

Damen und Herren
des
Haupt- und Finanzausschusses

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur **20. Sitzung** des **H a u p t - u n d F i n a n z a u s s c h u s s e s**,
die am

Mittwoch, dem 24. Mai 2017,
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(in) zu benachrichtigen.

T a g e s o r d n u n g

A. Öffentliche Sitzung

1. Anregungen und Beschwerden gem. § 24 GO NRW vom 28.03.2017
hier: Reaktivierung der abschließbaren Info-Tafel der Gemeinde Welver am
Feuerwehrgerätehaus in Welver-Vellinghausen-Eilmsen
2. Baugebiet Landwehrkamp – äußere Erschließung
hier: Antrag der Fraktionen von SPD, Welver 21, Bündnis 90/Die Grünen
und FDP vom 10.05.2017
3. 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und Neuaufstellung des
Bebauungsplanes
Nr. 30 „Sondergebiet Einzelhandel Ladestraße West“, Zentralort Welver, zur
Verlagerung des Penny-Lebensmitteldiscountmarktes an die Ladestraße
hier: Vorstellung der jeweiligen Planbegründung
4. 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver
Abbau des Wohnbauflächenüberhangs durch Umplanung –
hier: Neufassung des Änderungsbeschlusses

5. 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“
hier: 1. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
2. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
3. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
6. Zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zur Rotbuche“, Ortsteil Schwefe
hier: 1. Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
2. Satzungsbeschluss
7. Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) über die
Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten
Ortsteil Borgeln (Ergänzungssatzung) – Bereich Diedrich-Düllmann-Straße
hier: 1. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens
2. Satzungsbeschluss
8. Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Flerke (Innenbereich)
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – Bereich Straße „Flerker Straße“
hier: Antrag vom 21.02.2016 und neuer Antrag vom 04.04.2017
9. Straßenendausbau der Grünstraße/ Smiths Aue
Hier: Vorstellung des Straßenausbauentwurfes
10. Anfragen / Mitteilungen

B. Nichtöffentliche Sitzung

1. Rechtsstreit bezüglich aufgetretener Mängel an der Zweifachturnhalle der
Grundschule Welper
hier: Vergleichsabschluss
2. Leitung der VHS-Zweigstelle
3. Anfragen / Mitteilungen

Mit freundlichen Grüßen


- Schumacher -

**Damen und Herren
des Haupt- und Finanzausschusses**

Daube, Haggemüller, Kosche, Philipper, Pläßmann, Römer, Rohe, Schulte, Stehling und
Wiemer

Gemeinde Welper Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage	
	Fachbereich Dienstleistungen Az.:	Sachbearbeiter/in: Herr Garzen Datum: 11.05.2017

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

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
HFA	1	oef	24.05.2017				

Anregungen und Beschwerden gem. § 24 GO NRW vom 28.03.2017
hier: Re-Aktivierung der Info-Tafel der Gemeinde Welper für die nördlichen Dörfer,
8 KM vom Zentralort

Sachdarstellung zur Sitzung am 24.05.2017:

- Siehe beigefügten Antrag vom 28.03.2017 –

Gemäß § 24 Abs. 1 GO NRW hat jeder das Recht, sich mit Anregungen und Beschwerden in Angelegenheiten der Gemeinde Welper an den Rat zu wenden. Die Erledigung von Anregungen und Beschwerden kann der Rat einem Ausschuss übertragen. Entsprechend dieser Vorschrift hat der Rat gemäß § 6 Abs. 4 der Hauptsatzung der Gemeinde Welper die Aufgabe an den Haupt- und Finanzausschuss übertragen.

Gemäß § 15 Absatz 1 der Hauptsatzung der Gemeinde Welper sind öffentliche Bekanntmachungen, die durch Rechtsvorschriften vorgeschrieben sind, sowie sonstige öffentliche Bekanntmachungen der Gemeinde grundsätzlich durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel am Rathaus der Gemeinde Welper, Am Markt 4 und gleichzeitig durch Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde Welper <http://welper.de> zu veröffentlichen.

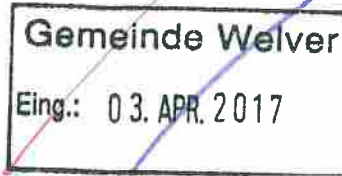
Soweit spezialgesetzliche Regelungen eine Bekanntmachung in Amtsblättern oder Zeitungen erfordern, wird diese in der Tageszeitung „Soester Anzeiger“ veröffentlicht. (§ 15 Absatz 3 der Hauptsatzung)

Aufgrund der aktuellen Regelung in der Hauptsatzung der Gemeinde Welper ist eine Re-Aktivierung der Info-Tafel nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag

Der Haupt-und Finanzausschuss nimmt die Anregung zur Kenntnis. Eine weiterführende Behandlung des Themas erfolgt nicht.

Thomas Sellnau
Westholz 2
59514 Welver, den 28.03.2017



An den HFA der Gemeinde Welver

Vorab per E/Mail, Einschreiben mit R/Schein folgt

Antrag nach § 24 GO NRW

Reaktivierung der abschließbaren Info-Tafel der Gemeinde Welver am Feuerwehrgerätehaus im Ortsteil Vellinghausen – Eilmsen

Sehr geehrte Damen und Herren des HFA,
die Großgemeinde Welver (Mittelpunkt Westfalens) ist eine Flächengemeinde.
Der Ortsteil Vellinghausen-Eilmsen ist $8 \times 2 = 16$ km von der Gemeindeverwaltung im Zentralort Welver entfernt.

Nicht jede Rentnerin oder jeder Rentner verfügt über Auto, Zeitung oder einen Internet-Anschluss.

Viele ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger möchten jedoch über die Arbeit der Gemeinde, der Ausschüsse ,des Rates informiert werden,
vor allem wenn es um Belange geht, die primär die beiden Dörfer tangieren.

Ich schlage deshalb vor, die Tafel ihrer ursprünglichen Nutzung zuzuführen (Ein Glas muss neu eingesetzt werden) und den Ortsvorsteher Grünke (SPD) als Vertreter des Bürgermeisters zu beauftragen, zeitnah für das Doppeldorf relevante Themen dort zu platzieren.
Um Missbrauch zu verhindern, sollte er auch die Schlüsselgewalt bekommen.

Falls der Ortsvorsteher wegen Krankheit ausfällt, könnte die Schlüsselgewalt an den stellv. Bürgermeister, das Ratsmitglied für Vellinghausen-Eilmsen, den stellv Fraktionsvorsitzenden der SPD, dem Mitglied in diversen Ausschüssen und Ausschussvorsitzenden Stehling übergehen, der auch Einwohner in Vellinghausen ist und in der Nähe des Gerätehauses wohnt

Thomas Sellnau

Thomas Sellnau

Ich bitte um kurzfristige Bestätigung meines Antrage und Info über Terminierung

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage	
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 66-19-21/05	Sachbearbeiter/in: Herr Hückelheim Datum: 11.05.2017

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

Beratungsfolge	TOP	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
HFA	2	oef	24.05.2017				
RAT		oef	07.06.2017				

Baugebiet Landwehrkamp – äußere Erschließung

hier: Antrag der Fraktionen von SPD, Welver 21, Bündnis 90/Die Grünen und FDP vom 10.05.2017

Sachdarstellung zur Sitzung des HFA am 24.05.2017:

- Siehe beigefügten Antrag der Fraktionen von SPD, Welver 21, Bündnis 90/Die Grünen und FDP vom 10.05.2017 (Anlage 1)! -

Gemäß Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger der Baugebiete „Landwehrkamp“ (B-Plan Nr. 26) und „Landwehrkamp II“ ist der Erschließungsträger verpflichtet, eine Fußwegeverbindung in Richtung Ortsmitte entlang der Landstraße L 795 -Werler Straße- gemäß dem beigefügten Lageplan (Anlage 2) herzurichten. Sofern die Gemeinde das Einvernehmen des Straßenbaulastträgers Straßen.NRW einholen kann, erfolgt die Herstellung des Weges mit wassergebundener Decke (Feinsplitt) in ca. 1,5 m Breite auf tragfähigem und frostsicherem Untergrund und mit geeigneten Entwässerungseinrichtungen, die auch als Ersatz für den Entwässerungsgraben der Landstraße dienen.

Die Herstellung sollte eigentlich vertragsgemäß bereits mit der Teilleistung Baustraße erfolgen. Allerdings zogen sich die Verhandlungen zur Inanspruchnahme der Grabenfläche neben der Landstraße überraschend in die Länge, da sich in dem Bereich eine Gashochdruckleitung der Thyssengas GmbH befindet und von dieser Seite zunächst massive Bedenken geäußert wurden. Erst Anfang 2017 wurde diesbezüglich Zustimmung zur Duldung signalisiert. Nach aktueller Abstimmung mit dem Erschließungsträger wäre nun eine Realisierung für Juni 2017 vorgesehen.

Die Abgrenzung der Landstraße als Ortsdurchfahrt (OD-Grenze) befindet sich im weiteren Verlauf in Richtung Ortsmitte auf Höhe der Besitzung „Werler Straße 29“ (Anlage 3). Ob die Lage der OD-Grenze mit der städtebaulichen Entwicklung des Zentralortes noch übereinstimmt oder ob diese zu verschieben ist, wäre sicherlich zu hinterfragen. Außerhalb von

Ortsdurchfahrten wäre zumindest die Erhebung von Straßenbaubeiträgen nach KAG nicht möglich.

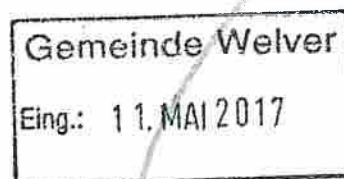
Derzeit ist an südöstlicher Seite entlang der Werler Straße der Abschnitt zwischen dem ausgewiesenen Fußweg im Baugebiet „Landwehrkamp II“ und der Einmündung der fußläufigen Verbindung Im Kreggenfeld als offener Wegeseitengraben der Landstraße und der Abschnitt von dort bis zur Besetzung „Werler Straße 29“ nur als teilweise asphaltierter Seitenstreifen ausgebildet, der regelmäßig mit parkenden Autos zugestellt ist. Aus den neuen Baugebieten kann die Ortsmitte über die Werler Straße also nur fußläufig erreicht werden, wenn die Fahrbahn zur nordwestlichen Seite überquert würde. Dort befindet sich in dem Bereich ein ausgewiesener Fuß- und Radweg.

Beschlussvorschlag:

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

Welver, den 10.05.2017

An den
Bürgermeister der Gemeinde Welper
Herrn Uwe Schumacher



Am Markt 4

59514 Welper

Betr.: Sitzungen des Haupt – und Finanzausschusses vom 24.05.2017
Antrag zur Tagesordnung gem. § 48 Abs. 1 Satz 2 und 4 GO NRW
hier: Baugebiet Landwehrkamp – äußere Erschließung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die unterzeichnenden Ratsfraktionen beantragen, folgenden Punkt in die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Haupt – und Finanzausschusses vom 24.05.2017 und die folgende Sitzung des Rates aufzunehmen:

Baugebiet Landwehrkamp – äußere Erschließung

Begründung:

Bekanntlich soll zur fußläufigen Anbindung des o.g. Baugebietes entlang der Werler Straße eine provisorische Lösung durch die Herstellung eines höhengleichen Weges mit wassergebundener Decke (Feinsplitt) in ca. 1,5 m Breite auf tragfähigem Untergrund und frostsicherem Untergrund und mit geeigneten Entwässerungseinrichtungen, die auch als Ersatz für den Entwässerungsgraben der Landstraße dienen, erfolgen (vgl. § 5 Abs 3 des Erschließungsvertrages vom 10.06.2014).

Diese Variante haben wir bislang als Zwischenlösung für die Phase bis zum endgültigen Ausbau aller im Baugebiet vorhandenen Erschließungsanlagen verstanden. Nunmehr stellt sich heraus, dass es sich um Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Straßenendausbau im Plangebiet handeln soll. Diese Form der äußeren Erschließung entspricht weder dem Stand der Technik noch den üblichen Ausbaustandards in vergleichbaren Orten.

