; Übertragung bestimmter Fristen oder Auflagen (z. B. Rückbauverpflichtung) vereinbaren. Weiterer Bestandteil kann die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen sein.

Als Ausgleichsmaßnahme für eine Freilandphotovoltaikanlage in diesem Gebiet wurde mit der UNB beispielsweise die Aussaat spezieller Gräser im Anlagengebiet und darüber hinaus die Anlage einer streifenförmigen Maßnahme auf Landwirtschaftsflächen von ca. 5 m Breite als mögliche Kompensationsmaßnahme besprochen. Die Kompensation kann auf dem Grundstück, Gemeinde Welver, Gemarkung Klotingen, Flur 1, Flurstück-Nr.: 48/1 realisiert werden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan garantiert eine enge Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Vorhabenträger. Er „setzt" den Vorhabenträger, gestattet gleichzeitig der Gemeinde weitgehende Kontrolle über die Umsetzung des Vorhabens.

Freiflächenanlagen bedürfen als bauliche Anlagen gemäß § 63 Abs. 1 BauO NRW einer Baugenehmigung, da die gesetzlichen Ausnahmeregelungen für Solarenergieanlagen auf oder an Gebäuden oder als untergeordnete Nebenanlage für sie nicht anwendbar sind. Eine Pflicht zur immissionsschutzrechtlichen Genehmigung oder zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht unabhängig von der Größe der Photovoltaikanlage nicht. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird geprüft, ob die geplante Anlage gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt. Dazu zählen insbesondere bauplanungsrechtliche Vorgaben (vgl. EnergieAgentur.NRW 2014).

PVA werden in Anhang 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht als UVP-pflichtige Vorhaben beschrieben Die Pflicht zu einer UVP-Vorprüfung kann sich ergeben, wenn die Anlage über eine festgesetzte Größe der Grundfläche zwischen zwei und zehn Hektar verfügt (Nummer 18.7.2 „sonstige bauliche Anlagen", Anlage 1 zum UVPG). Die geplante Anlage unterschreitet diese Größe mit ihren geplanten 1,5 ha.

2. Kurzbeschreibung des Vorhabens / Planungsvarianten

Die Auswahl der Planfläche beruht auf einer Prüfung mehrerer Flächenalternativen entlang der Bahntrasse Welver. Diese Bereiche eignen sich aufgrund der Vorbelastung durch die Infrastrukturtrasse besonders für die Nutzung erneuerbarer Energien. Die ausgewählte Fläche zeichnet sich weiter dadurch aus, dass sie in einer günstig ausgerichteten Tallage mit umliegenden Gehölzbeständen gelegen ist. Diese sorgt einerseits für die Nutzbarkeit zur Energiegewinnung aus Sonnenlicht, andererseits für eine weitgehende Abschirmung der Anlage von umliegenden Siedlungsbereichen aus. Die Fläche befindet sich unter intensiver Ackernutzung, unmittelbar angrenzend an die Bahntrasse. Es handelt sich somit um einen für die Naherholung und die Tier- und Pflanzenwelt eher geringwertigen Standort. Erste Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Soest (Frau Rennebaum) sind bereits erfolgt.

Die Anlage selber besteht aus den einzelnen Modulen, welche ohne Versiegelung mit Fundamenten im Boden verankert werden können. Die Module können beim Rückbau vollständig reversibel entfernt werden. Die Leistung der Freilandphotovoltaikanlage wird je nach Wechselrichterleistung im Bereich 700-750 kW liegen.
Weiterer Bestandteile der Anlage sind ein Trafohäuschen und ein Wechselrichterhäuschen (Vollversiegelung). Die Zuwegungen werden als geschotterte bzw. wassergebundene Flächen angelegt.

Warum Photovoltaik auf der freien Fläche?
Mit PV-Freiflächenanlagen wird der Anteil an klimafreundlichem Solarstrom in der Gemeinde erhöht und der Anteil an klimaschädlichem Kohle- und Atomstrom verringert. Gleichzeitig wird ein Schritt in Richtung Eigenversorgung mit Strom aus Erneuerbaren Energien aus den Gemarkungen der Gemeinde Welver vollzogen. Gewerbesteuereinnahmen verbleiben in der Gemeinde.

Im vorliegenden Fall wird die Anlage auf einer intensiv genutzten Ackerfläche, in unmittelbarer Nähe einer Bahntrasse geplant. Die Flächenverluste der Eigentümer als landwirtschaftliche Produktionsfläche für z.B. Nahrungsmittel, werden über Pachtzahlungen kompensiert. Es entstehen zusätzliche Verdienstmöglichkeiten vor Ort, durch Heckenschnitt und Pflegearbeiten. Der Flächenverbrauch durch Solaranlagen steht dem intensiven Energiepflanzenanbau für zum Beispiel Biogasanlagen und landwirtschaftlichen Monokulturen gegenüber. Hierbei ist die Stromerzeugung pro Fläche durch Solarmodule im Vergleich zur Biogaserzeugung in etwa 20-fach so hoch und somit wesentlich effizienter.

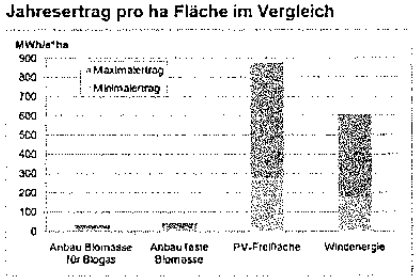


Abbildung 2: Jahreserträge im Vergleich (Leipziger Institut für Energie GmbH 2012).

Aus Sicht des Naturschutzes bietet die Nutzung als Solarpark verschiedene Vorteile. Eine Umsetzung beispielsweise mit naturverträglicher Einsaat mit extensivem Grünland, sorgt für

positive Effekte, was den Boden- und Biotopschutz angeht. Es gibt Fälle, in denen PVA von einigen Vogelarten als Brutplatz (Feldlerche und Braunkehlchen) verwendet werden. Extensiv genutzte Standorte können sich so als wertvolle, störungsarme Lebensräume für Vögel entwickeln. Gleichzeitig kommt die Nutzung der Insektenvielfalt zu Gute, welche im Vergleich zur landwirtschaftlichen Nutzung deutlich erhöht wird. Diese dienen wiederum als Nahrungsquellen für Kleinsäuger und gefährdete Vogelarten. Die Fläche erfährt ein lang andauernde Bodenruhe durch das Aussetzen der Bodenbearbeitung, Düngung oder sonstigen Maßnahmen. Diese wirkt sich positiv auf das Bodenleben aus, welches sich biologisch regenerieren kann.

Die Anlage ist im Außenbereich sichtbar und tritt als technische Anlage unweigerlich in Erscheinung. Im vorliegenden Fall wurde die Fläche so gewählt, dass die Modulfelder und dazwischen zeitweise blühende Wiesenstreifen so liegen, dass sie eine weitgehende Sichtverschattung hervorrufen. Auch Reflexionen durch auftreffendes Sonnenlicht sollten erwartungsgemäß deutlich vermindert werden. Bei der Anlagentechnik kommen nicht reflektierende Oberflächen zum Einsatz, welche die Abstrahlung auf ein Minimum reduzieren. Bisweilen befürchtete Belästigungen durch Betriebsgeräusche oder Regen auf den Modulen halten sich in engen Grenzen. Aufgrund der allgemeinen Entfernung des Standortes von der nächsten Wohnbebauung sind diesbezüglich keine Auswirkungen zu erwarten.

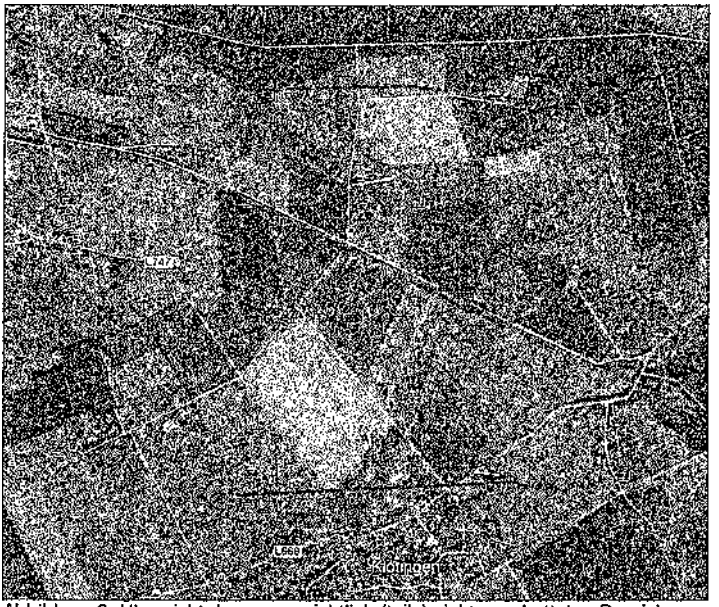


Abbildung 3: Übersicht der voraussichtlich (teils) sichtverschatteten Bereiche.

Neben positiven Effekten auf einige Vogel- und Insektenarten durch die Erhöhung der Strukturvielfalt, kann im Einzelfall ein Verlust an weitläufigen Offenlandhabitaten für z.B. Wiesenbrüterarten entstehen, welche einen Abstand zu Vertikalstrukturen einhalten. Diese Belange werden z.B. im Rahmen des Umweltberichtes entsprechend gewürdigt. Hinweise auf eine Störung von Vögeln durch Lichtreflexe oder Blendwirkungen der Module liegen bisher nicht vor.

Der Vorhabenträger wird die Kosten des Planungsverfahrens tragen. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

Planungsvorgaben
Im **Regionalplan** Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis ist die Fläche als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt sowie mit Freiraumfunktionen zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung.

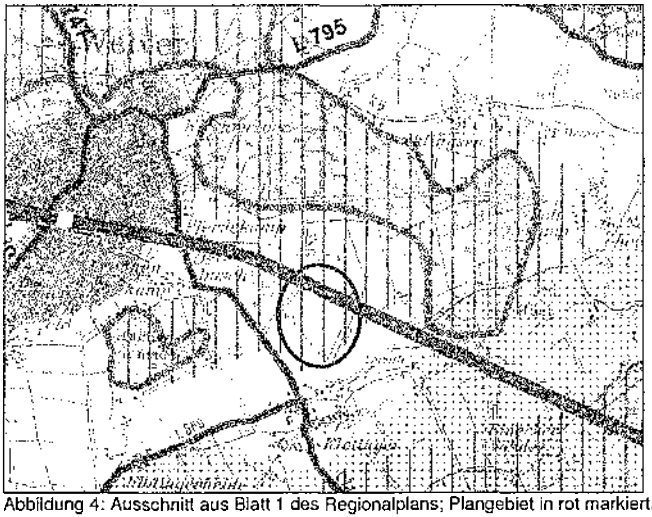


Abbildung 4: Ausschnitt aus Blatt 1 des Regionalplans; Plangebiet in rot markiert.

Für das Gebiet liegt der **Landschaftsplan** IV „Welver" vor. Der Landschaftsplan dient dazu die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen und zu begründen. Der Landschaftsplan beschränkt sich auf Planungsräume außerhalb von bebauten Ortsteilen. Für die Planfläche werden keine Festsetzungen getroffen. In der Karte der Entwicklungsziele ist das Ziel 2 – „Anreicherung der Landschaft" formuliert.

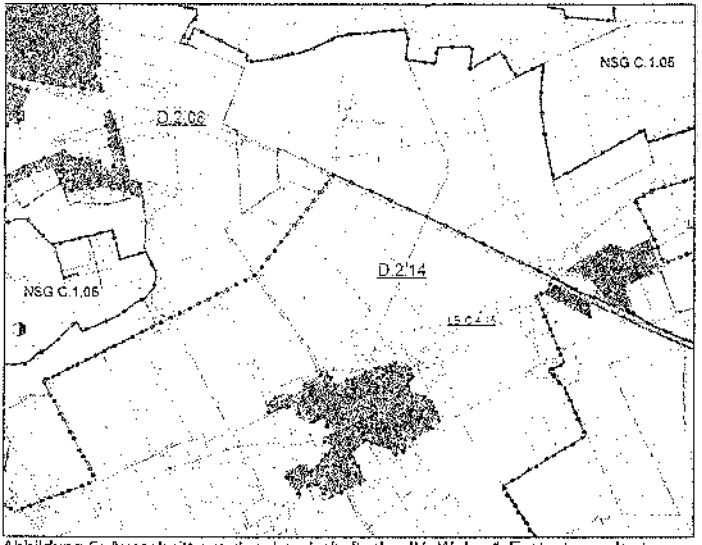


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan IV „Welver", Festsetzungskarte.

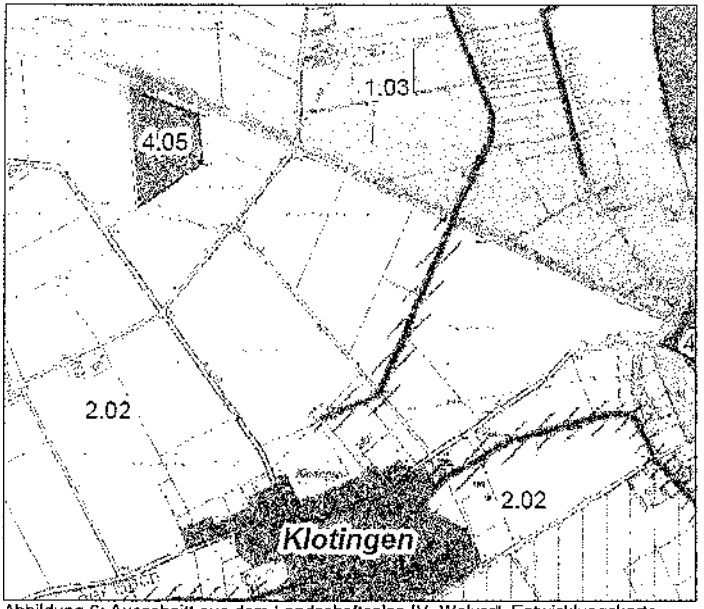


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan IV „Welver", Entwicklungskarte.

Schutzgebiete
Eine unmittelbare Betroffenheit von Schutzgebieten ist nicht erkennbar. Es befinden sich keine Schutzgebiete im direkten Eingriffsbereich.
Indirekte Auswirkungen auf umliegende Schutzgebiete sind aufgrund der Art des Vorhabens (keine Emissionen oder weiträumige Zerschneidungseffekte) unwahrscheinlich. Der Belang wird im Rahmen des Umweltberichtes (BPlan/FPlan) untersucht.

Vorliegende Untersuchungen, Abstimmungen

Ökologie
Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens und der Aufstellung der BPlans erfolgt eine Erfassung der ökologischen Standortfaktoren (Arten und Biotopschutz). Gemäß erster Vorabstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde Kreis Soest (Fr. Rennebaum) scheint eine Realisierung aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich möglich.

Quellen und Literatur
Aigner, H., Bech, R., Beck, J., Henze, A., Dr. Horn, A. und Prof. Dr. Ernst Schrimpff (o.J.): Leitfaden zur Zulassung von Photovoltaik-Freiflächen-Anlagen Anregungen für Gemeinden.

ARGE Monitoring PV-Anlagen (2007): Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen. STAND 28.11.2007.

Bezirksregierung Arnsberg (2012): Regionalplan Arnsberg Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis.

Kreis Soest (2013): Landschaftsplan IV „Welver".

Kreis Soest (2019): Geoportla Kreis Soest. Online unter: https://gis.kreis-soest.de/MapSolution/apps/map/client/oeffentlich/map_landschaftsschutz?view=[Natur-%20und%20Landschaftsschutzgebiete][true][16][true][true] (abgerufen am: 18.01.2019).

Leipziger Institut für Energie GmbH (2012): Energielandschaften – Kulturlandschaften der Zukunft? Vortrag 3 Technologien zur Produktion regenerativer Energie – Potenziale und Standortanforderungen Vilm, 19. Juni 2012. Matthias Reichmuth und Alexander Schiffler. Online unter: https://www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/ina/vortraege/2012/2012-Energielandschaft-Reichmuth-Schiffler.pdf (abgerufen am: 19.01.2019).

Trockel, S. (2014): PV-Freiflächenanlagen: Potenziale, Rahmenbedingungen und Herausforderungen. Energieagentur.NRW (Hrsg.), Online unter: https://www.energieagentur.nrw/blogs/erneuerbare/pv-freiflaechenanlagen-potenziale-wirtschaftliche-rahmenbedingungen-und-herausforderungen-der-planung/, Artikel vom 3. April 2014 (abgerufen am: 17.01.2019).

ANHANG

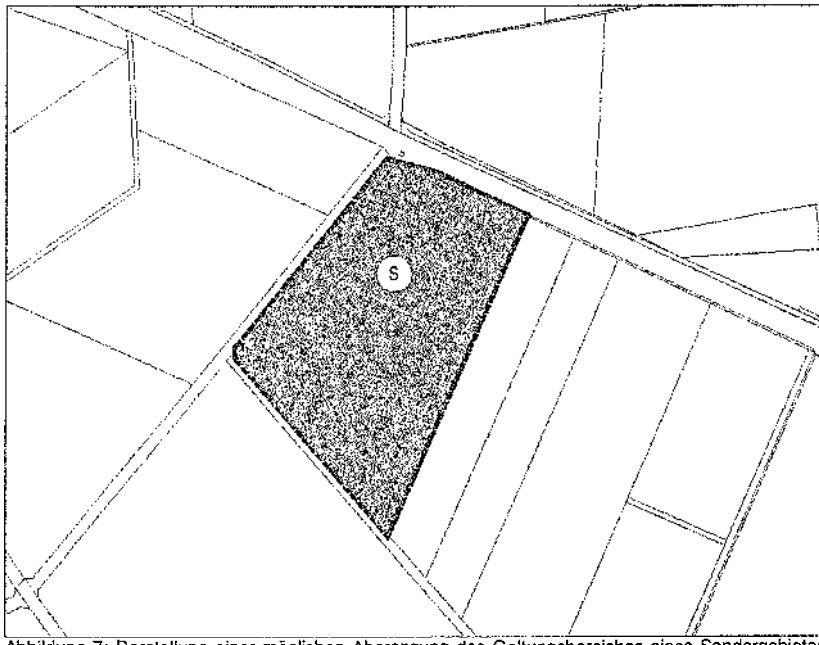


Abbildung 7: Darstellung einer möglichen Abgrenzung des Geltungsbereiches eines Sondergebietes „Erneuerbare Energien – Freiflächenphotovoltaik" mit 110 m- Abstandslinie vom Flurstück der Bahntrasse.

Gemeinde Welver Der Bürgermeister	**Beschlussvorlage**	
	Fachbereich 3 Gemeindeentwickung Az.: 61	Sachbearbeiter/in: Herr Große Datum: 21.02.2019

Bürgermeister	22.2.19	Allg. Vertreter	21.02.19
Fachbereichsleiter/in	21/02.19	Sachbearbeiter/in	21.02.19

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs-termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	3	oef	06.03.2019				

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Entwicklung eines „Sondergebietes für Photovoltaikanlagen" im Bereich des Ortsteiles Borgeln
hier: Antrag vom 11.02.2019

Sachdarstellung zur Sitzung am 06.03.2019:

Siehe beigefügten Antrag vom 11.02.2019!

Die antragsgegenständliche Fläche liegt westlich des Ortsteiles Borgeln/ südlich der vorhandenen Bahnlinie und ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Gleichzeitig liegt die Fläche im Landschafts- und Vogelschutzgebiet. Die Errichtung, der Betrieb und die Vergütung von Photovoltaikanlagen werden durch das „Erneuerbare-Energien-Gesetz" (EEG) geregelt. Das EEG stellt auch die Grundlage für die Auswahl möglicher Standorte für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen dar. So werden u.a. Standorte von bis zu 110 m Entfernung zu Schienenstrecken gefördert.

Der Antragsteller plant unter Berücksichtigung der v.g. 110 m ein etwa 4 ha großes Gebiet entlang der Bahnstrecke Hamm-Soest im Bereich des Ortsteiles Borgeln als Fläche für Photovoltaikanlagen zu nutzen. Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Bahnstrecke weist die Fläche eine starke Vorbelastung durch Lärm und eine Barrierewirkung für Tiere auf.

Für ein solches Vorhaben ist als planungsrechtliche Voraussetzung der Flächennutzungsplan zu ändern. Hier erfolgt anstatt der Ausweisung „Fläche für die Landwirtschaft" die Darstellung als „Sondergebiet für Photovoltaikanlagen". Gleichzeitig erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, in dem u.a. der genaue Standort der Anlagen und die Erschließung geregelt werden.

Nach Auskunft des Antragstellers hat es bereits erste Vorgespräche mit der Unteren Landschaftsbehörde gegeben. Aus Sicht des Landschaftsschutzes würden demnach zunächst keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, zumal die Nutzung erneuerbarer Energie prinzipiell begrüßt werde.

Auch aus Sicht der Verwaltung bestehen ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken. Die Gemeinde kann mit einer positiven Beschlussfassung zu den erforderlichen Bauleitplänen einen Beitrag zum Ausbau und zur Nutzung erneuerbarer Energien leisten.

Der Vorhabenträger bittet mit seinem Antrag zunächst um eine generelle Zustimmung, bevor die weitere Planung in Auftrag gegeben wird. Aufbauend auf eine solche Zustimmung sollen im nächsten Schritt die Entwürfe zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erarbeitet werden. Die Planung wird dann dem Ausschuss zur Billigung und für die weitere Beschlussfassung vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt begrüßt die Absicht zum Ausbau und zur Nutzung erneuerbarer Energien durch die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Bereich des Ortsteiles Borgeln. Eine in diesem Sinne positive Beschlussfassung zur Einleitung der Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in Aussicht gestellt.

Gemeinde Verwaltung Welver

Am Markt 4

59514 Welver

Gemeinde Welver
Eing.: 12. FEB. 2019

11.02.2019

- Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans

- Gemarkung Borgeln, Flur 5, Flurstücke: 39,46,47,49,50

Sehr geehrte Damen und Herren,

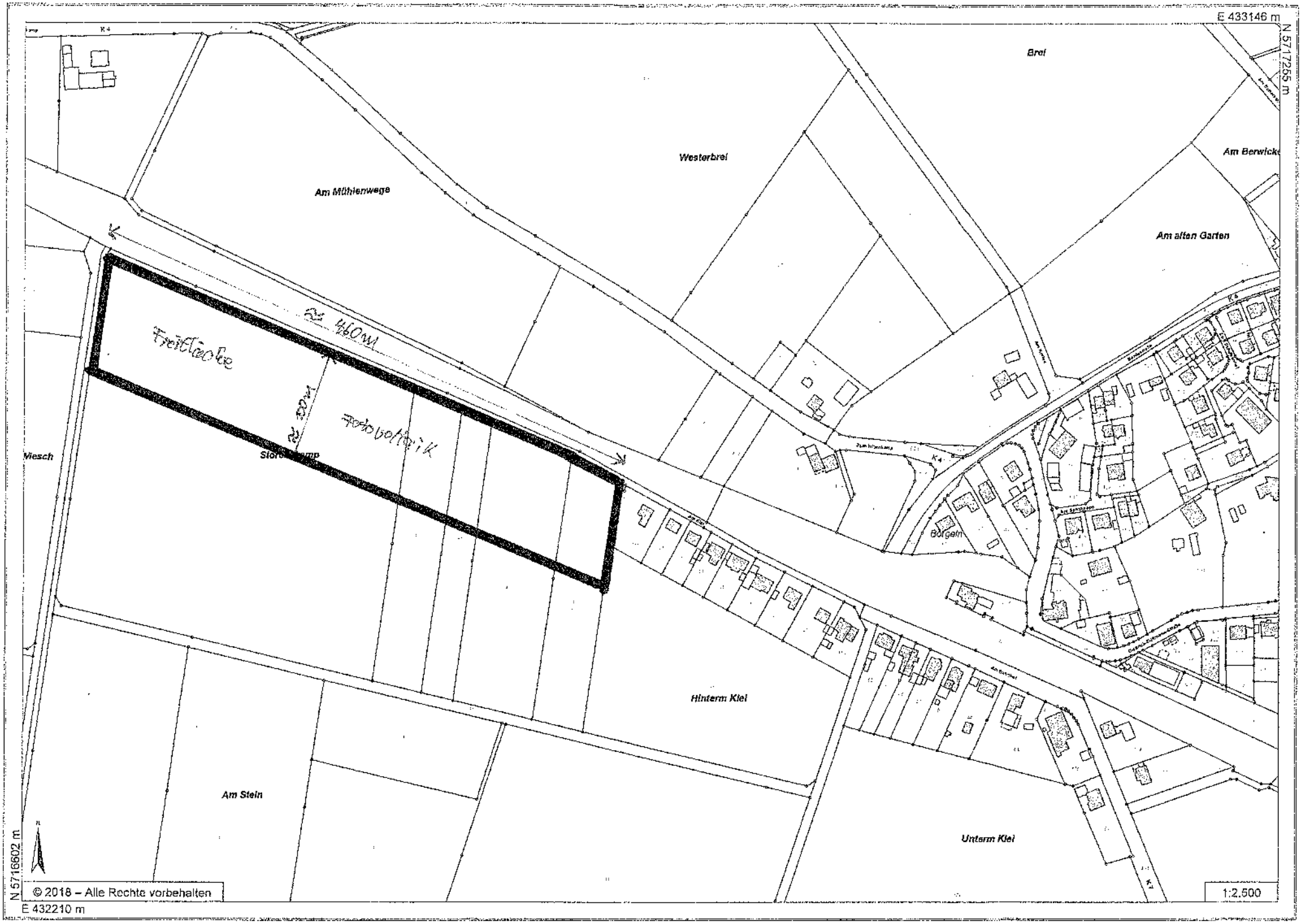
ich habe die Absicht auf den oben aufgeführten Flächen, eine Freiflächen-Fotovoltaik-Anlage gemäß den Richtlinien und Vorschriften aus dem derzeit gültigen EEG-Gesetz zu errichten.

