

Damen und Herren
des Rates
der Gemeinde WELVER

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur **30. Sitzung** des **Rates** der **Gemeinde WELVER** , die am

Mittwoch, dem 17. Juli 2013,

17.00 Uhr,
im SAAL des RATHAUSES in Welver

stattfindet, lade ich herzlich ein.

Tagesordnung

A. Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde gemäß § 18 GeschO
- begrenzt auf 15 Minuten -
2. 32. Änderung des Flächennutzungsplanes
-Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Landwehrkamp II“
hier: Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung
gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG)
3. Ausbau der L 747 innerhalb der Ortsdurchfahrt Schwefe
hier: Vorstellung der Straßen und Gehwegplanung in der Ortsdurchfahrt
Schwefe

4. 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Soestweg“, Ortsteil Schwefe
hier: 1. Ergebnis der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 Abs. 1 LPlG
2. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
3. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
4. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
5. Erlass einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Welver-Meyerich – Bereich Im Wiesengrund –
hier: Antrag vom 02.04.2013
6. Wohnbauliche Entwicklung der Freifläche südlich der Bördestraße zwischen Grundschule und Oststraße im Ortsteil Borgeln
hier: Antrag vom 15.04.2013
7. Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Zentralortes Welver im Bereich nördlich der Straße „Ostbusch“
hier: Antrag vom 29.04.2013
8. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“ an der Ladestraße
hier: Gemeinsamer Antrag der CDU- und der BG-Fraktion vom 14.06.2013
9. Umfassende und detaillierte Informationen des Rates durch den Bürgermeister und die Verwaltung über sämtliche Aktivitäten (Kontakte, Vorgespräche, Gespräche, Verhandlungen usw.) der Verwaltung bis zum Zeitpunkt der im Betreff genannten Sitzungen bezüglich des Raiffeisengeländes, der Starenschleife, der Straße „Am Markt“, der Reiher- und der Bahnhofstraße sowie Verbleib der Märkte an der Ladestraße
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 20.06.2013
10. Änderungsverfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung Ortsmitte/Raiffeisengelände
hier: Gemeinsamer Antrag der CDU- und der BG-Fraktion vom 04.07.2013
11. Anfragen / Mitteilungen

B. Nichtöffentliche Sitzung


1. Personalangelegenheiten der Lehrkräfte an Grund- und Förderschulen
hier: Besetzung der Schulleitungsstelle an der Gemeinschafts-Grundschule in Welper
2. Erweiterung des Baugebietes „Landwehrkamp“ in Welper-Meyerich
hier: Abschluss eines städtebaulichen Vertrages
3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“ an der Ladestraße im Zentralort Welper
hier: Abschluss eines städtebaulichen Vertrages
4. Anfragen / Mitteilungen

Mit freundlichen Grüßen


Teimann

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

Bauer, Birngruber, Brinkmann, Buschulte, Dahlhoff, Daube, Feister, Flöing, Hagenmüller, Heuwinkel, Holota, Kaiser, Korn, Meisterernst, Nölle-Pier, Ohst, Reinecke, Rohe, Schröder, Schulte, Starb, Stehling, Stellmach, Stratmann, Sundermann, Supe, Weber und Wiemer

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-21/32	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 19.06.2013

Bürgermeister	<i>[Signature]</i> 20/06/13	Allg. Vertreter	<i>[Signature]</i> 20/06/13
Gleichstellungsbeauftragte	<i>[Signature]</i> 21/06.13	Fachbereichsleiter	<i>[Signature]</i> 19/06.13

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
HFA	2	oef	03.07.13	u. Mehrheit beschlossen	9	6	1
Rat	2	oef	17.07.13				

32. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Landwehrkamp II“

hier: Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG)

Sachdarstellung zur Sitzung am 03.07.2013:

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 22.05.2013 die Durchführung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Betroffen ist der Bereich des parallel zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Landwehrkamp II“. Inhalt der Änderung des FNP ist die Erweiterung der Wohnbaufläche.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Zuge des Verfahrens zur 32. Änderung des FNP wurde die Bezirksplanungsstelle um Stellungnahme gebeten, ob die v.g. Änderung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Im Rahmen der landesplanerischen Anpassung hat am 13.06.2013 ein Arbeitsgespräch bei der Bezirksregierung Arnsberg stattgefunden. Die Vertreter der Bezirksregierung haben in diesem Gespräch deutlich gemacht, dass die Gemeinde verpflichtet ist, die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu beachten und nach Möglichkeit auch zu erfüllen. 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 des Flächennutzungsplanes ein Wohnbauflächenüberhang ermittelt. Die nun im Rahmen der 32. Änderung des FNP geplante Wohnbauflächenenerweiterung steht dem Ziel des Abbaus von Wohnbauflächenüberhang entgegen.