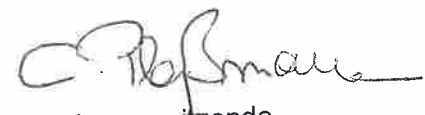
- 2 -

Vor allen Dingen schafft dieses Provisorium nicht die gebotene Sicherheit für Fußgänger, Radfahrer und alle übrigen Verkehrsteilnehmer an der vielbefahrenen Werler Straße, die bekanntlich die Hauptverkehrsstraße in und aus dem Ort darstellt. Insbesondere Kindern und älteren MitbürgerInnen drohen hierdurch wegen der ungeklärten Zuordnung der jeweiligen ihnen zugeordneten Nutzungsbereiche erhebliche Gefahren; vor allen Dingen wird ein Sicherheitsgrad vorgespiegelt, der tatsächlich wegen der Höhengleichheit von Fußgängerbereich und Straße nicht vorhanden ist.

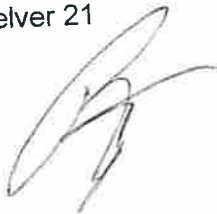
Die weitere Begründung und die Antragstellung erfolgen mündlich

Mit freundlichem Gruß


Fraktionsvorsitzender
SPD

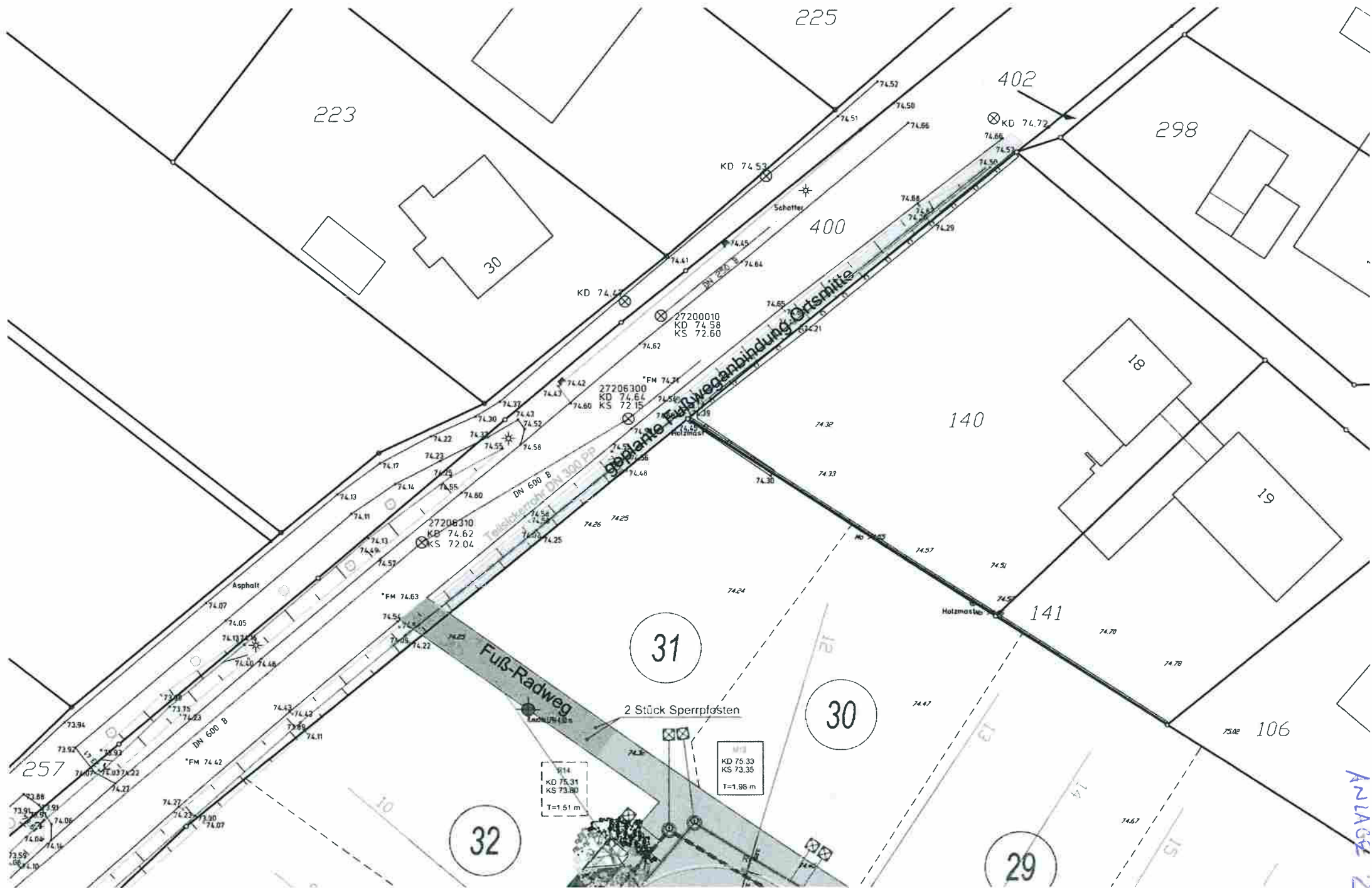

Fraktionsvorsitzende
Bündnis 90/die Grünen

Fraktionsvorsitzender
Welter 21



Fraktionsvorsitzende
FDP





ANLAGE 2



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

Bürgermeister	<i>Schlus 20.4.17</i>	Allg. Vertreter	<i>20.4.17</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>13/04.12</i>	Sachbearbeiter/in	

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	2	oef	05.10.2016	beschlussunfähig			
GPNU	2	oef	18.01.2017	mit Mehrheit	5	4	1
HFA	3	oef	08.02.2017	abgelehnt	5	5	-
RAT	4	oef	22.02.2017	mit Mehrheit	18	9	-
GPNU	1	oef	03.05.2017	<i>mit Mehrheit</i>	<i>5</i>	<i>4</i>	<i>--</i>
<i>HFA</i>	<i>3</i>	<i>oef</i>	<i>24.05.17</i>				

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

hier: Vorstellung der jeweiligen Planbegründung

Sachdarstellung zur Sitzung am 05.10.2016:

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

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

Die Grundzüge der Planung sehen demnach vor, dass in dem 5.011 m² großen Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches -Ortsmitte- eine ca. 4.456 m² große Sondergebietsfläche vorgesehen ist, die sich in eine überbaubare Fläche von ca. 2.004 m² (0,4 x 5.011m²) und eine versiegelbare Freifläche für Parkraum von ca. 2.452 m² untergliedert. Hinzu kommt eine Grünfläche von ca. 554 m². Die maximal zulässige Verkaufsfläche soll inklusive Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt, Backshop/Sitzcafé und weiteren kleinteiligen Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten bis zu 1.270 m² (=0,285 x 4.456 m²) umfassen. Darüber hinaus sollen Außenverkaufsflächen für Aktions- und Saisonwaren sowie

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

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

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

Beschlussvorschlag:

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

Sachdarstellung zur Sitzung am 18.01.2017:

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

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

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

Beratung im GPNU am 18.01.2017:

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

Beschluss:

1.

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

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

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

2.

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

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

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

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

Sachdarstellung zur Sitzung des HFA am 08.02.2017:

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

Beschlussvorschlag:

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

Geltungsbereich:

Gemarkung Meyerich, Flur 2, Flurstücke 450, 451 und 452 in einer Flächengröße von 5.011 m² gemäß dem beigefügten Lageplan.

Inhalt:

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

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

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

Sachdarstellung zur Sitzung des GPNU am 03.05.2017:

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

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

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

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

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

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

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

Beschlussvorschlag:

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

Beratung im GPNU am 03.05.2017:

Eingangs der Beratungen führt BGM Schumacher aus, dass er Gespräche mit dem Investor geführt habe. Hierbei sei auch über die Auswirkungen des ISEK auf die Planung zur Errichtung eines Penny-Marktes auf dem Raiffeisengelände gesprochen worden. Der Investor habe letztendlich entschieden, dass die Gutachter derzeit nicht ihre Gutachten vorstellen.

Beschluss:

Auf Antrag der SPD-Fraktion empfiehlt der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt dem Rat mit

5 Ja-Stimmen und
4 Nein-Stimmen,

die Aussetzung der Bauleitplanverfahren bis zum Abschluss des ISEK zu beschließen.

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

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

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	4	oef	03.05.17	mit Mehrheit	8	1	—
<i>HFA</i>	<i>4</i>	<i>oef</i>	<i>24.05.17</i>				

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

Sachdarstellung zur Sitzung am 03.05.2017:

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

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

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

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

1. Ortsteil Vellinghausen-Eilmsen

Im Bereich der Schulstraße westlich des Feuerwehrgerätehauses ist im Flächennutzungsplan eine „Wohnbaufläche“ dargestellt. Diese Darstellung ist Grundlage für den seit dem 24.10.1966 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt hinter der Darstellung im FNP zurück, so dass eine Fläche von 1.800 m² südlich des B-Planes in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ umgewandelt werden kann.

2. Ortsteil Vellinghausen-Eilmsen

Im Bereich der Straße Dornenkamp südlich der Gaststätte Schlotmann ist im Flächennutzungsplan eine „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Diese Darstellung ist Grundlage für den seit dem 01.03.1965 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt hinter der Darstellung im FNP zurück, so dass eine Fläche von 4.000 m² in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ umgewandelt werden kann.

3. Ortsteil Scheidingen

Nordwestlich entlang des Schatterweges ist im FNP eine „Gemischte Baufläche“ in einer Tiefe von 60 m dargestellt. Bei der Aufstellung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Scheidingen im Jahre 1984 wurde jedoch nur eine einzeilige Bebauung mit einer Tiefe zwischen 30 m und 40 m beschlossen und von der Bezirksregierung Arnsberg genehmigt. Insofern kann zwischen der Neustadtstraße im Süden und der Straße Aulflucht im Norden ein Streifen von 6.000 m² entlang des Schatterweges umgeplant werden.

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

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

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

Beschlussvorschlag:

1.

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

2.

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

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

Inhalt der Änderung:

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

b) Gemarkung Meyerich, Flur 3, Flurst. 77 tlw.: Die Darstellung einer 0,27 ha großen Teilfläche des Flurstückes 77 wird von „W“ (Wohnbaufläche) in eine „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ geändert.

c) Gemarkung Schwefe, Flur 4, Flurst. 224 und 252 tlw.: Die Darstellung einer 0,57 ha großen Fläche wird von „M“ (gemischte Baufläche) in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert.

d) Gemarkung Schwefe, Flur 5, Flurst. 326: Die Darstellung einer 0,37 ha großen Teilfläche des Flurstückes 326 wird von „M“ (gemischte Baufläche) in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert.

e) Gemarkung Vellinghausen, Flur 9, Flurstücke 55 tlw., 56 tlw., 97 tlw., 98 tlw., 150 tlw.: Die Darstellung einer 0,18 ha großen Fläche wird von „W“ (Wohnbaufläche) in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert.

f) Gemarkung Eilmsen, Flur 3, Flurstücke 38 tlw., 48 tlw., 100 tlw.: Die Darstellung einer 0,4 ha großen Fläche wird von „M“ (gemischte Baufläche) in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert.

g) Gemarkung Scheidingen, Flur 2, Flurstücke 266 tlw., 469 tlw. und Flur 8, Flurstücke 57 tlw., 267 tlw., 319 tlw., 326 tlw., 328 tlw.: Die Darstellung einer 0,6 ha großen Fläche wird von „M“ (gemischte Baufläche) in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert.

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

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

Bürgermeister	<i>[Signature]</i> 20.04.17	Allg. Vertreter	<i>[Signature]</i> 20.04.17
Fachbereichsleiter/in	<i>[Signature]</i> 20/04.17	Sachbearbeiter/in	<i>[Signature]</i> 19/04.17

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	5	oef	03.05.17	einstimmig			
HFA	5	oef	24.05.17				

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

- hier:
1. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
 2. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
 3. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Sachdarstellung zur Sitzung am 03.05.2017:

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

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

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

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

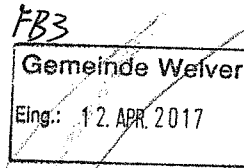
Beschlussvorschlag:

1. Siehe beigefügte Einzelbeschlüsse zu den eingegangenen Stellungnahmen (P1 und T1-T5)!
2. Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ einschließlich der Begründungen und des Umweltberichtes gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel.