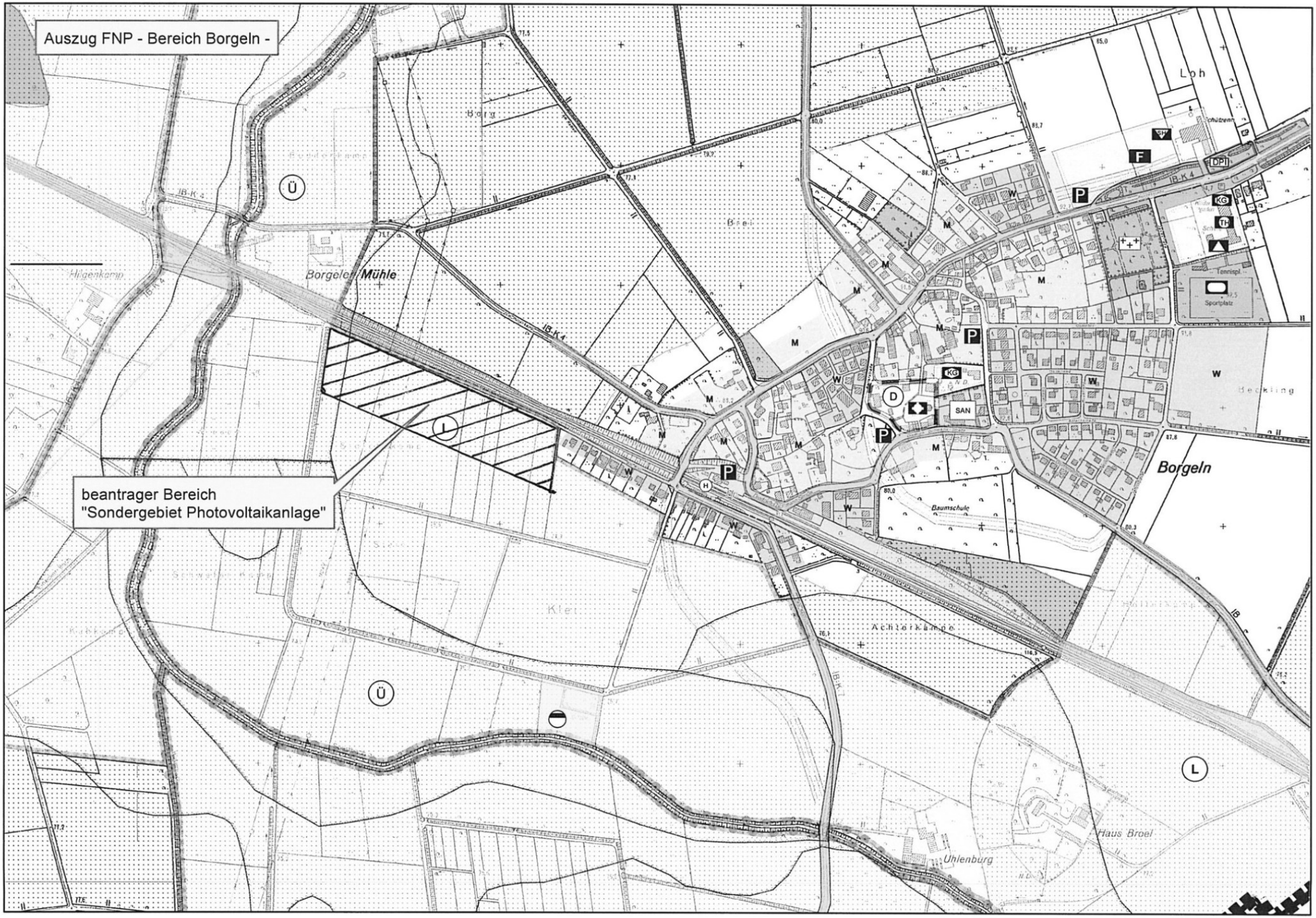
Bei diesen Flurstücken handelt es sich in der Gesamtheit um Ackerland, die Flächengröße beträgt ca. 10ha (Hektar). Entlang der Bahnlinie Soest/Hamm in einem Streifen von 110m ca. 4 ha (Hektar), soll diese Anlage errichtet werden. Die elektrische Leistung auf diesen ca. 4 ha, beträgt ca. 2,5MW (Megawatt).

Ich bitte Sie daher um Zustimmung zur Änderung des Flächennutzungsplans von Ackerland auf „sonstige Fläche" zur Errichtung einer Freiflächen-Fotovoltaik-Anlage.

In der Hoffnung auf Änderung dieser Flächennutzung verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen


E 433146 m
N 5717255 m
Brei
Westerbrei
Am Mühlenwege
Am alten Garten
Freiflächenanlage
≈ 460 m
≈ 20 m
Photovoltaik
Miesch
Stoffdamp
Borgeln
Hinterm Kiel
Am Stein
Unterm Kiel
K 4
K 7
N 5716602 m
E 432210 m
© 2018 – Alle Rechte vorbehalten
1:2.500


Auszug FNP - Bereich Borgeln -
beantrager Bereich
"Sondergebiet Photovoltaikanlage"
Borgeln
Borgeler Mühle
Hilgenkamp
Loh
Sportplatz
Tennispl.
Beckling
Baumschule
Achterkamp
Uhlenburg
Haus Broel
SAN
DPI
KG
TH
F
P
D
L
Ü
M
W
B-K 4

Gemeinde Welver Der Bürgermeister	**Beschlussvorlage**		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-21/29	Sachbearbeiter/in: Datum:	Herr Große 21.02.2019

Bürgermeister	22.2.19	Allg. Vertreter	21.02.19
Fachbereichsleiter/in	21/02.19	Sachbearbeiter/in	21/02.19

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs-termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	4	oef	06.03.2019				

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Luisenstraße", Zentralort Welver, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
<u>hier:</u> 1. Ergebnis des Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
2. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Sachdarstellung zur Sitzung am 06.03.2019:

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 13.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Luisenstraße" beschlossen. Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Geltungsbereich:
Betroffen sind die Grundstücke der Gemarkung Meyerich, Flur 2, Flurstücke 38 tlw., 291, 496 tlw. und 656. Das Plangebiet umfasst somit das Areal der Gärtnerei Hagedorn sowie Teile der südlich gelegenen Luisenstraße.

Inhalt:
Nach Aufgabe des Betriebsgeländes der vormals vorhandenen Gärtnerei soll der Bereich im Zuge der Nachverdichtung einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Der Bebauungsplan Nr. 29 regelt die zukünftig zulässige Bebauung und die innere Erschließung.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 29 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Zudem hat am 31.01.2019 eine Bürgerversammlung stattgefunden, in der die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten wurden. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt. Die insgesamt während der Beteiligungsfrist eingegangenen Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt.

Hinweis:
Der Erschließungsvertrag zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 29 wird derzeit erarbeitet und dem Hauptausschuss bzw. dem Rat rechtzeitig zur Billigung vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

1.
Siehe die als Anlage beigefügten Einzelbeschlüsse zu den während des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen!

2.
Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan Nr. 29 „Luisenstraße" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung zu beschließen. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan durch Veröffentlichung in Kraft zu setzen.

Gemeinde Welver

Bebauungsplan Nr. 29 „Luisenstraße“

Offenlage des Bebauungsplanentwurfes
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Abwägung der Stellungnahmen

Stand: 20.02.2019

Inhalt

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB – Eingegangene Stellungnahmen 3

1. Bürger A 3
2. Bürger B 3
3. Bürgerversammlung 12

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB – Eingegangene Stellungnahmen 13

1. Kreis Soest 13
2. Deutsche Bahn AG – DB Immobilien 16
3. Bezirksregierung Arnsberg – Dez. 53 16
4. LWL-Archäologie für Westfalen 17
5. Lippeverband 18

Keine Anregungen oder Bedenken 18

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB – Eingegangene Stellungnahmen	
1. Bürger A	
Als benachbarte Grundstückseigentümerin Luisenstrasse 12 (Flurstück 716) haben wir in der Bauphase und auch in den letzten Jahren leidliche Erfahrungen mit dem in diesem Gebiet vorhandenen Fließsand gemacht. Zunächst musste die Bodenplatte 1,20 m statt nur 40 cm dick geschottert werden. Trotzdem traten noch etliche Jahre danach Schäden durch Risse in den (Innen-) Wänden des Gebäudes auf. In zwei großen Abschnitten haben wir die aufwändige Renovierung dieser Schäden erst in 2018 zum Abschluss gebracht. Wir bitten nun, diesen Sachverhalt im Rahmen der o.g. Planungen zu berücksichtigen und fachgerecht sicherzustellen, dass weitere Schäden an unserem Gebäude durch die geplanten Bauvorhaben langfristig ausgeschlossen sind.	Die bestehenden Untergrundverhältnisse werden vor Beginn der Bauarbeiten im Zuge einer Baugrunduntersuchung geprüft. Sofern im Ergebnis Sicherungsmaßnahmen zur Abwendung möglicher Schäden auf Nachbargrundstücken erforderlich werden, werden diese ergriffen. **Beschlussvorschlag:** Kenntnisnahme und Beachtung.
2. Bürger B	
Ich nutze hiermit mein Recht mich bis zum 15.02.2019 schriftlich zu dem vorliegenden Entwurf zu äußern. Meine Überlegungen zum dem Thema finden Sie auf den folgenden Seiten. Es geht mir hauptsächlich um den geplanten Fußweg auf der Nordseite des neuen Wohngebietes. **Die aktuelle Situation:**	

Ich habe einen kleinen Spaziergang um die Gartenstraße herum gemacht, um Ihnen einen Eindruck davon zu vermitteln, wie die Bewohner dort ihre Grundstücksgrenzen zwischen den Grundstücken und angrenzend an die Verbindungswege für Fußgänger gestalten. Auf den folgenden Seiten sehen Sie ein paar Bilder von Grundstücksgrenzen zwischen Grundstücken von Bewohnern der Gartenstraße. Diese ersten drei Bilder sind alle aus den Stichstraßen und repräsentativ für den Umgang der Bewohner mit ihren Grundstücken. Man kann gut erkennen, dass die Bewohner dort eine sehr offene Barriereform gewählt haben, die es ermöglicht, sich mit den Nachbarn "über den Zaun" zu unterhalten. Der grüne Zaun im ersten Bild ist typisch für die Gartenstraße, da er bei dem Neubau der Häuser bei vielen Grundstücken verwendet wurde und immer noch einen großen Teil der Grundstücke begrenzt. Bei einigen wenigen Grundstücken (wie in Bild 2) gibt es gar keine Barriere zwischen den Grundstücken. Im vierten Bild sehen Sie eine weitere oft gewählte Form. Eine ca. 1,2 Meter hohe Hecke, die über den grünen Zaun gewachsen ist. Auch diese Form sieht man häufiger. Kommen wir jetzt zu den Barriereformen, die von den Bewohnern in der Gartenstraße und in der Nähe der Gartenstraße angrenzend zu Verbindungswegen gewählt wurden. Hinter den Hecken befinden sich die Gärten der Bewohner. Die Bilder sind etwas langweilig, da Sie sehr ähnlich aussehen. Sie sind aber an unterschiedlichen Orten aufgenommen worden. Sie können sich das Ganze als einen Rundgang vorstellen. Der Betrachter ist hier an Haus Gartenstrasse 12 vorbei gelaufen, dann durch den Lärchenweg, die Erlenstraße entlang und dann durch den unbenannten Verbindungsweg parallel zur Hermann-Löns-Straße zurück in die Gartenstraße. Ich habe ihnen die Photopositionen auf der kleinen Karte markiert.	

Das wichtigste Bild ist das obere Bild auf der übernächsten Seite. So sieht der Anfang des Wegstücks aus, das Sie verlängern wollen. Dabei befindet sich der Kinderspielplatz genau hinter dem Photographen.

Oben sehen Sie den Anfang des Weges, den Sie verlängern möchten. Der Weg macht im Moment keinen sehr guten Eindruck, aber das interessiert hier gerade nicht. Bei meinem Rundgang konnte ich feststellen, dass die Wahrscheinlichkeit für eine dieser 2,5 Meter hohen Hecken am höchsten ist, wenn das Grundstück Wege auf zwei Seiten hat und wenn im Garten große Spielgeräte für Kinder zu sehen sind. Ich schließe mal daraus, dass Familien mit Kindern sich noch mehr von den Fußgängern aus anderen Ortsteilen gestört fühlen als kinderlose Familien. Im großen und ganzen hat aber fast jede Familie so eine Hecke hochgezogen. Dieses Verhalten ist nicht nur hier zu beobachten, wenn Sie mal einen Spaziergang durch das Neubaugebiet hinter der Tankstelle machen, dort sieht es ganz genauso aus.

Beim Erstellen dieses kleinen Readers habe ich zuerst die beiden Bilder auf dieser Seite verwechselt. Das Bild, das sich hier darstellt, ist so ähnlich, dass das leicht passieren kann. Insgesamt machen die Verbindungswege zwischen den Straßen auf mich einen traurigen, ja nahezu düsteren Eindruck. Das mag natürlich auch an der Jahreszeit liegen. Ich bezweifle aber, dass sich der Eindruck im Sommer groß ändert. Man fühlt sich als Fußgänger ungewollt und die Aussicht ist häßlich. Vom Inneren der Grundstücke starrt man ebenfalls auf die Hecke, was ich auch als deprimierend empfinde.

Der Nutzen eines neuen Weges:

Man kann durch den geplanten Fußweg die westlichen Ortsteile von Welver schneller erreichen.
Ich hab die Zeitersparnis, durch einen Fußgänger, heute grob mit einer Stoppuhr überprüft.

Die Zeitersparnis liegt unter 2 Minuten, wenn man der roten und nicht der blauen Linie folgt. Für alle Bewohner südlich des Eingangs des Fußweges verringert sich die Zeitersparnis entsprechend und liegt dann nur knapp über einer Minute. **Die Folgen des geplanten Fußweges für mich:** Ihre aktuelle Planung sieht vor, einen zusätzlichen Fußweg hinter der Gartenstraße einzufügen, der das Neubaugebiet mit dem Ende der Gartenstraße verbindet, wie in dem Bild unten zu sehen ist. Wenn wir mal davon ausgehen, dass die neuen Bewohner sich ähnlich verhalten wie die alten Bewohner, dann besteht eine sehr hohe Wahrscheinlichkeit, dass auch dieser neue Weg über kurz oder lang in der ganzen Länge an hohen Hecken vorbei führen wird. Die Sicht von meinem Grundstück (180) aus wird dann ungefähr so sein. Falls ich mich auch zu sehr durch Fußgänger, die ihren Hund ausführen, gestört fühle, werde ich mir auch eine 2,5 Meter hohe Hecke oder noch besser eine Mauer um den Garten bauen. Dieser physische Keil zwischen den beiden Wohngebieten wird vermutlich ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis im Vergleich zu einer ‚weglosen' Variante schon allein wegen der entstehenden Hecken effizient verhindern. **... für die neuen Bewohner:** 1. Verminderung der Lebensqualität durch hohe Hecken Bei meinem Gespräch im Rathaus haben Sie mir mitgeteilt, dass der Weg hauptsächlich zum Nutzen der neuen Bewohner gebaut werden soll. Ich kann leicht einsehen, dass kein anderer Bewohner von Welver den Weg sinnvoll nutzen kann, außer um spazieren zu gehen, denn für einen Fußgänger außerhalb des Neubaugebietes stellt er keine Zeitersparnis dar.	

Gehen wir also jetzt davon aus, dass der Weg nur für die neuen Bewohner gebaut werden soll. Wenn man jetzt aber das Verhalten der alten Bewohner der umliegenden Wohngebiete betrachtet, bekommt man den Eindruck, dass diese sich durch die Fußwege hinter ihren Gärten stark gestört fühlen und das mit hohen Hecken kompensieren. Das gilt insbesondere für Familien mit Kindern und in noch höherem Maße für Familien, deren Gärten an zwei oder mehr Seiten von einem Fußweg betroffen sind. Ich denke, man kann behaupten, dass sich diese Familien extrem durch einen Fußweg gestört fühlen. Wie auf der vorherigen Seite zu sehen ist, betrifft das insbesondere zwei der Häuser im Neubaugebiet, die von drei Seiten durch Wege oder Straßen betroffen sind. Das Grundstück im Nordwesten ist zumindest nur von einer Seite betroffen. Dieser Nachteil gilt für 3 der neuen Grundstücke. 2. Zusatzkosten Auf der Bürgerversammlung konnten wir erfahren, dass die Zusatzkosten für den Weg vollständig auf die Käufer der Grundstücke umgelegt werden. Die neuen Welveraner müssen den Weg, der ihre Lebensqualität deutlich verringern dürfte, also auch noch vollständig selber bezahlen. Dieser Nachteil gilt für alle der neuen Grundstücke. 3. Keine Sackgasse mehr Bei Gesprächen mit Bewohnern der Gartenstraße kann man oft hören, dass die Bewohner am Ende der Stichstraßen zufriedener mit ihrer Wohnsituation sind als die Bewohner, die an der Straße wohnen. Das keine Fußgänger aus anderen Ortsteilen am eigenen Grundstück und schlimmer noch am eigenen Garten vorbei gehen, wird als angenehm, ruhiger und als eine erhöhte Lebensqualität wahrgenommen, da der Garten der Grundstücke zur Erholung und als Spielplatz der Kinder dient. Durch den geplanten Weg ist das neue Wohngebiet keine Sackgasse mehr (für Fußgänger). Aus den Erfahrungen, die ich in der Gartenstraße gemacht habe, wird das von den Anwohnern als großer Nachteil empfunden. Zusammenfassend ist es schöner in einer Sackgasse zu wohnen. Dieser Nachteil gilt für 6 der neuen Grundstücke.	

... für die alten Bewohner:

4. Nachbarschaftliches Kennenlernen wird verhindert
In der Gartenstraße entstehen die nachbarschaftlichen Freundschaften hauptsächlich durch Kinder im selben Alter und durch die örtliche Nähe von Grundstücken, die direkt aneinander grenzen. Wenn die neuen Grundstücke von 2,5 Meter hohen Hecken umgeben sind, ein Weg dazwischen ist und die Haustür sich auf der anderen Seite befindet, wird das kaum funktionieren. Der geplante Weg verhindert also relativ effektiv ein Zusammenwachsen der beiden Wohngebiete und sich neu bildende Freundschaften zwischen den alten und neuen Anwohnern. Das kann nicht im Sinne der Anwohner sein.

5. Ein Weg, der am Garten entlang führt.
Wie die Bewohner der Gartenstraße auf Wege, die an ihren Gärten entlang führen, reagieren, habe ich ja schon ausführlich dargelegt. Aber nochmal: Der Garten wird von uns als Erholungsraum und als Spielplatz für die Kinder genutzt. Meine Gespräche mit den betroffenen Bewohnern haben eindeutig ergeben: es gibt keinen Anwohner, der den Weg befürwortet, den Weg für sinnvoll hält oder der nicht davon ausgeht, dass seine Lebensqualität durch den geplanten Weg stark verringert wird.

. . . für die Gemeinde

6. Folgekosten
Die betroffenen Anwohner der Gartenstraße haben vor 40 Jahren dafür bezahlt, dass der Graben verrohrt wird, auf dem jetzt der neue Weg entstehen soll. Der Gemeinde sind in diesen 40 Jahren keine Kosten durch ihre Fläche entstanden. Ein neuer Weg muss regelmäßig gewartet werden und nach einer gewissen Zeit vermutlich auch saniert werden. Ein Blick auf den Fußweg zwischen Erlenstraße und Luisenstraße liefert schon jetzt einen kleinen Blick in die Zukunft. Der Fußweg dort ist bereits an vielen Stellen kaputt.