Es bestehen zwar keine standörtlichen Bedenken, um jedoch eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung zu erreichen, müsste bei der Entwicklung der Fläche „Landwehrkamp II“ eine Umplanung von Reserveflächen im Verhältnis 1: 1,5 erfolgen. Hierzu müsste unter Benennung der zukünftig umzuwandelnden Reserveflächen ein verbindlicher Beschluss durch den Rat gefasst werden. Das Baugebiet „Landwehrkamp II“ hat eine Größe von 1,3 ha. Die zu benennenden Umplanungsflächen müsste somit eine Größe von 1,95 ha betragen.

Hierbei sind vorrangig Flächen außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) – also in Ortsteilen < 2.000 EW – zu berücksichtigen. Die bauplanerisch im FNP gesicherten Flächenreserven, die absehbar nicht einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden, sind in Freiraum umzuplanen.

Folgende Reserveflächen eignen sich nicht für eine Umplanung und bleiben bei der Betrachtung daher unberücksichtigt:

- unbebaute Freiflächen im Geltungsbereich einer rechtskräftigen Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB (Baulücken).
- nicht bebaute Grundstücke innerhalb eines rechtskräftigen und erschlossenen Bebauungsplanes, für die eine überbaubare Fläche festgesetzt ist.

Grundsätzlich können auch nicht realisierte Bebauungspläne (z.B. Ort Illingen „Auf dem Kamp“) bei der Umplanung berücksichtigt werden. Hier wäre jedoch ein umfangreiches separates Aufhebungsverfahren erforderlich, so dass ein jetziger Ratsbeschluss nicht die erforderliche Verbindlichkeit gewährleisten kann.

Als Umplanungsfläche wird daher ein Bereich vorgeschlagen, der im FNP als Baufläche dargestellt ist, aber bisher nicht durch einen Bebauungsplan oder eine städtebauliche Satzung weiterentwickelt wurde:

Ortsteil Borgeln - Bereich südlich des Sportplatzes/ östlich der Jahnstraße

Südlich des Sportplatzes im Ortsteil Borgeln ist im FNP der Gemeinde Welper ein 2,48 ha großer Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) wurde bisher nicht entwickelt. Es wird vorgeschlagen, eine Teilfläche von 1,75 ha für eine Umplanung vorzusehen.

Gründe:

- Nähe zum Sportplatz (Immissionskonflikt)
- zuletzt wurden vorrangig andere Flächen im Ortsteil für eine bauliche Entwicklung diskutiert

Es verbleibt eine 0,73 ha große Fläche entlang der vorhandenen Jahnstraße mit einer einzeiligen Bautiefe für eine spätere beidseitige Bebauung entlang der vorhandenen Straße.

Im Rahmen des Siedlungsflächen-Monitorings wird diese Fläche unter der Nr. 05 00 09 geführt.

Um die insgesamt geforderten 1,95 ha zu erreichen wird ergänzend vorgeschlagen, eine Fläche im Zentralort Welper zu berücksichtigen:

Zentralort Welper – Kreuzungsbereich „Wolter-v.-Plettenberg-Str./ Hachenstr.“

Die in Rede stehende Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ostbusch“ und ist hier als Regenrückhaltebecken festgesetzt. Eine wohnbauliche Entwicklung der 0,27 großen Fläche ist somit nicht möglich und drängt sich daher für eine Umplanung auf.

Im Rahmen des Siedlungsflächen-Monitorings wird diese Fläche unter der Nr. 21 10 03 geführt.

In den beigefügten Karten sind die Reserveflächen der einzelnen Ortsteile und die des Zentralortes Welper dargestellt (dunkelgrau).

Beschlussvorschlag:


Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat folgende Beschlussfassung:

Im Zusammenhang mit der Erweiterung der Wohnbauflächen östlich der Werler Straße im Zentralort Welper (32. Änderung des FNP und Aufstellung B-Plan Nr. 27 „Landwehrkamp II“) beschließt der Rat verbindlich, die im Zuge des Siedlungsflächen-Monitorings aufgeführten Reserverflächen

- a) 05 00 09 im Ortsteil Borgeln mit einer Teilfläche von 1,75 ha in Freiraum (Fläche für die Landwirtschaft) und
- b) 21 10 03 im Zentralort Welper mit 0,27 ha in eine „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“

umzuwandeln.

Es erfolgt eine Berücksichtigung in einer der folgenden Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan.