An den Herrn Bürgermeister
der Gemeinde

59514 Welver



Wolver, den 12.04.17

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

Bezug: Bürgerversammlung v. 16.03.17 im Rathaus Welver

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

Punkt 1) Der uns übergebene Bebauungsplan ist unvollständig!

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Zu P 1

Punkt 1

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

Zu Punkt 2

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

Zu Punkt 3

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

Anmerkung: Bei dem angesprochenen Flurstück 418 handelt es sich um eine rd. 30 m² große Splitterparzelle im südlichen Bereich des Bebauungsplanes. Das Flurstück ist unbebaut.

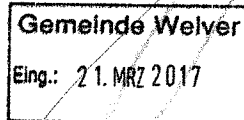
Abstimmungsergebnis:

GPNU: einstimmig
HFA: _____
Rat: _____



IHK Arnsberg | Postfach 5345 | 59818 Arnsberg

Gemeinde Welver
Herr Große
Postfach 47
59511 Welver



Ihr Ansprechpartner
Vanessa Helmer

E-Mail
helmer@arnsberg.ihk.de

Tel.
(02931) 878 161

Fax.
(02931) 878 285

Datum
21.03.2017

Zu T 1 – IHK Arnsberg

Keine Anregungen und Bedenken.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen

Vanessa Helmer
Referentin im Geschäftsbereich Standort,
Innovation und Umwelt

mittelpunkt • unternehmen



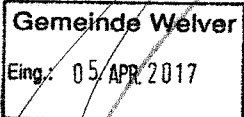
Kreis Soest Postfach 1752 59491 Soest

**KREIS
SOEST**

Die Landrätin



Gemeinde Welver
Am Markt 4
59514 Welver



Koordinierungsstelle Regionalentwicklung

Gebäude Niederbergheimer Str. 24a 59494 Soest

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

Soest, 03.04.2017

Bei Schriftwechsel und Fragen bitte stets angeben:

Geschäftszeichen

61.26.12

Zu T 2 – Kreis Soest

Keine Anregungen und Bedenken.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

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

Trägerbeteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 01.03.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

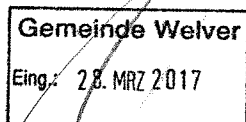
Paul Gerling



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

Gemeinde Welver
Fachbereich 3
Gemeindeentwicklung
Am Markt 4

59514 Welver



Az.: 878rö17.eml

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

Ansprechpartnerin:
Melanie Röring B.A.

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

Olpe, 27.03.2017

Zu T 3 – LWL-Archäologie für Westfalen

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

Abstimmungsergebnis:

GPNU: einstimmig

HFA: _____

Rat: _____

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Im Auftrag

gez.

Prof. Dr. Michael Baales
(Leiter der Außenstelle)

f. d. R.

M. Röring B.A.

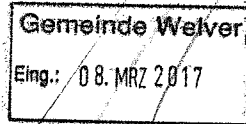


Thyssengas GmbH, Postfach 10 40 42, 44040 Dortmund



Liegenschaften und Geoinformation/ Dokumentation

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



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

Dortmund, 7. März 2017

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

Wir bitten Sie, die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen, dass

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

Zu T 4 – Thyssengas

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

Abstimmungsergebnis:

GPNU: Einstimmig
HFA: _____
Rat: _____

Thyssengas GmbH
Emil-Moog-Platz 13
44137 Dortmund
T +49 231 91291-0
F +49 231 91291-2012
I www.thyssengas.com
Geschäftsführung:
Bernd Dahmen
Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Prof. Dr.-Ing. Klaus Homann
Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 21273
Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BLZ 360 400 39
Kto.-Nr. 140 2908 00
IBAN:
DE 64 3604 0039 0140290800
BIC: COBADE33XXX
USt.-IdNr. DE 119497835



Seite 2

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

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

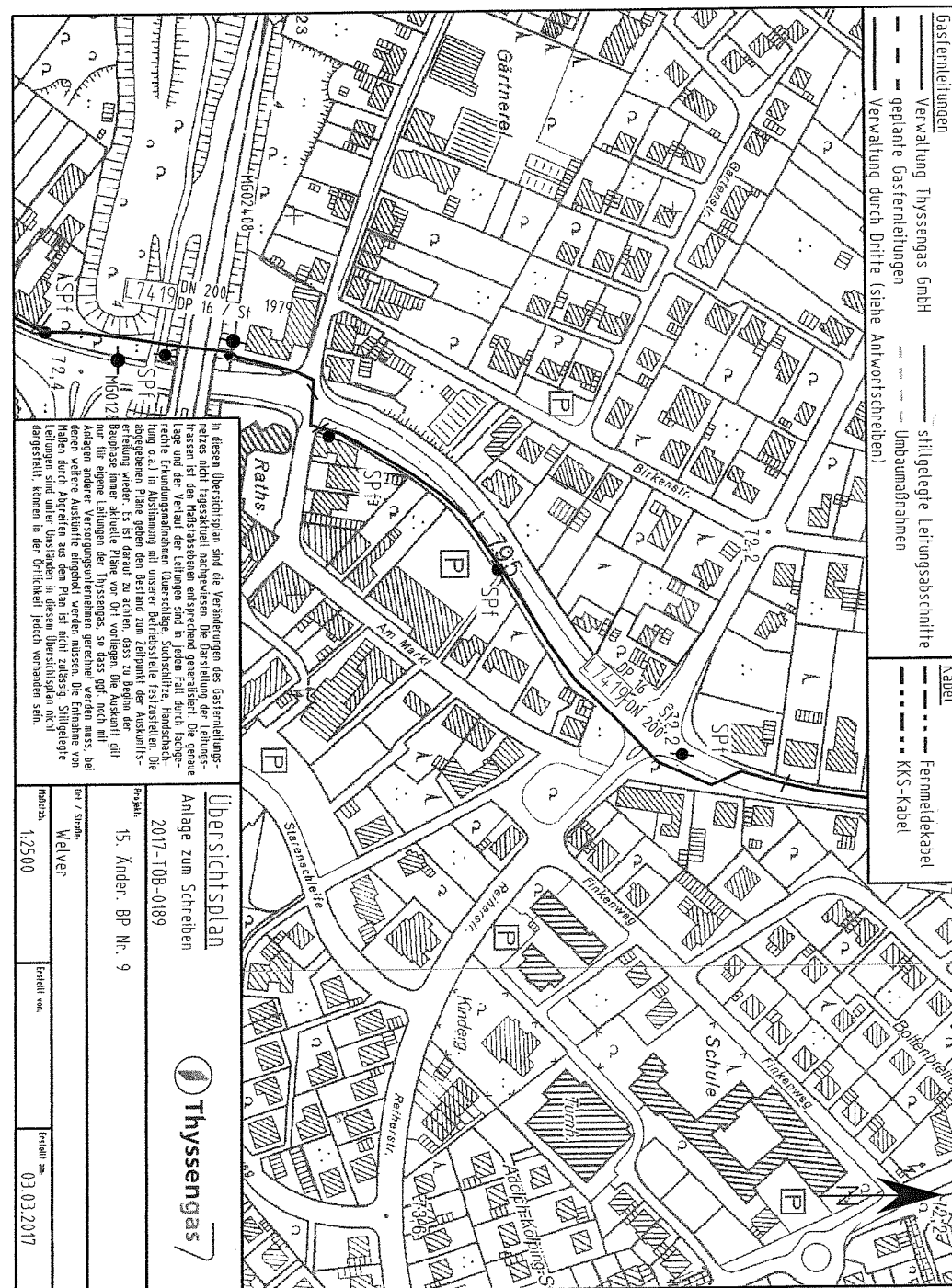
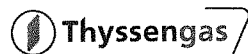
Mit freundlichen Grüßen

Thyssengas GmbH

i. V. Radtke

i. V. Anke

Anlage



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



Allgemeines

Gasfernleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Die Leitungen der TG haben einen Durchmesser bis maximal DN 1000 und werden mit einem Druck von bis zu PN 84 betrieben. Neben der Leitungen verläuft teilweise ein Begleitkabel in unterschiedlichen Abständen und teilweise mit geringerer Überdeckung. Damit der Bestand und der Betrieb der Leitungen nicht gefährdet bzw. behindert werden, muss die TG vor allen Baumaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen rechtzeitig informiert werden. Der Bauausführende muss über aktuell bereitgestellte Bestandspläne zu den Gasfernleitungen der TG verfügen. Der **DVGW-Hinweis GW 315** (Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten) **ist zu beachten**. (Bezugsquelle: Wirtschafts- und Verlagsgesellschaft Gas und Wasser mbH, Postfach 14 01 51, 53056 Bonn)

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

5. Jede Beschädigung einer Gasfernleitung, auch die der Rohrumhüllung oder eines Kabels, ist wegen der unabsehbaren Folgeschäden unverzüglich der TG-Dienststelle zu melden. Zum Zwecke der Kontrolle bzw. der Beseitigung von Beschädigungen durch TG darf die Baugrube nicht verfüllt werden. **Wird versehentlich die Umhüllung der von uns überwachten Gasfernleitungen beschädigt, werden diese Schäden grundsätzlich unentgeltlich durch uns beseitigt.** Zum Zeitpunkt des Betretens der Baugrube durch TG-Personal bzw. durch ein von TG beauftragtes Unternehmen, hat die Baugrube den einschlägigen Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu entsprechen.
6. Bei ausströmendem Erdgas besteht die Gefahr der Entzündung; daher sofort
 - a. Leitzentrale unter Telefon **01802 / 22 10 22** unverzüglich informieren
 - b. alle Baumaschinen und Fahrzeugmotoren abstellen
 - c. Funkenbildung vermeiden, nicht rauchen, kein Feuer anzünden
 - d. angrenzende Gebäude auf möglichen Gaseintritt prüfen, ggf. Türen und Fenster öffnen, keine elektrischen Anlagen (hierzu gehören u. a. Lichtschalter) bedienen
 - e. Gefahrenbereich räumen, weiträumig absichern und Zutritt unbefugter Personen verhindern

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

7. Für Arbeiten im Schutzstreifen gilt:

A. Zulässig im Schutzstreifen sind:

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

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



B. Im Schutzstreifen genehmigungspflichtig sind:

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

C. Grundsätzlich nicht zulässig im Schutzstreifen sind:

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

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

Verhalten im Schadensfall

Bei ausströmendem Erdgas besteht die Gefahr der Entzündung

Vorläufige Maßnahmen an der Schadenstelle

Verständigung der Leitzentrale – Tel.-Nr.: 0 18 02 / 22 10 22

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



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



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

Offene Feuer löschen.

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

Abwarten des Einsatztrupps der Thyssengas GmbH

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

Löschen des brennenden Gases durch Thyssengas oder Feuerwehr



Merkblatt 60.6

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

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

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

Gegen Außenkorrosion sind die Leitungen kathodisch geschützt.

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

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

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

1. Der Verlauf der Gasfernleitung ist mit entsprechender Signatur in den Bebauungsplan zu übernehmen. Lagepläne – wenn erforderlich mit Einmessungszahlen – werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt, oder die Leitungen werden von uns in eine Kopie des Bebauungsplanes einkartiert. In der Legende des Planes, oder an sonst geeigneter Stelle, ist auf die jeweilige Schutzstreifenbreite hinzuweisen.

2. Grundsätzlich nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens – die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Gasfernleitungen. Oberflächenbefestigungen in Beton, Dauerstellplätze z.B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw., sowie das Lagern von schwertransportablem Material. – sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.

3. Niveauänderungen im Schutzstreifen dürfen nur mit unserer besonderen Zustimmung vorgenommen werden.

4. Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen bitten wir außerdem, die Anlage von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Hochspannungsfreileitungen und Gleichstromleitungen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann, rechtzeitig mit uns abzustimmen.