... für die Umwelt: 7. Versiegelung einer weiteren Fläche In meinem Garten kann man jedes Jahr Igel und Eichhörnchen beobachten. Da wir bei zwei Vogelzählungen mitgemacht haben, wissen wir, dass die Anzahl der beobachteten Vögel bei uns im Garten weit über dem Schnitt von NRW ist. Dazu zählen auch seltenere Vögel, wie Buntspechte, Grünspechte, Gimpel oder Rotkehlchen. Ebenfalls in hoher Zahl findet man Drosseln, Amseln, Elstern, Dohlen, Finken, Spatzen usw. Im Sommer haben wir hier eine extrem hohe Konzentration an Honigbienen, da Herr Pack (Grundstück 716) ein paar Völker besitzt. Obwohl Schmetterlinge selten geworden sind, kann man hier immer noch welche beobachten. Eine Versiegelung einer so großen Grünfläche mit dem einzigen Vorteil, ca. 2 Minuten schneller irgendwohin zu kommen, scheint unter diesem Aspekt destruktiv für die Umwelt und das, ohne einen reellen Gegenwert für die Bewohner von Welver zu erbringen. ... der Investor, Herr Stadler Auf der Bürgerversammlung hat auch der Investor, Herr Stadler, mitgeteilt, dass auch er den Weg nicht für sinnvoll hält. Im direkten Gespräch hat er mir zusätzlich mitgeteilt, dass es ihm am liebsten wäre, wenn alle betroffenen Anwohner eine Petition unterschreiben und den Weg damit verhindern. Falls Sie so eine Petition gerne haben möchten, lasse ich gerne alle Anwohner unterschreiben, wozu auch alle gerne bereit sind. Ich finde das aber unnötig, da mir und Ihnen das Ergebnis bereits bekannt ist. Alle betroffenen Anwohner der Gartenstraße sind gegen den geplanten Weg. **8. Die Benutzung des Spielplatzes:** Bei meinem Gespräch im Rathaus wurde mir mitgeteilt, dass der Hauptgrund für die Errichtung des Weges die sichere Nutzung des Kinderspielplatzes durch die Kinder der neuen Bewohner ist. Ich habe die Bewohner der Gartenstraße	

befragt, die im Moment über 10 Jahre alte Kinder haben, damit man einen langen Zeitraum der Nutzung betrachten kann. Ich habe im oberen Bild die Familien markiert, von denen ich weiß, dass sie über 10 Jahre alte Kinder haben. Die Familien, die ich fragen konnte, gaben Nutzungen im Bereich von 0-5 Mal an, über die gesamten 10 Jahre. Im Schnitt sind die Kinder also alle 2 Jahre einmal auf dem Spielplatz gewesen. Schon zu meiner Zeit, also vor ca. 40 Jahren, wurde der Spielplatz von den Kindern der Gartenstraße kaum genutzt und da war die Ausstattung der Gärten wesentlich schlechter als heute. Eine Erklärung für die geringe Nutzung findet sich in den Gärten der Gartenstraße. Die, im Welveraner Vergleich, relativ großen Gärten der Gartenstraße werden von den Anwohnern dazu genutzt für ihre Kinder große Spielgeräte, wie Schaukeln, Rutschen, selbst gebaute Spielhäuser und sogar große Pools aufzustellen. Deshalb treffen sich die Kinder in den Gärten der Gartenstraße und spielen dort. Da die neuen Grundstücke über vergleichbar große Gärten verfügen, werden sich die neuen Bewohner vermutlich ähnlich verhalten. Da der betroffene Spielplatz über keinen Zaun verfügt und von drei Seiten von Wegen umgeben ist, scheint er nicht besonders attraktiv zu sein, wenn man über einen eigenen Garten verfügt. Und sollte tatsächlich jemand der neuen Bewohner den Spielplatz nutzen wollen, bedeutet das ohne den geplanten Weg im schlechtesten Fall nur einen um 2 Minuten längeren Fußweg. Dieser führt über einen Bürgersteig und eine Sackgasse mit einem Kindergarten mit sehr geringem Verkehrsaufkommen. Dieser längere Fußweg wird vermutlich niemanden daran hindern den Spielplatz zu nutzen, der das möchte, da die Gesamtlaufzeit für dieses Stück selbst mit Kinderwagen unter 5 Minuten liegen dürfte. Was man ohne Übertreibung als „nah dran" bezeichnen kann. **Zusammenfassung:** Auf der Contra Seite haben wir: 1. Verminderung der Lebensqualität durch hohe Hecken für die neuen Bewohner. 2. Hohe Zusatzkosten für die neuen Welveraner.	In der eingegangenen Stellungnahme wird einleitend die Bestandssituation bzgl. der Grundstückseinfriedungen in der Umgebung des Plangebiets beschrieben. Dem Bürger missfällt, dass entlang bereits vorhandener öffentlicher Fußwege häufig hohe Hecken vorzufinden sind und befürchtet dies nun auch entlang des im Plangebiet vorgesehenen Fußweges. Den Nutzen des neuen Weges stuft er als gering ein und befürchtet, dass dieser die Lebensqualität der Bewohner einschränken könnte. Er kritisiert die Kosten des

3. Es entsteht ein Durchgangsweg für Personen, die nicht aus dem neuen Wohngebiet kommen. 4. Ein Kennenlernen und Zusammenwachsen der Wohngebiete wird effektiv verhindert. 5. Das friedliche und geruhsame Leben der alten Anwohner wird beeinträchtig. 6. Der Gemeinde entstehen laufende Kosten. 7. Eine große Grünfläche innerorts wird ohne ausreichenden Grund versiegelt. 8. Eine sichere Nutzung des Spielplatzes mit einer Laufzeit unter 5 Minuten ist gewährleistet. Auf der Pro Seite haben wir: 1. Die Bewohner des Neubaugebiets sparen ca. 2 Minuten für den Fußweg in den Westen von Welver. Es gibt Projekte, bei denen das Allgemeinwohl eines Dorfes mehr wiegt als die Bedürfnisse von einigen wenigen Bewohnern. Das trifft sicher zu, wenn neue Straßen gebaut werden müssen, die das Leben der Bürger verbessern, indem sie zum Beispiel den Verkehr um einen Ort herum leiten oder einen vergleichbaren Vorteil bringen. In diesem Fall hat man aber eine Situation, wo man die Lebensqualität durch einen neuen Weg für alle Beteiligten schlechter macht. Es gibt gar keine Bürger, die den Weg fordern oder einen relevanten Vorteil davon haben. Es gibt hier nur Verlierer in verschiedenen Abstufungen. Ich bitte Sie: Da es sich um ein Neubaugebiet handelt und nicht um ein Logistikzentrum, scheint mir die Zeitersparnis von ca. 2 Minuten für einen Spaziergang in den Westen von Welver, der hauptsächlich ein Wohngebiet ist, im Verhältnis zu den ganzen Nachteilen nicht als ausreichende Begründung dafür, den geplanten Weg zu bauen.	Weges, den Durchgangsverkehr durch Personen, die nicht aus dem Wohngebiet kommen sowie die Barrierewirkung der zu erwartenden Heckenpflanzungen. Darüber hinaus wird auch grundsätzlich die Versiegelung einer innerörtlichen Grünfläche ohne ausreichenden Grund kritisiert. Mit der Bereitstellung von innerörtlichen Baugrundstücken wird dem erkennbaren Bedarf an Wohnbauflächen in Welver Rechnung getragen. Der Bebauungsplan Nr. 29 „Luisenstraße" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen u.a. der Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Flächen. In diesem Fall handelt es sich um die Fläche einer ehemaligen Gärtnerei, welche nun einer Wohnnutzung zugeführt werden soll. Durch die Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Fläche wird die Inanspruchnahme von Flächen in der freien Landschaft verringert und somit ein wichtiger Beitrag zur Verringerung der Flächenversiegelung insgesamt geleistet. Das Plangebiet ist im heutigen Zustand durch die vorherigen Nutzungen bereits im Süden und Osten größtenteils versiegelt. Die vorgesehene Bebauung wird den Charakter eines durchgrünten Wohngebietes mit großzügigen Hausgärten besitzen und sich somit in die Umgebungsbebauung einfügen. Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist ein Fußweg vorgesehen, welcher mehrere Funktionen erfüllt. Zum einen liegt in dieser Fläche bereits jetzt schon ein Regenwasserkanal, der zukünftig auch das Regenwasser des neuen Baugebiets aufnehmen soll. Eine Untersuchung hat ergeben, dass der Kanal unbeschädigt ist. Sollten im Zuge der Erschließungsarbeiten dennoch Schäden offensichtlich werden, werden entsprechende Maßnahmen ergriffen. Darüber hinaus dient der Weg zukünftig auch der fußläufigen Erreichbarkeit des westlich liegenden Spielplatzes in der Hermann-Löns-Straße, so dass im neuen Baugebiet der alten Gärtnerei keine weiteren Spielflächen berücksichtigt werden müssen. Perspektivisch ist zudem eine Verlängerung des Fußweges in östlicher Richtung und ein Anschluss an die östlich liegende Birkenstraße anzustreben, wodurch das Plangebiet und die Nachbarschaft eine direkte Verbindung zur Ortsmitte erhalten würden und sich die fußläufige Vernetzung des gesamten

Wenn man die ganzen Betrachtungen zusammenfasst, gehe ich davon aus, dass die Bewohner des Neubaugebietes den neuen Weg (genau wie die Anwohner der Gartenstraße) gar nicht haben wollen. Ganz im Gegenteil, ich vermute, sie werden sich jahrelang darüber aufregen, dass er gebaut wurde. Ich würde Sie bitten, den Investor Herrn Stadler die Gesamtkosten des Weges berechnen zu lassen und mir diese schriftlich mitzuteilen. Ich bitten Sie, von dem Bau des Weges aus den oben genanten Gründen abzusehen. Falls Sie sich unsicher sind über die Meinung der neuen Bewohner von Welver, denn nur für die wird der Weg ja Ihren Angaben zu Folge gebaut, dann melden Sie sich doch einfach schriftlich bei den neuen Bewohnern. Teilen Sie Ihnen im Zuge dieser Benachrichtigung die für sie entstehenden Kosten und meine Bedenken mit und fragen Sie bitte nach, ob die neuen Welveraner diesen Weg überhaupt haben wollen. Falls sich die Bewohner, wie ich erwarte, dagegen entscheiden, sehen Sie doch bitte von dem Bau des geplanten Weges ab. Sie, als gewählte Vertreter der Bürger von Welver, sind auch dazu da, Ihre Bürger zu schützen, im Interesse Ihrer Bürger zu handeln und die Lebensqualität Ihrer Bürger zu verteidigen. Bitte nehmen Sie diese Pflichten wahr.	Bereiches verbessern würde. Die Verlängerung bietet sich an, da sich das Flurstück Nr. 38 bereits heute vom Spielplatz an der Hermann-Löns-Straße bis zur Birkenstraße erstreckt. Darüber hinaus ist zu sagen, dass es ein subjektives Empfinden ist, ob Hecken als Grundstückseinfriedungen als positiv oder negativ wahrgenommen werden. Da der Bebauungsplan keine gestalterischen Festsetzungen enthält, ist es jedem Grundstückseigentümer freigestellt, wie er sein Grundstück einfriedet. Aus städtebaulicher Sicht wird der geplante Weg aus den aufgeführten Gründen als äußerst sinnvoll angesehen. Die Vorteile einer die Stichstraße ergänzenden Fußwegeverbindung stehen eindeutig im Vordergrund. **Beschlussvorschlag:** Die Bedenken werden nicht geteilt.
3. Bürgerversammlung	
Am 31.01.2019 hat von 19:00 – 19:42 Uhr die Bürgerversammlung zur Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden. Die Niederschrift über die Versammlung ist der Anlage 1 zu entnehmen.	In der Bürgerversammlung wurden die Fragen der 11 anwesenden Anwohner beantwortet. Konkrete Anregungen zur Planung wurden seitens der Bürger nicht vorgetragen (siehe Niederschrift). **Beschlussvorschlag:** Kenntnisnahme.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB – Eingegangene Stellungnahmen	
1. **Kreis Soest** Lohdieksweg 6 59457 Werl	
Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des B-Planes Nr. 29 "Luisenstraße", Welver. Das geplante Wohngebiet ist Schallimmissionen durch die vorhandenen Gewerbebetriebe (Verkaufsraum einer Gärtnerei und Kfz-Werkstatt) und dem Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Hamm – Soest ausgesetzt. Die Beurteilung des Schienenverkehrslärms obliegt der zuständigen Außenstelle des Eisenbahn-Bundesamtes. Wie unter 7. Schallimmissionen der Begründung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 29 „Luisenstraße" dargelegt, werden die für die Gewerbebetriebe zulässigen Immissionsrichtwerte und die zulässigen Werte für kurzzeitige Geräuschspitzen zur Tagzeit nach TA Lärm in allen Baufenstern in allen Höhen unterschritten. Dies wurde plausibel und nachvollziehbar durch den Schallimmissionsbericht Nr.: 21486/31342/553144136-B01 der DEKRA vom 11.12.2018 nachgewiesen. Die geplanten Festsetzungen im B-Plan sind geeignet, die zulässigen Immissionsrichtwerte einzuhalten. Hinweis: Die mit E-Mail vom 04.02.2019 dargelegte Änderung hinsichtlich der passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm des Bebauungsplanes Nr. 29 („In dem WA1-Gebiet sind die Schlafräume im 2. OG/DG ausschließlich an der schallabgewandten, nördlichen Gebäudeseite zu platzieren.") ist hierbei berücksichtigt.	**Beschlussvorschlag:** Kenntnisnahme.

Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich zur o. g. Planung folgende Hinweise: Das Plangebiet ist umgeben von Wohnnutzung und geprägt durch versiegelte Flächen, Gebäude, Brache und Gehölze einer ehemaligen Gärtnerei. Ökologisch relevant ist gegebenenfalls der Gehölzverlust neben der geplanten „Grünlandinanspruchnahme". Insgesamt stehen aber naturschutzfachliche Belange dieser Planung nicht entgegen. Schutzgebiete sind durch die Planung nicht direkt betroffen. Der Landschaftsplan Welver sieht Siedlungsraum vor.	
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 des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zur Vermeidung zu treffen. So sind erhaltenswerte heimische Gehölze festzustellen und der Erhalt entsprechend festzusetzen.	Der Verweis auf § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG kann nicht nachvollzogen werden, da dieser Paragraph einen allgemeinen Grundsatz zu den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege enthält und nur aus einem Absatz besteht. Im Plangebiet befinden sich nur Kleingehölze, die nicht erhaltenswert sind und sich nicht sinnvoll in das Plankonzept integrieren lassen. Es sind keine erhaltenswerten heimischen Großgehölze vorhanden. Darüber hinaus sind im Süden und Osten des Plangebiets auf Grund der vorherigen Nutzungen bereits große Flächen versiegelt. Im vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen u.a. der Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Flächen. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. **Beschlussvorschlag:** Der Anregung zur Festsetzung von Gehölzen wird nicht gefolgt.
Artenschutz:	

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Für die auf der Fläche vorhandenen Gehölze und Gebäude wurden Aussagen zu Artenvorkommen getroffen. Die Bewässerungsbecken im Nordosten sind auf eine Amphibiennutzung zu überprüfen. Das Gutachterbüro Stelzig kommt in der ASP Stufe 1 zu dem Ergebnis, dass die Planung zu keinen erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die planungsrelevanten Tierarten führt, wenn die Baufeldräumung zum Schutz von Kuckuck und Girlitz und von europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfindet und vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt wird. Dies ist als Hinweis aufgenommen. Eine Überprüfung von Amphibienlebensräumen ist noch zu ergänzen.	In der artenschutzrechtlichen Vorprüfung durch das Büro Stelzig wurde im Rahmen der Potentialeinschätzung und Analyse der relevanten Wirkfaktoren (Kapitel 4.2) analysiert, welche Arten potentiell im Plangebiet vorkommen könnten. Die im Internet bereitgestellte Auswahl planungsrelevanter Arten führt für das Messtischblatt 4313 (Welver) im Quadrant 4 insgesamt 52 Arten auf, davon 43 Vogelarten, acht Fledermausarten und eine Amphibienart (Hyla arborea – Laubfrosch). Die Potentialanalyse hat jedoch ergeben, dass ein Vorkommen der aufgeführten Amphibienart im Plangebiet ausgeschlossen werden kann. Auf Grund dessen wurden keine weiterführenden Untersuchungen von Amphibienlebensräumen durchgeführt. Insgesamt sind nach der Potentialanalyse 10 Vogelarten und 6 Fledermausarten verblieben, die im Hinblick auf die Biotopausstattung im Plangebiet bzw. Wirkraum potentiell vorkommen könnten. Im Rahmen der Begehung wurden die für diese Arten relevanten Strukturen näher untersucht. Nach den Feststellungen des Gutachtens ergibt sich insgesamt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und eine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Lebensstätten durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden kann. **Beschlussvorschlag:** Der Anregung einer weitergehenden Überprüfung von Amphibienlebensräumen wird nicht gefolgt.
Unter der Voraussetzung, dass die Abwasserentsorgung für alle Grundstücke gesichert ist, bestehen seitens der Unteren Wasserbehörde keine Bedenken. In der Begründung wird unter Punkt 9.1 erläutert, dass im Zuge nachfolgender Baugenehmigungsverfahren für Einzelvorhaben bei der Unteren Wasserbehörde entsprechende Genehmigungen zur Niederschlagswasserentwässerung einzuholen sind. Wenn beabsichtigt ist, das Niederschlagswasser einzelner	Das Plangebiet ist bereits im Bestand zu großen Teilen versiegelt und an die städtische Kanalisation angeschlossen. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt in Anlehnung an die Bestandssituation und ist somit sichergestellt. Sofern Versickerungsanlagen auf Einzelgrundstücken durch Bauherren geplant werden, sind die entsprechenden Genehmigungen bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Grundstücke versickern zu lassen, müsste zuvor überprüft werden, ob die Versickerungsfähigkeit des Bodens ausreichend groß ist. Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.	**Beschlussvorschlag:** Kenntnisnahme und Beachtung.
2. **Deutsche Bahn AG – DB Immobilien** Erna-Scheffler-Str. 5 51103 Köln	
Nach Prüfung der uns übermittelten Unterlagen bestehen unsererseits keine Anregungen oder Bedenken, wenn der nachfolgende Hinweis beachtet wird: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine Planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer des Objektes sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.	Im Rahmen des Schallgutachtens der Dekra (Bericht-Nr.: 21486/31342/553144136-B01, Dezember 2018) wurden die Schallimmissionen, die durch den Schienenverkehr auf das Plangebiet einwirken, beurteilt. Im Bebauungsplan sind entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden. **Beschlussvorschlag:** Kenntnisnahme.
3. **Bezirksregierung Arnsberg – Dez. 53** Lipperoder Str. 8 59555 Lippstadt	
Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der Oberen Immissionsschutzbehörde vereinbar sind. Die Belange des Dezernat 53 als Obere Immissionsschutzbehörde sind nicht betroffen. Eine Beteiligung im weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	

Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung hinsichtlich der Anlagen die nicht in die Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg als Obere Umweltschutzbehörde fallen, erfolgt durch die Untere Immissionsschutzbehörde des Kreises Soest. Diese Belange wurden nicht geprüft. Ich bitte mir später den rechtskräftigen Bebauungsplan als pdf-Datei zu übersenden.	Die Untere Immissionsschutzbehörde des Kreises Soest wurde ebenfalls beteiligt. **Beschlussvorschlag:** Kenntnisnahme und Beachtung.
4. **LWL-Archäologie für Westfalen** In der Wüste 4 57462 Olpe	
Nach meinem bisherigen Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich der Planung nicht berührt. Ich mache jedoch darauf aufmerksam, dass wegen der hier gegebenen Situation bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. Deshalb wird aus bodendenkmalpflegerischer Sicht folgender Hinweis gegeben, der zur Unterrichtung möglicherweise Betroffener in den Bescheid bzw. in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese	Der nebenstehende Hinweis wurde in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

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).	**Beschlussvorschlag:** Kenntnisnahme und Beachtung.
5. **Lippeverband** Kronprinzenstraße 24 45128 Essen	
Bezüglich des o.g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken. Wir regen aber an, die Möglichkeit von Versickerung, Rückhaltung und ähnlichen nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftungsmethoden zu prüfen, bevor eine Ableitung über das Mischwassersystem pauschal beibehalten wird.	Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Standort einer Gärtnerei samt Wohnnutzung. Das Plangebiet ist bereits im Bestand zu großen Teilen versiegelt und an die städtische Kanalisation angeschlossen. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt in Anlehnung an die Bestandssituation. **Beschlussvorschlag:** Der Anregung einer alternativen Regenwasserbewirtschaftung wird nicht gefolgt.

Keine Anregungen oder Bedenken

- Industrie- und Handelskammer Arnsberg, Schreiben vom 15.02.2019
- Amprion GmbH, Schreiben vom 31.01.2019
- Gelsenwasser AG, Schreiben vom 29.01.2019
- Thyssengas GmbH, Schreiben vom 16.01.2019
- Landwirtschaftskammer NRW, Schreiben vom 15.01.2019
- Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Schreiben vom 09.01.2019

Niederschrift

über die

Bürgerversammlung

am Donnerstag, den 31.01.2019,
im Saal des Rathauses,
Am Markt 4, Welver

Beginn:	19.00 Uhr
Ende:	19.42 Uhr
Thema:	**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Luisenstraße", Zentralort Welver** **hier: Öffentlichkeitsbeteiligung**

Teilnehmer:	Versammlungsleitung:	Fachbereichsleiter Westphal
	Vorstellung der Planung:	Herr Schwefer, Ing.Büro Ludwig & Schwefer
	Vorhabenträger:	Herr Stadler, MD-Projekt
	Planung Tiefbau:	Herr Schneider, Ing.-Büro Drilling & Schneider
	Schriftführer :	Verwaltungsfachangestellter Große

sowie Bürger gem. beigefügter Anwesenheitsliste

Fachbereichsleiter Westphal eröffnet um 19.00 Uhr die Bürgerversammlung und begrüßt alle Anwesenden. Er führt anfangs in das Thema der Veranstaltung ein. In diesem Zusammenhang werden die Bürger informiert, dass es sich hier um die Öffentlichkeitsbeteiligung im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Luisenstraße" handelt. Im Rahmen dieser Beteiligung wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung unterrichtet. Nach der Vorstellung der Planung besteht die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung.

Der Versammlungsleiter weist darauf hin, dass die Gelegenheit besteht, sich auch noch im Anschluss an diese Versammlung bis einschließlich 15.02.2019 schriftlich oder mündlich zur Niederschrift beim Fachbereich 3 der Gemeinde Welver zu den Planungsabsichten zu äußern.

Anschließend werden durch Herrn Schwefer die Ziele, Zwecke, Festsetzungen und Auswirkungen der Planung ausführlich dargelegt.

Während der anschließenden Diskussion werden verschiedene Fragen der Anwesenden beantwortet:

+ Es sind keine gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten, die z.B. Farben oder Formen vorschreiben. Keller sind zulässig.

+ Der Abriss der noch vorhandenen Aufbauten wird bis spätestens Ende März erfolgen. Mit den Erschließungsarbeiten soll nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Ende April/ Anfang Mai begonnen werden.

+ Der Straßenendausbau erfolgt voraussichtlich schon im nächsten Jahr. Dies hängt jedoch auch vom Baufortschritt der einzelnen Gebäude ab. Spätestens im Jahre 2021 soll der endgültige Ausbau der Erschließungsanlagen auf jeden Fall erfolgen.

+ Der nördlich im Plangebiet vorgesehene Gehweg wird vom Vorhabenträger im Zuge der Erschließungsarbeiten erstellt. Kosten für die Anlieger der Gartenstraße fallen in diesem Zusammenhang nicht an.

+ Der geplante Gehweg erfüllt mehrere Funktionen. Zunächst liegt in dieser Fläche bereits jetzt schon ein Regenwasserkanal, der zukünftig auch das Regenwasser des neuen Baugebietes aufnehmen soll. Eine Untersuchung hat ergeben, dass der Kanal unbeschädigt ist. Sollten im Zuge der Erschließungsarbeiten dennoch Schäden offensichtlich werden, werden entsprechende Maßnahmen ergriffen. Des Weiteren dient der Weg zukünftig auch der fußläufigen Erreichbarkeit des westlich liegenden Kinderspielplatzes in der Hermann-Löns-Straße, so dass im neuen Baugebiet der alten Gärtnerei keine weiteren Spielplatzflächen berücksichtigt werden müssen. In einem weiteren Schritt wäre ein Anschluss an die östlich liegende Birkenstraße anzustreben, so dass eine direkte Verbindung von dem Baugebiet „Hermann-Löns-Straße" vorbei an dem neuen Baugebiet Richtung Ortsmitte gegeben ist.

+ Hinsichtlich der Regenwassersituation wird durch den Ausbau eine Verbesserung im Vergleich zur jetzigen Situation erreicht. Die zukünftigen Höhen wurden so gewählt, dass keine Beeinträchtigungen der Grundstücke in der Gartenstraße zu erwarten sind.

+ Die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe orientiert sich am vorhandenen Bestand der Umgebungsbebauung, so dass eine befürchtete Verschattung durch entsprechend große Baukörper ausgeschlossen werden kann.

+ Die Straße wird nach Fertigstellung in das Eigentum der Gemeinde Welver übergehen. Danach ist die Gemeinde Welver für die Straße und den Gehweg verkehrssicherungspflichtig.

+ Der neue Stichweg wird voraussichtlich eine eigene Straßenbezeichnung bekommen, da eine Einsortierung in die vorhandene Nummerierung der Luisenstraße nicht möglich ist. Über die Vergabe des Straßennamens entscheidet der Rat der Gemeinde Welver.

ANREGUNGEN zur Planung:

Konkrete Anregungen werden nicht vorgetragen.

