

NIEDERSCHRIFT

über die

11. Sitzung

des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt

am 11.05.2016

im Saal des RATHAUSES in Welver

Beginn der Sitzung: 17.00 Uhr

Ende der Sitzung: 18.31 Uhr

Anwesend: Vorsitzender Wiemer

Mitglieder:

Braun (als Vertreter f.d. AM Daube), Brill, Buschulte (als Vertreter f.d. AM Stemann), Holuscha, Nürnberger, Peters, Philipper, Rohe, Stehling

Von der Verwaltung:

Fachbereichsleiter Hückelheim
Verw.-FAngest. Große, zugleich als Schriftführer

Vorsitzender Wiemer eröffnet die Sitzung. Er stellt fest, dass der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt ordnungs- und fristgemäß geladen und in beschlussfähiger Anzahl erschienen ist.

Anträge zur Tagesordnung liegen nicht vor. Diese lautet wie folgt:

Tagesordnung

A. Öffentliche Sitzung

1. 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“, Zentralort Welver, zur Verlagerung des Penny-Lebensmitteldiscountmarktes an die Ladestraße
hier: Antrag der LRD Welver GmbH & Co. KG vom 22.04.2016

2. Errichtung eines 8-Familienhauses innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“, Bahnhofstr. 21, Gem. Meyerich, Flur 2, Flurstück 796
hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens
3. Zweite vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf'm Kreiter“, Zentralort Welver
hier: 1. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens
2. Satzungsbeschluss
4. 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“, Zentralort Welver
hier: 1. Vorstellung der Planung
2. Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
5. Bauliche Entwicklung im Zuge der Straße „Westholz“ im Ortsteil Vellinghausen
hier: Antrag vom 20.04.2016
6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ladestraße“, Zentralort Welver
hier: Antrag vom 24.04.2016
7. Ablehnung von Einrichtungen weiterer industrieller Betriebe für die Intensivtierhaltung im Gebiet der Gemeinde Welver
hier: Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 18.01.2016
8. Bericht über die Bauanträge
9. Anfragen / Mitteilungen

B. Nichtöffentliche Sitzung

1. Anfragen / Mitteilungen

Es wird wie folgt beraten und beschlossen:

A. Öffentliche Sitzung:

Zu Tagesordnungspunkt 1:

- 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“, Zentralort Welver, zur Verlagerung des Penny-Lebensmitteldiscountmarktes an die Ladestraße
hier: Antrag der LRD Welver GmbH & Co. KG vom 22.04.2016

Beschluss:

=====

1.

Der Antrag der CDU-Fraktion, dem Rat zu empfehlen, die Bahnhofsumfeldplanung im weiteren Verfahren zur Verlagerung des Penny-Lebensmitteldiscountmarktes an die Ladestraße zu berücksichtigen, wird bei 5 Ja- und 5 Nein-Stimmen abgelehnt.

2.

Der Antrag der BG-Fraktion, dem Rat zu empfehlen, das Flurstück 762 „Parkplatz Starenschleife“ in die Planung einzubeziehen, wird bei 5 Ja- und 5 Nein-Stimmen abgelehnt.

3.

Der als Empfehlung an den Rat verwaltungsseitig vorgelegt Beschlussvorschlag

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

1. *die Verlagerung des Penny-Lebensmitteldiscountmarktes an die Ladestraße auf das Grundstück der Raiffeisengenossenschaft (Flurstücke 451 u. 452) unter Berücksichtigung der öffentlichen Parkplatzafläche (Flurstück 450) grundsätzlich zu befürworten und antragsgemäß die Aufstellung 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB zu beschließen.*

Änderungsbereich:

Gemarkung Meyerich, Flur 2, Flurstücke 450, 451 und 452 in einer Flächengesamtgröße von 5.011 m².

Inhalt der Änderung:

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

2. *die Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB zu beschließen.*

Änderungsbereich:

Gemarkung Meyerich, Flur 2, Flurstücke 450, 451 und 452 in einer Flächengesamtgröße von 5.011 m².