Merkblatt 60.6

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

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

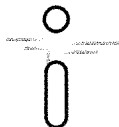
6. Der Schutzstreifen kann landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt werden. Dabei darf Strauchwerk bis zu 2,0 m Höhe in solchen Abständen gepflanzt werden, dass auf Dauer Kontrollbegehungen der Leitungstrasse ohne Beeinträchtigungen möglich sind. Eventuell geplante Baumstandorte sind gem. DVGW Merkblatt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

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

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

Thyssengas GmbH
Liegenschaften und Geoinformationen, Dokumentation

44137 Dortmund
Emil-Moog-Platz 13
T +49 231 91291-2277
F +49 231 91291-2266
E leitungsakunft@thyssengas.com
I www.thyssengas.com



Westnetz GmbH · Hellefelder Str. 8 · 59821 Arnsberg

Gemeinde Welver
- Gemeindeentwicklung
Am Markt 4
59514 Welver

Gemeinde Welver

Eing.: 17. MRZ 2017

Regionalzentrum Arnsberg

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

Arnsberg, 15. März 2017

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

- Gas-Hochdruckanlagen
- Strom-Hochspannungsverteilnetzanlagen
- Gas- und Strom-Verteilnetzanlagen.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH

i. A. Kotewitsch

i. A. Künemund

Zu T 5 – Westnetz

Anregungen und Bedenken werden nicht vorgetragen.

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

Andere Versorgungsträger wurden im Verfahren entsprechend beteiligt.

Abstimmungsergebnis:

GPNU:	<u>einstimmig</u>
HFA:	_____
Rat:	_____

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

Bürgermeister	<i>[Signature]</i> 20.04.17	Allg. Vertreter	<i>[Signature]</i> 20.04.17
Fachbereichsleiter/in	<i>[Signature]</i> 21/04.17	Sachbearbeiter/in	<i>[Signature]</i> 21.04.17

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	6	oef	03.05.17	einstimmig			
HFA	6	oef	24.05.17				

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

Sachdarstellung zur Sitzung am 03.05.2017:

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

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

Beschlussvorschlag:

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

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

Gemeinde Welper Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-25/04-01	Sachbearbeiter/in: Datum:	Herr Große 12.04.2017

Bürgermeister	<i>[Signature]</i> 20.04.17	Allg. Vertreter	<i>[Signature]</i> 20.04.17
Fachbereichsleiter/in	<i>[Signature]</i> 13/04.17	Sachbearbeiter/in	<i>[Signature]</i> 12/04.17

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	8	oef	03.05.17	einstimmig			
HFA	7	oef	28.05.17				

Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borgeln (Ergänzungssatzung) – Bereich Diedrich-Düllmann-Straße
hier: 1. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens
2. Satzungsbeschluss

Sachdarstellung zur Sitzung am 03.05.2017:

Der Rat der Gemeinde Welper hat in seiner Sitzung am 28.09.2016 die Einleitung des Verfahrens zum Erlass der Ergänzungssatzung für den Bereich Diedrich-Düllmann-Straße im Ortsteil Borgeln beschlossen.

Zwischenzeitlich wurde das nach Baugesetzbuch vorgeschriebene Beteiligungsverfahren in der Zeit vom 13.02.2017 – 31.03.2017 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen mit den entsprechenden Abwägungsvorschlägen sind als Anlage beigefügt. Zum Abschluss des Verfahrens ist der Satzungsbeschluss zu fassen.

Beschlussvorschlag:

1.
Siehe die als Anlage beigefügten einzelnen Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen!
2.
Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, die „Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borgeln“ gem. § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

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



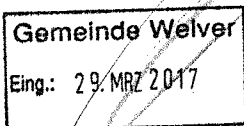
Kreis Soest . Postfach 1752 . 59491 Soest

**KREIS
SOEST**

Die Landrätin



Gemeinde Welver
Am Markt 4
59514 Welver



Koordinierungsstelle Regionalentwicklung

Gebäude Niederbergheimer Str. 24a . 59494 Soest

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

Soest, 27.03.2017

Bei Schriftwechsel und Fragen bitte stets angeben:

Geschäftszeichen

61.26.12

Erllass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borgeln (Ergänzungssatzung) – Bereich Diedrich-Düllmann-Straße -

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 S.1 Nr. 3 BauGB

Ihr Schreiben vom 14.02.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab:

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken zur Erweiterung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Borgeln gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Begründung:

Die Gemeinde Welver strebt an, den Bereich nördlich der Bahnlinie Hamm – Soest und östlich/südöstlich der Diedrich-Düllmann-Straße (Gemarkung Borgeln, Flur 4, Flurstücke 656, 693,785 und 749) in die bestehende Innenbereichssatzung des Ortsteiles Borgeln zu integrieren. Auf den Grundstücken befindet sich ein genehmigter Tischlereibetrieb (Bescheid vom 27.09.2000). In dieser Genehmigung sind aus Sicht des Immissionsschutzes Nebenbestimmungen aufgeführt, um Nachbargrundstücke vor eventuellen Belästigungen zu schützen. Dieser Bescheid bleibt bestehen. Bei einer eventuellen Nutzungsänderung des Tischlereibetriebes wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren der Immissionsschutz erneut beteiligt.

Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich zur o.g. Planung keine Bedenken.

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht direkt betroffen. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des südöstlich gelegenen Landschaftsschutzgebietes und des Natura 2000-Gebiet Vogelschutzgebiet Hellwegbörde sind nicht zu erwarten.

Zu T 1 – Kreis Soest –

Die Stellungnahme zur immissionsschutzrechtlichen und landschaftsfachlichen Sicht wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der Stellungnahme zur Eingriffsregelung wird der Anregung gefolgt und in der Begründung folgender Hinweis aufgenommen:

>>Durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung muss sichergestellt werden, dass der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.<<

Zu der Thematik „Artenschutz“ sind in der Begründung unter Punkt 9 bereits entsprechende Aussagen getroffen worden. Aufgrund des Hinweises des Kreises Soest wird dieser Punkt um folgende Passagen ergänzt:

>>Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind danach nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.<<

Abstimmungsergebnis:

GPNU: einstimmig
HFA: _____
Rat: _____



Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan Welver sieht zwar Außenbereich vor. Trifft aber keine entgegenstehenden Festsetzungen.

Eingriffsregelung:

Das Vorhaben führt zu Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und ist daher als Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 30 ff. LNatSchG NRW zu bewerten. Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten.

Mit der geplanten Bebauung auf einer schon genutzten Pflasterfläche wird dies erzielt. Erhaltenswerter Gehölzbestand im Erweiterungsbereich ist zu sichern und zu schützen. Zusätzlich sollte in die Begründung des Bebauungsplans der Hinweis aufgenommen werden, dass durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung sichergestellt werden muss, dass „Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.“

Artenschutz:

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Bezogen auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans ist zu bewerten, ob durch die ermöglichten Bauvorhaben Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört werden können. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans Störungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten verursachen können.

Da sich die Erweiterung auf eine bereits genutzte Fläche bezieht ist davon auszugehen, dass die Erweiterung zu keinen erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die planungsrelevanten Tierarten führt. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind danach nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Damit ist dann nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

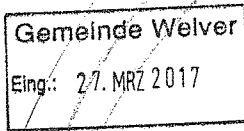
Im Auftrag

Gerling



Gemeinde Welter
Postfach 47

59511 Welter



Welter, 22.02.2017

Betreff: Ihr Zeichen: 61-26-25 vom 13.02.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 13.02.2017 teilten Sie uns mit, dass die Außenbereichsflächen (Flurstücke 656, 693, 785) in den Innenbereich einbezogen werden sollen.

Da Ihnen bekannt ist, dass es mit dem derzeitigen Nachbarn, , ständig zu Reibereien kommt, da sich dieser Gewerbetreibende aufführt als sei er in einem reinem Gewerbegebiet ansässig, ist es nunmehr unverständlich, diesem Treiben von Seitens der Gemeinde Welter noch weitere „Störfälle“ zu provozieren!

Die Konsequenz aus der Verschmelzung dieser Fläche bedeutet gleichzeitig, dass eine Bebauung – und dadurch ein weiterer Gewerbeauswuchs – wiederum mit erheblichen Immissionen die Folge wäre. In Ihrer Erläuterung (unter Punkt 3.) weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass es unter anderem der Anlass sei, dem Gewerbetreibenden planungsrechtliche Sicherheiten einzuräumen. Somit ist diese Verschmelzung der Außenfläche in den Innenbereich natürlich eine Ausweisung als zusätzliche Fläche zum bebauen: Bauland!

Man konnte bereits jetzt schon, entgegen von §35 BauGB feststellen, dass eine Bebauung im Einfahrtsbereich des besagten Flurstückes stattgefunden hat!

§35 BauGB „...Danach dürfen nur Land- und Forstwirte (Voll- und Nebenerwerb) im Außenbereich privilegiert bauen, da ihre Vorhaben „dem Wesen nach“ in den Außenbereich gehören. Dazu zählen z. B. Ställe, Lager- und Maschinenhallen, aber auch z. B. Gebäude für die gewerbliche Tierhaltung...“

Wie kann die Gemeinde Welter das rechtfertigen?

Zu P 1

Durch die Satzung erfolgt die Ergänzung eines bereits bebauten Grundstückes in den Innenbereich von Borgeln, welches bei Betrachtung der Situation in der Örtlichkeit bereits den Eindruck erweckt, zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu gehören (faktischer Innenbereich). Durch die Ergänzungssatzung ist insofern lediglich beabsichtigt, eine vom angrenzenden bestehenden Innenbereich geprägte Bestandsbebauung des Außenbereiches „einzufangen“.

Auf dem in Rede stehenden Grundstück befindet sich ein genehmigter Tischlereibetrieb. Die Baugenehmigungsbehörde hat im Rahmen des damaligen Genehmigungsverfahrens geprüft, ob ein solcher Betrieb an dieser Stelle einen übermäßigen Störfaktor darstellt, bzw. unter welchen Auflagen eine solche Nutzung erfolgen kann. In der letztendlich ausgesprochenen Genehmigung sind aus Sicht des Immissionsschutzes Nebenbestimmungen aufgeführt, um Nachbargrundstücke vor eventuellen Belästigungen zu schützen. Dieser Bescheid bleibt bestehen. Sofern der Betriebsinhaber auf der Grundlage des § 34 BauGB bauliche Ergänzungen im Zuge von Optimierungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse beabsichtigt oder bei eventuellen Nutzungsänderungen des Tischlereibetriebes wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren der Immissionsschutz erneut geprüft.

Der genehmigte Tischlereibetrieb hat derzeit folgende schallschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten: Die Anlage ist schalltechnisch so zu errichten und zu betreiben, dass die von der Anlage einschließlich aller Nebeneinrichtungen (wie z.B. Lüftungsanlagen, Fahrzeuge) verursachten Geräuschimmissionen keinen Beitrag zur Überschreitung folgender Werte - gemessen jeweils 0,50 m vor geöffnetem Fenster, des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes (nach DIN 4109) des nachstehend genannten Hauses - liefern:

Diedrich-Düllmann-Straße 10
bei Tage 60 dB (A)

Als Tagzeit gilt die Zeit von 6.00 Uhr – 22.00 Uhr. Der Nachtbetrieb einschließlich An- und Abfahrverkehr ist ausgeschlossen. Die Aufnahme von Nachtbetrieb stellt eine Nutzungsänderung dar, deren Zulässigkeit im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zu prüfen ist. Im Zusammenhang mit der betrieblichen Nutzung sind Holzstaub und Späne in Bunkern, Silos oder sonstigen geschlossenen Räumen zu lagern. Die Lageeinrichtungen und Filteranlagen sind so zu entleeren, dass Emissionen an Holzstaub oder Spänen soweit wie möglich vermieden werden, z.B. durch Abfüllen in geschlossene Behälter oder durch Befeuchten an der Austragstelle.