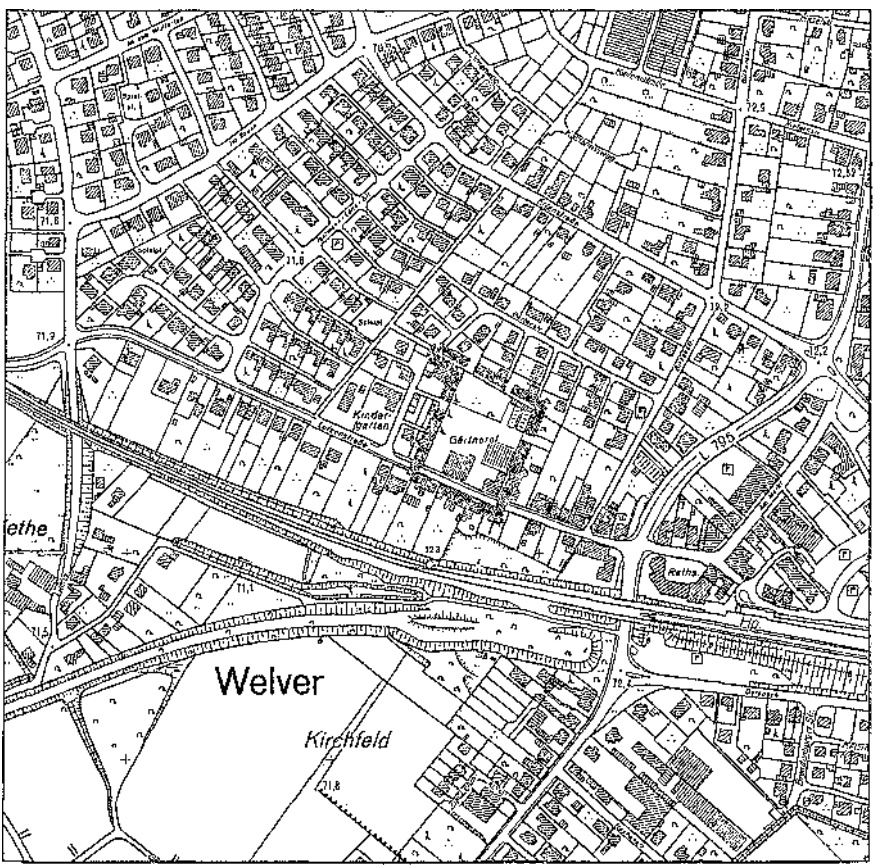
Verwaltungsseitig wird abschließend noch einmal auf die Möglichkeit hingewiesen, dass evtl. bestehende Anregungen noch in den nächsten Tagen bis zum 15.02.2019 geäußert werden können. Über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung wird der Ausschuss für Gemeindeentwicklung voraussichtlich in seiner Sitzung am 06.03.2019 beraten.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, wird die Versammlung um 19.42 Uhr geschlossen.

- Westphal -
Versammlungsleiter

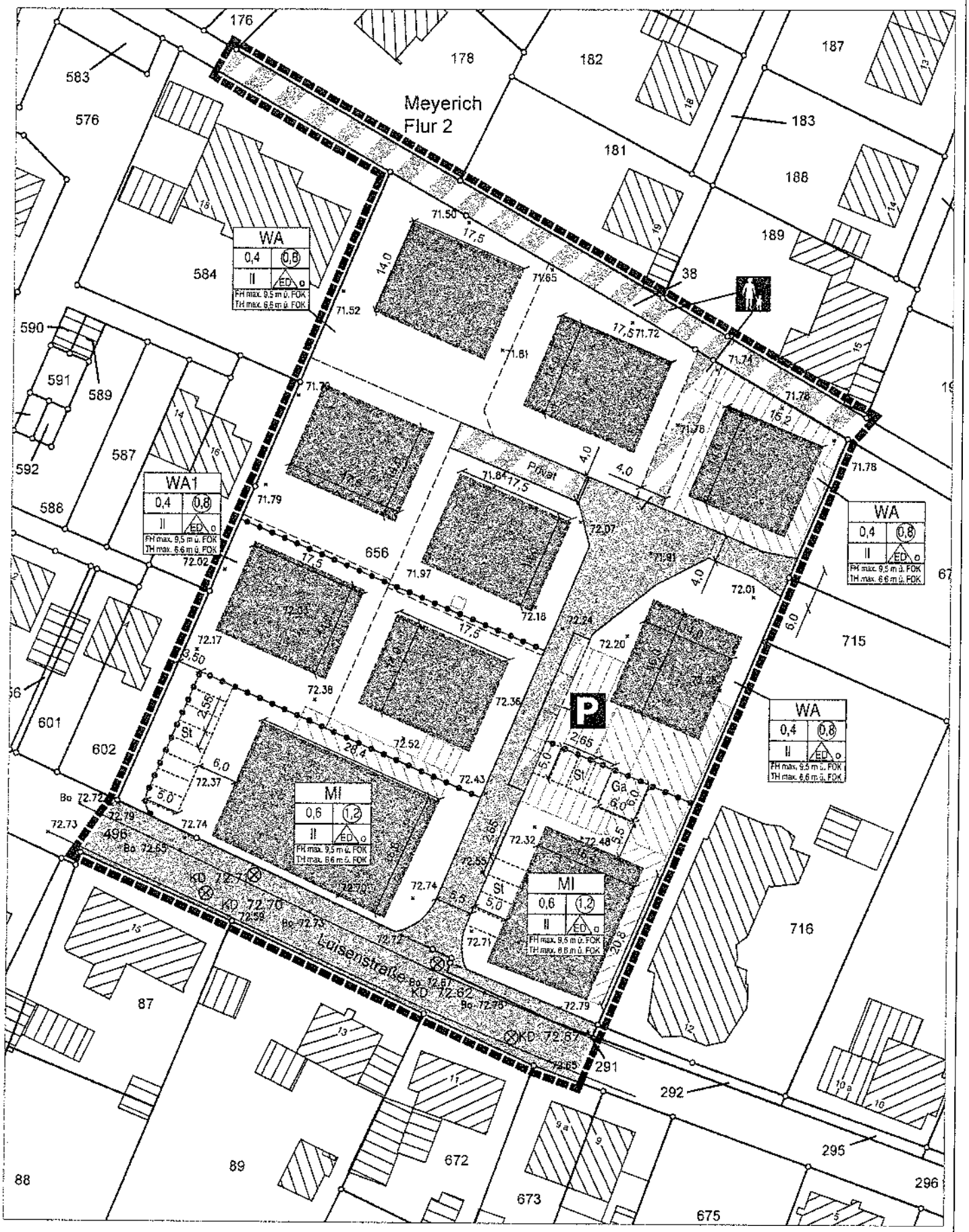
- Große -
Schriftführer

GEMEINDE WELVER
Ortsteil Meyerich
Bebauungsplan Nr. 29
"Luisenstraße"
M 1: 500



Übersichtsplan / Geltungsbereich M: 1: 5000 AZ : 170188-001 Stand : 20.12.2018

Ludwig und **Schwefer**
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Feldmühlenweg 18 Tel.: 02921 / 3660-0 www.ls-soest.de
59494 Soest Fax.: 02921 / 3660-33 post@ls-soest.de



AZ : 170188-001 Stand : 20.12.2018

GEMEINDE WELVER
Ortsteil Meyerich
Bebauungsplan Nr. 29
"Luisenstraße"
M 1: 500

Ludwig und **Schwefer**
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Feldmühlenweg 18 Tel. 02921 / 3660-0 www.ls-soest.de
59494 Soest Fax.: 02921 / 3660-33 post@ls-soest.de

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW 1994 S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV NRW S. 90)
5. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
6. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BimSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl I S. 2771)
8. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).
9. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559).

STAND: 21.12.2018

FESTSETZUNGEN

Begrenzungslinien

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29 — § 9 (7) BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA, WA 1 — Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind gem. § 1(5) BauNVO
1. Tankstellen.
2. Anlagen für Verwaltungen.

MI	Mischgebiete	§ 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind gem. § 1(5) BauNVO
1. Tankstellen.
2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

0,4	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
0,8	Geschossflächenzahl	§ 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO

Höhe der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO und § 16 (4) BauNVO)

Die fertige Fußbodenoberkante (FOK) darf maximal 0,6 m über der natürlichen Geländeoberfläche (§ 2 (4) BauO NRW) liegen.
Dieses Maß ist dort zu messen, wo das Wohngebäude am höchsten Geländepunkt aus der Erdoberfläche tritt.
Der untere Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhenfestlegungen der Traufhöhe (TH) ist jeweils die Fußbodenoberkante (FOK).
Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist die Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

TH max. 6,6 m ü. FOK / FH max. 9,5 m ü. FOK

Die Traufhöhe (TH) darf maximal 6,6 m über der fertigen Fußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses sein.
Die maximale Firsthöhe darf höchstes 9,5 m über der Fußbodenoberkante (FOK) liegen.

Die vorgesehenen obersten Gebäudehöhen dürfen nur von technischen Einrichtungen, wie z.B. Schornsteinen oder Anlagen zur Energiegewinnung bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m überschritten werden.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

O	Offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
	Überbaubare Grundstücksflächen Terrassen dürfen die überbaubare Grundstücksfläche um bis zu 16 m² überschreiten. Balkone dürfen die überbaubare Grundstücksfläche um bis zu 2,0 m Breite auf der Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite überschreiten.	§ 23 (1) BauNVO
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

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

	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Privat	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatweg)	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
P	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parken)	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Sonstige Planzeichen

	Flächen für Stellplätze und Garagen	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
St, Ga	Stellplätze, Garagen	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 (4) BauNVO

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

In dem WA1-Gebiet sind die Schlafräume im 2. OG/DG ausschließlich an der schallabgewandten, nördlichen Gebäudeseite zu platzieren.

Im gesamten Baugebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Schienenverkehrslärmbelästigung für Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden. Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

Raumart	Mittelungspegel
Schlafräume nachts	
in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
Wohnräume tagsüber	
in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
In allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Sofern die Werte nicht schon durch die Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden. Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweisführung zu berücksichtigen. Maßgebend ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung - (BauO NRW) in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

2. Einbau von Schalldämmlüftern (Empfehlung)

Das Baugebiet ist nachts einer erhöhten Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr ausgesetzt. Es wird daher empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten.

Zusätzliche Darstellungen und Erläuterungen (Keine Festsetzungen)

	Vorhandene Flurstücksgrenze
656	Flurstücksnummer
	Vorhandenes Gebäude
Meyerich	Gemarkung
Flur 2	Flur
Luisenstraße	Straßenname
14,0	Bemaßung
× 72.72	Höhenpunkt mit Höhenzahl
	Geplante Grenze (unverbindliche Darstellung)
KD 72.62	Kanaldeckel mit Höhe

Hinweise

1. Die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu separieren und entsprechend der DIN 19731 einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
2. Zur Verminderung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass bauvorbereitende Maßnahmen und der Baubeginn nur außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) und Gehölzentnahmen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.9. – 1.3. erfolgen dürfen. Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist dabei sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.
3. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenbefunde, 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 Entdeckungen sind der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde 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 NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

Gemeinde Welver

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29
„Luisenstraße“

Entwurf

Dezember 2018

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

Inhalt

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG 1

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND UMGEBUNGSBEREICH 1

3. GEGENWÄRTIGE SITUATION 2

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHANDENES PLANUNGSRECHT 3

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 4

6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 5

6.1 Art der baulichen Nutzung 5

6.2 Maß der baulichen Nutzung 5

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 6

6.4 Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs 7

7. SCHALLIMMISSIONEN 7

8. UMWELTBELANGE 10

8.1 Umweltmedien / Abwägungsmaterial 10

8.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung 11

8.3 Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen 13

8.4 Bodenschutzklausel 13

8.5 Klimaschutz 13

9. SONSTIGE BELANGE 14

9.1 Entwässerung 14

9.2 Altlasten 14

9.3 Denkmalpflege und Bodenarchäologie 14

10. FLÄCHENBILANZ 14

11. REALISIERUNG UND KOSTEN 14

12. VERWENDETE GUTACHTEN 15

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 13.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Luisenstraße" für den Bereich der Gärtnerei Hagedorn sowie der umliegenden Freiflächen und Nebenanlagen beschlossen. Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der gemischt genutzten Bestandsgebäude sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung des restlichen Areals zu Wohnzwecken.

Die Fläche wird gegenwärtig nur noch in sehr geringer Intensität durch den Gärtnereibetrieb genutzt und soll daher einer neuen Nutzung in Form einer Wohnnutzung zugeführt werden. Zu diesem Zweck müssen die im Plangebiet noch vorhandenen Gewächshäuser sowie die als Lagerhallen und Büros genutzten Nebengebäude abgerissen werden. Die Hauptgebäude sollen erhalten bleiben.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert für den Planbereich nicht. Eine Genehmigung nach § 34 BauGB ist auf Grund der nicht gesicherten Erschließungssituation ebenfalls nicht möglich, weshalb ein Planerfordernis zur Bebauung der Fläche besteht. Auf Grund der Lage und der Größe der Fläche von ca. 8.600 m² wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren können Bebauungspläne aufgestellt oder geändert werden, welche die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Umgebungsbereich

Das ca. 0,86 ha große Plangebiet liegt etwa 200 m nordwestlich des Welveraner Ortskerns. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 29 umfasst die Flurstücke 38 (tlw.), 291, 496 (tlw.) und 656 der Flur 2 in der Gemarkung Meyerich.

Das Plangebiet umfasst somit das Areal der Gärtnerei sowie Teile der südlich gelegenen Luisenstraße. Im Norden, Osten, Süden und Westen wird das Plangebiet durch überwiegend wohnbaulich genutzte Grundstücke begrenzt. Über die Luisenstraße ist die Fläche in südöstlicher Richtung an den Welveraner Ortskern sowie den Bahnhof angeschlossen.

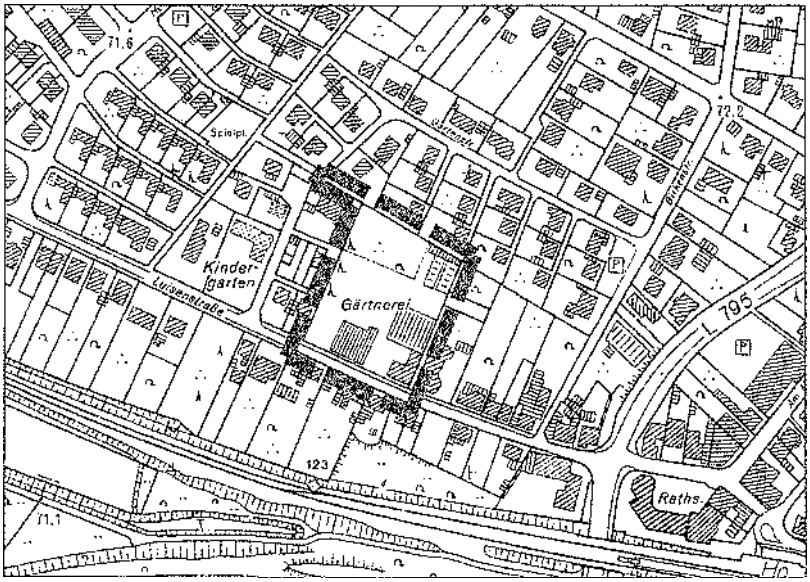


Abbildung 1: Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes (Kartengrundlage: Geobasis NRW 2018)

3. Gegenwärtige Situation

Momentan wird das Plangebiet überwiegend als Gärtnereibetrieb mit Freiflächen und Betriebsgebäuden als untergeordnete Nebenanlagen genutzt. Hinzu kommen Wohnnutzungen in den Hauptgebäuden sowie private gärtnerische Nutzungen und eine Grabenparzelle mit einem verrohrten Graben im Bereich des nördlich angrenzenden gemeindlichen Flurstücks 38.

Die Gewächshäuser im Nordosten und Osten des Plangebiets werden derzeit nicht mehr genutzt und sind zum Teil leergeräumt. Im Nordwesten des Plangebiets sind Rasenflächen vorhanden, auf denen sich vereinzelte Sträucher befinden.

Im Südosten der Fläche befindet sich ein Gebäude mit dem Verkaufsraum der Gärtnerei sowie einer Wohnung. Darüber hinaus befindet sich im Süden des Areals ein weiteres Gebäude mit einer Kfz-Werkstatt und einer Wohnung, welches an eine Lagerhalle sowie Büroräume angrenzt. Hiervon soll nur das Hauptgebäude stehen bleiben, die Anbauten sollen abgerissen werden. Des Weiteren umfasst das Plangebiet Parkplatzflächen sowie weitere mit verschiedenen Bodenbelägen versiegelte Flächen (Asphalt, Pflastersteine) im Bereich um die Gebäude und die Gewächshäuser sowie als Weg in der Freifläche.

Das Plangebiet ist über die Luisenstraße, welche ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans ist, an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Abbildung 2: Luftbild des Plangebiets (Luftbild: Geobasis NRW 2018)

4. Übergeordnete Planungen und vorhandenes Planungsrecht

Regionalplan

Der Regionalplan legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und des Landesentwicklungsplanes die regionalen Ziele der Raumordnung für die Entwicklung des Regierungsbezirkes und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen fest (§ 19 Abs. 1 Landesplanungsgesetz). Im derzeit rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Soest und Hochsauerlandkreis, ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die geplante Wohnnutzung entspricht somit den Darstellungen des Regionalplans.

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan weist für das Gebiet bereits eine Wohnbaufläche aus, so dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

Bebauungsplanung

Für das Plangebiet ist momentan kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

5. Städtebauliches Konzept

Die direkt an der Luisenstraße gelegenen Gebäude sollen zum Teil erhalten bleiben, der Innenbereich des Plangebiets soll hingegen neu bebaut werden. Nach dem Abriss der nicht mehr benötigten Gebäudeteile (Lagerhalle, Gewächshäuser) ist vorgesehen, das südliche Bestandsgebäude weiterhin als Werkstatt sowie Wohnung gemischt zu nutzen. Das im Südwesten des Plangebiets gelegene, momentan als Gärtnerei und Wohnung genutzte Gebäude soll künftig als Blumenladen sowie Wohnung ebenfalls gemischt genutzt werden.

Im Innenbereich des Plangebiets ist die Errichtung mehrerer Einfamilienhäuser vorgesehen. Dadurch wird die Körnigkeit der das Plangebiet umgebenden Bestandsbebauung aufgenommen und fortgeführt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine von der Luisenstraße in das Plangebiet hineinführende Stichstraße, welche in einem Wendehammer endet und durch einen Fußweg weiter fortgeführt wird. Der Großteil der Wohngrundstücke wird über diese Stichstraße erschlossen, lediglich die gemischt genutzten Häuser sowie das südwestliche Einfamilienhaus werden direkt von der Luisenstraße aus erschlossen.

Alle Einfamilienhäuser verfügen durch eine Garage sowie die davor liegende Zufahrt über zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück, den gemischt genutzten Häusern sind jeweils acht Stellplätze auf den eigenen Grundstücken zugeordnet. Entlang der Stichstraße sind darüber hinaus vier öffentliche Stellplätze für Besucherverkehre vorgesehen.

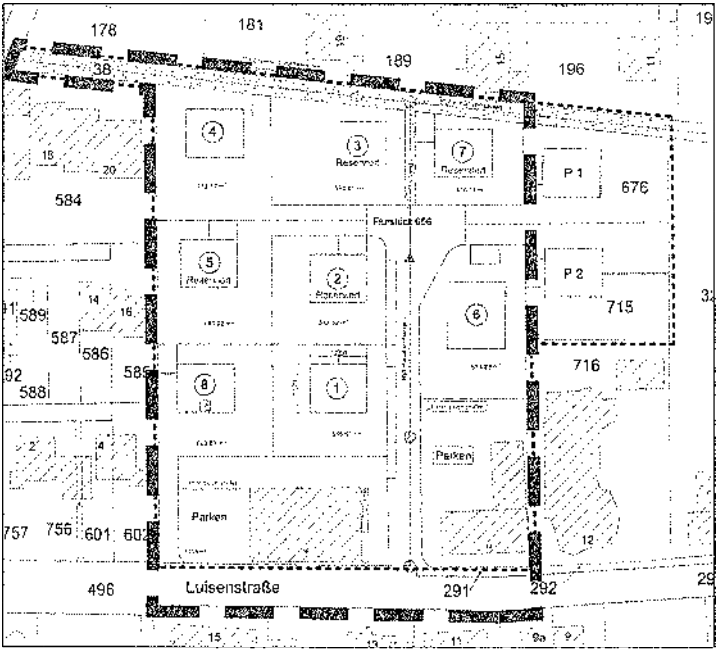


Abbildung 3: Städtebauliches Konzept (Planungsbüro Dipl.-Ing. Biesenbaum, 2016)

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Für die geplanten Einfamilienhäuser wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Damit bleiben quartiersbezogene Möglichkeiten zur kleinteiligen funktionalen Mischung zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Gartenbaubetriebe.

Eine klarstellende Akzentuierung bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt im Sinne des Ziels, Wohnraum zu schaffen, gem. § 1 Abs. 6 BauGB durch den Ausschluss der in Allgemeinen Wohngebieten laut § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungskategorien Tankstellen sowie Anlagen für Verwaltungen. Diese Nutzungen weisen in den meisten Fällen einen größeren Flächenbedarf auf und erzeugen zusätzlichen Verkehr und Immissionen. Dies ist in dem im rückwärtigen Bereich geplanten Wohngebiet nicht erwünscht.

Mischgebiet

Für die gemischt genutzten Häuser an der Luisenstraße wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe. Die gem. § 6 Abs. 2 ebenfalls allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB werden im Plangebiet ausgeschlossen. Diese Arten von Nutzungen sind nicht mit der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum zu vereinbaren.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die maximale Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie
- die maximale Trauf- und Firsthöhe.

Für die WA-Gebiete wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Damit wird sichergestellt, dass eine flächensparende Bebauung realisiert werden kann, die dennoch eine aus-

reichende Durchgrünung zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet. Darüber hinaus werden eine GFZ von 0,8 sowie zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die fertige Fußbodenoberkante (FOK) darf maximal 0,6 m über der natürlichen Geländeoberfläche (§ 2 (4) BauO NRW) liegen. Dieses Maß ist dort zu messen, wo das Wohngebäude am höchsten Geländepunkt aus der Erdoberfläche tritt. Der untere Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhenfestlegungen der Traufhöhe (TH) ist jeweils die Fußbodenoberkante (FOK). Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist die Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut. Als maximale Traufhöhe werden 6,6 m ü. FOK und als maximale Firsthöhe 9,5 m ü. FOK festgesetzt. Die differenzierten Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung greifen die Höhe der bestehenden Bebauung auf und stellen sicher, dass sich die geplanten baulichen Erweiterungen im Plangebiet an der umliegenden Bestandsbebauung orientieren.

Für die MI-Gebiete werden eine GRZ von 0,6 sowie eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Dies entspricht den gem. § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenzen für Mischgebiete und ermöglicht eine angemessen dichte Bebauung auf den direkt an die Luisenstraße angrenzenden Grundstücken. Ebenso wie bei den Allgemeinen Wohngebieten, werden auch bei den Mischgebieten zwei Vollgeschosse als Höchstmaß sowie eine maximale Traufhöhe von 6,6 m ü. FOK und eine maximale Firsthöhe von 9,5 m ü. FOK festgesetzt, so dass sich auch die Bebauung der Mischgebiete gut in die umgebende Bestandsbebauung einfügt.

Die vorgesehenen obersten Gebäudehöhen dürfen nur von technischen Einrichtungen, wie z.B. Schornsteinen oder Anlagen zur Energiegewinnung bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m überschritten werden.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, welche sich in den WA-Gebieten an der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Gebäudestellung orientieren. In den MI-Gebieten orientieren sich die Baugrenzen an den nach dem Abriss der Nebenanlagen verbleibenden Hauptgebäuden. Das östliche MI-Baufeld wird jedoch – abweichend von der aktuell grenzständigen Gebäudestellung – nicht direkt bis an die Grenze gezogen, sondern mit einem Grenzabstand von 3 m versehen. Das vormals als Verkaufsraum der Gärtnerei genutzte Gebäude genießt Bestandsschutz, eine bauliche Erweiterung entlang der Grenze wird durch das Baufeld jedoch ausgeschlossen.