Inhalt der Änderung:

Ausweisung einer Sonderbaufläche (S) gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

3. *die Bauleitplanverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren durchzuführen. Die Änderungsbereiche sind dementsprechend deckungsgleich.*
4. *Die Verwaltung zu beauftragen, mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, so dass die Kosten, die im Zuge der Bauleitplanverfahren entstehen, vom Antragsteller getragen werden.*
5. *Durch den Antragsteller einen Entwurf zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ erstellen zu lassen und dem Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt zur Beratung vorzulegen.*

wird bei 5 Ja- und 5 Nein-Stimmen abgelehnt.

Zu Tagesordnungspunkt 2:

- Errichtung eines 8-Familienhauses innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“, Bahnhofstr. 21, Gem. Meyerich, Flur 2, Flurstück 796
hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

Nach Versand der Einladung zu dieser Sitzung ist ein Antrag betroffener Anlieger eingegangen, der den Ausschussmitgliedern als Tischvorlage zur Kenntnis gegeben wird. Verwaltungsseitig wird dieser Antrag als Beschwerde im Sinne des § 24 GO NRW eingestuft, somit als Bürgerantrag. Zuständigkeitshalber wird der Antrag demnach dem HFA in seiner nächsten Sitzung vorgelegt. Der Antrag ist als Anlage 1 dieser Niederschrift beigelegt.

Beschluss:

=====

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt beschließt mit 9 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme, das Verfahren für die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ nicht als vereinfachte Änderung im Sinne des § 13 BauGB sondern als Änderung im Sinne des § 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen für eine vereinfachte Änderung liegen nicht vor.

Zu Tagesordnungspunkt 3:

- Zweite vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf'm Kreiter“, Zentralort Welper
hier: 1. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens
2. Satzungsbeschluss

Beschluss:

=====

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat einstimmig, die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf'm Kreiter“, Zentralort Welper, gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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

Zu Tagesordnungspunkt 4:

- 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“, Zentralort Welper
hier: 1. Vorstellung der Planung
2. Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Beschluss:

=====

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt billigt einstimmig die vom Vorhabenträger vorgelegten Entwürfe zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“. Es wird festgelegt, dass im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB die unmittelbar betroffenen Grundstückseigentümer schriftlich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert werden. Die Unterrichtung der übrigen Öffentlichkeit erfolgt durch öffentliche Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass im Rahmen einer vierwöchigen Beteiligungsfrist die Gelegenheit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung im Rathaus gegeben ist.

Zu Tagesordnungspunkt 5:

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

Beschluss:

=====

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

Zu Tagesordnungspunkt 6:

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

Beschluss:

=====

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

Zu Tagesordnungspunkt 7:

- Ablehnung von Einrichtungen weiterer industrieller Betriebe für die Intensivtierhaltung im Gebiet der Gemeinde Welper
hier: Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 18.01.2016

Im Verlauf der Beratung wird der Antrag der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom AM Brill zurückgezogen.

Zu Tagesordnungspunkt 8:

- Bericht über die Bauanträge

Die Auflistung der bearbeiteten Bauanträge wird zur Kenntnis genommen.

Ein Beschluss wird nicht gefasst.

Zu Tagesordnungspunkt 9:

- Anfragen / Mitteilungen

Anfragen:

AM Holuscha fragt im Zusammenhang mit der Nutzungsänderung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Hofes in ein Hundezentrum im Ortsteil Einecke an ob eine entsprechende Gewerbeanmeldung vorliegt.

Dies wird verwaltungsseitig bejaht.

Weitere Anfragen werden nicht gestellt.

