N I E D E R S C H R I F T

über die

14. Sitzung

des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt

am 18.01.2017

im Saal des RATHAUSES in W e l v e r

Beginn der Sitzung:	17.02 Uhr
Ende der Sitzung:	18.40 Uhr

A n w e s e n d : Vorsitzender Wiemer

Mitglieder:
Daube, Holuscha, Nürnberger (als Vertreter f.d. AM Kosche), Peters, Philipper, Plaßmann (als Vertreterin f.d. AM Brill), Rohe, Stehling, Stemann,

Von der Verwaltung:
Bürgermeister Schumacher (bis TOP 6 ö.S.)
Allgemeiner Vertreter Garzen
Fachbereichsleiter Hückelheim
Verw.-FAngest. Große, zugleich als Schriftführer

Gäste:
Herr Dipl.-Ing. Bleiziffer, List Retail Development (zu TOP 2 ö.S.)
Herr Dipl.-Ing. Meier, NWP Planungsgesellschaft (zu TOP 2 ö.S.)

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.

Der Ausschuss beschließt gem. § 11 Abs. 2 der Geschäftsordnung einstimmig, die Tagesordnung der öffentlichen Sitzung zu erweitern:

Neuer Tagesordnungspunkt 10:

- Umsiedlung Penny-Markt
  hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 30.12.2016

Der ursprüngliche Tagesordnungspunkt 10 sowie die nachfolgenden Punkte verschieben sich entsprechend.

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

Tagesordnung

A. Öffentliche Sitzung

1. Bestellung der Schriftführer/innen

2. 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte", Zentralort Welver, zur Verlagerung des Penny-Lebensmitteldiscountmarktes an die Ladestraße
   hier: Vorstellung der Planung

3. 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte", Zentralort Welver
   hier: 1. Vorstellung des Planentwurfes
   2. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

4. Bauliche Entwicklung im Zuge der Straße „Westholz" im Ortsteil Vellinghausen
   hier: Antrag vom 20.04.2016

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

6. Zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zur Rotbuche", Ortsteil Schwefe
   hier: 1. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
   2. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
   3. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

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

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

9. Sanierung der Regenwasserkanalisation Eichenstraße im Zentralort Welver
   hier: Vorstellung der Planung

10. Umsiedlung Penny-Markt
    hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 30.12.2016

11. Bericht über die Bauanträge

12. Anfragen / Mitteilungen

B. Nichtöffentliche Sitzung

1. Anfragen / Mitteilungen

Vor Eintritt in die Tagesordnung bittet AV Wiemer um Mitteilung, ob zu einem der v.g. Tagesordnungspunkte die Befangenheit eines Mitgliedes dieses Ausschusses gem. § 9 der Geschäftsordnung i.V.m. § 31 GO NRW vorliegt. Da hierzu keine Wortmeldung erfolgt, wird diesbezüglich Fehlanzeige protokolliert.

Es wird wie folgt b e r a t e n und b e s c h l o s s e n:

A. Öffentliche Sitzung:

Zu Tagesordnungspunkt 1:

- Bestellung der Schriftführer/innen

Beschluss:
==========
Als Schriftführer für die laufende Wahlperiode werden bestellt:

Herr Dirk Große

Frau Frauke Niedermeier

Frau Jutta Middeler

Dieser Beschluss wird einstimmig gefasst.

Zu Tagesordnungspunkt 2:

- 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte", Zentralort Welver, zur Verlagerung des Penny-Lebensmitteldiscountmarktes an die Ladestraße
  hier: Vorstellung der Planung

Eingangs der Beratung werden durch Herrn Dipl.-Ing. Meier die Planentwürfe zur Flächennutzungs- und Bebauungsplanänderung sowie zum konkreten Bauvorhaben vorgestellt. Die im Zuge der Powerpointpräsentation vorgestellten Folien sind als Anlage 1 dieser Niederschrift beigefügt.

Beschluss:
==========
1.
Der Ausschuss für Planung, Gemeindeentwicklung, Naturschutz und Umwelt billigt mit

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

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

2.
Der Ausschuss für Planung, Gemeindeentwicklung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat mit

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

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

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

Zu Tagesordnungspunkt 3:

- 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte", Zentralort Welver
  hier: 1. Vorstellung des Planentwurfes
  2. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Beschluss:
==========
Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt billigt mit

8 Ja-Stimmen und
2 Nein-Stimmen

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

Zu Tagesordnungspunkt 4:

- 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:

1. die wohnbauliche Entwicklung südlich der Straße „Westholz" grundsätzlich zu befürworten und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Westholz II" gem. § 2 Abs. 1 BauGB zu beschließen.
   Geltungsbereich: Gemarkung Vellinghausen, Flur 9, Flurstücke 1 tlw, 2 und 3 tlw. in einer Flächengröße von insgesamt 7.100 m² gemäß der im beiliegenden Plan dargestellten Abgrenzung (Anlage 2 dieser Niederschrift). Die Anlage wird zum Bestandteil dieses Beschlusses.
   Inhalt der Planaufstellung: Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA).

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

   Änderungsbereich: Gemarkung Vellinghausen, Flur 9, Flurstücke 1 tlw, 2 und 3 tlw. in einer Flächengröße von insgesamt 7.100 m² gemäß der im beiliegenden Plan dargestellten Abgrenzung (Anlage 2). Die Anlage wird zum Bestandteil dieses Beschlusses.

   Inhalt der Änderung: Die bisherige Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft" wird zugunsten der Darstellung einer „Wohnbaufläche" geändert.

3. die Bauleitplanverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren durchzuführen. Die Geltungsbereiche sind 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. die Verwaltung zu beauftragen, die Entwürfe zur. 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 12 „Westholz II" zu erstellen und dem Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt zur Beratung vorzulegen.

6. zugunsten der baulichen Entwicklung entlang der Straße „Westholz" die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen

   a) Ortsteil Vellinghausen-Eilmsen, südlich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schulstraße" in einer Größe von 1.800 m²,

   b) Ortsteil Vellinghausen-Eilmsen, westlich und östlich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Dornenkamp/ Schulstraße" in einer Größe von 4.000 m²

   c) Ortsteil Scheidingen, ein Streifen nordwestlich der Innenbereichssatzung entlang des Schatterweges in einer Größe von 6.000 m²

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

Zu Tagesordnungspunkt 5:

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

Beschluss:
==========

Dem Rat wird einstimmig empfohlen,

1. die Erweiterung des Geltungsbereiches wie beantragt grundsätzlich zu befürworten und die Vierte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ladestraße" gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB und § 13 BauGB zu beschließen. Betroffen ist das Grundstück der Gemarkung Meyerich, Flur 4, Flurstück 172 tlw. entsprechend der im beiliegenden Plan dargestellten Abgrenzung (Anlage 3 dieser Niederschrift). Die Anlage wird zum Bestandteil dieses Beschlusses.