Die Anlieger/Nachbarschaftsversammlung vom 09.01.2015 mit Ortsvorsteher Frank Jäschke und den Fraktionsvorsitzenden von SPD/CDU/BÜNDNIS90 DIE GRÜNEN/FDP hat doch schon einen Einblick der Aussichten vom Vorhaben des Gewerbetreibenden geliefert! Es hat in der gesamten Nachbarschaft einhellig Bedenken gegenüber diesem Vorhaben gegeben! Auch hat die abgemachte Frist von 4-5 Wochen, zur genaueren Ausführungen seines Vorhabens, fruchtlos verstreichen lassen.

Zudem steht überhaupt die Genehmigungserteilung vom 27.09.2000 eines Tischlereibetriebes an dieser Stelle äußerst in Frage! Das gesamte, unmittelbare Umfeld stellt in der Hauptsache eine Wohnbebauung dar und hat daher ein Überhangcharakter eines Wohngebietes.

Verwaltungs Gericht Braunschweig 2. Kammer, Urteil vom 09.10.2002, 2 A 317/01

§ 4 BauNVO, § 34 Abs 2 BBauG, § 58 Abs 2 VwGO, § 70 Abs 2 VwGO, § 72 VwGO

„ ... Der Betrieb einer typischen Tischlerei ist ein störender Handwerksbetrieb i.S.d. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und deshalb in einem WA-Gebiet nicht zulässig. Ebenso wenig darf eine entsprechend betriebene Tischlerei ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als „sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb“ zugelassen werden. “

„ ...b. Tischlerei und Wohnnachbarschaft

Bei der planungsrechtlichen Beurteilung ist die Lärmentwicklung einer Tischlerei einer typisierenden Betrachtung zu unterwerfen. Im Rahmen dieser Beurteilung sollte sie nicht von verhaltensbezogenen Auflagen abhängig gemacht werden, die dem Wesen des Betriebes fremd sind und mit deren Nichteinhaltung in der Praxis zu rechnen wäre.

Tischlerwerkstätten sind grundsätzlich in Wohngebieten nicht zulässig. Dieser Grundsatz kann bei atypischen Fallgestaltungen Ausnahmen erfahren. (BVerwG vom 7.5.1971 DVBl 1971, 759; OVG Schleswig-Holstein vom 7.6.1999 1 M 119/98 Juris-Nr. MWRE 010330000). Größere Tischlereien können selbst in einem Mischgebiet unzulässig sein (OVG Nordrhein-Westfalen vom 31.1.1997 BRS 59 Nr. 202). Noch weitergehend hat der 26. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs kürzlich entschieden, dass Tischlereien selbst als "Ein-Mann-Betrieb" in Mischgebieten grundsätzlich unzulässig sind, soweit nicht ausnahmsweise eine atypische Fallgestaltung gegeben ist (BayVGH vom 22.7.2004 26 B 04.931)...“

Diesen Urteilen zugrundelegend werde ich die zurückliegende Genehmigung dieses Betriebes juristisch prüfen lassen!

Dann wurde diesem Gewerbetreibenden ein weiteres Gewerbe genehmigt, was dann wieder zu zusätzlichen, weiteren Lärmbelästigungen geführt hat. Mit seinem „Fuhrpark“ (wie Trecker, Bagger, Schredder und Co.) werden wir als unmittelbare Nachbarn in Regelmäßigkeit Teilhaber von Lärmerzeugungen dieser Auswüchse. Das sind nicht hinnehmbare Zustände, da sie an einer Ewig-Baustelle erinnern auf der ständig mit Baumaschinen gelärmt wird!

Da die Anlieger bereits durch die bestehende Bahnlinie erheblichen Lärmbelästigungen ausgesetzt sind, ist das Ansinnen für eine Ausweitung dieses Gewerbetreibenden nicht zumutbar! Zu all dem mutet uns die Gemeinde Welper auch noch eine erhebliche Erhöhung der Grundbesitzabgaben zu, wo man zumindest erwarten kann, dass man im Gegenzug

Sofern die seitens der Nachbarschaft geschilderten Problematiken zutreffen, liegen diese nach hiesiger Einschätzung eher in der individuellen Verhaltensweise des Betriebsinhabers, die vermuten lässt, dass die Nutzung nicht entsprechend der Baugenehmigung mit den entsprechenden Nebenbestimmungen erfolgt. Dies kann letztendlich nicht auf der planungsrechtlichen Ebene gelöst werden. Vielmehr müssten die geschilderten Situationen durch die Bauaufsicht der Genehmigungsbehörde (Immissionsschutzbehörde) überprüft werden.

Es ist richtig, dass Betriebe, die als erheblich belästigend einzustufen sind, grundsätzlich nur in einem Gewerbegebiet zulässig sind. Hierzu zählen auch Schreinereien und Zimmereibetriebe. Im Zuge eines konkreten Antrages wird aber ferner geprüft, ob aufgrund der spezifischen Fallgestaltung eine gewerbliche Nutzung – hier Tischlerei als „Ein-Mann-Betrieb“ – auch außerhalb eines Gewerbegebietes zulässig ist. Die Baugenehmigungsbehörde ist hier zu dem Ergebnis gekommen, dass unter Beachtung bestimmter immissionsschutzrechtlicher Werte, der Tischlereibetrieb zugelassen werden kann. Diese baurechtlich genehmigte Nutzung genießt Bestandsschutz. Alle anderen (gewerblichen) Nutzungen sind unzulässig.

Ungeachtet der genehmigten gewerblichen Nutzung ergibt sich aus städtebaulicher Sicht folgende Sachlage: Ein bestehendes Gebäude am Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles vermittelt den Eindruck, ebenfalls zum Innenbereich zu gehören, liegt aber tatsächlich im Außenbereich. Der Rat der Gemeinde Welper hat diese faktische Situation zum Anlass genommen, klarstellend eine Integration des Bestandsgebäudes in den Innenbereich zu beschließen. Neues „Bauland“ im städtebaulichen Sinn wird dadurch höchstens untergeordnet begründet. Die gleichzeitig ergänzten Freibereiche der Flurstücke 693 und 749 lassen nur eine geringe bauliche Ergänzung auf der Grundlage des § 34 BauGB zu.

Abstimmungsergebnis:

GPNU: einstimmig
HFA: _____
Rat: _____

zumindest auch eine gewisse Wohnqualitätsentwicklung erwarten kann und nicht noch eine weitere Verschlechterung.

P1

Ich rege daher GRUNDSÄTZLICH an, diesen Gewerbebetrieb (bzw. Ansammlung von erheblich Immissionsbehafteten Gewerbebetätigten) in ein adäquates Gewerbegebiet (z.B. Welver Scheidungen) umzusiedeln! Nicht zuletzt auch wegen der optisch, negativen Auffälligkeiten (ausrangierter, großer LKW-Anhänger, Baumaschinen, alte Trecker-Bereifung, ausgegrabene Baumwurzeln etc.) in einem, von Wohnzwecken geprägtes-, und somit dem Charakter einer Wohnsiedlung entsprechendes Umfeld ist!

Es kann nicht sein, – für mein Dafürhalten entsteht hier der Anschein – dass hier Fakten geschaffen werden sollen, die zum NACHTEIL ALLER ANLIEGER fast willkürlich beschlossen werden! Auch im Hinblick der, meiner Meinung nach, NICHT rechtssicher erteilten Baugenehmigung auf dem vorderen Bereich des Flurstücks 656 (nach § 35 BauGB) ist mit diesem Vorhaben - der Einbeziehung vom Außenbereich in den Innenbereich - eine nicht ganz korrekte Vorgehensweise zu vermuten!

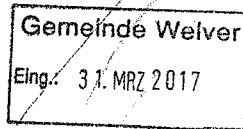
Aus den zurückliegenden Erfahrungen mit diesem Nachbarn und den genannten Gründen lehnen wir diese Entscheidung kategorisch ab! Auch WIR als Anlieger/Bürger/ Steuerzahler und Eigentümer haben ein Recht in unserem Umfeld auf eine angemessene Lebensqualität ohne vermeidbare, unnötige Immissionsbelastungen!

Mit freundlichen Grüßen



Gemeinde Welver
Postfach 47

59511 Welver



Wolver, 29.03.2017

Betreff: Ihr Zeichen: 61-26-25 vom 13.02.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Ihnen unsere Bedenken mitteilen und es ablehnen, dass die Außenbereichsflächen (Flurstücke 656, 693, 785) in den Innenbereich einbezogen werden sollen.

Wir müssen schon jetzt sehr häufig (viel zu oft) Lärmbelästigungen durch Treckerfahrten, Häckselmaschinen und diverse andere Baumaschinen von unserem Nachbarn, ertragen.

Wissen wir, was in Zukunft noch alles zu ertragen ist? Die Auswüchse der Gewerbebeerweiterungen und sonstigen Tätigkeiten () haben stets nachteilige Beeinträchtigungen der Wohnqualität in der gesamten Nachbarschaft zur Folge. Da es für uns nun endgültig reicht, lehnen wir diese Einbeziehung der o.g. Flurstücke in den Innenbereich ab!

Mit freundlichen Grüßen

Zu P 2

Durch die Satzung erfolgt die Ergänzung eines bereits bebauten Grundstückes in den Innenbereich von Borgeln, welches bei Betrachtung der Situation in der Örtlichkeit bereits den Eindruck erweckt, zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu gehören (faktischer Innenbereich). Durch die Ergänzungssatzung ist insofern lediglich beabsichtigt, eine vom angrenzenden bestehenden Innenbereich geprägte Bestandsbebauung des Außenbereiches „einzufangen“.

Auf dem in Rede stehenden Grundstück befindet sich ein genehmigter Tischlereibetrieb. Die Baugenehmigungsbehörde hat im Rahmen des damaligen Genehmigungsverfahrens geprüft, ob ein solcher Betrieb an dieser Stelle einen übermäßigen Störfaktor darstellt, bzw. unter welchen Auflagen eine solche Nutzung erfolgen kann. In der letztendlich ausgesprochenen Genehmigung sind aus Sicht des Immissionsschutzes Nebenbestimmungen aufgeführt, um Nachbargrundstücke vor eventuellen Belästigungen zu schützen. Dieser Bescheid bleibt bestehen.

Aufgrund der geschilderten Situation ergibt sich die Einschätzung, dass die von der Nachbarschaft dargelegten Störfaktoren unabhängig von der planungsrechtlichen Ausgangslage auftreten. Ein Verzicht auf die Einbeziehung der in Rede stehenden Fläche verändert an der Lärmbelästigung nichts. Die Problematik ergibt sich vielmehr aus dem individuellen Verhalten des Betriebsinhabers. Aufgrund der Schilderungen der Nachbarschaft liegt die Vermutung nahe, dass hier die Nutzung nicht entsprechend der Baugenehmigung unter Beachtung der schallschutzrechtlichen Nebenbestimmungen erfolgt.

Der genehmigte Tischlereibetrieb hat derzeit folgende schallschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten: Die Anlage ist schalltechnisch so zu errichten und zu betreiben, dass die von der Anlage einschließlich aller Nebeneinrichtungen (wie z.B. Lüftungsanlagen, Fahrzeuge) verursachten Geräuschemissionen keinen Beitrag zur Überschreitung folgender Werte - gemessen jeweils 0,50 m vor geöffnetem Fenster, des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes (nach DIN 4109) des nachstehend genannten Hauses - liefern:
Diedrich-Düllmann-Straße 10
bei Tage 60 dB (A)

Als Tagzeit gilt die Zeit von 6.00 Uhr – 22.00 Uhr. Der Nachtbetrieb einschließlich An- und Abfahrverkehr ist ausgeschlossen. Die Aufnahme von Nachtbetrieb stellt eine Nutzungsänderung dar, deren Zulässigkeit im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zu prüfen ist. Im Zusammenhang mit der betrieblichen Nutzung sind Holzstaub und Späne in Bunkern, Silos oder sonstigen geschlossenen Räumen zu lagern. Die Lageeinrichtungen und



Filteranlagen sind so zu entleeren, dass Emissionen an Holzstaub oder Spänen soweit wie möglich vermieden werden, z.B. durch Abfüllen in geschlossene Behälter oder durch Befeuchten an der Austragstelle.