Mitteilungen:

FBL Hüchelheim teilt mit, dass verwaltungsseitig Informationen im Zusammenhang mit der Realisierung des Mobilfunkturmes an dem beschlossenen neuen Standort vorliegen würden. Danach werde der Schleuderbetonmast eine Höhe von rund 40 m haben. Aufgrund des ca. 20 bis 25 m hohen Baumbewuchses werde er sich mit seinem schmalen Erscheinungsbild eher unauffällig in die Örtlichkeit einfügen. Momentan plane die Telekom nur die Errichtung ihrer eigenen Antennen, weitere Antennen könnten aber entsprechend der freiwilligen Vereinbarung ebenfalls am Mast untergebracht werden. Der Zeitplan sehe vor, dass der Bauantrag im Herbst 2016 gestellt werden soll. Die Errichtung des Mobilfunkturmes sei dann im Frühjahr 2017 geplant. Da ein Verfahren zur Verlagerung des Penny-Marktes auf das Raiffeisengelände über diesen Zeitpunkt hinaus dauern würde, bestehe insofern Sicherheit bei der Mobilfunkversorgung.

FBL Hüchelheim führt aus, dass der Rat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gärtnerei Hagedorn“ gefasst habe. In der Planung war ein öffentlicher Fußweg an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches dargestellt, der eine Anbindung des neuen Baugebietes an die Lindenstraße und die Hermann-Löns-Straße ermöglicht. Der Investor sei bereit, den Weg zu erstellen; bei der Erarbeitung des städtebaulichen Vertrages habe sich jedoch gezeigt, dass es eher „ungünstig“ sei, dass dieser Weg nicht im Geltungsbereich des noch aufzustellenden Bebauungsplanes liegt. Eine Realisierung des Gehweges ist zwar auch möglich, wenn er nicht im Geltungsbereich des Planes liegt, da aber bereits eine vorgezogene Stellungnahme von Anliegern eingegangen ist, die den Bau des Weges kritisch sehen, sollte eine Aufnahme in den Bebauungsplanbereich erfolgen. So kann dieses Thema im Zuge des Planverfahrens erörtert und abgewogen werden. Aus diesem Grund ist beabsichtigt, eine Vorlage für den nächsten Haupt- und Finanzausschuss zu erarbeiten, der die Integration des v.g. Gehweges in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet. Letztendlich sollte der Rat den Aufstellungsbeschluss auf dieser Grundlage neu fassen. In der nächsten Sitzung des Fachausschusses im Juli 2016 könnte dann der Entwurf des Bebauungsplanes mit modifiziertem Geltungsbereich beraten werden.

Weitere Mitteilungen liegen nicht vor.

B. Nichtöffentliche Sitzung

Zu Tagesordnungspunkt 1:

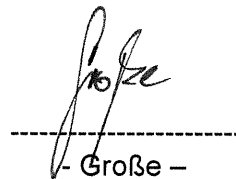
- Anfragen / Mitteilungen

Anfragen werden nicht gestellt.

Mitteilungen liegen nicht vor.



- Wiemer -
Ausschussvorsitzender



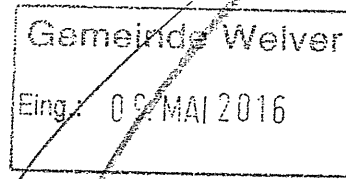
- Große -
Schriftführer

**Anlage 1 zur Niederschrift des Ausschusses für Gemeindeentwicklung,
Planung, Naturschutz und Umwelt vom 11.05.2016**

Zu Tagesordnungspunkt 2

Errichtung eines 8-Familienhauses innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 9
„Sanierung Ortsmitte“, Bahnhofstr. 21, Gem. Meyerich, Flur 2, Flurstück 796
hier: Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

An die
Gemeinde Welver
Markt
59514 Welver



Betrifft: Satzung der Gemeinde Welver über die Veränderungssperre zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr 9 „Sanierung Ortsmitte“ – beschlossen vom Rat in der 17. Sitzung des Rates am 13.04.2016

Sehr geehrte Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Rates,

in der o.a. Ratssitzung wurde eine Veränderungssperre hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr 9 „Sanierung Ortsmitte“ beschlossen, die unser Grundstück – Parzelle 657 – mit einschließt.