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Fachbereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 66 – 11 – 04 / 5	Sachbearbeiter: Datum:	Frau Fuest 27.05.2013

Bürgermeister	<i>J. 20/06/13</i>	Allg. Vertreter	<i>20/06/13</i>
Gleichstellungsbeauftragte	<i>Jf. 21/06.13</i>	Fachbereichsleiter	<i>19/06.13 Jf.</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	3	oef	12.06.2013	einstimmig			
HFA	3	oef	03.07.2013	<i> einstimmig</i>			
Rat	3	oef	17.07.2013				

Betr.: Ausbau der L 747 innerhalb der Ortsdurchfahrt Schwefe

hier: Vorstellung der Straßen- und Gehwegplanung in der Ortsdurchfahrt Schwefe

Sachdarstellung zur Sitzung am 12.06.2013:

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung vom 20.07.2011 beschlossen, dass Ingenieurbüro Welling & Partner aus Büren mit der Straßenausbauplanung der Ortsdurchfahrt Schwefe zu beauftragen.

Aufgrund der Tatsache, dass auch der Regionalrat Arnsberg in seiner Sitzung am 13.12.2012 beschlossen hat, die o.a. Maßnahme auf Rang 7 der Prioritätenliste zu verschieben, wurde der als Anlage beigefügte Entwurf im Vorfeld mit dem Straßenbaulastträger Straßen NRW aus Meschede entsprechend abgestimmt.

Eine detaillierte Vorstellung der Entwurfsplanung erfolgt in der Sitzung.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat, die vorgestellte Planung zu billigen. Des Weiteren wird die Verwaltung beauftragt, die weiteren vorbereitenden Arbeiten auf der Grundlage der vorgestellten Entwurfsplanung zur Durchführung der Baumaßnahme zu tätigen.


Beschluss des BPU vom 12.06.2013:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat einstimmig, die vorgestellte Planung zu billigen, wobei zusätzliche verkehrsberuhigende Elemente wie Asphaltveränderungen und Querungshilfen zu berücksichtigen sind. Des Weiteren wird die Verwaltung beauftragt, die weiteren vorbereitenden Arbeiten auf der Grundlage der vorgestellten Entwurfsplanung zur Durchführung der Baumaßnahme zu tätigen.

Sachdarstellung zur Sitzung am 03.07.2013:

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW in Meschede wurde über die Beschlussempfehlung vom 12.06.2013 informiert und zu einer entsprechenden Stellungnahme seitens des Straßenbaulastträgers aufgefordert.

Sobald der Gemeinde diese Stellungnahme vorliegt, wird diese den Fraktionen umgehend mitgeteilt.

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.:	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 18.06.2013

Bürgermeister	<i>[Signature]</i> 20/06/13	Allg. Vertreter	<i>[Signature]</i> 20/06/13
Gleichstellungsbeauftragte	<i>[Signature]</i> 21/06.13	Fachbereichsleiter	<i>[Signature]</i> 18/06.13

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	4	oef	12.06.13				
HFA	4	oef	03.07.13				
Rat	4	oef	17.07.2013				

30. Änderung des Flächennutzungsplanes und Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Soestweg“, Ortsteil Schwefe

- hier:**
1. Ergebnis der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 Abs. 1 LPlG
 2. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
 3. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
 4. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sachdarstellung zur Sitzung am 17.04.2013:

Zu 1.

Im Rahmen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die landesplanerische Anpassung abgefragt. Mit Verfügung vom 22.04.2013 teilt die Bezirksplanungsstelle nun mit, dass zwar keine standörtlichen Bedenken bestehen, aber dennoch eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung derzeit nicht bestätigt werden kann.

Siehe beigefügte Verfügung vom 22.04.2013!

Grundlage der Bedenken ist, dass für die Gemeinde Welver ausgehend von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ein Wohnbauflächenüberhang besteht. Bezogen auf den Ortsteil Schwefe sind dies 0,8 ha. Bei der Aufstellung des Regionalplanes wurden im Zuge des Siedlungs-Flächenmonitorings bereits Umplanungsflächen gemeldet, durch die der Überhang reduziert werden kann. Es handelt sich um die Bereiche südlich der Straße „Zum Vulting“ und südlich des „Sägemühlenweges“. Diese Flächen liegen im Überschwemmungsgebiet (Amper Bach und Blögge) und können daher gem. § 78 Abs. 1 Nr. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes nicht baulich entwickelt werden.

Da die Rücknahmeflächen bisher noch nicht im Wege einer Flächennutzungsplanänderung tatsächlich umgeplant wurden, wird die Aufnahme in das Verfahren zur 30. FNP-Änderung seitens der Bezirksregierung Arnsberg angeregt. Hilfsweise könne der Rat einen Beschluss fassen, der die Umplanungsflächen verbindlich benennt, um so das laufende Verfahren nicht zu verzögern.

Die Umplanungsflächen sind in der beigefügten Karte dargestellt. Verwaltungsseitig wird empfohlen, einen entsprechenden Ratsbeschluss zu fassen.