Sowohl in den WA-, als auch MI-Gebieten wird die offene Bauweise mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass im Plangebiet die Körnigkeit der Umgebung fortgeführt wird, welche überwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern besteht.

Terrassen dürfen die überbaubare Grundstücksfläche um bis zu 16 m² überschreiten. Balkone dürfen die überbaubare Grundstücksfläche um bis zu 2,0 m Breite auf der Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite überschreiten. Die Bestimmungen des Bauordnungsrechts hinsichtlich der Abstandsflächen bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

6.4 Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Die externe Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Luisenstraße, welche im Bebauungsplan durch die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert wird.

Intern wird das Areal über eine von der Luisenstraße abzweigende Stichstraße erschlossen, welche in einem Wendehammer endet und im Bebauungsplan ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Hinter dem Wendehammer wird die Stichstraße als Fußweg zunächst in nördlicher, anschließend in östlicher und westlicher Richtung fortgeführt und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) festgesetzt. Über den Fußweg wird eine Anbindung an die westlich gelegene Lindenstraße hergestellt. Darüber hinaus zweigt von dem Wendehammer in westlicher Richtung eine private Stichstraße ab, auch diese ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatweg) im Bebauungsplan festgesetzt.

Die privaten Stellplätze müssen auf den jeweiligen Bauflächen nachgewiesen werden. Das Entwurfskonzept sieht für jedes Wohnhaus zwei Stellplätze vor, je eine Garage mit vorgelagertem Stellplatz. In den MI-Gebieten sind die Flächen für Besucherstellplätze im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gesondert festgesetzt und sind nur innerhalb dieser Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Am Rande der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind darüber hinaus vier öffentliche Stellplätze als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) festgesetzt. Bei acht im Allgemeinen Wohngebiet vorgesehenen Wohneinheiten würden dann 50% Besucherstellplätze angeboten.

7. Schallimmissionen

Zur Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr wurde ein Schallgutachten erstellt (Dekra Automobil GmbH, Dezember 2018).

Im Rahmen des Schallgutachtens wurden die Schallimmissionen ermittelt, die durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Hamm – Soest sowie durch die im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe zu erwarten sind.

Der Beurteilung der Geräuschimmissionssituation wurden zunächst die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 für Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für den Verkehrslärm sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für den Gewerbelärm zugrunde gelegt.

Die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Baufenster wurden im Rahmen des Schallgutachtens auf Höhe des Erdgeschosses sowie des 1. und 2. Obergeschosses beurteilt:

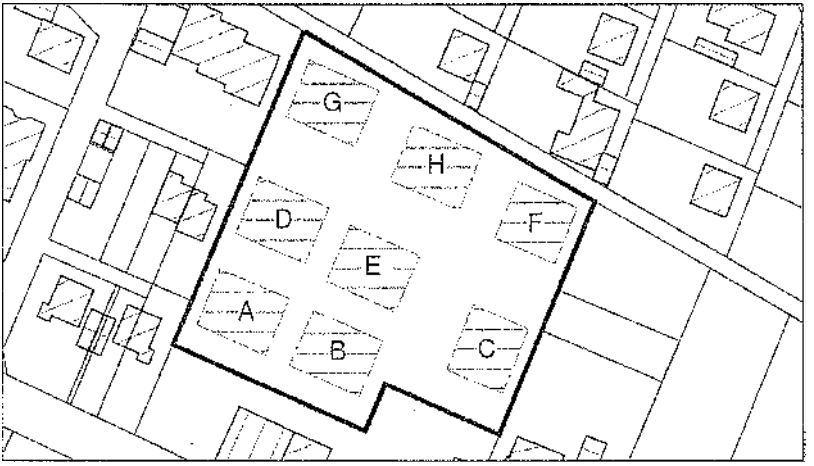


Abbildung 4: Baufenster A – G im geplanten Wohngebiet (Quelle: Dekra 2018)

Beurteilungssituation

Gewerbelärm

Während der Tageszeit entsteht durch die Kfz-Werkstatt sowie den Blumenladen Gewerbelärm. Der Orientierungswert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird in allen Baufenstern in allen Höhen unterschritten. Ebenso werden die zulässigen Werte für kurzzeitige Geräuschspitzen in allen Baufenstern während der Tageszeit unterschritten. Nachts findet kein Betrieb statt.

Schienenverkehrslärm

Während der Tageszeit wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) in einigen Baufeldern überschritten. Der für die Tageszeit als gesundheitsgefährdend betrachtete Wert von 70 dB(A) wird auf der gesamten Fläche des geplanten Wohngebiets in allen Höhen unterschritten. Während der Nachtzeit wird der Orientierungswert von 45 dB(A) in allen Baufenstern in allen Höhen erheblich überschritten. Die Überschreitungen betragen zwischen 6 dB(A) und 16 dB(A) und ergeben sich durch den zahlenmäßig höheren Güterverkehrsanteil und die geringeren Orientierungswerte. Im südlichen Drittel des Baufensters A und im Baufenster B nahe der südlichen Baugrenze wird auch der für die Nachtzeit als gesundheitsgefährdend betrachtete Wert von 60 dB(A) überschritten.

Planerische Abwägung

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind als Planungsziel für die Bauleitplanung gedacht, welches im Idealfall erreicht werden soll. Gerade in Stadtbereichen mit gewachsenen Strukturen sind die Orientierungswerte oft nicht einzuhalten. Es gilt in diesem Zusammenhang abzuwägen, ob das Plangebiet als Wohnstandort geeignet ist oder ob es bessere Standorte für wohnbauliche Nachverdichtungen in Welver gibt. Innerhalb Welvers zeichnet sich das Plangebiet durch eine städtebaulich gut integrierte Lage aus. Infrastruktureinrich-

tungen sind sehr gut erreichbar. Eine Ergänzung der umliegenden Bestandsbebauung stellt sich demnach als städtebaulich sinnvolles Ziel für Welver dar. Es sollen deshalb die Möglichkeiten zum Schutz vor dem vorhandenen Verkehrslärm diskutiert werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte ist zu prüfen, ob aktive Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden bzw. –wällen ausgeführt werden können, da auch Freibereiche der Wohnhäuser (Balkone und Terrassen) schützenswert sind. Nur, wenn eine Ausbildung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen mit verhältnismäßigen Mitteln nicht realisierbar ist, kann auf passive Lärmschutzmaßnahmen z.B. in Form von Schallschutzfenstern zurückgegriffen werden.

Eine Lärmschutzwand oder ein Wall mit den erforderlichen Abmessungen (Höhe von ca. 8 m) und den notwendigen Grenzabständen wird hier aufgrund des geringen Platzangebotes als nicht verhältnismäßig bzw. realisierbar angesehen.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Da aktive Schallschutzmaßnahmen sich aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzen lassen, sind zum Schutz der zukünftigen Bewohner des Plangebiets für die Innenräume, welche hinter den belasteten Fassaden liegen, passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Die Fenster sollten ausreichenden Schallschutz bieten und auf Grund der hohen Nachtbelastung sollten Schlaf- und Kinderzimmer, sofern der hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden. Im Bebauungsplan werden dementsprechend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt. Danach sind im Baugebiet bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmbelastung durch den Schienenverkehr für Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Raumart		Mittelungspegel
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB (A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB (A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten	35 dB (A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB (A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB (A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB (A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB (A)

Sofern die Werte nicht schon durch die Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden. Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweisführung zu berücksichtigen. Maßgebend ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung - (BauO NRW) in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

Darüber hinaus wird für die Baufenster A und B, in denen im südlichen Bereich nachts die als gesundheitsgefährdend betrachteten Beurteilungspegel von 60 dB(A) überschritten werden, festgesetzt, dass Schlafräume ausschließlich an der schallabgewandten nördlichen Seite platziert werden dürfen.

8. Umweltbelange

Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Dies ist der Fall, da die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen.

Beschleunigte Verfahren werden ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie nicht der Anwendung der Eingriffsregelung. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beschreiben, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

8.1 Umweltmedien / Abwägungsmaterial

Zur Beschreibung der Umweltmedien wurden örtliche Erhebungen durchgeführt und verschiedene Umwelt- und Klimakarten sowie vorliegende Fachgutachten ausgewertet.

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Nähe des Welveraner Ortskerns und wird räumlich begrenzt durch Wohnbaugrundstücke im Norden, Osten und Westen sowie die Luisenstraße im Süden, welche ebenfalls Teil des Plangebiets ist. Das Areal ist derzeit im südlichen und östlichen Bereich bebaut, im Nordwesten befindet sich eine Rasenfläche mit vereinzelten Sträuchern.

Tiere/Pflanzen: Es sind einzelne Sträucher im Plangebiet vorhanden, die nicht erhalten werden können. Die Bedeutung des Plangebiets für die Tierwelt wurde im Rahmen der Artenschutzprüfung beurteilt und wird im nachfolgenden Kapitel behandelt.

Fläche: Gemäß Bodenschutzklausel des Baugesetzbuchs soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutz-

barmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Dies trifft auf die vorliegende Planung zu: Geplant ist die Bebauung einer vormals als Gärtnerei genutzten Fläche innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen. Sie ist einer Inanspruchnahme von „freier" Landschaft vorzuziehen.

Boden: Laut FIS StoBo NRW (Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung) des LANUV (Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) liegen im Plangebiet keine Bodenbelastungen vor. Das Areal ist zu großen Teilen bereits versiegelt.

Wasser: Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Klima / Luft: Das Online-Emissionskataster Luft NRW stellt für das Plangebiet innerhalb der Gemeinde Welver in Bezug auf den Schadstoff Gesamtstaub, verursacht durch alle Emittenten, eine erhöhte Schadstoffbelastung dar. Dies liegt an der Hintergrundbelastung insgesamt. Durch die Umsetzung des Vorhabens ist keine Verschlechterung des Kleinklimas zu erwarten.

Mensch: Im Änderungsbereich befinden sich keine öffentlich zugänglichen Freiflächen mit Erholungsfunktion, die durch die Umsetzung der Planung verloren gehen würden. Die Beeinträchtigungen durch den Gewerbe- und Verkehrslärm wurden im Rahmen eines Schallgutachtens beurteilt und im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen.

Abfälle: Im Plangebiet sind auf der Fläche einer Gärtnerei der Bau mehrerer Wohnhäuser sowie der Erhalt zweier gemischt genutzter Gebäude vorgesehen. Aus dieser Nutzungsänderung ergeben sich keine Auswirkungen, die sich wesentlich auf die Art und die Menge der erzeugten Abfälle sowie auf ihre Beseitigung und ihre Verwertung auswirken würden.

Risiken durch Unfälle oder Katastrophen: Die Planung sieht keine Veränderungen vor, die das Risiko durch Unfälle oder Katastrophen erhöhen würden. Das Plangebiet liegt außerhalb des Sicherheitsabstands eines Störfallbetriebes.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete: Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 29 „Luisenstraße" sind keine weiteren Bauvorhaben in der Nachbarschaft zum Plangebiet geplant.

8.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Es liegt eine artenschutzrechtliche Vorprüfung vor (Büro Stelzig, Oktober 2018). Folgende Ergebnisse und Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise sind zusammenzufassen:

Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Kuckuck, Girlitz und nicht planungsrelevanten Vogelarten

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufeldes müssen zum Schutz der Brutvögel, insbesondere des Kuckucks und des Girlitzes, außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Somit kann die Gefährdung (Tötung von Individuen und Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbote nach § 44 (1) Nr. 1-2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Bauarbeiten in der Nähe der Baustelle an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Somit kann die Gefährdung (Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen. Darüber hinaus ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.

Auswahl von insektenfreundlicher Beleuchtung auf freiwilliger Basis

Die Beleuchtung der geplanten Wohnbebauung sowie des öffentlichen Fußwegs könnte sich störend auf nachtaktive Insekten und Fledermäuse auswirken. Es wird daher empfohlen, die Beleuchtung nur an Orten, wo sie wirklich gebraucht wird zu installieren und nicht länger als notwendig einzuschalten. Darüber hinaus sollte auch der Lichtkegel auf den zu beleuchtenden Bereich begrenzt und insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel eingesetzt werden.

Anbringen von Fledermauskästen auf freiwilliger Basis

Gebäudeabbrüche, Versiegelung und das Fällen von alten Bäumen haben die Folge, dass immer weniger potentielle Quartiere für Fledermäuse in Dörfern und Städten vorhanden sind. Es wird daher vorgeschlagen, an den geplanten Wohngebäuden auf freiwilliger Basis Fledermausquartiere aufzuhängen, darunter auch Ganzjahresquartiere, die frostsicher sind und auch im Winter von Fledermäusen bezogen werden können.

Zusammenfassung

Mit dem „Protokoll einer artenschutzrechtlichen Prüfung" hat das Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalens (MUNLV NRW 2010) eine Grundlage veröffentlicht, mit der Art für Art alle relevanten Aspekte der artenschutzrechtlichen Prüfung nachvollziehbar dokumentiert werden können (KIEL 2007).

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung geht von der Einhaltung der oben genannten Planungshinweise aus:

<u>§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung)</u>

Eine Tötung planungsrelevanter Arten oder europäischer Vogelarten durch das Vorhaben kann unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

<u>§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung)</u>

Erhebliche Störungen planungsrelevanter Arten können unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

<u>§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigung und Zerstörung von Lebensstätten)</u>

Erhebliche Beschädigungen oder der Verlust von Lebensstätten planungsrelevanter Arten oder europäischer Vogelarten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG können unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG (Wildlebende Pflanzen)

Im Plangebiet kommen keine planungsrelevanten Pflanzenarten vor.

§ 44 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG (Erhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang)

Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang wird für alle planungsrelevanten Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen weiterhin erfüllt.

Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn

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

Insgesamt ergibt sich, dass unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und eine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Lebensstätten durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden kann.

Werden die oben genannten Maßnahmen eingehalten, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

8.3 Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidung
Vermeidungsmaßnahmen sieht der Bebauungsplan nicht vor. Im Plangebiet sind mehrere Sträucher vorhanden, die nicht erhalten werden können.

Minderung
Zum Schutz des Mutterbodens wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.4 Bodenschutzklausel

Eine Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen ist einer Inanspruchnahme von „freier" Landschaft vorzuziehen. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB Rechnung.

8.5 Klimaschutz

Der aufzustellende Bebauungsplan leistet als Bebauungsplan der Innenentwicklung insbesondere durch eine maßvolle Nachverdichtung innerstädtischer Flächen einen Beitrag zum Klimaschutz. Frischluftschneisen und wertvolle Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen. Brachliegende Flächen werden einer neuen Nutzung zugeführt, wodurch die vorhandene Infrastruktur der Gemeinde Welver genutzt und gestärkt wird. Damit wird nachhaltige Siedlungsentwicklung betrieben.

9. Sonstige Belange

9.1 Entwässerung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Standort einer Gärtnerei samt Wohnnutzung. Das Plangebiet ist bereits im Bestand zu großen Teilen versiegelt und an die städtische Kanalisation angeschlossen. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt in Anlehnung an die Bestandssituation. Im Zuge nachfolgender Baugenehmigungsverfahren für Einzelvorhaben sind bei der unteren Wasserbehörde beim Kreis Soest entsprechende Genehmigungen einzuholen.

9.2 Altlasten

Über das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet ist nichts bekannt.

9.3 Denkmalpflege und Bodenarchäologie

Über das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangebiet ist nichts bekannt.

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

10. Flächenbilanz

Überbaubare Fläche – Allgemeines Wohngebiet	1.907 m²	22 %
Überbaubare Fläche – Mischgebiet	974 m²	11 %
Nicht überbaubare Fläche	3.563 m²	42 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.256 m²	15 %
Fläche Privatweg	86 m²	1 %
Fläche Fußweg	517 m²	6 %
Stellplatzfläche	274 m²	3 %
Plangebiet insgesamt:	**8.577 m²**	**100 %**

11. Realisierung und Kosten

Der Gemeinde Welver entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Luisenstraße" keine Kosten. Die Kosten werden durch den Antragsteller getragen.

12. Verwendete Gutachten

- Büro Stelzig: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan der Stadt Welver Nr. 29 „Luisenstraße". Soest, Oktober 2018.
- Dekra Automobil GmbH: Berechnung von Schallimmissionen. Bielefeld, Dezember 2018.

Gemeinde Welver Der Bürgermeister	**Beschlussvorlage**		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 62-32-01	Sachbearbeiter/in: Datum:	Herr Große 21.02.2019

Bürgermeister	22.2.19	Allg. Vertreter	21.02.19
Fachbereichsleiter/in	21/02.19	Sachbearbeiter/in	21.02.19

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs-termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	5	oef	06.03.2019				

Neubenennung einer Straße im Zentralort Welver
<u>hier:</u> Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Luisenstraße"

Sachdarstellung zur Sitzung am 06.03.2019:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 umfasst das Areal der Gärtnerei Hagedorn nördlich der Luisenstraße. Nach Aufgabe des Betriebsgeländes soll der Bereich im Zuge der Nachverdichtung einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Der Bebauungsplan regelt die zukünftig zulässige Bebauung und die innere Erschließung. In diesem Zusammenhang ist ausgehend von der Luisenstraße eine neue Erschließungsstraße vorgesehen *(Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt)*. Die zukünftigen neuen Wohngebäude, die an dieser Erschließungsstraße liegen, können hinsichtlich der Hausnummern nicht der Luisenstraße zugeordnet werden, so dass die Vergabe einer neuen Straßenbezeichnung erforderlich ist.

Grundsätzlich sollen bei der Namensfindung historische Flurbezeichnungen berücksichtigt werden. Die hier vorzufindende Bezeichnung „Biärkenkamp" *(Kamp mit Birken)* wurde bereits bei der benachbarten „Birkenstraße" berücksichtigt. Verwaltungsseitig wird daher aufgrund der ursprünglichen Nutzung die Straßenbezeichnung „Alte Gärtnerei" vorgeschlagen. Auf diesem Wege kann somit annähernd ein „historischer" Bezug hergestellt werden. Dabei wird - *wie zuletzt bei der Vergabe „Brink" und „Meyericher Kirchfeld"* - auf vielfach schon verwendete Präpositionen *(zur, an, auf, usw.)* bewusst verzichtet.

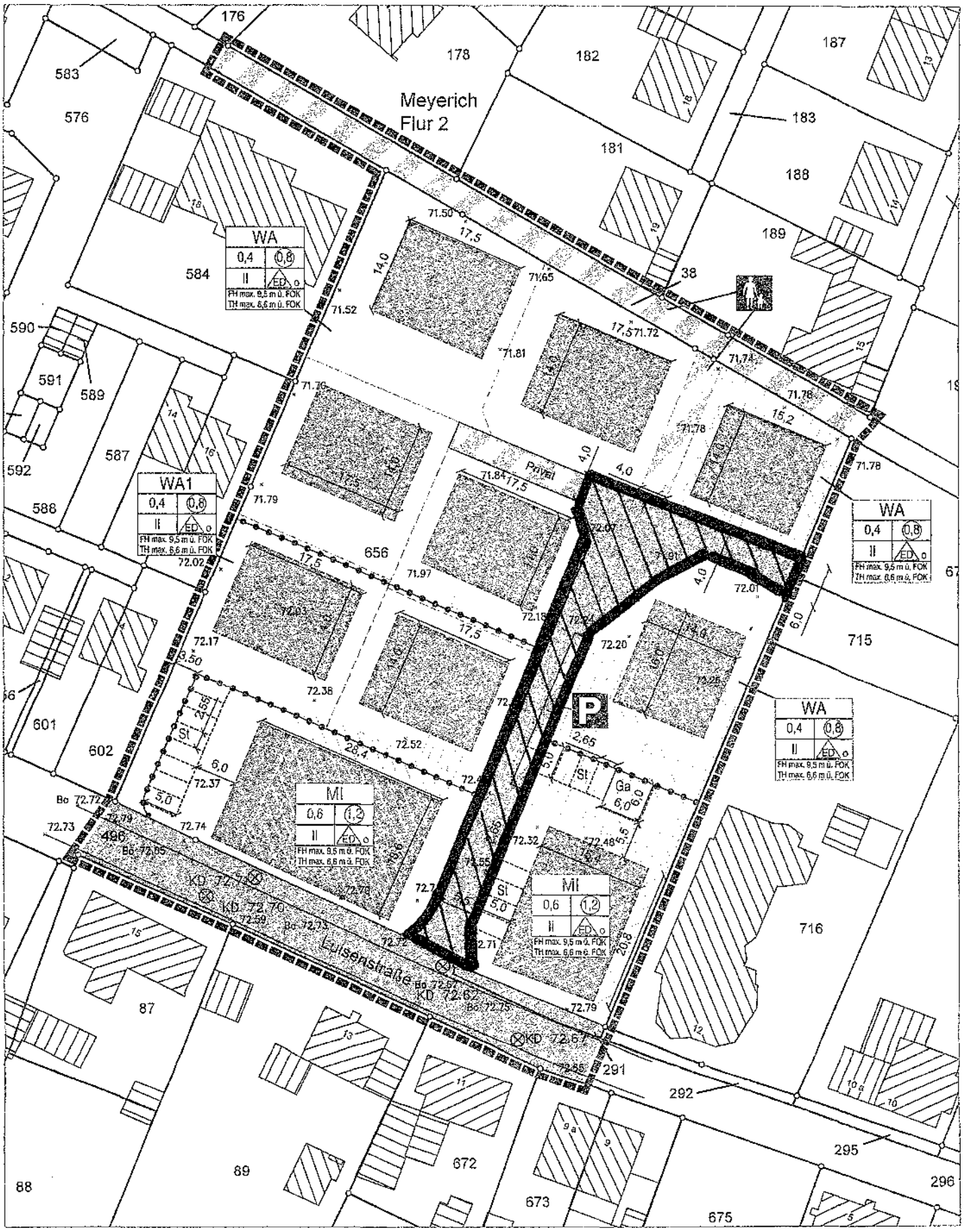
Vorbehaltlich der Ergebnisse der fraktionellen Beratung und evtl. weiterer Namensvorschläge ergeht verwaltungsseitig folgender

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, für die Planstraße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29 folgende Bezeichnung zu vergeben:

A l t e G ä r t n e r e i

Das Straßenverzeichnis der Satzung über die Straßenreinigung ist entsprechend zu ergänzen.



AZ : 170188-001 Stand : 20.12.2018

GEMEINDE WELVER
Ortsteil Meyerich
Bebauungsplan Nr. 29
"Luisenstraße"
M 1: 500

Ludwig und Schwefer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Feldmühlenweg 18 Tel.: 02921 / 3660-0 www.ls-soest.de
59494 Soest Fax.: 02921 / 3660-33 post@ls-soest.de

Gemeinde Welver Der Bürgermeister	**Beschlussvorlage**		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-21/29	Sachbearbeiter/in: Datum:	Herr Große 21.02.2019

Bürgermeister	22.2.19	Allg. Vertreter	21.02.19
Fachbereichsleiter/in	21/02.19	Sachbearbeiter/in	21/02.19

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs-termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	6	oef	06.03.2019				

Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Smiths Aue", Zentralort Welver
<u>hier:</u> Antrag vom 14.02.2019

Sachdarstellung zur Sitzung am 06.03.2019:

Siehe beigefügten Antrag vom 14.02.2019!

<u>Bestehendes Planungsrecht:</u>
Betroffen ist der Bebauungsplan Nr. 18 „Smiths Aue" im Zentralort Welver westlich bzw. nordwestlich der Werler Straße. Antragsgegenständlich sind die Flurstücke 373 und 708. Das derzeit gültige Planungsrecht stellt sich wie folgt dar: Auf dem Flurstück 373 ist eine überbaubare Fläche zur Errichtung eines Gartencenters festgesetzt. Daran schließt sich nordwestlich eine auf die v.g. Nutzung bezogene „Freilandverkaufsfläche" von rd. 1.400 m² an. Der restliche Bereich des Flurstückes 373 ist im Bebauungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Gartencenters und der Freilandverkaufsfläche als „Sondergebiet - Gartencenter" dargestellt.