Andere gewerbliche Nutzungen bzw. ein Überschreiten der v.g. Immissionswerte sind unzulässig. Eventuelle ungenehmigte Nutzungen bzw. die Kontrolle diesbezüglich kann letztendlich nicht auf der planungsrechtlichen Ebene erfolgen. Vielmehr müssten die geschilderten Situationen durch die Bauaufsicht (Immissionsschutzbehörde) überprüft werden.

Fazit:

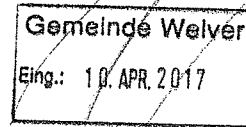
Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Ein Verzicht auf die Einbeziehung der in Rede stehenden Flächen in den Innenbereich löst nicht die vor Ort geschilderten Probleme. Die Ablehnung wird weniger durch städtebauliche Aspekte, als mehr durch bauordnungs- und immissionsschutzrechtliche Gesichtspunkte begründet. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten vor Ort und der damit einhergehenden städtebaulichen faktischen Einordnung wird an der Ergänzungssatzung festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

GPNU: einstimmig
HFA: _____
Rat: _____



Gemeinde Welver
Gemeindeentwicklung
Bau / Planung / Umwelt
z.Hd. Herr Große
Am Markt 4
59514 Welver



Bezug: Ihr Zeichen, 61 – 26 - 25
Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borgeln (Ergänzungssatzung) – Bereich Diedrich-Düllmann-Straße.

Sehr geehrter Herr Große,

hiermit nehmen wir Stellung, zu Ihrem Anschreiben vom 13.02.2017.

Wir möchten mit unserer Stellungnahme zum Ausdruck bringen, dass wir der Planung, über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Borgeln (Ergänzungssatzung) - Bereich Diedrich-Düllmann-Straße widersprechen bzw. keinerlei Begründung dafür sehen.

Da wir mit diesem Schreiben verdeutlichen möchten, wie sich die Wohnsituation seit Jahren gegenüber verhält, werden die von uns aufgeführten Argumente, sicherlich über die Planungsrelevanten Punkte hinausgehen.

Zu Punkt 2 – Anlass und Ziel der Planung :

Warum, und wofür soll eine planungsrechtliche Sicherheit für ein bestehendes Gewerbe (Tischlereibetrieb) geschaffen werden, wenn dieses Gewerbe nur noch sporadisch betrieben wird?

Da die vorhandene Halle, indem die Tischlerarbeiten ausgeübt werden könnten, gar nicht, oder nur zu einem geringen Teil genutzt werden, stellt sich für uns die Frage, wofür nach §34 BauGB weitere Möglichkeiten zur Bebauung der Flächen und somit auch die Einbeziehung in den Innenbereich geschaffen werden sollen?

Es entsteht der Verdacht, dass sich aus wirtschaftlichen Gründen darum bemüht, das Grundstück in den Innenbereich zu bekommen.

Zu P 3

Anlass und Ziel der Planung:

Durch die Satzung erfolgt die Ergänzung eines bereits bebauten Grundstückes in den Innenbereich von Borgeln, welches bei Betrachtung der Situation in der Örtlichkeit bereits den Eindruck erweckt, zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu gehören (faktischer Innenbereich). Durch die Ergänzungssatzung ist insofern lediglich beabsichtigt, eine vom angrenzenden bestehenden Innenbereich geprägte Bestandsbebauung des Außenbereiches „einzufangen“. Auf dem in Rede stehenden Grundstück befindet sich ein genehmigter Tischlereibetrieb. Der Genehmigungsbescheid ist weiterhin gültig. Andere gewerbliche Nutzungen sind nicht zulässig.

Ob die Einbeziehung mit wirtschaftlichen Vorteilen für den Grundstückseigentümer verbunden ist, bleibt bei der planungsrechtlichen Betrachtung der örtlichen Situation unberücksichtigt. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten in der Diedrich-Düllmann-Straße und der damit einhergehenden städtebaulichen faktischen Einordnung hat der Rat der Gemeinde Welver das Verfahren zum Erlass einer Ergänzungssatzung beschlossen. Sofern der Erlass der Ergänzungssatzung tatsächlich zu wirtschaftlichen Vorteilen für den Grundstückseigentümer führen sollte, lassen sich aus diesem konkreten Umstand zumindest keine anderweitigen negativen Auswirkungen, z.B. eine Veränderung des Bodenrichtwertes, ableiten.

Landschaftsschutz:

Hinsichtlich der ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt eine Bestandsaufnahme der Gehölze zum Zeitpunkt der Aufstellung der Ergänzungssatzung. Im Zuge der Satzung sind vorhandene Bepflanzungen als zu erhalten festgesetzt. Die darüber hinaus geschilderten Sachverhalte können nicht auf der Ebene des Planungsrechts abgearbeitet werden. Zudem beziehen sich die Hinweise auf die Beseitigung der Bäume und die Bodenbewegungen größtenteils auf die östlich angrenzende Freifläche des Flurstückes 749, die jedoch nicht Gegenstand der Ergänzungssatzung ist. Insbesondere die Analyse der Bodenbeschaffenheit aber auch die thematisierte Beseitigung von Baumbestand müsste außerhalb des Planverfahrens durch den Kreis Soest überprüft werden.

Die Änderung der Satzung, würde aus unserer Sicht lediglich den Bodenwert des Grundstücks um ein vielfaches anheben. Da derzeit der Bodenwert (laut boris.nrw.de) im Außenbereich bei 7,00 Euro liegt und der Bodenwert im Innenbereich bei ca. 60,00 Euro / Stand 01.01.2017) liegt.

Somit könnte man in dem Vollzuge das Grundstück wesentlich lukrativer veräußern.

Zu Punkt 4.1 + 4.3 – Landschaftsschutz und Altlasten :

Da in der Vergangenheit den gesamten Baumbestand entlang der Bahntrasse abgeholzt und zum großen Teil veräußert hat, kann man zum heutigen Zeitpunkt leider nicht mehr nachvollziehen, ob schutzwürdige Bäume, sonstige Bepflanzungen und Tiere mit beseitigt wurden. Es stellt sich für uns die Frage, warum man nicht aus Landschaftsschutzgründen, verpflichtet gewesen ist, den Bestand wieder aufzuforsten? Dieser natürliche Lärm – und Sichtschutz zur Bahn, wurde uns hiermit durch bereits vor Jahren genommen.

Da auf dem Gelände seinerzeit große Erdbewegungen in Form ähnlich einer Deponie ausgeübt wurden, stellt sich auch hier die Frage, ob und in welche Art Bodenkontrollen und das Separieren von Mutterboden und Unterboden eingehalten bzw. geprüft und kontrolliert wurde.

Da unser Grundstück sich angrenzend dieser Erdbewegungen befindet, sind wir an einer Analyse der Bodenbeschaffenheit sehr interessiert (bzgl. Sickerwasser, Grundwasser). Uns ist nicht bekannt, ob dort sogar kontaminierter Boden mit eventuellen Schadstoffen eingearbeitet worden ist.

Abschließen zu diesem Punkt können wir als direkter Nachbar nicht nachvollziehen, in welcher Form diese Tätigkeit mit dem angemeldeten Tischlereigewerbe in Verbindung gebracht werden kann?

Zu Punkt 6 – Immissionsschutz :

Dieser Punkt liegt uns sehr am Herzen, da seit Jahren, die vorgegebenen Immissionen nicht eingehalten werden.

Da sämtliche Arbeiten des ..., wie Kreissägearbeiten, Hand – und Stichsägearbeiten ständig im Außenbereich (östliches Hallenende) angrenzend unseres Gartenbereiches (ca. 3,5 bis 4,0m Abstand) ausgeübt werden, sind damit die Immissionswerte oftmals erheblich überschritten!

Die Arbeiten, die innerhalb der Gewerbehalle stattfinden, werden ständig mit offenem Tor bzw. geöffneten Fenster ausgeführt. Auch hier hält sich in keinster Weise an die Vorgaben des Kreises Soest.

Es stellt sich desweiteren für uns die Frage, ob die Immissionsgrenzen für ein weiteres, für uns nicht bekanntes genehmigtes Gewerbe, eingehalten werden? Da sich unser Grundstück im Innenbereich (Dorfgebiet) befindet, und dort auch das genehmigte Gewerbe von schon fragwürdig ist, sind Arbeiten, die in den Bereich Deponie bzw. Gartenanbauschaftsbau gehören, bezüglich der Immissionen in Frage zu stellen.

Es werden zum heutigen Zeitpunkt täglich, Arbeiten mit Traktor, Radlader, Bagger oder auch Industrie - Häcksler / Holz - Schredder durchgeführt. Ein solches Gewerbe gehört auf keinen Fall in den Innenbereich und sollte selbst unter den derzeitigen Bedingungen untersagt werden!



Immissionsschutz:

Die Baugenehmigungsbehörde hat im Rahmen des damaligen Genehmigungsverfahrens geprüft, ob ein solcher Betrieb an dieser Stelle einen übermäßigen Störfaktor darstellt, bzw. unter welchen Auflagen eine solche Nutzung erfolgen kann. In der letztendlich ausgesprochenen Genehmigung sind aus Sicht des Immissionsschutzes Nebenbestimmungen aufgeführt, um Nachbargrundstücke vor eventuellen Belästigungen zu schützen. Dieser Bescheid bleibt bestehen.

Sofern die geschilderte Situation zutrifft, ergibt sich die Einschätzung, dass die von der Nachbarschaft dargelegten Störfaktoren unabhängig von der planungsrechtlichen Ausgangslage auftreten. Ein Verzicht auf die Einbeziehung der in Rede stehenden Fläche verändert an der Lärmbelästigung nichts. Die Problematik ergibt sich vielmehr aus dem individuellen Verhalten des Betriebsinhabers. Aufgrund der Schilderungen der Nachbarschaft liegt die Vermutung nahe, dass hier die Nutzung nicht entsprechend der Baugenehmigung unter Beachtung der schallschutzrechtlichen Nebenbestimmungen erfolgt.

Der genehmigte Tischlereibetrieb hat derzeit folgende schallschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten: Die Anlage ist schalltechnisch so zu errichten und zu betreiben, dass die von der Anlage einschließlich aller Nebeneinrichtungen (wie z.B. Lüftungsanlagen, Fahrzeuge) verursachten Geräuschimmissionen keinen Beitrag zur Überschreitung folgender Werte - gemessen jeweils 0,50 m vor geöffnetem Fenster, des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes (nach DIN 4109) des nachstehend genannten Hauses - liefern:

Diedrich-Düllmann-Straße 10
bei Tage 60 dB (A)

Als Tagzeit gilt die Zeit von 6.00 Uhr – 22.00 Uhr. Der Nachtbetrieb einschließlich An- und Abfahrverkehr ist ausgeschlossen. Die Aufnahme von Nachtbetrieb stellt eine Nutzungsänderung dar, deren Zulässigkeit im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zu prüfen ist. Im Zusammenhang mit der betrieblichen Nutzung sind Holzstaub und Späne in Bunkern, Silos oder sonstigen geschlossenen Räumen zu lagern. Die Lägeeinrichtungen und Filteranlagen sind so zu entleeren, dass Emissionen an Holzstaub oder Spänen soweit wie möglich vermieden werden, z.B. durch Abfüllen in geschlossene Behälter oder durch Befeuchten an der Austragstelle.

Andere gewerbliche Nutzungen bzw. ein Überschreiten der v.g. Immissionswerte sind unzulässig. Eventuelle ungenehmigte Nutzungen bzw. die Kontrolle diesbezüglich kann letztendlich nicht auf der planungsrechtlichen Ebene erfolgen. Vielmehr müssten die

Diese Lärmbelästigungen, sind mehrfach auch bei der Gemeinde Welver (Ordnungsamt) gemeldet worden, jedoch ohne jeglichen Erfolg diese abzustellen (siehe Anlage – Bild 2 bis 4 – Maschinenpark bzw. Erstellen von Kaminholz im Außenbereich).