2. die Verwaltung zu beauftragen, mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, so dass die Kosten, die im Zuge des Bauleitplanverfahrens entstehen, vom Antragsteller getragen werden.

3. durch den Antragsteller einen Entwurf zur Vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Ladestraße" erstellen zu lassen und dem Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt zur Beratung vorzulegen.

4. Es ist zu berücksichtigen, dass die Zufahrt von der Ladestraße aus im westlichen Teil des Grundstückes erfolgen soll.

Zu Tagesordnungspunkt 6:

- Zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zur Rotbuche", Ortsteil Schwefe
  hier: 1. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
  2. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
  3. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beschluss:
==========

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

AM Rohe ist während der Beschlussfassung nicht im Sitzungssaal und hat somit nicht an der Beschlussbefassung mitgewirkt.

Zu Tagesordnungspunkt 7:

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

Beschluss:
==========

1.
Siehe die als Anlage 4 dieser Niederschrift beigefügten Einzelbeschlüsse zu den eingegangenen Stellungnahmen!

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

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

Zu Tagesordnungspunkt 8:

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

Beschluss:
==========

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

Inhalt der Änderung:
Die textliche Festsetzung
„Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig sind, wenn sie einen Mindestabstand von 6,0 m von der Verkehrsflächenbegrenzungslinie einhalten.“
wird ersatzlos gestrichen.

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

Zu Tagesordnungspunkt 9:

- Sanierung der Regenwasserkanalisation Eichenstraße im Zentralort Welver
  hier: Vorstellung der Planung

Beschluss:
==========

1. Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt, empfiehlt dem Rat einstimmig die Ausführungsplanung der vorgestellten Kanalbaumaßnahme zur Durchführung zu beschließen.

2. Der Ausschuss empfiehlt einstimmig eine unmittelbare Beschlussfassung durch den Rat im Rahmen einer Dringlichen Entscheidung damit die Ausschreibung zeitnah erfolgen und in der nächsten Sitzung des Rates am 22.02.2017 über die vorangegangene Dringliche Entscheidung sowie die Vergabe der Bauarbeiten entschieden werden kann.

Zu Tagesordnungspunkt 10:

- Umsiedlung Penny-Markt
  hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 30.12.2016

AM Rohe weist eingangs der Beratungen zur Klarstellung darauf hin, dass die in der Sitzung des Rates am 16.01.2017 protokollierte Ankündigung, dass sich bei Abstimmungen in den künftigen Sitzungen des GPNU ein Mitglied der Fraktionen der SPD, Bündnis 90/Die Grünen und der FDP (in einer bestimmten Reihenfolge) enthalten wird, um so die Beschlusskompetenz des Ausschusses sicherzustellen, sich ausschließlich auf die Planungen zum Raiffeisengelände bezieht.

Im Zuge der weiteren Diskussion wird der in Rede stehende Antrag vom 30.12.2016 durch die CDU-Fraktion zurückgezogen. AM Daube bestätigt auf Nachfrage, dass somit auch die Beratung in der Sitzung des Rates am 22.02.2017 entbehrlich ist.

Zu Tagesordnungspunkt 11:

- Bericht über die Bauanträge

Die Auflistung der bearbeiteten Bauanträge wird zur Kenntnis genommen.

Ein Beschluss wird nicht gefasst.

Zu Tagesordnungspunkt 12:

- Anfragen / Mitteilungen

Anfragen:

Anfragen werden nicht gestellt.

Mitteilungen:

FBL Hückelheim teilt im Zusammenhang mit der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ bzw. zu dem laufenden Normenkontrollverfahren der hierzu beschlossenen Veränderungssperre mit, dass am heutigen Tage der Normenkontrollantrag und die gemeindliche Stellungnahme den Fraktionsvorsitzenden per E-Mail übermittelt wurden und die Fraktionen damit auf dem aktuellen Stand des Verfahrens sind.

FBL Hückelheim kündigt an, dass im Zusammenhang mit der Klage hinsichtlich des Abwasserbeseitigungskonzeptes im Hinblick auf die Verfahrensweise der Informierung der Fraktionen über den aktuellen Stand der Angelegenheit analog verfahren wird.

Weitere Mitteilungen liegen nicht vor.

B. Nichtöffentliche Sitzung

Zu Tagesordnungspunkt 1:

- Anfragen / Mitteilungen

Anfragen werden nicht gestellt.

Mitteilungen liegen nicht vor.

----------	----------
- Wiemer -	- Große –
Ausschussvorsitzender	Schriftführer

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

zu Tagesordnungspunkt 2:

- 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte", Zentralort Welver, zur Verlagerung des Penny-Lebensmitteldiscountmarktes an die Ladestraße
  hier: Vorstellung der Planung

NWP

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gemeinde Welver

Bebauungsplan Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“, 16. Änderung

und

37. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt
18.1.2017

Dipl.-Ing. Michael Meier, NWP Planungsgesellschaft mbH

Stand des Verfahrens

- Aufstellungsbeschluss durch den Rat am 22.6.2016
- Abstimmung mit Verwaltung über Planungsrahmenbedingungen und erforderliche Gutachten
- Grundzüge der Planung auf der Grundlage der Investorenplanung