Das nördlich angrenzende Flurstück 708 liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB und ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

<u>Antrag:</u>
Der Antragsteller teilt nun mit, dass es zur Realisierung des Gartencenters nicht mehr kommt und beantragt die Änderung in eine „Wohnbaufläche". Dabei werden die bisher nicht zu bebauenden Flächen des Flurstückes 373 sowie das Außenbereichsgrundstück 708 mit in den Antrag einbezogen. Der Bebauungsplan müsste entsprechend geändert und in diesem Verfahren um das Flurstück 708 erweitert werden. Im Flächennutzungsplan sind die Darstellungen „SO-Gartencenter" und „Fläche für die Landwirtschaft" in eine „Wohnbaufläche" zu ändern.

<u>Städtebauliche Einschätzung:</u>
Der Antrag ist in zwei Bereiche einzuteilen.
a)
Der wohnbauliche Lückenschluss durch eine Überplanung des Bereiches für das ursprünglich geplante Gartencenter direkt westlich der Werler Straße ist aus städtebaulicher Sicht

sinnvoll und würde eine zweckmäßige Nachverdichtung *(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)* bedeuten. Der Flächennutzungsplan könnte im Wege der Berichtung angepasst werden.

b)
Zu beachten ist jedoch auch, dass durch die Bebauung im Zuge der Straßen „Smiths Aue" und „Zur Lehmkuhle" sich nach Westen hin ein einheitlicher Ortsrand gebildet hat. Eine antragsgemäße Baulandausweisung würde eine räumliche Ausdehnung der Ortslage in westliche Richtung darstellen. Eine Überplanung des Flurstückes 708 und der Teilfläche des Flurstückes 373 westlich des bestehenden Siedlungsrandes wäre nicht im Rahmen einer Nachverdichtung möglich, so dass ein „normales" Baubauungsplanverfahren zum Tragen kommt. Parallel müsste der Flächennutzungsplan geändert werden.

Eine westliche Ausdehnung der wohnbaulichen Nutzung an dieser Stelle bedarf einer grundsätzlichen entwicklungspolitischen Entscheidung. Gleichlautende Anträge bezüglich der sich südwestlich anschließenden Flurstücke 698 und 403 hat es in der Vergangenheit bereits gegeben. Diese Flächen müssten dann im Zuge einer zukünftigen Siedungsentwicklung in die Betrachtung mit einfließen.

Durch derzeit zahlreiche Anfragen Bauwilliger kann verwaltungsseitig ein entsprechender Bedarf an Bauland in Welver bestätigt werden. Der Vorteil der Antragsflächen gegenüber anderen ist, dass die „Flächenverfügbarkeit" gegeben ist. Insofern wäre zu erwarten, dass es hier zu einem kurzfristigen Verbrauch der Siedlungsflächen nach Rechtskraft des B-Planes und Erschließung der Grundstücke kommt.

Siedlungsflächen:
In diesem Zusammenhang muss auf die laufende grundlegende Beratung in den Fraktionen hinsichtlich der Siedlungsflächenentwicklung in den Ortsteilen und im Zentralort Welver hingewiesen werden. Eine Baulandausweisung insbesondere über den westlich vorhandenen Ortsrand hinaus verschärft den derzeit vorhandenen Siedlungsflächenüberhang um zusätzliche rund 1,6 ha.

Beschlussvorschlag:

Verwaltungsseitig wird aufgrund der derzeit laufenden grundlegenden Beratung in den Fraktionen zur Siedlungsflächenentwicklung in den Ortsteilen und im Zentralort Welver und der damit verbundenen notwendigen entwicklungspolitischen Entscheidung kein Beschlussvorschlag unterbreitet.

59514 Welver

14.02.2019

Gemeinde Welver
Eing.: 18. FEB. 2019

Gemeinde Welver
z.Hd. Herrn Große
Am Markt 4
59514 Welver

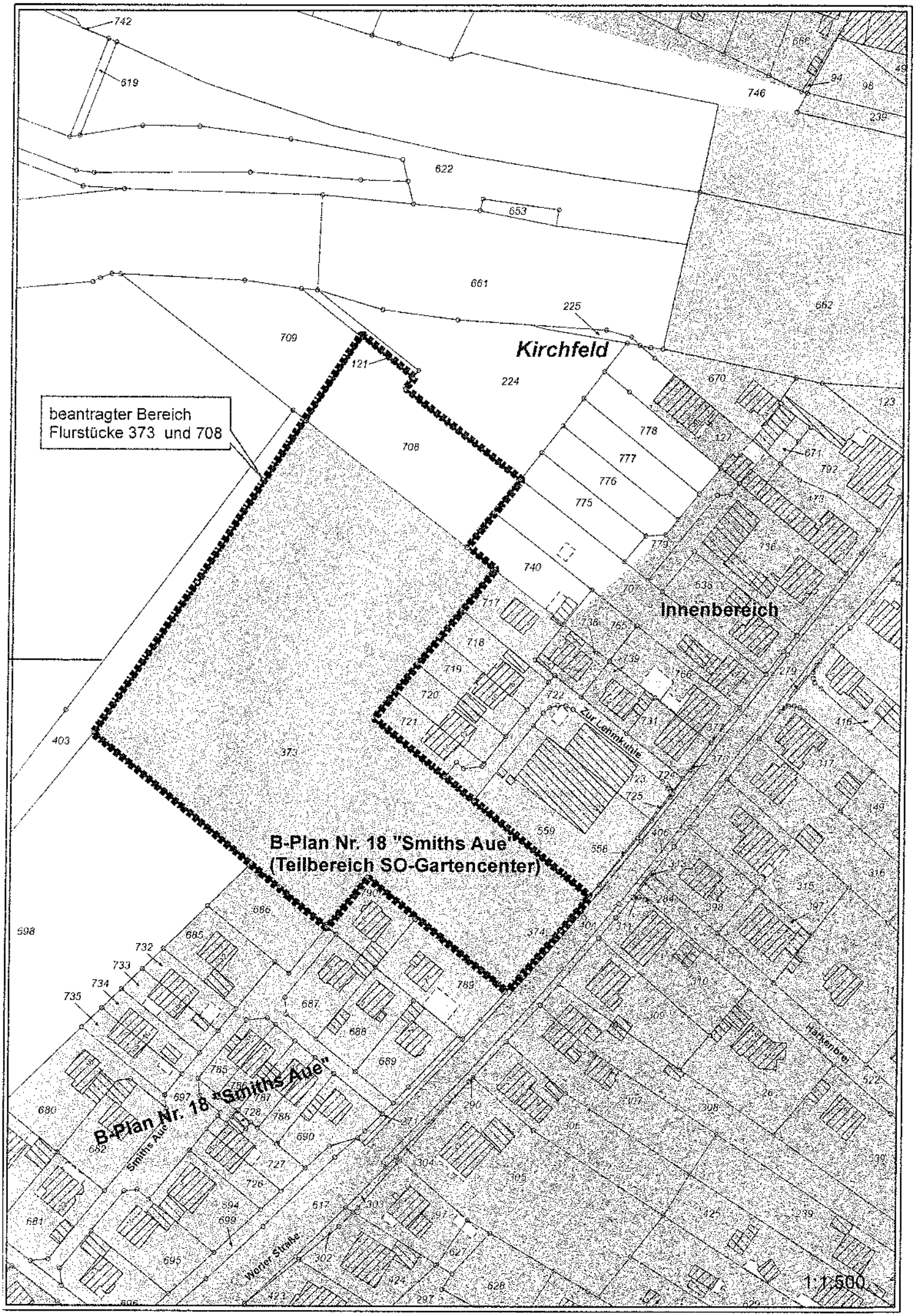
Betr.: Mein Grundstück Gemarkung Meyerich, Flur 2, Flurstücke 373,708.
Änderung des B–Planes Nr. 18 von So-Gartencenter in Wohnbauflächen.

Sehr geehrter Herr Große,
sehr geehrte Damen und Herren,

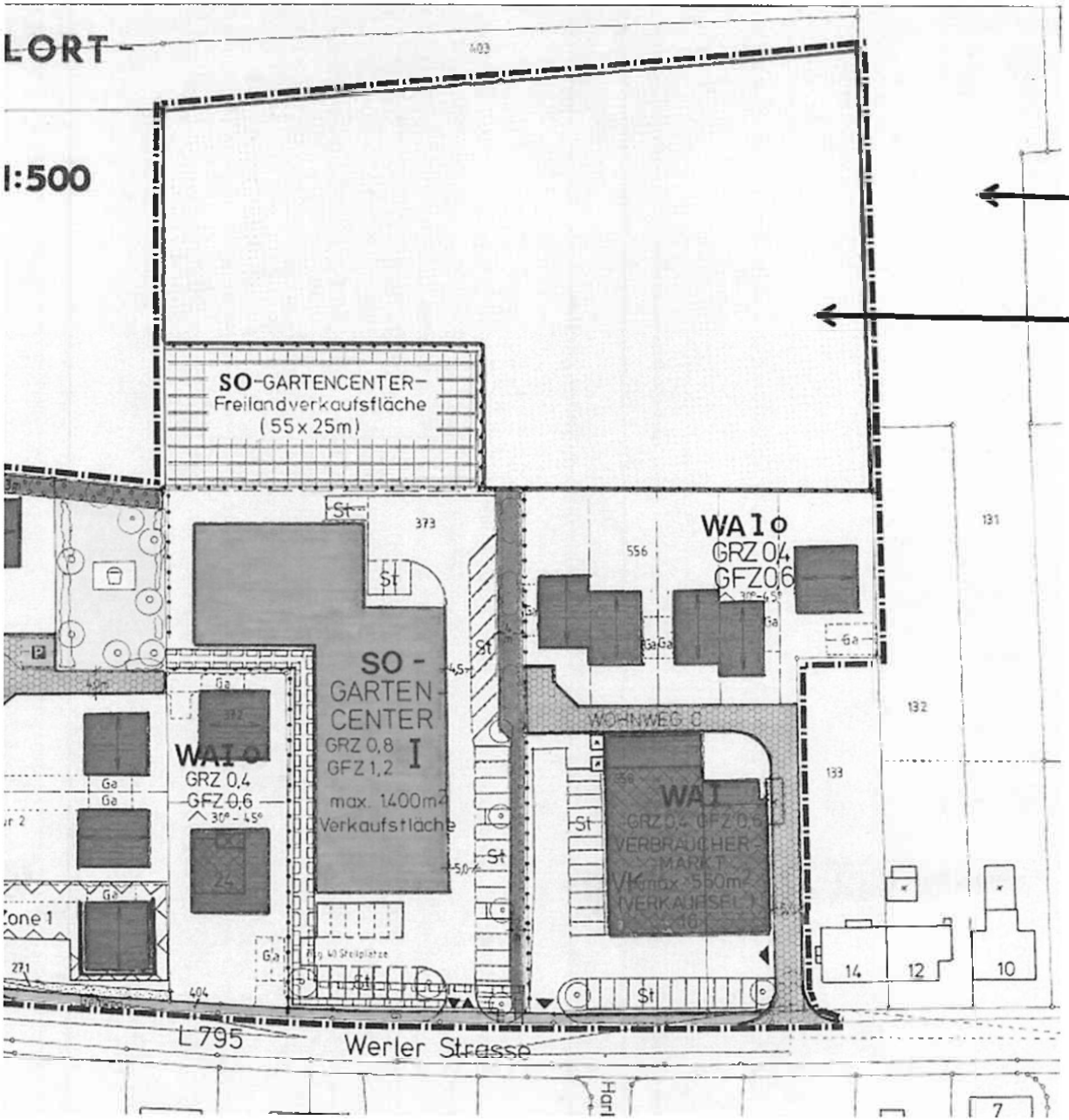
der in den Anfang der 90er Jahre entstandene B-Plan Nr.18 weist auf meinem Grundstück ein Sondergebiet Gartencenter aus. Dieses Bauvorhaben werde ich nicht mehr realisieren. Da im Zentralort eine große Nachfrage an Bauland besteht, könnte ich mir vorstellen, dieses zentrumsnahe Gelände einer privaten Wohnbebauung zukommen zu lassen.

Ich stelle hiermit den Antrag, die Flächen, die als SO-Gartencenter ausgewiesen sind, nunmehr als Wohnbauflächen auszuweisen.

Mit freundlichen Grüßen


Kirchfeld
beantragter Bereich
Flurstücke 373 und 708
Innenbereich
B-Plan Nr. 18 "Smiths Aue"
(Teilbereich SO-Gartencenter)
B-Plan Nr. 18 "Smiths Aue"
Smiths Aue
Werler Straße
Zur Lehmkuhle
Harkenbrei
1:1500

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 18



heutiges Flurstück 708

festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft

Gemeinde Welver Der Bürgermeister	**Beschlussvorlage**		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwickung Az.: 61	Sachbearbeiter/in: Datum:	Herr Große 19.02.2019

Bürgermeister	22.2.19	Allg. Vertreter	21.02.19
Fachbereichsleiter/in	21/02.19	Sachbearbeiter/in	19/02.19

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs-termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	7	oef	06.03.2019				

Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich des Ortsteiles Borgeln östlich der Jahnstraße/ südlich des Sportplatzes
<u>hier</u>: Antrag vom 14.02.2019

Sachdarstellung zur Sitzung am 06.03.2019:

Siehe beigefügten Antrag vom 14.02.2019!

Betroffen ist das Flurstück 38 der Gemarkung Borgeln, Flur 6, mit einer Gesamtgröße von rund 2,5 ha. Der Bereich östlich der Jahnstraße/ südlich des Sportplatzes ist im Flächennutzungsplan (FNP) als „Wohnbaufläche" dargestellt. Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP zu entwickeln. Aufgrund der Darstellung „Wohnbaufläche" wäre dem Entwicklungsgebot entsprochen, so dass der FNP nicht mehr geändert werden müsste.

Im Rahmen der Beratung zum Abbau des vorhandenen Siedlungsflächenüberhanges hatte der Rat bereits beschlossen, eine Teilfläche von 1,75 ha des Flurstückes 38 in landwirtschaftliche Fläche umzuwandeln. Lediglich entlang der Jahnstraße sollte eine einzeilige Bebauungsmöglichkeit verbleiben. Aufgrund der Beschlussfassung des Ausschusses vom 23.01.2019 erfolgt diesbezüglich derzeit eine grundlegende Beratung in den Fraktionen.

Die Bezirksregierung hatte im Zusammenhang mit dem Siedlungsflächenabbau darauf verwiesen, dass diese Fläche gänzlich umgewandelt werden sollte. Der Ortsteil Borgeln verfüge über erhebliche Wohnbauflächenreserven (rd. 6,8 ha). Viele davon liegen in integrierter Lage und bieten sich im Sinne der Innenentwicklung *(Grundsatz 6.1-6 des LEP „Vorrang der Innenentwicklung")* für eine bauliche Entwicklung an. Das Flurstück 38 liegt jedoch am Ortsrand, nördlich angrenzend befindet sich der Sportplatz mit entsprechender Lärmproblematik. Hier sei es sinnvoll, die gesamte Fläche in eine Freiraumnutzung umzuplanen.

Im Zuge einer ersten Bewertung ist ergänzend zu den vorherigen Ausführungen positiv festzustellen, dass neben einer nicht mehr notwendigen FNP-Änderung von einer Flächenverfügbarkeit ausgegangen werden kann, so dass der Bereich eine gute Realisierungsprognose hat. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes würde die Siedlungsflächenproblematik nicht verschärfen, sondern zu einem „Verbrauch" entsprechender Baulandflächen führen. Allerdings stände diese Fläche für einen Abbau von Siedlungsflächen dann nicht mehr zur Verfügung.

Die pauschale Aussage des Antragstellers hinsichtlich der nicht vorhandenen einschränkenden Wirkung durch Schallimmissionen des benachbarten Sportplatzes ist zumindest aufgrund der Erfahrungswerte in Frage zu stellen. Hier müsste auf jeden Fall eine gutachterliche Untersuchung erfolgen, um evtl. erforderliche Abstandsflächen oder Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzulegen.

Beschlussvorschlag:
Verwaltungsseitig wird aufgrund der derzeit laufenden grundlegenden Beratung in den Fraktionen zur Siedlungsflächenentwicklung in den Ortsteilen und im Zentralort Welver und der damit verbundenen notwendigen entwicklungspolitischen Entscheidung kein Beschlussvorschlag unterbreitet.

Gemeinde Welver
Eing.: 14. FEB. 2019

KADENWALD
Immobilien GmbH & Co. KG

Kadenwald Immobilien GmbH & Co. KG, Gustav-Kilian-Weg 7, 44309 Dortmund

Gemeinde Welver
Herr Große
Am Markt 4
59514 Welver

Kadenwald Immobilien
GmbH & Co. KG
Gustav-Kilian-Weg 7
44309 Dortmund

Telefon: 0231 216914
Telefax: 0231 216931
St.-Nr. 316/5844 2101

UStID: DE 2747 41027
E-Mail: waldendorf@t-online.de

Dortmund, 14.02.2019

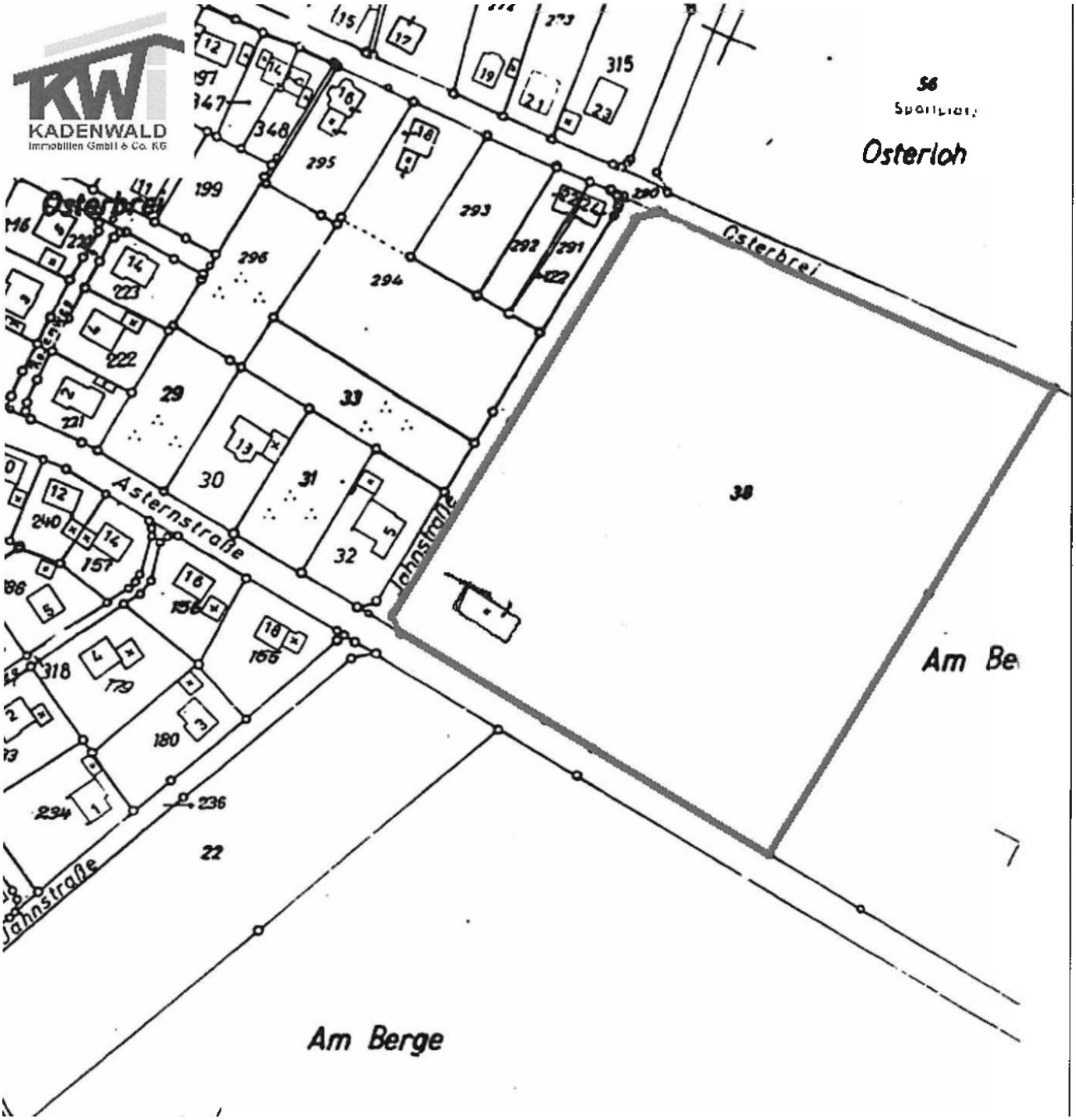
Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens Jahnstraße in 59514 Welver

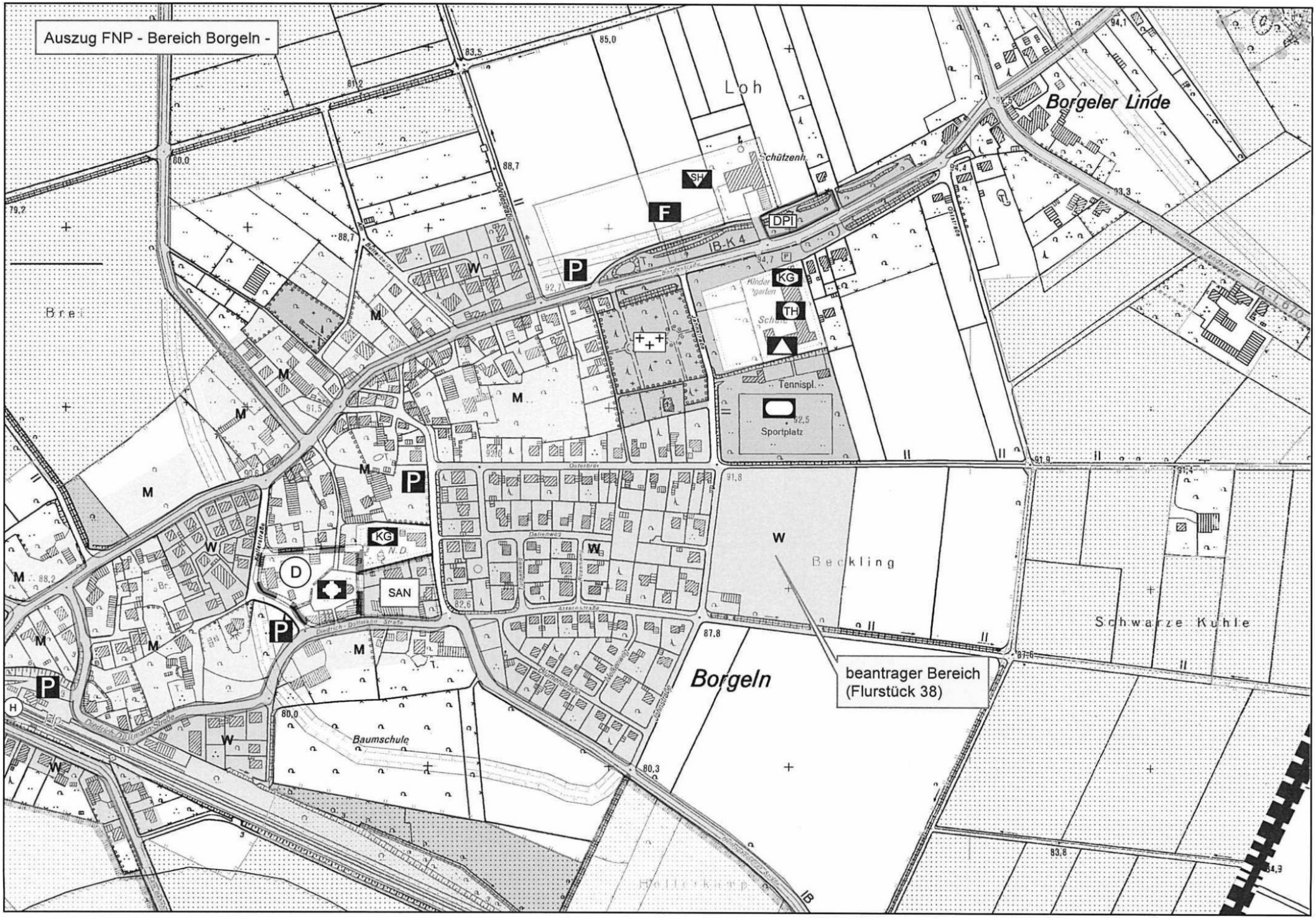
Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bitten wir um Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens auf dem Baugrundstück Jahnstraße in Welver-Borgeln (s. beiliegenden Lageplan). Das Grundstück ist als Wohnbaufläche im aktuellen Flächennutzungsplan enthalten und soll der Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern zugeführt werden. Städtebaulich sehen wir eine angemessene Abrundung des Ortsteils Borgeln. Ein weiterer Vorteil ist die Erschließung des Geländes durch die Jahnstraße. Einschränkende Wirkungen durch Schallemmissionen des benachbarten Sportplatzes können wir nicht erkennen. Gerne präsentieren wir unser Bebauungskonzept.