Auch die vorgegebenen Arbeitszeiten werden teilweise nicht eingehalten. Selbst an Wochenenden und nach 22.00 Uhr werden die genannten Fahrzeuge mit großem Lärmaufwand auf dem Grundstück des ... bewegt. Es laufen teilweise bis zu drei Fahrzeuge gleichzeitig im Stand, ohne dass die Fahrzeuge bewegt werden.

Das derzeit ausgeführte Gewerbe kommt einem Bauhof oder einem "Gala Bau" – Unternehmen eher gleich, als einem Tischlereibetrieb, welches als "leises Gewerbe" ausgeführt werden sollte.

Durch die täglich oben genannten Holzarbeiten, die draußen verrichtet werden, sind automatisch Staub und Geruchsbelästigungen nicht zu vermeiden. Es wurde im großem Stil – Brennholz in Ofengerechter Länge gespalten und zersägt. Die Reste im Industrie – Schredder zerkleinert. Bei diesen Arbeiten werden ständig sämtliche Auflagen und Immissionen übergangen.

Selbst wenn innerhalb der Halle lackiert wird, werden die Fenster geöffnet, unweit von Spielgeräten oder Pool.

Zu Punkt 8 – Gegenüberstellung der gelisteten Flächen

Für uns ist es nicht ersichtlich, in welchem Bereich sich eine Erweiterung von 100m² Bebauung ergeben soll.

Laut Aussage des ... in der Sitzung vom 09.01.2015, sollte eine Erweiterung bzw. ein Abdach im Bereich östliches Hallende errichtet werden. Dieses Vorhaben würde uns als direkter Nachbar noch mehr Sonnenlicht, Helligkeit und Lebensqualität nehmen. Das Ganze wird durch den Höhenunterschied der Grundstücke (von ca. 1,0m) zudem begünstigt.

Da eine weitere Bebauung im Geltungsbereich wahrscheinlich für uns noch mehr Lärm und weitere negative Beeinträchtigungen mit sich bringen würden, werden wir der Erweiterung der Satzung nicht zustimmen und ggf. auch rechtliche Schritte dagegen unternehmen.

Abschließendes :

Die Wohnsituation ist für uns seit Jahren eine sehr große Belastung, da ... sich an keinerlei offiziellen Vorgaben, sei es Immissionsschutz oder Auflagen hält. Es erweckt nicht nur den Anschein, sondern stellt sich für uns als eine tägliche Tatsache da, dass ... sich mit seinem Verhaltensmuster in keinsten Weise in den Innenbereich (Dorfgebiet) einfügen/ integrieren würde.

Seitdem ... die Betriebshalle mit Wohnhaus von der ... übernommen hat, kämpft man täglich mit den Belastungen, die von ihm bzw. dem Gewerbebetrieb ausgehen.

geschilderten Situationen durch die Bauaufsicht (Immissionsschutzbehörde) überprüft werden.

Bauliche Erweiterungen:

Ungeachtet der genehmigten gewerblichen Nutzung ergibt sich aus städtebaulicher Sicht folgende Sachlage: Ein bestehendes Gebäude am Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles vermittelt den Eindruck, ebenfalls zum Innenbereich zu gehören, liegt aber tatsächlich im Außenbereich. Der Rat der Gemeinde Welver hat diese faktische Situation zum Anlass genommen, klarstellend eine Integration des Bestandsgebäudes in den Innenbereich zu beschließen. Neues „Bauland“ im städtebaulichen Sinn wird dadurch nicht begründet. Die gleichzeitig ergänzten Freibereiche der Flurstücke 693 und 749 lassen nur eine geringe bauliche Ergänzung auf der Grundlage des § 34 BauGB zu. Die weiter östlich liegenden Freiflächen des Flurstückes 749 sind nicht Gegenstand der Ergänzungssatzung und verbleiben daher im Außenbereich und können somit auch nicht nach § 34 BauGB baulich entwickelt werden.

Sofern der Betriebsinhaber eine Veränderung des bestehenden Betriebes beabsichtigt, sei es durch bauliche Erweiterungen oder grundlegende Nutzungsänderungen, ist ein entsprechendes Baugenehmigungsverfahren erforderlich. In diesem Verfahren werden die immissionsschutzrechtlichen Belange erneut geprüft.

Fazit:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Ein Verzicht auf die Einbeziehung der in Rede stehenden Flächen in den Innenbereich löst nicht die vor Ort geschilderten Probleme. Die Ablehnung wird weniger durch städtebauliche Aspekte, als mehr durch bauordnungs- und immissionsschutzrechtliche Gesichtspunkte begründet. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten vor Ort und der damit einhergehenden städtebaulichen faktischen Einordnung wird an der Ergänzungssatzung festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

GPNU: einstimmig
HFA: _____
Rat: _____



Wir haben keinerlei Verständnis dafür, dass ein Tischlereibetrieb, Deponiebetrieb oder auch Gartenlandschaftsbaubetrieb als ein "leises Gewerbe" angrenzend eines Dorfgebietes ausgeführt werden darf, oder sogar integriert werden soll.

Selbst heute ist es so, dass die in dem neusten Festsetzungsplan eingegrenzten Flächen für Bepflanzungen, einen anderen Zweck dienen als vorgesehen (siehe Anlage – Bild 1-Holzlagerungen). Oder dass entgegen des §35 BauGB eine Bebauung erst im hinteren östlichen Teil des Geländes und derzeit im vorderen Einfahrtsbereich stattgefunden hat.

Anhang :

Bei der Sitzung, am 09.01.2015 wurden von ... , die ursprünglichen Bebauungsvorhaben vorgestellt. Es wurde von ihm, ' ... ausgeführt, dass im hinteren Bereich des ersten Entwurfes, eine größere Halle entstehen sollte, um dort Arbeiten an Booten, Wohnwagen und Wohnmobilen zu bewerkstelligen. Ziel war damals auch, die planungsrechtliche Sicherheit für den bestehenden Betrieb zu gewährleisten.

Aufgrund von erheblichen Widerstands, wurde von diesem Vorhaben Abstand genommen. Es wird mit dem aktuellen zweiten Entwurf nicht nur das eigentliche Vorhaben der Gemeinde Welter verworfen, **den gesamten Geltungsbereich** entlang der Bahntrasse in den Innenbereich einzufangen, sondern es wird mit Rücksicht auf die Belange der Nachbarschaft und dem entgegengesetzten Widerstand der Zersiedlung wieder Vorschub eingeräumt.

Für uns stellt es sich so dar, dass man sich der Gegenwärtigkeit der hinteren Nachbarschaft beugt, und die Durchsetzung der Planung, das Grundstück in den Innenbereich einzufangen, nur noch in dem Bereich des ersten **direkten** Nachbarn versucht umzusetzen. Wodurch sich erneut eine Zersiedlung ergeben würde.

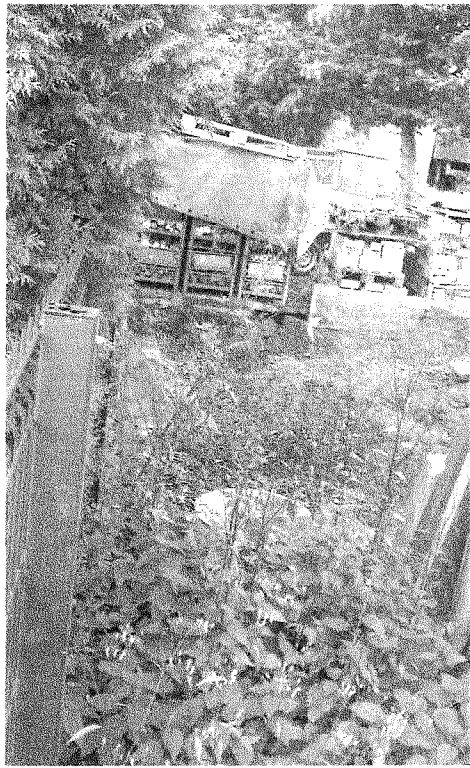
Dieser jahrelange Kampf mit ... , hat uns des Öfteren dazu bewegt, über eine Umsiedlung des eigenen Unternehmens ... und der Privatwohnung in einen anderen Kreis nachzudenken.

Wir hoffen, dass unsere Ausführungen verständlich sind, und die Belange bzw. Bedenken als Nachbar, Bürger der Gemeinde Welter und auch als Gewerbetreibender auf Verständnis stoßen.

Gerne sind wir bereit, an der besagten Ratssitzung teilzunehmen, um eventuelle Punkte im Nachgang auszuführen und zu erörtern.

Vielen Dank

Mit freundlichen Grüßen



vorher

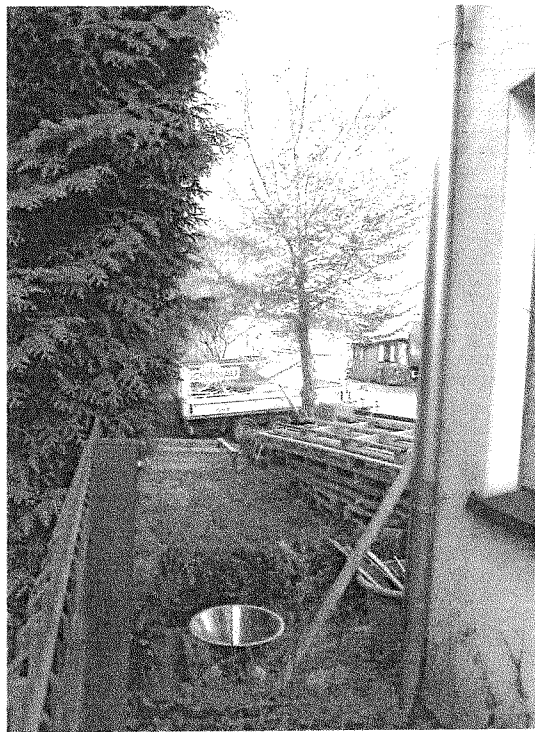


Bild 1 - jetzt (09.04.17)



Bild 4



Bild 2

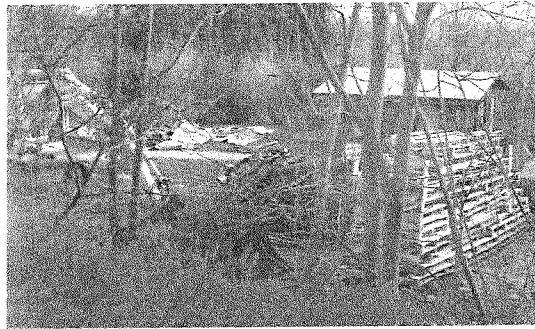


Bild 3

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-26/11	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 12.04.2017

Bürgermeister	<i>Sdm 20.4.17</i>	Allg. Vertreter	<i>20.4.17</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>phi 13/04.17</i>	Sachbearbeiter/in	<i>fr. 12/04.17</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
GPNU	9	oef	09.03.16	einstimmig			
HFA	4	oef	06.04.16	einstimmig			
Rat	4	oef	13.04.16	einstimmig			
GPNU	9	oef	03.05.17	einstimmig			
<i>HFA</i>	<i>8</i>	<i>oef</i>	<i>24.05.17</i>				

**Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Flerke (Innenbereich)
 gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – Bereich Straße „Flerker Straße“
 hier: Antrag vom 21.02.2016 und neuer Antrag vom 04.04.2017**

Sachdarstellung zur Sitzung am 09.03.2016:

Siehe beigelegten Antrag vom 21.02.2016!

Der antragsgegenständliche Bereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Eine auf dieser Grundlage weitergehende Planung dieses Bereiches konnte bislang nicht umgesetzt werden. Eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung des Ortsteiles Flerke scheiterte in der Vergangenheit an dieser Stelle, da insbesondere die Immissionsproblematik im Zusammenhang mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben nicht gelöst werden konnte. Das Areal zwischen Pappelallee und Flerker Straße befindet sich daher immer noch im planungsrechtlichen Außenbereich. Durch betriebliche Veränderungen stellt sich die Situation heute so dar, dass eine antragsgemäße Integration in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil grundsätzlich möglich ist.