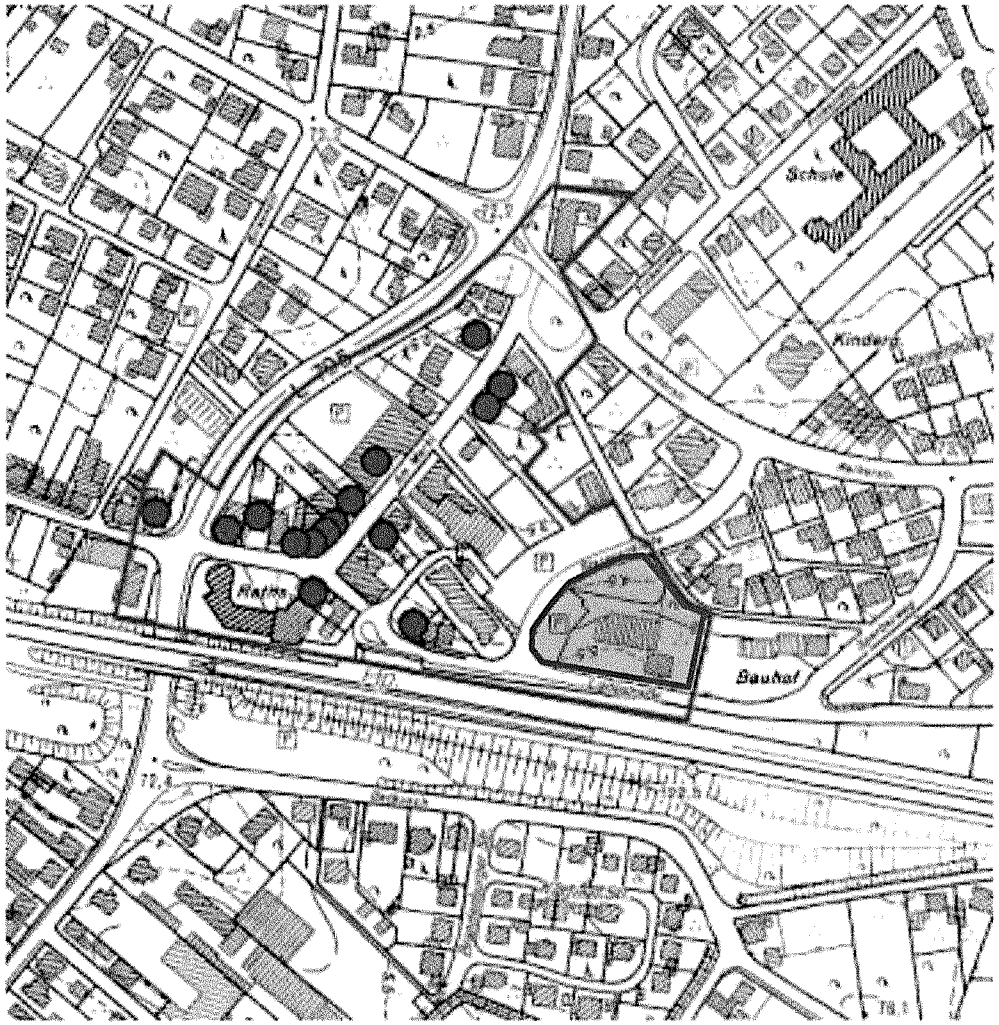
Ziele der Planung

- Wiedernutzung der Gewerbebrache Raiffeisenmarkt
- Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (Umzug Penny-Markt von Werler Straße) und weiterer ergänzender Handels- und Dienstleistungsnutzungen im zentralen Versorgungsbereich
- Verkaufsfläche gesamt bis 1.270 m²
  - Lebensmitteldiscounter ca. 800 m²
  - Backshop mit Sitzcafé ca. 120 m²
  - Weitere kleinteilige Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen bis ca. 350 m²

Abb. 40 Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Welver

● Einzelhandelsnutzung

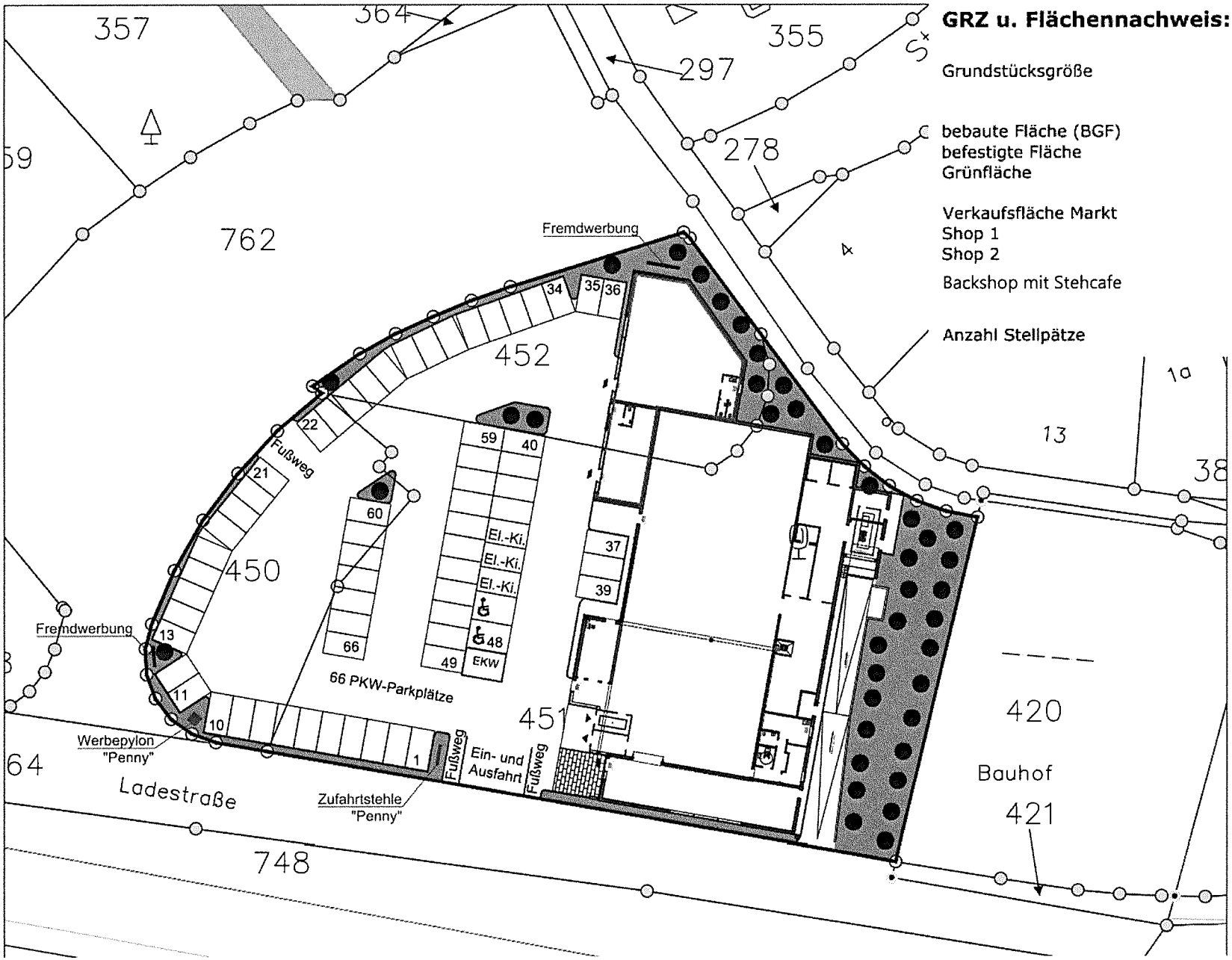
\ Zentraler Versorgungsbereich



Quelle: CIMA GmbH

Auszug aus dem Einzelhandelskonzept 2009 mit Ergänzung Plangebiet

Projektplanung: Lageplan



GRZ u. Flächennachweis:

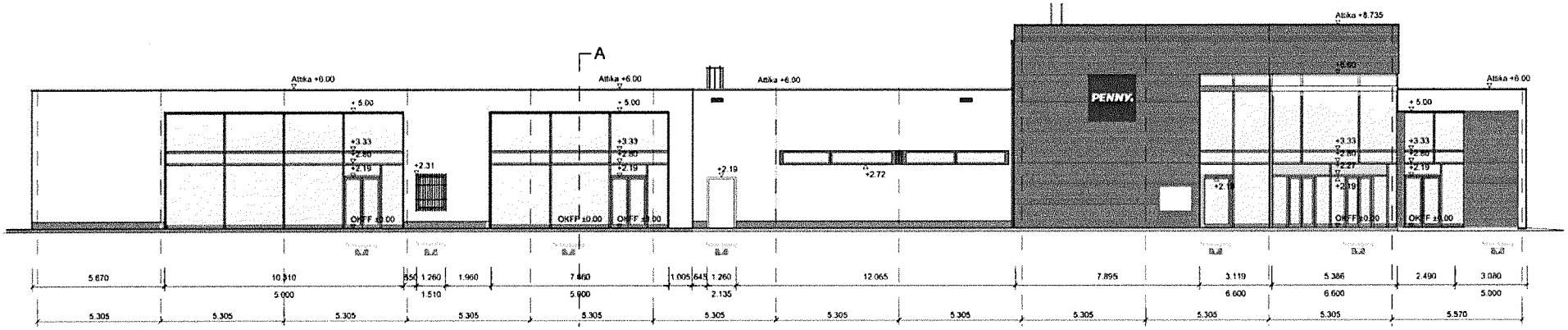
Grundstücksgröße	5.010 m²
bebaute Fläche (BGF)	1.588 m²
befestigte Fläche	2.668 m²
Grünfläche	754 m²
Verkaufsfläche Markt	798 m²
Shop 1	57 m²
Shop 2	183 m²
Backshop mit Stehcafe	123 m²
Anzahl Stellpätze	66 Stück