Mit freundlichem Gruß

Dipl.-Ing. Fritz-Martin Waldendorf


KADENWALD
Immobilien GmbH & Co. KG
Osterloh
Osterbrei
Asternstraße
Jahnstraße
Am Berge
Am Be
38
29
30
31
32
33
22
295
296
294
293
292
291
199
348
315
240
157
318
179
180
234
236


Auszug FNP - Bereich Borgeln -
Loh
Borgeler Linde
Schützenh.
SH
F
DPI
B-K 4
P
KG
TH
Tennispl.
Sportplatz
Bre
M
W
D
SAN
Beckling
Schwarze Kuhle
Borgeln
beantrager Bereich
(Flurstück 38)
Baumschule
Dietrich-Bonhoeffer-Straße
Osterbrei
Dalienweg
Azeleenstraße
Buchenweg
Hauptstraße
Borgeler Straße
Bahnhofstraße
Dorfstraße
Ostertraße
Hemmer Landstraße
IA-1.670
IB

Gemeinde Welver Der Bürgermeister	**Beschlussvorlage**		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.:	Sachbearbeiter/in: Datum:	Herr Große 21.02.2019

Bürgermeister		Allg. Vertreter	
Fachbereichsleiter/in		Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs-termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	8	oef	06.03.2019				

Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Straße „Aulflucht" im Ortsteil Scheidingen
<u>hier:</u> Antrag vom 20.02.2019

Sachdarstellung zur Sitzung am 06.03.2019:

Siehe beigefügten Antrag vom 20.02.2019!

Der v.g. Antrag wurde kurzfristig vorgelegt, so dass bis zum Versand der Einladung eine ausführliche Sachdarstellung nicht mehr möglich war.

Insofern nur folgende nicht abschließende Informationen zum bestehenden Planungsrecht:
In der beigefügten Karte ist der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung von Scheidingen dargestellt. Danach befinden sich das Flurstück 894 sowie der südliche Teil des Flurstückes 372 im Außenbereich. Zur weiteren baulichen Entwicklung dieser Außenbereichsfläche im Innenbereich müsste ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich bereits als Siedlungsfläche dargestellt. Eine Erschließung dieser Außenbereichsfläche im Innenbereich ist aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen. Eine solche Innenentwicklung ist einer Entwicklung von neuen Bauflächen an der Ortsrandlage vorzuziehen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes würde den derzeit bestehenden Siedlungsflächenüberhang nicht verschärfen; es käme vielmehr zum „Verbrauch" einer bereits als Reserve gelisteten Fläche.

Bereits in den Jahren 1980er- und 1990er-Jahren hat es immer wieder Versuche gegeben den gesamten Bereich zwischen Schatterweg/Aulflucht/Neustadtstraße/Reekstraße auf der Grundlage eines Bebauungsplanes zu entwickeln. Der verschachtelte Zuschnitt der Flurstücke einhergehend mit der fehlenden Bereitschaft aller Eigentümer konnte ein solches Bauleitplanverfahren nie durchgeführt werden. In den politischen Gremien ist nun zu beraten, ob zumindest eine Teilfläche als Bebauungsplan entwickelt werden soll.

Weitere Sachdarstellung wird in der Sitzung gegeben. Insofern ergeht zunächst kein Beschlussvorschlag.

Gemeinde Welver
z.Hd. Herrn Dirk Große
Am Markt 4
59514 Welver

Scheidingen, 20.02.2019

Antrag auf Erstellung eines Bebauungsplanes - Aulflucht 11 (Flurstücke 371, 372, 894)

Sehr geehrter Herr Große,

hiermit beantragen wir die Erstellung eines Bebauungsplanes für die Flurstücke 371, 372 und 894.

Zielsetzung des Bebauungsplans ist der Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage.

Wie in unserem persönlichen Gespräch am 12.02.2019 erläutert, haben wir im September 2018 eine Bauvoranfrage für die o.g. Flurstücke gestellt, um dort ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage zu errichten.

Da uns der Kreis Soest schriftlich in Aussicht gestellt hat, diese Bauvoranfrage aufgrund der sog. „Hinterlandbebauung" abzulehnen, haben wir die Bauvoranfrage vorerst zurückgezogen.

Im Ablehnungsschreiben seitens des Kreis Soest vom 13.11.2018 wurde vermerkt, dass ein Wohnhaus nur realisierbar wäre, wenn das Grundstück überplant würde. Das bedeutet, dass die Gemeinde Welver einen Bebauungsplan aufstellen müsste, der eine Bebauung im hinteren Bereich des Grundstückes zulässt.

Aufgrund dieser Notwendigkeit beantragen wir die Erstellung des Bebauungsplanes für die Flurstücke 371, 372 und 894 bei der Gemeinde Welver.

Folgende Gründe möchten wir Ihnen noch einmal zum genauen Verständnis und um weitere Missverständnisse vorzubeugen, darlegen:

1. Eine Erschließung des Baugrundstückes ist über die Straße „Aulflucht" gewährleistet.

2. Eine Vorprägung durch die Bebauung in der zweiten Reihe liegt in der Straße „Aulflucht" vor. Mehrere Nachbarhäuser durften bereits in zweiter Reihe gebaut werden.

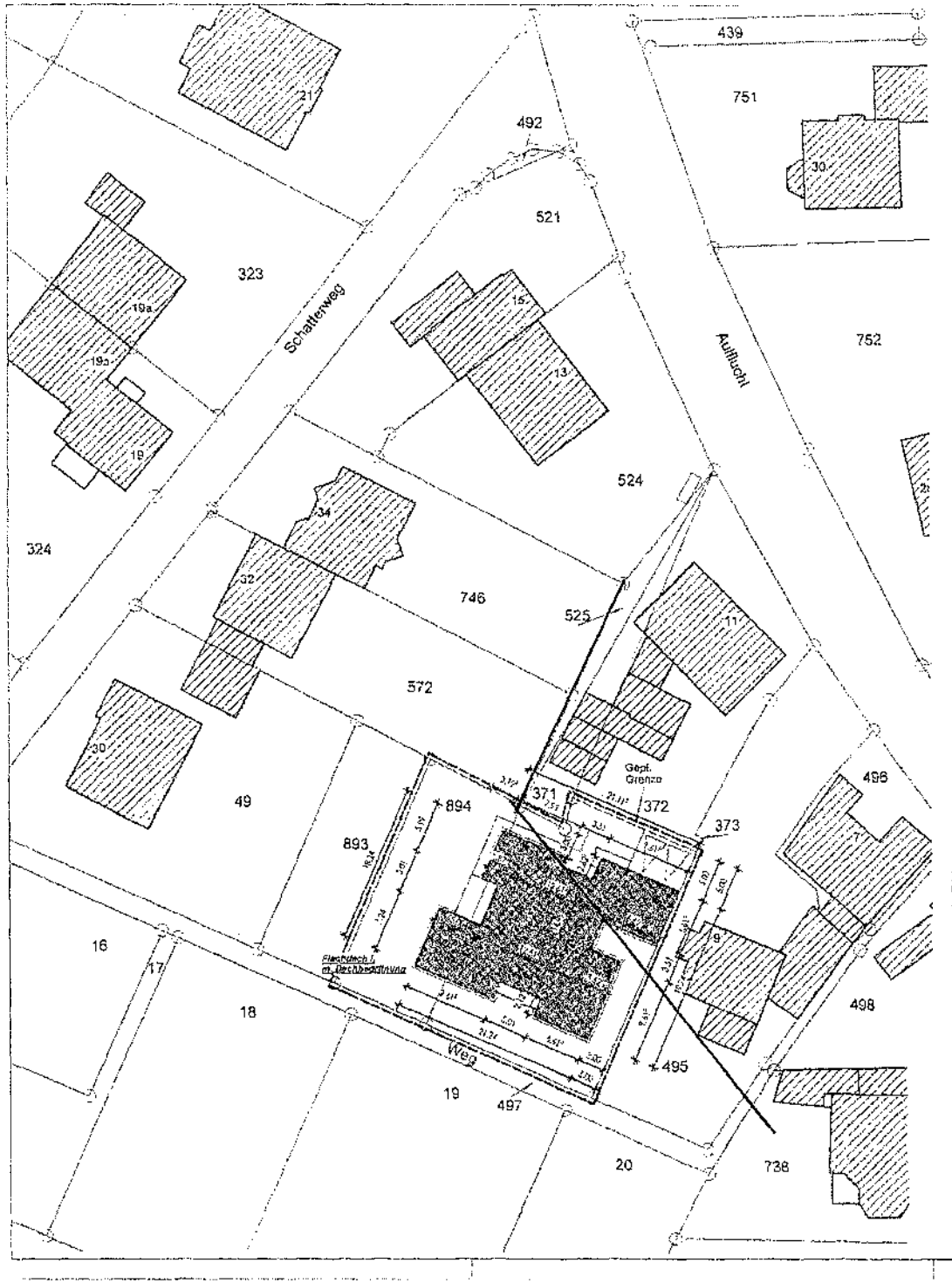
3. Die Anlieger sind bereits kontaktiert und über unsere geplante Baumaßnahme informiert worden. Wir können Ihnen mitteilen, dass sie sich für uns freuen und uns jederzeit unterstützen. Sie sind außerdem bereit Ihnen dies schriftlich zu bestätigen (falls gewünscht).

4. Das Baugrundstück ist bereits im Familienbesitz und macht somit das geplante Eigenheim für junge Familien mit Kinderwunsch bezahlbar und ermöglicht ein Zusammenleben von Jung und Alt in dörflicher Gemeinschaft.

5. Das geplante Bauprojekt macht die bezahlbare Pflege der Eltern bzw. Großeltern in familiärer und gewohnter Umgebung auf kurzem Wege möglich.

Da wir beide in Scheidingen aufgewachsen sind und unser Freundeskreis hier durch sämtliche Generationen verwurzelt ist, freuen wir uns über einen positiven Bescheid bezüglich der Erstellung eines Bebauungsplans über die o.g. Flurstücke.

Freundliche Grüße,



Kreis : Soest
Gemeinde: Welver
Gemarkung: Scheidingen
Flur: 2
Flurstück: 372
Flurstücksgröße: 610 m²
Eigentürmer:
Flurstück: 894
Flurstücksgröße: 316 m²
Eigentümer:

Kreis Soest
Die Landrätin
Eing.: 24. Sep. 2018
Bauen, Wohnen und Immissionsschutz

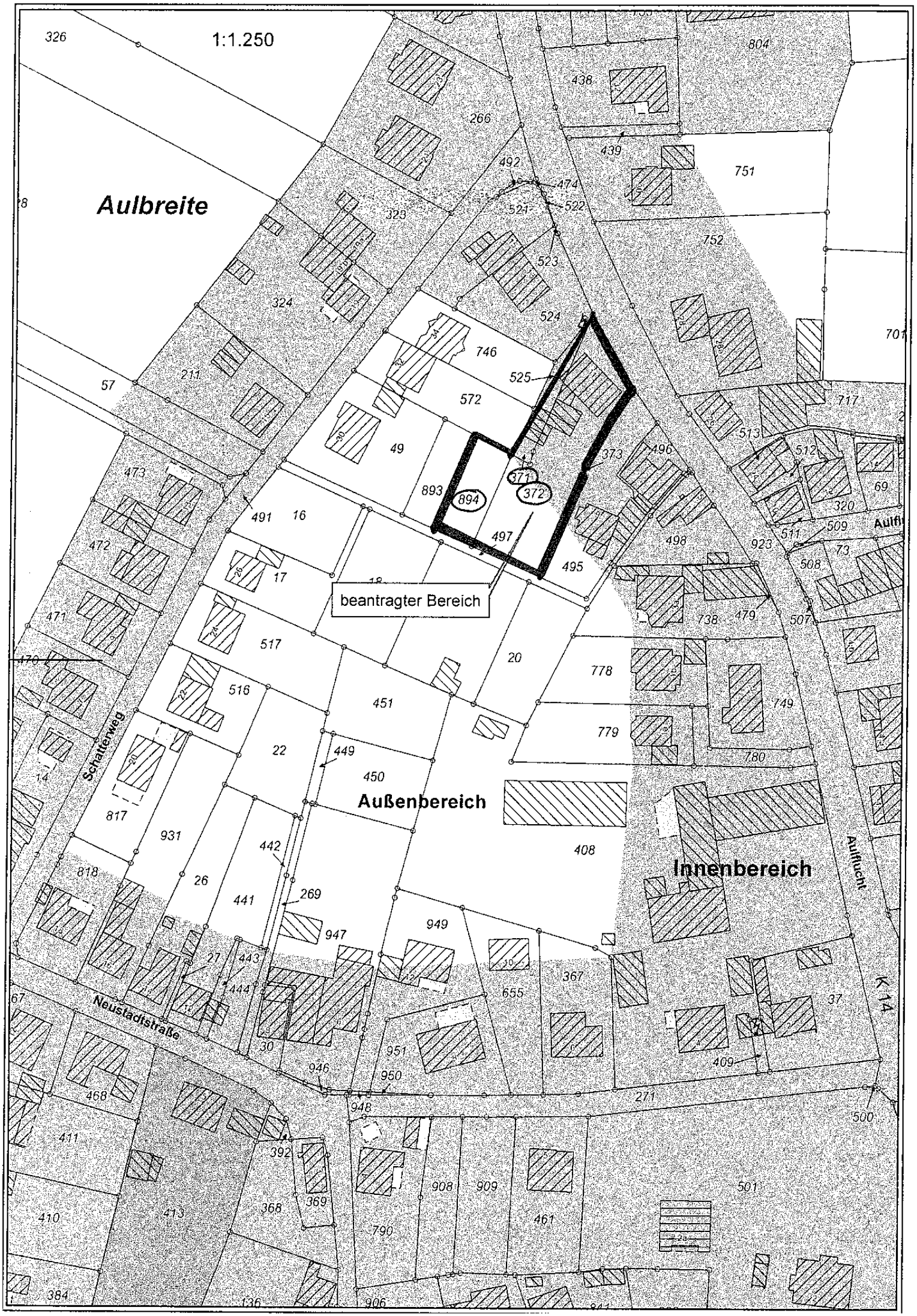
Projekt: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage
Aufflucht
59514 Welver-Scheidingen

Bauherr:

Planinhalt: Lageplan

Bauherr:		Projekt-Nr.: 01-2018	Plan-Maßstab: 1:500
Architekt:		Plan-Nr.: 03	Plan-Index: 1.
		Plan-Datum: 08.08.2018	

H/B = 297 / 420 (0.12m²)


1:1.250
Aulbreite
beantragter Bereich
Außenbereich
Innenbereich
Schatterweg
Neustadtstraße
Aulflucht
K 14
326
804
438
266
439
751
492
474
521
522
323
752
523
324
524
701
746
525
572
211
57
717
513
512
49
373
496
69
473
371
372
893
894
320
491
16
497
511
509
472
498
923
73
508
17
495
471
738
479
507
517
20
778
470
516
451
749
22
449
779
780
450
817
931
408
442
818
26
441
269
947
949
27
443
444
367
655
37
67
951
946
950
409
30
468
948
271
500
411
392
908
909
501
369
368
413
410
790
461
384
136
906

Gemeinde Welver Der Bürgermeister	**Beschlussvorlage**		
	Fachbereich Wirtschaftsförderung	Sachbearbeiter/in: Datum:	Westphal 20.02.2019

Bürgermeister	22.2.19	Allg. Vertreter	21.02.19
Fachbereichsleiter/in	20/02.19	Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs-termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	9	oef	06.03.2019				

Breitbandausbau Glasfaser im Gebiet der Gemeinde Welver

<u>hier:</u> Antrag der SPD-Fraktion vom 26.09.2017

Sachdarstellung zur Sitzung am 17.01.2018:

- Siehe beigefügten Antrag der SPD-Fraktion vom 26.09.2017! -

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.11.2017 den Beschluss gefasst,

1. die Verwaltung zu beauftragen, eine entsprechende Zustimmung für die Westnetz/innogy zur Errichtung von Leerrohranlagen und Multifunktionsgehäusen zum Betrieb von Telekommunikationslinien gemäß § 68 Abs. 3 TKG zu erteilen,

2. den Antrag der SPD-Fraktion vom 26.09.2017 zur weiteren Beratung in den Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt zu verweisen,

3. die Verwaltung zu beauftragen, die Anschlussmöglichkeiten Einzelner (z.B. Landwirte) mit den möglichen Anbietern (Sieger im Auswahlverfahren beim Kreis Soest und innogy) abzustimmen.

Im Anschluss an die Beschlussfassung wurde die Zustimmung der Gemeinde Welver als Straßenbaulastträger kurzfristig an die Westnetz/innogy erteilt. Diese hat die Bauarbeiten bereits begonnen. So wurde im Zentralort südlich der Bahnlinie bereits die Hülle für den PoP (Point of Present) errichtet und in Richtung Recklingsen erste Leerrohre verlegt. Dazu werden im Zentralort die ersten Multifunktionsgehäuse aufgestellt.

Des Weiteren hat die Westnetz/innogy bereits die Gesprächsbereitschaft zum Ausloten von Anschlussmöglichkeiten Einzelner im Außenbereich signalisiert. So müssten zum Beispiel

die Möglichkeiten von Eigenleistungen der Betroffenen oder eine Bündelung von Anschlüssen geprüft werden. Die Westnetz/innogy bittet jedoch um Verständnis, wenn sie bei aller Kooperationsbereitschaft auch die Wirtschaftlichkeitsaspekte berücksichtigen müsse. Seitens der Westnetz/innogy wird es für sinnvoll erachtet, die weiteren Gespräche in diese Richtung erst zu intensivieren, wenn der Sieger aus dem Auswahlverfahren beim Kreis Soest bekannt gegeben wird, um diese Gespräche dann gemeinsam zu führen.

Der Kreis Soest plant bekanntermaßen den Breitbandausbau als Glasfasernetz einschließlich Hausanschlusserneuerung (fibre to the home bzw. FTTH). Die Planungen beziehen sich auf die Ortsteile Berwicke, Blumroth, Dinker, Dinker Berg, Dorfwelver Ehningsen, Eilmsen, Einecke, Eineckerholsen, Flerke, Gertönisplatz, Klotingen, Merklingsen, Nateln, Nehlerheide, Recklingsen, Scheidingen, Illingen, Stocklarn, Vellinghausen und auf über 50 % des Zentralortes. Für diese geförderte Gesamtmaßnahme läuft derzeit noch das Auswahlverfahren. Dazu wurden bereits zwei Verhandlungsrunden abgeschlossen und aktuell erfolgen die finalen Gespräche mit nur noch einem Anbieter auf der Grundlage einer bislang vorläufigen Förderzusage. Nach Abschluss der finalen Gespräche bedarf es noch einer endgültigen Förderantragsstellung und erst mit der endgültigen Förderzusage kann der Sieger aus dem Auswahlverfahren vom Kreis Soest bekanntgegeben werden.

Beschlussvorschlag:

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

Beschluss des GPNU vom 17.01.2018:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt beschließt auf Antrag der SPD-Fraktion einstimmig, den Tagesordnungspunkt zu vertagen und in der nächsten Sitzung des Ausschusses weiter zu beraten.

Beschluss des GPNU vom 14.03.2018:

Die Verwaltung wird beauftragt zur nächsten Ausschusssitzung den Breitbandatlas des Kreises Soest so darzustellen, dass erkennbar ist welche betroffenen Flächen einzelner Ortsteile keine Breitbandverfügbarkeit haben.

Sachdarstellung zur Sitzung am 16.05.2018:

In der Anlage zu dieser Ausschusssitzung ist ein aktueller Auszug aus dem Breitbandatlas des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) für den Bereich Welver dargestellt. Gezeigt wird die prozentuale Breitbandverfügbarkeit der privaten Haushalte, bei denen derzeit eine Übertragungsgeschwindigkeit von größer gleich 30 Mbit/s im Download erreicht werden kann. Eingebunden in diese Darstellung sind sowohl leitungsgebundene als auch mobile Techniken. Es ist erkennbar, dass in der Fläche lediglich 0 – 10 % der Haushalte von dieser Geschwindigkeit profitieren kann.

Lediglich im nordöstlichen Teil des Zentralortes sowie in den Ortsteilen Borgeln (einschließlich Borgeler Linde) und Schwefe ist eine bessere Versorgung vorhanden. So wird für den betreffenden Teilbereich Welvers ein Anteil von 75 – 100 % der Haushalte mit mindestens 30 Mbit/s und für Borgeln und Schwefe 95 – 100 % der Haushalte angezeigt.

Darüber hinaus ist sind die vorgesehenen Fördergebiete für die Breitbandmaßnahme des Kreises Soest in 5 Einzelblättern für die Gemeinde Welver als dunkle Flächen gekennzeichnet. In dieser Karte sind die bereits gut versorgten Gebiete, also der nordöstliche Teil des Zentralortes, Borgeln, Borgeler Linde und Schwefe, nicht gekennzeichnet, da sie infolge der bereits vorhandenen Versorgung nicht mehr förderfähig sind.

Alle weiteren nicht gekennzeichneten Bebauungen sind trotz der Unterversorgung derzeit nicht förderfähig, da dem Bebauungszusammenhang das Gewicht der Wirtschaftlichkeit fehlt. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass sich an den entsprechenden Förderbedingungen zukünftig noch etwas ändern könnte.

Die Anlagen zu dieser Vorlage werden den Fraktionen und Ausschussmitgliedern zusätzlich noch digital zugeleitet, um bei Bedarf die Details besser erkennen zu können.

Beschlussvorschlag:

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

Beschluss des GPNU vom 16.05.2018:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt beschließt einstimmig, den Tagesordnungspunkt zu vertagen und in der nächsten Sitzung des Ausschusses weiter zu beraten.

Sachdarstellung zur Sitzung am 29.08.2018:

Zwischenzeitlich steht das Ausschreibungsergebnis für die kreisweite Fördermaßnahme fest. Die innogy SE hat dabei die Ausschreibung gewonnen und wird die Breitbandversorgung innerhalb des Kreisgebietes Soest nach dem FTTB/FTTH-Verfahren umsetzen.

Verwaltungsseitig hat ein Gesprächstermin mit der Westnetz GmbH stattgefunden, in dem die weitere Vorgehensweise für den Ausbau besprochen wurde. Demnach wurde seitens der Westnetz dargelegt, dass zunächst die Breitbandversorgung nach dem FTTC-Verfahren bis Ende des Jahres 2018 abgeschlossen wird, so dass für die betroffenen Ortsteile (Scheidingen, Illingen, Flerke, Klotingen, Zentralort Welver, Recklingsen und Nateln) bis zu 120 MB zur Verfügung stehen.