Die Gemeinde kann gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB durch eine Satzung (Ergänzungssatzung) einzelne Außenbereichsgrundstücke in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Voraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist gem. § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB, dass sie u.a. mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Diese Voraussetzungen liegen vor.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Erlass einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Bereich „Flerker Straße“, Ortsteil Flerke, zu beschließen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsentwurf zu erstellen und das Beteiligungsverfahren gem. § 34 Abs. 6 BauGB durchzuführen.

Bei der Erstellung des Satzungsentwurfes sind folgende Festsetzungen zu berücksichtigen:

- zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
- höchstzulässig sind 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude

Kosten, die im Zuge des Verfahrens durch Dritte entstehen, sind durch die Antragsteller zu tragen.

Sachdarstellung zur Sitzung am 03.05.2017:

Auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 13.04.2016 wurden im Zuge der Erarbeitung eines Satzungsentwurfes vorrangig die ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt. Hierzu erfolgte zusammen mit dem Antragsteller eine Bestandsaufnahme hinsichtlich der vorhandenen Bepflanzung und die anschließende Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde.

Der Kreis Soest kommt bei seiner Bewertung zu dem Ergebnis, dass die unmittelbare Fläche südlich der Hofstelle „Flerker Straße 22“ den Restbestand einer Streuobstwiese darstellt, die südlich anschließende Fläche bis zur Pappelallee ist als Weidegrünland zu berücksichtigen. Nach der Gegenüberstellung des Ausgangszustandes mit dem Zustand nach einer wohnbaulichen Entwicklung ergibt sich in der Bilanzierung ein Biotopwertdefizit von rd. 12.800 Punkten. Dieses Defizit muss durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Des Weiteren ist im Zuge der Ergänzungssatzung eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erforderlich (*siehe Anlage: Stellungnahme Kreis Soest v. 08.12.2016, Seite 2*).

Das Ergebnis der Unteren Landschaftsbehörde sowie Gespräche innerhalb der Familie haben den Antragsteller aktuell veranlasst, einen neuen Antrag zu stellen. Im Zuge einer Ergänzungssatzung soll nun eine Fläche östlich der Pappelallee und eine Fläche westlich der Flerker Straße/ nördlich der Pappelallee in den Innenbereich zum Zwecke der wohnbaulichen Entwicklung einbezogen werden. Der Bereich der zuvor erwähnten Streuobstwiese bleibt unberücksichtigt und soll als Freifläche im planungsrechtlichen Außenbereich verbleiben.

Für die Fläche östlich der Pappelallee liegen die Voraussetzungen für eine Ergänzungssatzung uneingeschränkt vor. Wobei die Tiefe der Fläche entgegen der Darstellung durch den Antragsteller rd. 60 m betragen müsste, um eine nahtlose Anbindung an den östlich vorhandenen Innenbereich herzustellen. Eine Integration entspräche auch einer sinnvollen geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die zweite Fläche nördlich der Pappelallee/ westlich der Flerker Straße leidet an der fehlenden unmittelbaren Verbindung zum weiter nördlich liegenden Innenbereich. Hier endet der im Zusammenhang bebaute Ortsteil hinter den baulichen Anlagen der Hofstelle „Flerker Straße 22“. Lediglich zu dem östlich der Flerker Straße vorhandenem Innenbereich könnte eine Verbindung geschaffen werden. Ob die Antragsfläche durch die bauliche Nutzung östlich der Flerker Straße hinreichend geprägt ist, müsste im weiteren Verfahren mit den Fachbehörden erörtert werden. Voraussetzung ist zunächst eine entwicklungspolitische Entscheidung, ob der Ortsteil Flerke antragsgemäß wachsen soll.

Vorbehaltlich der Beratung im Ausschuss ergibt sich bei einer antragsgemäßen Entscheidung folgender

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Einleitungsbeschluss für eine Ergänzungssatzung für den Ortsteil Flerke vom 13.04.2016 aufzuheben.

2. Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Erlass einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Bereich östlich der Pappelallee, nördlich der Pappelallee/westlich der Flerker Straße, Ortsteil Flerke, zu beschließen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsentwurf zu erstellen und das Beteiligungsverfahren gem. § 34 Abs. 6 BauGB durchzuführen.

Bei der Erstellung des Satzungsentwurfes sind folgende Festsetzungen zu berücksichtigen:

- zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
- höchstzulässig sind 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude

Kosten, die im Zuge des Verfahrens durch Dritte entstehen, sind durch den Antragsteller zu tragen.

Beratung im GPNU vom 03.05.2017:

Während der Beratung besteht einhellige Meinung, dass eine Entwicklung der Flächen des aktuell vorliegenden Antrages einer städtebaulichen Ordnung der Ortslage Flerke widersprechen würde. Der vom Rat am 13.04.2016 beschlossene Ergänzungsbereich besitzt diesen Mangel nicht, so dass an der ursprünglichen Beschlussfassung festgehalten werden sollte.

Beschluss:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt steht dem Antrag vom 04.04.2017 kritisch gegenüber und empfiehlt dem Rat einstimmig, an der Beschlussfassung zum Erlass einer Ergänzungssatzung vom 13.04.2016 festzuhalten. Eine Rücknahme des Antrages bleibt abzuwarten.

Gemeinde Welper Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage	
	Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung Az.: 66-13-33/3	Sachbearbeiter/in: Herr Peters Datum: 27.04.2017

Bürgermeister	<i>Stu 27.04.17</i>	Allg. Vertreter	<i>Stu 27.04.17</i>
Fachbereichsleiter/in	<i>27.04.17</i>	Sachbearbeiter/in	<i>27.04.17</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BF	3	oef	09.05.2017	<i>einstimmig angenommen</i>			
HFA	<i>9</i>	<i>oef</i>	<i>27.05.2017</i>				
Rat							

Straßenendausbau der Grünstraße / Smiths Aue

hier: Vorstellung des Straßenausbauentwurfes

Sachdarstellung zur Sitzung am : 09.05.2017

Die Durchführung des Straßenendausbaues „Grünstraße / Smiths Aue“ wurde mit Beschluss des Rates vom 15.05.2002 auf Grundlage des Straßenausbauentwurfes des Ingenieurbüro Sowa, Lippstadt, gemäß § 9, Abs.1, der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Welper vom 16.03.2001 als Bauprogramm beschlossen (Siehe Anlage 1, Lageplan).

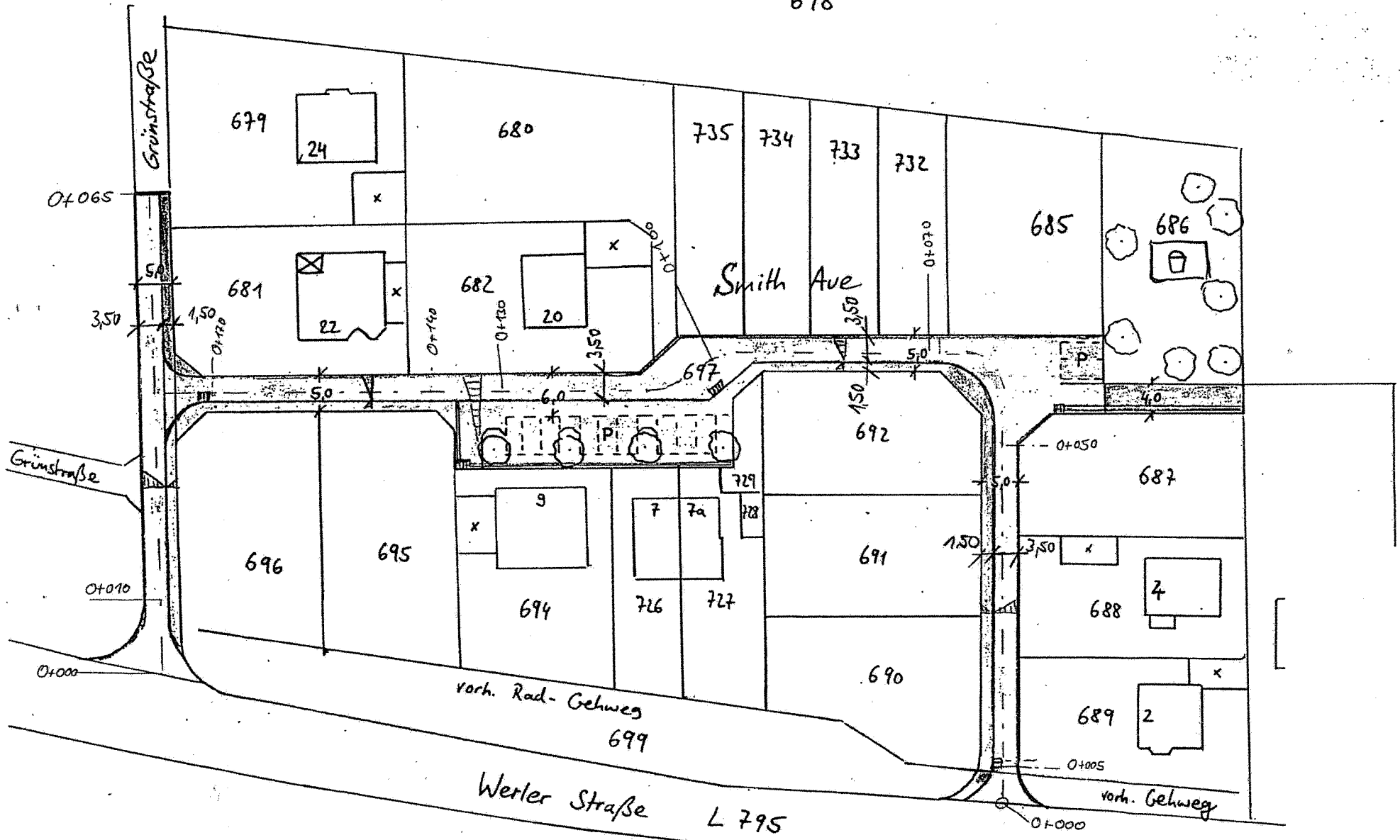
Im Zuge der Aufstellung der nachfolgenden Ausführungsplanung musste aufgrund der Anbindung der Grundstückszufahrten und deren Gefällesituation die Ausbildung des Straßenkörpers abgeändert werden. Der grundsätzlich geplante Pflasterstreifen musste von der nördlichen Seite auf die südliche Straßenseite verlegt werden. Die Fahrstreifenbreite wurde von 3,5 m auf 3,0 m und die Breite des Pflasterstreifens von 1,50 m auf 2,0 m abgeändert. Die nachfolgende Bauausführung erfolgte dann für den Bereich „Grünstraße / Smiths Aue“ nach der geänderten Ausführungsplanung und wich somit vom beschlossenen Bauprogramm ab.

Im Zuge der Aufstellung der Erschließungskostenabrechnung wurde diese Abweichung vom beschlossenen Bauprogramm festgestellt und der in Rede stehende Bereich von der Abrechnung zunächst zurückgestellt. Für den Bereich „Grünstraße / Smiths Aue“ wurde nunmehr nachträglich ein Straßenausbauentwurf erstellt (Siehe Anlage 2, Lageplan). Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den neuen Straßenausbauentwurf als Bauprogramm zu beschließen, damit die Erschließungskostenabrechnung für den Bereich „Grünstraße / Smiths Aue“ abgeschlossen werden kann. Die betroffenen Grundstückseigentümer sind über die noch ausstehende Erschließungskostenabrechnung bereits informiert worden.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau- und Feuerwehr nimmt den vorgestellten Straßenausbauentwurf für den Bereich „Grünstraße / Smiths Aue“ zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat den vorgestellten Straßenausbauentwurf als Bauprogramm gemäß § 9, Abs. 1 der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Welper vom 16.03.2001 zu beschließen.

698



Anlage 1

VORABZUG Dipl.-Ing.

- ohne Maßstab -

Wasserwirtsch.
59556 Lippstadt-Cappen
Beckumer Straße 173 · Tel. 02941/984-0