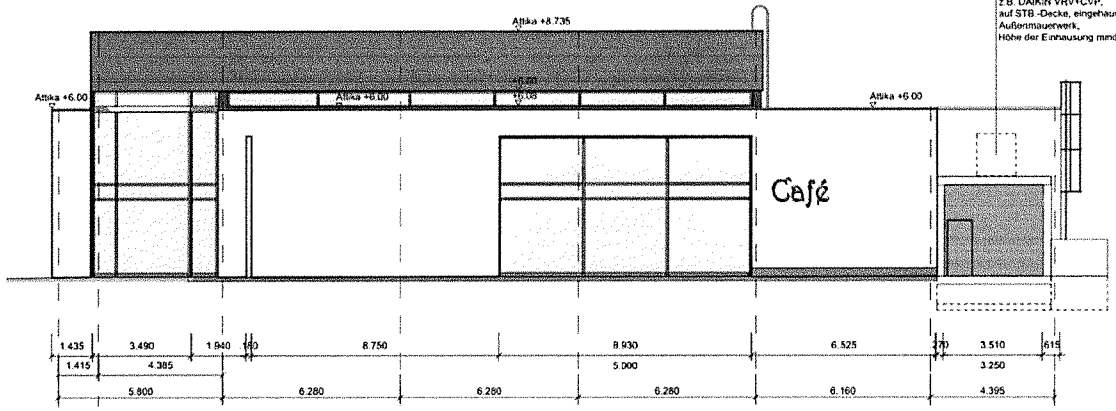
NWP Planungsgesellschaft mbH

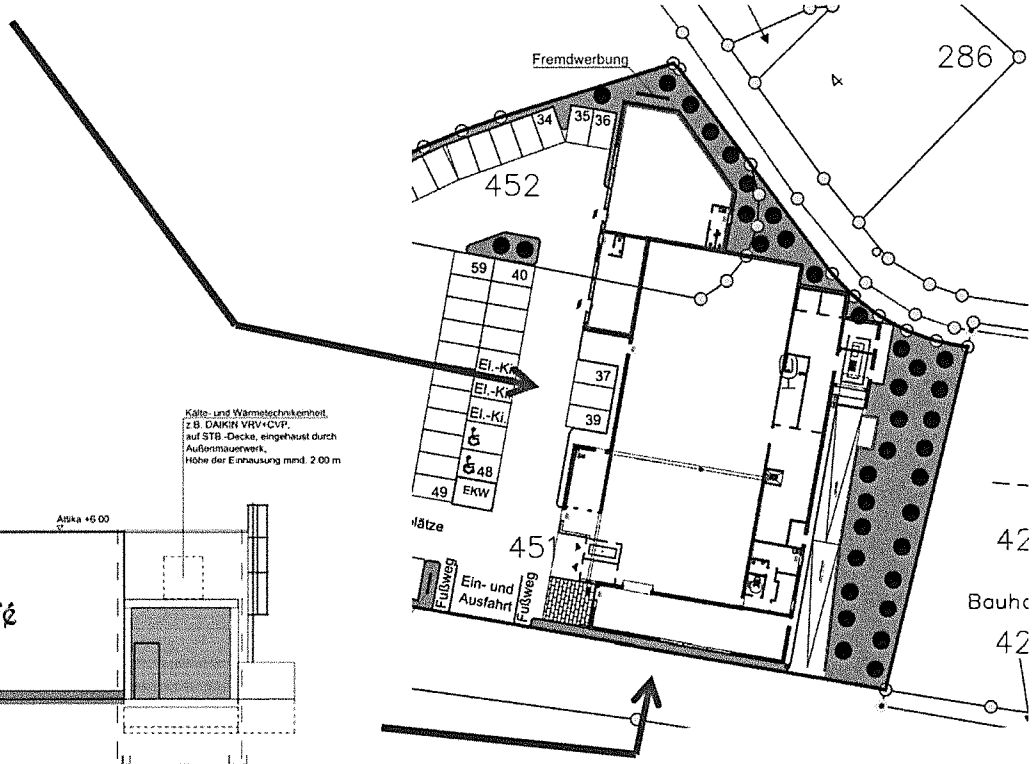
NWP

NWP Planungsgesellschaft mbH

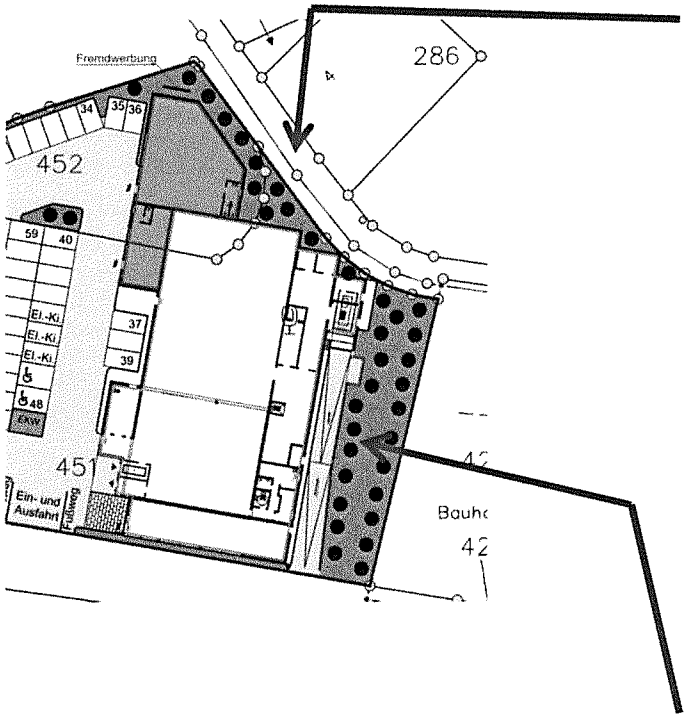
Projektplanung: Ansichten

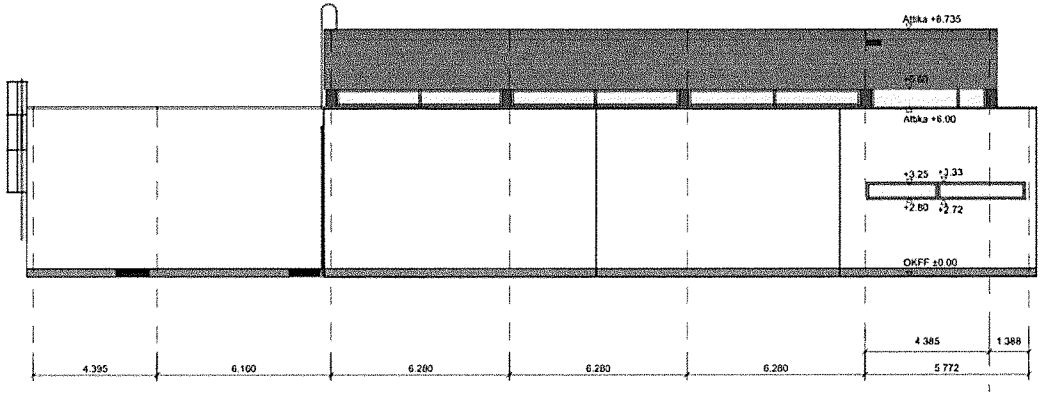


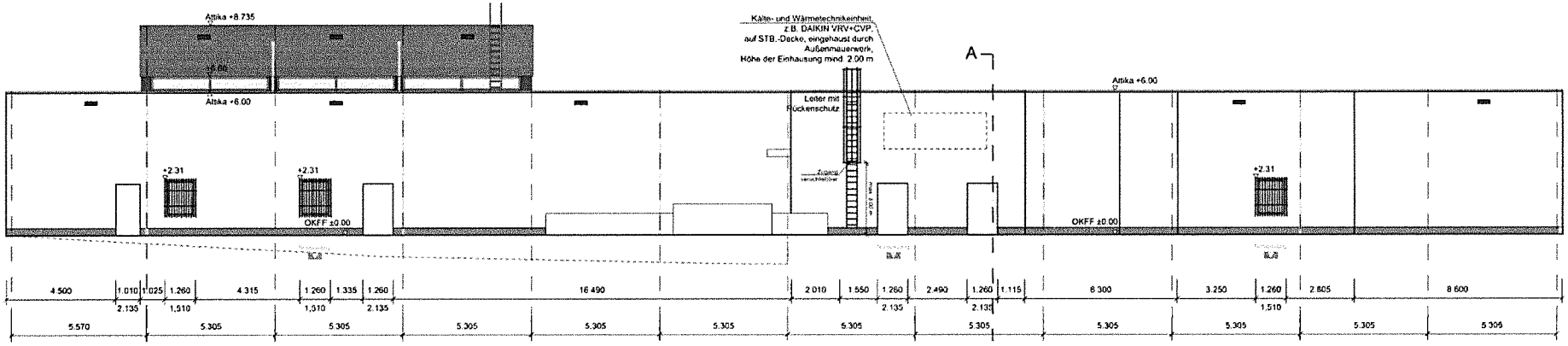




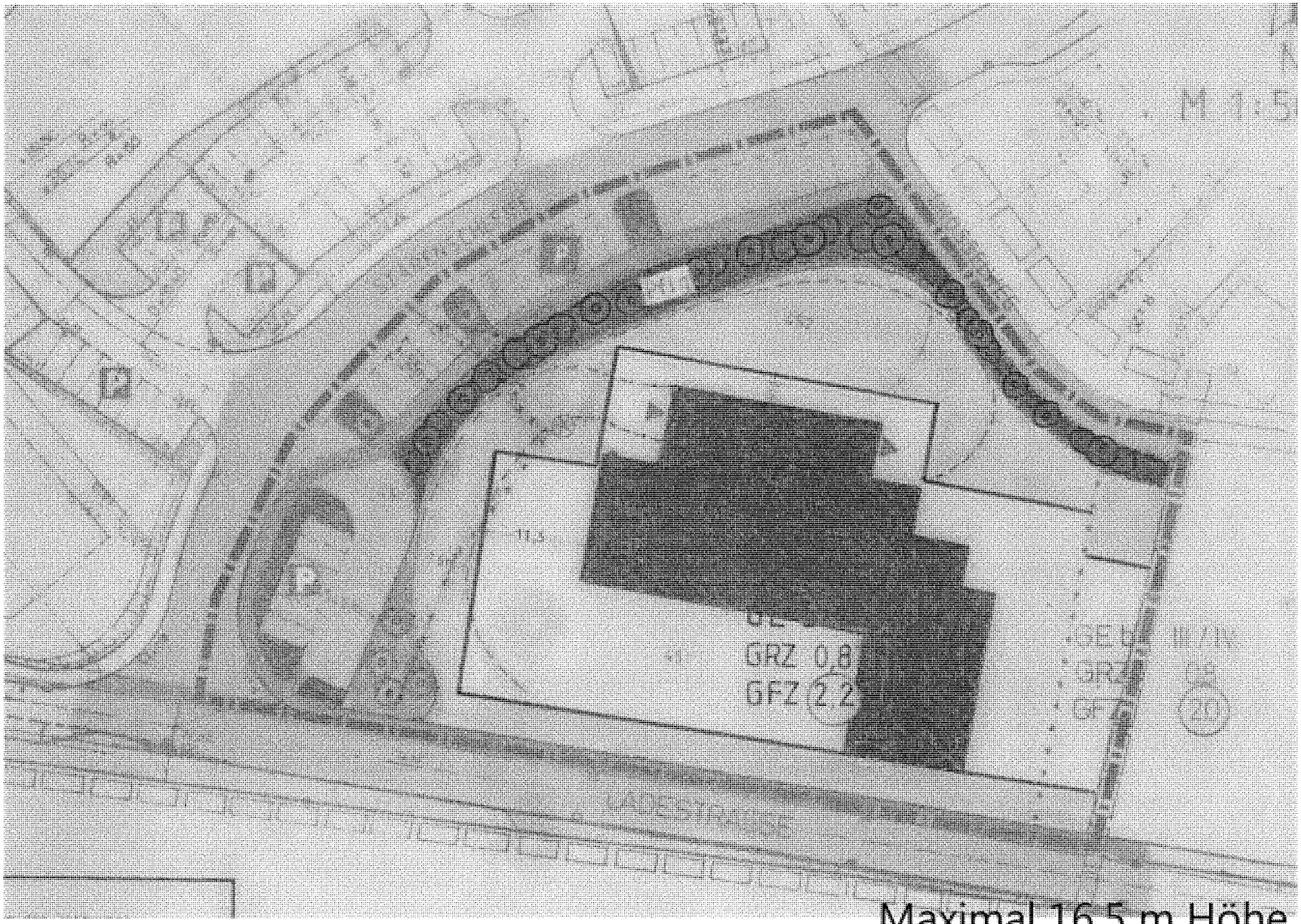
Projektplanung: Ansichten







NWP Planungsgesellschaft mbH

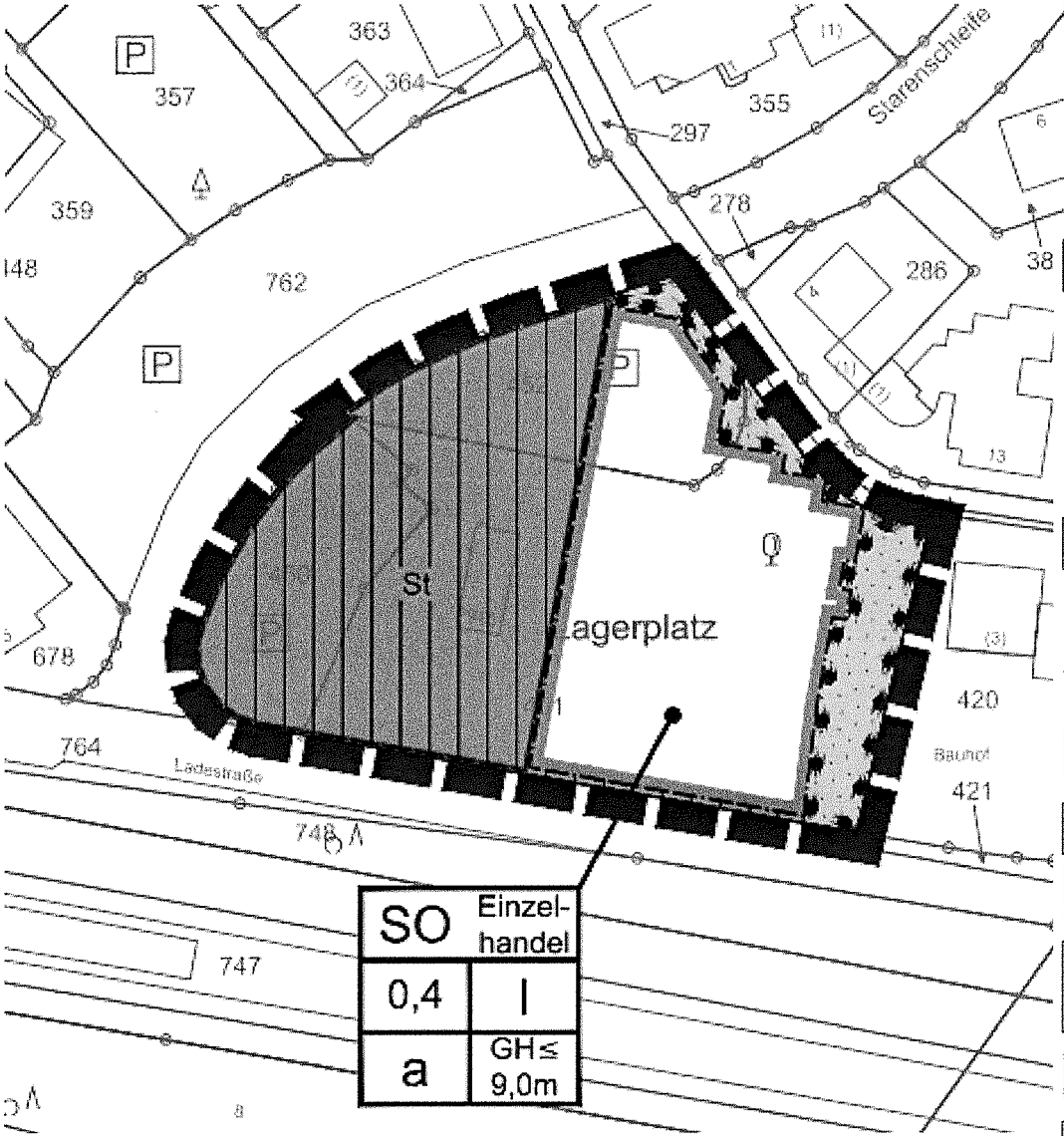


Maximal 16,5 m Höhe

NWP

NWP Planungsgesellschaft mbH

Bebauungsplan Nr. 9, 16. Änderung