Antrag:

Wir beantragen, unsere Parzelle von der beschlossenen Veränderungssperre auszunehmen, damit die seit der Sanierung vorgeschriebene 2 bis 4-geschossige Grenzbebauung wieder gültig wird.

Begründung:

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes mit der Aufhebung der vorgeschriebenen viergeschossigen Bauweise mit Grenzbebauung hin zu einer offenen Bauweise führt zu einem erheblichen wirtschaftlichen Minderwert unseres Grundstücks. Die bisher festgelegte viergeschossige Grenzbebauung hat ihre Ursache in den Sanierungsmaßnahmen der 1980-er Jahre. Seinerzeit mussten wir als Anlieger nicht nur einen Teil unseres Grundstücks zum Bau der Bahnhofstraße an die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) günstig verkaufen, sondern wurden aufgrund der durchweg vorgeschriebenen 4-geschossigen Bebauung zur Zahlung eines „Sanierungsmehrwertes“ herangezogen, der mit der angeblichen Wertsteigerung unseres Grundstücks begründet wurde. Eine Bebauung war allerdings faktisch nicht möglich, da keinerlei Versorgungsleitungen beim Bau der Straße eingefügt worden waren.

Wenn nun der Bebauungsplan in eine offene Bauweise abgeändert werden soll, entgeht uns bzw. unseren Kindern die Möglichkeit, das Grundstück so zu bebauen, wie es seinerzeit durch die Gemeinde Welver vorgegeben war und obendrein mit einem Sanierungsmehrwert belegt worden ist. Wenn statt der bisher zulässigen Bebauung zum Nachbargrundstück ein Grenzabstand von 3 mtr

einzuhalten ist und zudem nur 2 statt 4-geschossig gebaut werden darf, ist die wirtschaftliche Nutzung eines Gebäudes erheblich eingeschränkt.

Auch wenn zurzeit eine konkrete Bauplanung nicht besteht, wäre eine sinnvolle wirtschaftliche Bebauung zukünftig nicht mehr möglich. Dabei zeigt die aktuelle Diskussion um das geplante Mehrfamilienhaus im hinteren Bereich des benachbarten Grundstück, dass in der zentralen Lage der Ortsmitte mit geringen Entfernungen zu Einkaufsmöglichkeiten und dem Bahnhof durchaus Bedarf an Wohnraum, insbesondere an alters- und behindertengerechtem Wohnraum besteht.

An der Unterschriftenaktion der direkt betroffenen Anlieger haben wir uns aus Solidarität mit den direkt betroffenen Anliegern beteiligt, weil das dort geplante Gebäude eben gerade nicht direkt an der Bahnhofstraße, sondern quasi im Hinterland geplant ist und tatsächlich eine Beeinträchtigung des Wohnwertes der direkten Anlieger bedeutet. Mit der Unterschrift wurde keinesfalls ein Einverständnis unsererseits für die Aufnahme unseres Grundstücks in die Veränderungssperre erteilt.

Laut unserem Gespräch mit dem Leiter des Bauordnungsamtes des Kreises Soest- Herrn Joswig - vom 27.04.16 hat seine Behörde die Baugenehmigung für das Bauvorhaben als Ausnahmegenehmigung von der Grenzbebauung erteilt. Für dieses Grundstück galten im Grunde dieselben Vorgaben (Grenzbebauung, 2-4-geschossige Bauweise) wie für unser Grundstück. Herr Joswig verwies uns darauf, dass die Gemeinde Welver die Möglichkeit habe, unser Grundstück aus der Veränderungssperre wieder herauszunehmen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass wir weder vor der Erteilung der Baugenehmigung für das direkt benachbarte Bauvorhaben , noch vor der Aufnahme unseres Grundstücks in die Veränderungssperre durch die Gemeinde Welver bzw. dem Kreis Soest angehört worden sind. Daher sind wir von beiden Vorgängen überrascht worden.

Eine vorherige Anhörung hätte die nunmehr eingetretene Situation gar nicht erst entstehen lassen.

Mit freundlichen Grüßen