Sämtliche Baumaßnahmen aus dem Förderprogramm nach dem FTTB/FTTH-Verfahren sind für die Jahre 2019/2020 vorgesehen. Ein detaillierter Ausbauplan für die Umsetzung der

kreisweiten Fördermaßnahme existiert noch nicht. Der Spatenstich für die Anbindung des Kreises Soest erfolgt am 22.08.2018 in Soest-Röllingsen.
Zum Bau dieses zukunftssicheren Glasfasernetzes werden umfangreiche Tiefbaumaßnahmen vorgenommen und rund 625 Kilometer Glasfaserkabel in neuen oder vorhandenen Trassen verlegt. Weiterhin werden rund 200 Verteilerkästen neu aufgestellt. Kreisweit betroffen sind 10.071 Haushalte. Der Kreis Soest und die innogy TelNet haben die betroffenen Haushalte mittlerweile angeschrieben und um Rückmeldung gebeten, ob ein Breitbandanschluss erfolgen soll. Hierzu sind die Eigentümer aufgefordert worden, sogenannte Grundstückseigentümererklärungen rückzusenden, damit innogy TelNet auf dem betroffenen Grundstück bauen darf. Der Hausanschluss ist für die betroffenen Haushalte kostenlos, wenn sie sich vor der Bauphase (Stichtag wird jeweils an die Haushalte kommuniziert) für einen Glasfaser-Anschluss entscheiden.

Des Weiteren gibt es erfreuliche Neuigkeiten für die Versorgung der Randlagen und Einzelgehöfte. Alle nach dem oben beschriebenen Förderausbau befindlichen „weiße Flecken" mit einer verfügbaren Bandbreite unter 30 Mbit/s sollen unmittelbar an das Gigabitnetz angeschlossen werden. Hierzu wurden die verschiedenen Antragswege deutlich vereinfacht. Details hierzu sind der beigefügten **Anlage 1** zu entnehmen.

Der Breitbandkoordinator des Kreises Soest hat für die unterversorgten „weißen Flecken" – die ca. 4% des gesamten Kreisgebietes ausmachen, ein Markterkundungsverfahren gestartet. Nach Auswertung dieses Verfahrens können die förderfähigen Randlagen und einzelne Besitzungen festgelegt werden.

Beschlussvorschlag:

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

Sachdarstellung zur Sitzung am 23.01.2019

Wie bereits in der Sitzung am 29.08.2018 mitgeteilt, besteht eine zusätzliche Förderung für unterversorgte Einzellagen, Schulen, Krankenhäuser und Gewerbegebiete.

Nach Auswertung des Markterkundungsverfahrens zur Vorbereitung des 6. Call der Bundesförderung sind nunmehr die förderfähigen Adressen für die Versorgung der Randlagen und Einzelgehöfte durch den Breitbandkoordinator des Kreises Soest ermittelt worden.

Die ermittelten Randlagen und Einzelgehöfte sind im beigefügten Plan grün gekennzeichnet.

In Analogie zu den Haushalten gilt eine Schule im Sinne der Breitbandrichtlinien als unterversorgt, wenn jeder Klasse dauerhaft eine Datenversorgungsrate von unter 30 Mbit/s zur Verfügung stehen. Die Bernhard-Honkamp Grundschule kann derzeit mit rd. 16 Mbit/s aus dem Telekom Netz versorgt werden, gilt somit im Sinne der Breitbandrichtlinien als unterversorgt und ist demnach förderfähig.

Die Bernhard-Honkamp Grundschule ist im beigefügten Plan rot gekennzeichnet.

Die Grundschule Borgeln kann über den Anbieter Unitymedia mit einer Versorgungsrate von weit über 30 Mbit/s versorgt werden und ist demnach nicht förderfähig.

Des Weiteren sind unterversorgte Krankenhäuser und Gewerbegebiete im Sinne der Breitbandrichtlinien die innerhalb des Gemeindegebietes von Welver liegen **nicht** vorhanden.

Geplanter Ablauf der Bundesförderung (6. Call):

01/2019	vorläufigen Förderantrag stellen
	Berechnung der vermutlichen Wirtschaftlichkeitslücke pro Kommune
	Vorbereitung in den Gremien Kommunen/Kreis für die Haushaltsmittel 2020/2021
04/2019	vorläufige Bewilligung erhalten
	europaweite Ausschreibungen durchführen
12/2019	endgültigen Förderantrag stellen
	endgültige Bewilligung erhalten
02/2020	Zuschlag mit TK-Unternehmen
04/2020	Baubeginn

Beschlussvorschlag:

Verwaltungsseitig ergeht zurzeit kein Beschlussvorschlag.

Sachdarstellung zur Sitzung am 06.03.2019

Es liegen keine neuen Sachverhalte für eine Berichterstattung vor.

Gemeinde Welver Der Bürgermeister	**Beschlussvorlage**		
	Bereich: Wirtschaftsförderung	Sachbearbeiter:	Westphal
	Az.: 61-15-00/08	Datum:	20.02.2019

Bürgermeister	22.2.19	Allg. Vertreter	20.02.19
Fachbereichsleiter/in	20.02.19	Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs-termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	10	oef	06.03.2019				

LEADER – Prozess

hier: Berichterstattung der Verwaltung

Sachdarstellung zur Sitzung am 04.10.2017:

- Siehe beigefügten Antrag der Fraktionen von SPD, Welver 21, Bündnis 90/Die Grünen und FDP vom 30.08.2017! -

Mit dem Programm LEADER fördert die Europäische Union regionale und lokale Projekte, damit sich ländliche Gemeinden auf wirtschaftlichem, kulturellem und sozialem Gebiet positiv weiterentwickeln. Ein wesentlicher Grundsatz der Arbeit mit LEADER ist die Beteiligung aller maßgeblichen Akteure und die Verbesserung von regionalen Kooperationen. Gefragt sind zur Bewältigung aktueller und zukünftiger Herausforderungen engagierte Menschen aus Vereinen, Unternehmen, Landwirtschaft, Kommunen, regionaler Politik und Bürgerschaft, die gemeinsam das Ziel haben, ihre ländlich geprägte Heimat lebenswert zu halten.

Im Mittelpunkt stehen bei LEADER stets die Bürgerinnen und Bürger, um deren Lebensqualität und Chancen im ländlichen Raum es geht. Dazu arbeiten in den regionalen LEADER-Aktionsgruppen (LAG) Vertreterinnen und Vertreter aus Bürgerschaft, Verwaltungen und wichtigen Organisationen z. B. der Wirtschaft miteinander, beraten und entscheiden über die wichtigen Projekte und steuern so den Entwicklungsprozess.

Dieser Ansatz "von-unten-her" ist ein Markenzeichen für LEADER, auch mit der Absicht, Europa und EU-Förderung für Bürger erlebbar zu machen. Ob und wie eine LEADER-Region neue Wege im Landtourismus geht oder kulturelle Angebote auf- und ausbaut, ob sie sich als Standort für erneuerbare Energien aufstellt oder neue Formen des Wohnens und der sozialen Dienstleistung entwickelt oder ob sie zuerst in die langfristige Konzeption ihres Wirtschafts- und Wohnstandorts investiert - über all diese Fragen entscheiden die Projektteilnehmerinnen und -teilnehmer vor Ort.
Die Gemeinde Welver gehört nach einer erfolgreichen Bewerbung zur LEADER-Region „Börde trifft Ruhr", die sich aus den Kommunen Ense, Fröndenberg/Ruhr, Welver, Werl und Wickede (Ruhr) gebildet haben. Somit hat diese Region Zugriff auf ca. 2,7 Mio. Euro in der

aktuellen Förderperiode. Diese endet offiziell im Jahr 2020, es ist aber möglich, auch eine gewisse Zeit danach noch Projekte zu beenden.

Umfangreiche Informationen finden sich auch auf der Homepage **www.boerdetrifftruhr.de**.

Für die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit der Region wurde der Verein „LEADER-Region Börde trifft Ruhr e.V." gebildet. Er stellt die gemeinsame rechtsfähige juristische Person aller fünf angehörigen Kommunen dar. Jeder Bürgermeister ist Vorstandsmitglied dieses Vereins, der lediglich administrative Aufgaben im Hintergrund übernimmt. So ist er z.B. Arbeitgeber des Regionalmanagements mit Sitz im Rathaus Ense, Am Spring 4. Das Regionalmanagement ist erster Ansprechpartner und Lotse für LEADER-Projekte und telefonisch unter 02938/5571931 erreichbar.

Eine Entscheidung über die Förderfähigkeit von LEADER-Projekten trifft letztlich die LAG für die Region „Börde trifft Ruhr". Die Aktionsgruppe bildet sich paritätisch aus Wirtschaftspartner/innen, Sozialpartner/innen sowie öffentlichen Partner/innen, die zudem mit jeweiligen Kompetenzen die Handlungsfelder 1 (Lebensqualität), 2 (Soziale Infrastruktur), 3 (Tourismus, Landschaft, Umwelt) und 4 (Wirtschaft, regionale Wertschöpfung, Mobilität) besetzen sollten. Zwingende Förderbedingung ist, dass mindestens 1/3 der LAG-Mitglieder weiblich sind. Unsere regionale LAG setzt sich derzeit aus 23 Personen zusammen. Aus Welver sind Herr Bürgermeister Uwe Schumacher, Herr Dieter Schulze sowie Herr Georg Brill in der LAG vertreten. Der Platz einer weiteren Sozialpartnerin, der zwingend weiblich besetzt sein muss, ist für Welver seit längerer Zeit vakant.

Nach Auskunft des Regionalmanagements wurden in der Region „Börde trifft Ruhr" bisher insgesamt 67 Projektideen angeregt, davon 27 Ideen im Jahr 2017 (Stand 21.09.2017). 15 Projekte wurden von der LAG bereits insgesamt bewilligt und veröffentlicht. Eine Übersicht der veröffentlichten Projekte ist der Vorlage beigefügt. Von den bewilligten Projekten wurden bisher 4 Projekte vollständig realisiert, unter anderem die beiden bewilligten Projekte im Gemeindegebiet Welver (Multifunktionsplatz TV Borgeln / Alt und Jung zusammenbringen Flerke). An Fördermitteln wurden bislang 381.050,29 € zzgl. der Fördermittel für das Regionalmanagement selbst und das Bewerbungskonzept (Regionale Entwicklungsstrategie RES) bewilligt.

Aktuell sind 15 weitere Projekte in einer intensiven Beratung, Prüfung und Ausarbeitung zur Vorstellung in der LAG. Die LAG tagt 3- bis 4-mal im Jahr nicht-öffentlich an wechselnden Orten in der Region. Die nächste Sitzung der LAG findet z.B. am 18.10.2017 im Rathaus Welver statt. Darüber hinaus hat sich ein Arbeitskreis „Tourismus" mit dem Ziel eines Rad- und Wanderweges durch die LEADER-Region „Börde trifft Ruhr" gebildet.

Unter der Beteiligung der hiesigen Wirtschaftsförderung ist für Welver zurzeit ein mögliches LEADER-Projekt „Gastronomie und Kirche" im Gespräch, das entlang einer auszweisenden Fahrrad-Themenroute gastronomische Angebote mit Kirchengebäuden verbinden soll. Überdies wurde in diesem Jahr eine Anfrage an die Verwaltung im Hinblick auf einen weiteren Mehrgenerationenplatz vergleichbar mit dem Projekt in Flerke auf einer Teilfläche des Sportplatzes Vellinghausen gestellt. Auch beabsichtigt eine Gruppe aus Schwefe, am Amper Bach

entlang der Bachstraße in Schwefe einen historischen „Waschplatz" als Dorftreffpunkt neuzugestalten. Dafür wurde bereits eine Bauvoranfrage positiv beschieden, was in der Sitzung des GPNU am 28.06.2017 unter TOP 9 „Bericht über die bearbeiteten Bauanträge" bekannt gegeben wurde. Bei der dafür vorgesehenen Fläche handelt es sich zumindest teilweise um ein Gemeindegrundstück.

Beschlussvorschlag:
Seitens der Verwaltung zurzeit kein Beschlussvorschlag.

Beschluss des GPNU vom 04.10.2017:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Natur und Umwelt beschließt mit

9 Ja-Stimmen und
1 Enthaltung,

1. den Tagesordnungspunkt „Leader-Prozess, hier: Berichterstattung der Verwaltung" in jede Tagesordnung des Ausschusses und jede dritte Sitzung des Rates ab der nächstfolgenden Sitzung aufzunehmen,

2. die Verwaltung zu beauftragen, über den Stand der Beratungen in den Sitzungen jeweils inhaltlich umfassend zu berichten.

Sachdarstellung zur Sitzung am 17.01.2018:

Aktualisierte Angaben zu den Projektideen, dem jeweiligen Bewilligungsstand und die damit verbundenen Fördermittel erfolgen in der Sitzung. Durch den Weihnachtsurlaub des Regionalmanagements bis zum 05.01.2018 war es verwaltungsseitig leider nicht möglich, diese Angaben bereits mit der Einladung zu liefern.

Zudem wird das Regionalmanagement zurzeit teilweise personell umbesetzt. Der bisherige Regionalmanager Herr Hedicke hat sich beruflich in Richtung seiner Heimatnähe in Niedersachsen verändert und seine Tätigkeit hier in der Region „Börde trifft Ruhr" zum 31.12.2017 beendet. Für seine sehr kompetente und engagierte Unterstützung sowie die hervorragende Zusammenarbeit war ihm ausdrücklich zu danken. Die freigewordene Positionen wurde frühzeitig erneut ausgeschrieben und das Auswahlverfahren bereits durchgeführt. Ausgewählt wurde eine Nachfolgerin, die voraussichtlich Mitte Januar namentlich vorgestellt werden kann, wenn sie das Verfahren auch mit ihrem gegenwärtigen Umfeld abgestimmt hat.

Beschlussvorschlag:
Der Ausschuss nimmt die Berichterstattung zur Kenntnis.

Ergänzende Sachdarstellung zur Sitzung am 17.01.2018:

Nach aktueller Auskunft des Regionalmanagements wurden in der Region „Börde trifft Ruhr" bisher insgesamt 86 Projektideen angeregt, davon 40 Ideen im Jahr 2016, 44 Ideen im Jahr 2017 und 2 Ideen im Jahr 2018 (Stand 12.01.2018). 18 Projekte wurden von der LAG bereits insgesamt bewilligt und veröffentlicht. Eine aktualisierte Übersicht der veröffentlichten Projekte ist der ergänzenden Sachdarstellung beigefügt. Von den bewilligten Projekten wurden bisher 5 Projekte vollständig realisiert, unter anderem die beiden bewilligten Projekte im Gemeindegebiet Welver (Multifunktionsplatz TV Borgeln / Alt und Jung zusammenbringen Flerke). An Fördermitteln für Projekte wurden bislang 465.050,29 € von der LAG bewilligt. Die nächste Sitzung der LAG findet voraussichtlich im März 2018 statt.

Als Nachfolgerin von Herrn Hedicke tritt Frau Carina Gramse am 01.02.2018 die Position der Regionalmanagerin in der Region „Börde trifft Ruhr" an. Frau Gramse ist ausgebildete Stadtplanerin und wohnhaft im Märkischen Kreis.

Beratung im GPNU vom 17.01.2018:

Die Berichterstattung der Verwaltung wird ohne weiteren Beschluss zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung zur Sitzung am 14.03.2018:

Nach aktueller Auskunft des Regionalmanagements wurden in der Region „Börde trifft Ruhr" bisher insgesamt 96 Projektideen angeregt, davon 40 Ideen im Jahr 2016, 44 Ideen im Jahr 2017 und 12 Ideen im Jahr 2018 (Stand 26.02.2018). 18 Projekte wurden von der LAG bereits insgesamt bewilligt und veröffentlicht. Von den bewilligten Projekten wurden bisher 6 Projekte vollständig realisiert. An Fördermitteln für Projekte wurden bislang 465.050,29 € von der LAG bewilligt. Die nächste Sitzung der LAG findet voraussichtlich im April 2018 statt. Seitens der Gemeinde Welver wurde als neues Projekt das Projekt „Machbarkeitsstudie Dirt-Park Welver" angekündigt.
Bereits in der Sitzung des GPNU am 04.10.2017 wurde darüber berichtet, dass im Ortsteil Schwefe als LEADER-Projekt am Amper Bach ein „historischer Waschplatz" als neuer Dorftreffpunkt gestaltet werden soll. So sind zum Teil auf einer gemeindlichen Fläche zwischen der Bachstraße und dem Amper Bach folgende Maßnahmen geplant:

- Errichtung eines 4 x 4 m großen offenen Unterstandes,
- Aufweitung des Bachbettes auf ca. 3 m Breite im Bereich von ca. 5 m Länge,
- Einkragung einer großen Natursteinplatte in das aufgeweitete Bachbett,
- Verlegen von Trittplatten aus Naturstein im Bachbett,
- Gestaltung der Uferböschung durch Abflachen und Anlegen von Trockenmauern,
- Oberflächengestaltung und Errichtung einer Sitzbank,
- Anlegen von Wegen und Treppen beidseitig des Gewässers,
- Bepflanzung des Geländes und Erneuerung der Rasenfläche.

Eine entsprechende Gestaltungsskizze ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Projektträger ist der Dorfgemeinschaftsverein von Schwefe, der das Projekt des historischen Waschplatzes in Schwefe in der nächsten LAG-Sitzung vorstellen möchte. Voraussetzung dafür ist u.a. auch die Sicherung der Verfügbarkeit der Fläche. Daher wurde über die ge-

meindliche Fläche zwischen dem Dorfgemeinschaftsverein und der Gemeinde Welver bereits eine Nutzungsvereinbarung abgeschlossen. Überdies wurde schon die Erlaubnis zu Rodungsarbeiten (Entfernung einer krankhaften Esche und von Strauchwerk) gegeben, die gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bis Ende Februar erledigt sein müssen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt die Berichterstattung zur Kenntnis.

Sachdarstellung zur Sitzung am 16.05.2018:

Der gemeinsame Rechtsträgerverein „LEADER-Region Börde trifft Ruhr e.V." führt am 07.05.2018 seine jährliche Mitgliederversammlung durch. Die Mitgliederzahl des Vereins ist auf 10 Personen begrenzt. Für die Gemeinde Welver war neben Herrn Bürgermeister Schumacher auch Herr Hückelheim ordentliches Mitglied. Herr Hückelheim ist aufgrund seines anstehenden Weggangs aus der Gemeindeverwaltung bereits als Mitglied des Rechtsträgervereins zurückgetreten. Als Nachfolger und neues Mitglied wird Herr Westphal aus der Gemeindeverwaltung Welver an der Sitzung am 07.05.2018 teilnehmen.

Ebenfalls am 07.05.2018 tagt auch die lokale LEADER-Aktionsgruppe (LAG). Dort ist das Projekt des historischen Waschplatzes in Schwefe auf der Tagesordnung. Herr Bürgermeister Schumacher ist auch Mitglied der LAG und kann in der GPNU-Sitzung über das Ergebnis der LAG-Beratung zu diesem Projekt berichten.

Beschlussvorschlag:
Der Ausschuss nimmt die Berichterstattung zur Kenntnis.

Sachdarstellung zur Sitzung am 29.08.2018:

Aufgrund der Sommerpause liegen keine neuen Sachverhalte für eine Berichterstattung vor.

Beratung im GPNU am 29.08.2018:

Der Ausschuss nimmt die Berichterstattung ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis.

Beratung im GPNU am 10.10.2018:

Die nächste Mitgliederversammlung und die daran anschließende LEADER-Aktionsgruppe (LAG) ist für den 29.10.2018 anberaumt. Es ist beabsichtigt, diese Sitzung in Welver-Borgeln im Sportlerheim des TV Borgeln stattfinden zu lassen. Daran anschließend können weitere

Erkenntnisse in den Fachausschuss gegeben werden. Derzeit liegen keine weiteren Sachverhalte für eine Berichterstattung vor.

Sachdarstellung zur Sitzung am 23.01.2019:

Es liegen keine neuen Sachverhalte für eine Berichterstattung vor.

Sachdarstellung zur Sitzung am 06.03.2019:

Seitens der teilnehmenden LEADER-Kommunen ist ein gemeinsames, regionales Radrouten-Projekt geplant. Projektziel: Landwirtschaft und Direktvermarktung sollen zugänglich gemacht und ins Bewusstsein der Bewohner der Region, aber auch ihrer Besucher, gerückt werden. Für diese touristische Maßnahme ist eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Radroute unter dem angedachten Arbeitstitel „LEADER, Land und lecker" geplant. (Anm.: Titel ist nicht abschl. nominiert.)

Nach Beratungen in den Arbeitskreisen und am Runden Tisch Tourismus, wurde mit der pro-t-in GmbH, Lingen, nun ein Fachbüro damit beauftragt, den Prozess weiter zu koordinieren und auf Basis der bestehenden Ergebnisse ein umfassendes Umsetzungskonzept zu erstellen.

Als nächster Schritt ist eine Online-Befragung in den jeweiligen Kommunen geplant, diese soll vom 25. Februar bis zum 22. März 2019 durchgeführt werden, um weitere attraktive Angebote zu generieren. Für die Gemeinde Welver sind bereits nachfolgende „Points of interest (POI)" gelistet:

Bereich Tourismus / Naherholung

- ☐ Kirchwelver
- ☐ Klosteranlagen
- ☐ Bibelgarten
- ☐ Heimathaus inkl. Landwirtschaftlicher Ausstellung
- ☐ Denkmalbereich Dinker
- ☐ Oldtimerausstellung Hof Flerke

Bereich Energie

- ☐ Blick zum Kohlekraftwerk
- ☐ Windräder
- ☐ Biogasanlange inkl. Gaststätte und Denkmal Recklingsen

Bereich Leib und Seele

- ☐ Recklingsen: Gut Lohhof mit Café
- ☐ Klostercafé
- ☐ Anges Gasthof
- ☐ Gaststätte Wipker
- ☐ Landgasthof Schlomann

Bereich Flora und Fauna

- ☐ Ahse-Wiesen mit Aussichtsturm

Bereich Landwirtschaft / Direktvermarktung

- ☐ Hubertus Holtschulte – Bioland
- ☐ Hellweghof Hündlingsen
- ☐ Hof Balks-Dreckmann
- ☐ Ölmühle Tochtrop
- ☐ Hof Rüsse-Markhoff
- ☐ Obstbau Varnholt
- ☐ Imkerei Elbers
- ☐ Annette's Hofladen
- ☐ Bauernhof-Eis Vedder
- ☐ Obsthof Korn

Diese POI`s werden mit den Ergebnissen der Online-Befragung in die Planungen des Radweges einfließen. Sobald eine planerische Grundlage fest steht, wird diese dem Ausschuss zur Beratung vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt die Berichterstattung zur Kenntnis.

Gemeinde Welver Der Bürgermeister	**Beschlussvorlage**	
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 63-10-01	Sachbearbeiter: Herr Große Datum: 21.02.2019

Bürgermeister	Cdm 22.2.19	Allg. Vertreter	21.02.19
Fachbereichsleiter/in		Sachbearbeiter/in	21/02.19

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs-termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	11	oef	06.03.19				

Bericht über die bearbeiteten Bauanträge

Sachdarstellung zur Sitzung am 06.03.2019:

Folgende Bauanträge zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens haben vorgelegen:

+ Nutzungsänderung einer Halle in Vertrieb und Lagerung von Kfz-Teilen, Am Bierbäumchen 2, Ortsteil Scheidingen

+ Abbruch/ Rückbau von landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteilen, Merschstr. 1, Ortsteil Berwicke

+ Errichtung eines Carports, Oberster Dreisch 6, Ortsteil Scheidingen *(Verlängerung der Geltungsdauer des Genehmigungsbescheides)*

+ Errichtung eines Zeltes für die Weiberfastnachtsfeier auf dem Marktplatz, Am Markt, Zentralort Welver

+ Errichtung eines Wohngebäudes als Anbau, Errichtung einer Trennwand/ Giebelwand zum Bestandsgebäude, Merschstr. 1a, Ortsteil Berwicke

+ Bodenauffüllung von bis zu 30 cm zur Bodenverbesserung, Haus Nehlen 1, Ortsteil Berwicke

+ Errichtung eines Einfamilienhauses, Roßbierke 2, Zentralort Welver (Bauvoranfrage)

Zu allen vorgenannten Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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