Grundzüge der Planung

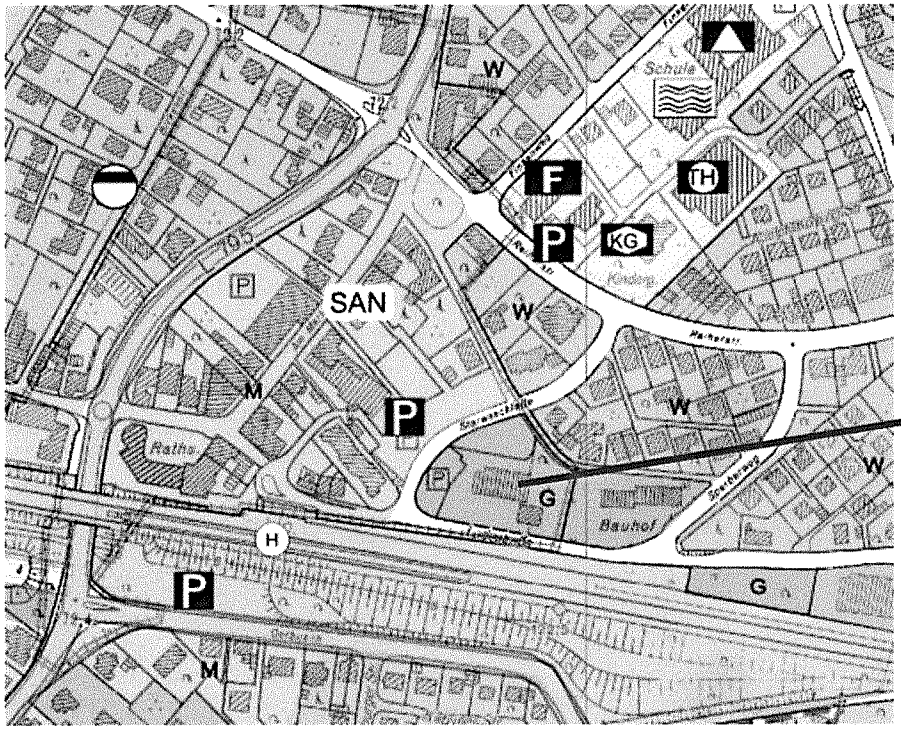


2.	**Maß der baulichen Nutzung**
0,4	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH≤ 9,0m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe
3.	**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a	Abweichende Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
9.	**Grünflächen**
	Private Grünfläche
13.	**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
15.	**Sonstige Planzeichen**
St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen

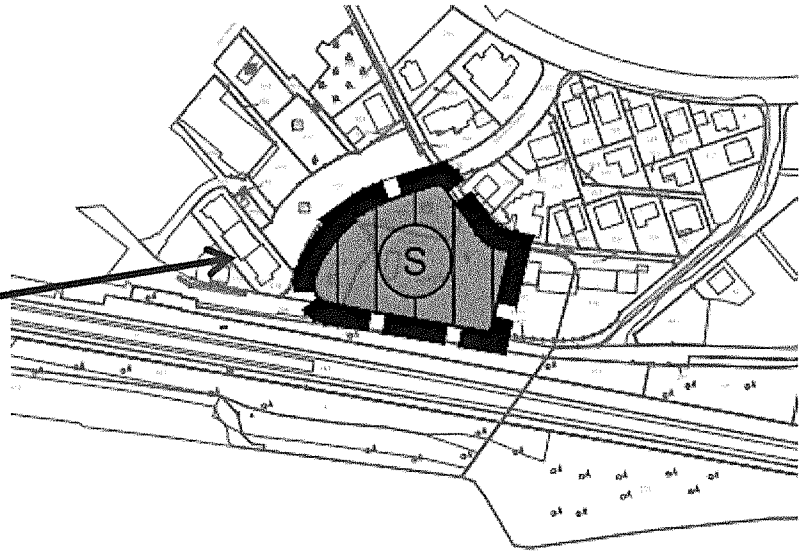
- Lebensmitteldiscounter inklusive Getränkemarkt und Backshop mit Sitzcafé und weitere kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinheiten bis 1.270 m² Verkaufsfläche
- temporär Außenverkaufsflächen für Aktions– und Saisonwaren, ein Imbiss und ein Verkaufsstand für Obst und Gemüse
- Geldautomat, Werbeanlagen für den Lebensmittelmarkt (Werbepylon, Fahnenmasten und Stelen), großflächige Werbetafeln für Fremdwerbung
- Vollflächige Nutzung durch Gebäude, Stellplätze und Zufahrten im SO
- Gebäudehöhe max. 9 m (Lüftungs- und Kühleinrichtungen, Schornsteine, Photovoltaik etc. bis 11 m)
- Gebäudelänge über 50 m zulässig
- Erhalt vorhandener Anpflanzungen am Nord- und Ostrand

NWP Planungsgesellschaft mbH

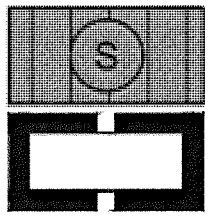
Wirksamer Flächennutzungsplan



37. Änderung



Planzeichenerklärung



Sonderbaufläche

Geltungsbereich der FNP-Änderung

- **Einzelhandelsgutachten** (Verträglichkeit mit Versorgungsstruktur in Welver und Vereinbarkeit mit Zielen der Raumordnung)
- **Verkehrsgutachten** (Mehrverkehr, Auswirkungen auf das Verkehrsnetz unter Berücksichtigung einer zukünftigen Bahnhofsumgestaltung, Prüfung der Verkehrsführung in der Haupteinkaufsstraße)
- **Schallgutachten** (Gewerbelärm und Verkehrslärm auf dem Einzelhandelsgrundstück bzgl. umliegender Nutzungen (entsprechend ihres Schutzgrades), Ableitung von ggf. erforderlichen Schutzvorkehrungen)
- **Fauna** (Fledermäuse, Brutvögel)
- **Altlastengutachten**

Abstimmung mit Bezirksregierung

- Standort prinzipiell geeignet für groß- und kleinflächigen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten; keine besser geeigneten Standorte
- Verlagerung Penny und maßvolle Verkaufsflächenerweiterung stellt einen wichtigen Baustein zur Stabilisierung der Einzelhandelsfunktion der Gemeinde dar; bewirkt Verringerung der Kaufkraftabflüsse
- Wg. Lage im zentralen Versorgungsbereich „Ortmitte" entspricht Planung den Zielen der Raumordnung und besitzt höhere Priorität als der weniger integrierte Nahversorgungsstandort Ladestraße
- Auch größere Verkaufsfläche voraussichtlich mit Zielen der Raumordnung vereinbar

Abstimmung mit Bezirksregierung

- Einzelhandels-Verträglichkeitsgutachten sinnvoll (empfohlen Gesamtbetrachtung Entwicklung Ladestraße und Altstandort Penny)
- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten sollte am Altstandort Penny als Nachnutzung ausgeschlossen werden
- Empfehlung zur Rechtssicherheit: Statt 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 besser Neuaufstellung eines Bebauungsplanes (ggf. auch als Vorhabenbezogener Bebauungsplan, ggf. im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, sofern keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich)
- Zweckbestimmungen, Verkaufsflächenobergrenzen und Kernsortimente sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden.

- **Erarbeitung der Gutachten und Einarbeitung in die Planunterlagen**
- **Erneute Beratung des Vorentwurfs in den politischen Gremien**

1. Sonstiges Sondergebiet

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

(1) Zulässig sind:

a. ein Lebensmitteldiscounter inklusive Getränkemarkt und Backshop mit Sitzcafé und weitere kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinheiten,

b. ein Geldautomat im Lebensmittelmarkt oder im Außenbereich (z. B. an der Fassade),

c. Werbeanlagen für den Lebensmittelmarkt an den Fassaden des Neubaus und im Außenbereich, dort ein Werbepylon, Fahnenmasten und Stelen,

d. großflächige Werbetafeln für Fremdwerbung im Außenbereich.

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Höhe baulicher Anlagen

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

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

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

4. Abweichende Bauweise

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

5. Erhaltung und Anpflanzungen von Bäumen

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

Anlage 2
zur Niederschrift des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt

zu Tagesordnungspunkt 4:

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

Kreis Soest
Katasteramt

Hoher Weg 1-3
59494 Soest

Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

© Kreis Soest

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

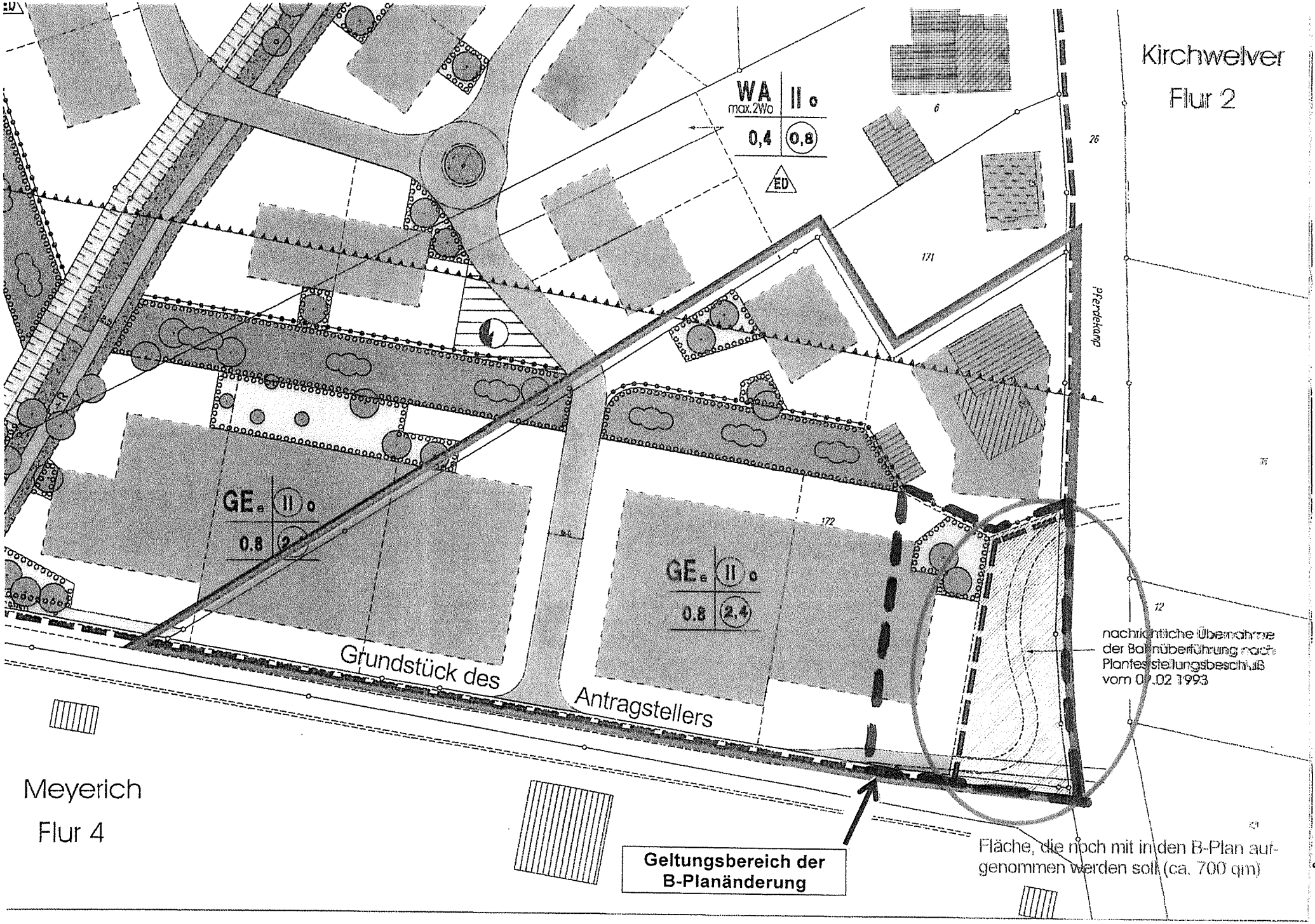
Flurstück: 2
Flur: 9
Gemarkung: Vellinghausen
Westholz 7 u.a., Welver

Erstellt: 19.02.2016

Anlage 3
zur Niederschrift des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt

zu Tagesordnungspunkt 5:

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


Kirchwelver
Flur 2
WA
max. 2Wo
II o
0,4
0,8
ED
GE e
II o
0.8
2
GE e
II o
0.8
2,4
171
172
6
26
12
Pferdekamp
Grundstück des
Antragstellers
nachrichtliche Übernahme
der Bahnüberführung nach
Planfeststellungsbeschluß
vom 07.02.1993
Meyerich
Flur 4
Geltungsbereich der
B-Planänderung
Fläche, die noch mit in den B-Plan auf-
genommen werden soll (ca. 700 qm)

Anlage 4
zur Niederschrift des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt

zu Tagesordnungspunkt 5:

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

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rübenkamp"

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen aus

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

Ingenieurgesellschaft Gierse - Klauke mbH
Ingenieure für innovative Infrastruktur
WIR MACHEN MEHR DARAUS

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

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

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

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Übersicht der beteiligten Behörden

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

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

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

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

Lfd. Nr.	Eingegangene Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2	Amprion GmbH (Auszug): Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die möglicherweise von der Planung betroffenen Versorgungsunternehmen wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens um Abgabe einer Stellungnahme gebeten (s. Übersicht auf den Seiten 3 und 4). Abstimmungsergebnis zu lfd.-Nr. 2: GPNU: einstimmig HFA: _____ Rat: _____

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

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

Lfd. Nr.	Eingegangene Stellungnahme	Beschlussvorschlag
8	Artenschutz: Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Bezogen auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans ist zu bewerten, ob durch die ermöglichten Bauvorhaben Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört werden können. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans Störungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten verursachen können. Das Gutachterbüro Stelzig kommt in der ASP Stufe 1 zu dem Ergebnis, dass die Bebauung im Ortsteil Dorfwelver zu keinen erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die planungsrelevanten Tierarten führt. Er hält aber zur Vermeidung der Verbotstatbestände eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) für erforderlich. Die Baufeldräumung, Fällarbeiten und der Baubeginn dürfen zum Schutz europäischer Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfinden. Vom 1. März bis zum 30. September sind Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchzuführen. Diese, anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.	Artenschutz: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die im Bericht zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung aufgeführten Hinweise zur Baufeldräumung, Baumfällarbeiten etc. sind bereits im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens in die Hinweise des Bebauungsplanes eingearbeitet worden. Abstimmungsergebnis zu lfd.-Nr. 8: GPNU: einstimmig HFA: _____ Rat: _____

Lfd. Nr.	Eingegangene Stellungnahme	Beschlussvorschlag
10	Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Soest (Auszug): Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rübenkamp" sieht vor, dass landwirtschaftliche Grünlandflächen teilweise überbaut werden sollen. Aus landwirtschaftlicher Sicht wird davon ausgegangen, dass dieser Flächenentzug einvernehmlich mit den Bewirtschaftern geregelt wird. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rübenkamp".	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Abstimmungsergebnis zu lfd.-Nr. 10: GPNU: einstimmig HFA: _____ Rat: _____

Lfd. Nr.	Eingegangene Stellungnahme	Beschlussvorschlag
17	Westnetz GmbH, Regionalzentrum Arnsberg (Auszug): Im vorliegenden Bereich können auch noch andere Netzbetreiber tätig sein. Bitte informieren Sie sich evtl. bei der Gemeinde, wer im Gemeindegebiet noch Leitungen betreiben kann.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die möglicherweise von der Planung betroffenen Versorgungsunternehmen wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens um Abgabe einer Stellungnahme gebeten (s. Übersicht auf den Seiten 3 und 4). Abstimmungsergebnis zu lfd.-Nr. 17: GPNU: einstimmig HFA: _____ Rat: _____