Zu 2. und 3.

Im Rahmen der Änderung der o.g. Bauleitpläne wurde in der Zeit vom 04.03.2013 bis 05.04.2013 die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der anderen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage aufgelistet. Beschlussfassungen sind zu folgenden Stellungnahmen erforderlich:

Nr. 2 Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie

Nr. 5 Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 35

Nr. 14 Kreis Soest

Nr. 19 Westnetz

Nr. 20 LWL-Archäologie für Westfalen

Im Anschluss daran folgt die eingegangene Stellungnahme eines Bürgers mit der zu beschließenden Abwägung.

Zum nächsten Verfahrensschritt wurde zwischenzeitlich die Begründung fortgeschrieben und der Umweltbericht erarbeitet. Auf Seite 37 der Begründung wird dargelegt, dass sich im Zusammenhang mit der Berechnung der Eingriffs- und/ Ausgleichsbilanzierung ein Defizit von 2.000 Wertpunkten ergibt. Hier endet das Kapitel 6 mit dem Hinweis auf das Ersatzgeld, ohne dies konkret zu benennen. Die Begründung ist hier noch zu ergänzen. Unter Berücksichtigung eines Ersatzgeldes von 7,00 €/ m² ergibt sich eine Summe von 3.500,00 €.

Zu 4.

Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

1.

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

Im Zusammenhang mit der Erweiterung der Wohnbauflächen nordwestlich des Soestweges im Ortsteil Schwefe beschließt der Rat verbindlich, die im Zuge des Siedlungsflächen-Monitorings bereits als umzuplanende Flächen gemeldeten Bereiche südlich der Straße „Zum Vulting“ (Reserverfläche Nr. 19 00 13 = 0,96 ha) und südlich der Straße „Sägemühlengeweg“ (Reserverfläche Nr. 19 00 14 = 0,37 ha) zukünftig in Freiraum (Fläche für die Landwirtschaft) umzuwandeln. Es erfolgt eine entsprechende Berücksichtigung in einer der folgenden Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan.

2.

Siehe beigefügte Einzelbeschlüsse zu den eingegangenen Stellungnahmen!

3.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat, die öffentliche Auslegung der Entwürfe zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 1. Änderung des Bauungsplanes Nr. 5 „Soestweg“ 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.

Beratung im BPU am 12.06.2013:

Im Verlauf der Beratung wird verwaltungsseitig darauf hingewiesen, dass die Reserverfläche 19 00 13 südlich der Straße „Zum Vulting“ im Zuge des Flächenmonitorings bei der Aufstellung des Regionalplanes auf der Grundlage der Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver als eine zusammenhängende Fläche behandelt wurde. Unter Berücksichtigung der Hochwassergefahrenkarte liegt der westliche Teilbereich aufgrund seiner Höhenlage jedoch nicht in einer entsprechenden Gefahrenzone, so dass eine Aufteilung dieser Reservefläche denkbar wäre, mit der Folge, dass die westliche Fläche mit einer Größe von 3.900 m² nicht umgeplant werden könnte.

Seitens der BG-Fraktion wird beantragt, den Punkt 1 ohne entsprechende Beschlussempfehlung in den Haupt- und Finanzausschuss zu verweisen, da die Verwaltung in Kürze ein Gespräch mit der Bezirksplanungsstelle führen wird, wobei die Thematik der Umplanungsflächen noch einmal erörtert werden könnte.

Beschluss:

1.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt beschließt auf Antrag der BG-Fraktion mit

8 Ja- und
7 Nein-Stimmen,

den Unterpunkt „*Ergebnis der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 Abs. 1 LPIG*“ ohne Beschlussempfehlung in den nächsten Haupt- und Finanzausschuss zu verweisen.

2.

Siehe beigefügte Einzelbeschlüsse zu den eingegangenen Stellungnahmen!

3.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat mit

8 Ja- und
7 Nein-Stimmen,

die öffentliche Auslegung der Entwürfe zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Soestweg“ 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.

Sachdarstellung zur Sitzung des HFA am 03.07.2013:

Wie in der Beratung im BPU am 12.06.2013 bereits mündlich angekündigt erfolgte zwischenzeitlich ein Erörterungsgespräch in dieser Sache mit Vertretern der Verwaltung und der Bezirksregierung Arnsberg.

Die Bezirksregierung hat in diesem Gespräch nochmals deutlich gemacht, dass die Gemeinde verpflichtet ist, die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu beachten und nach Möglichkeit auch zu erfüllen. Dazu gehöre auch der Abbau des möglichen Wohnbauflächenüberhangs. Für Schwefe bedeutet dies, dass mindestens alle Flächen, die zurzeit sowieso nicht baulich entwickelt werden können, da sie im Überschwemmungsgebiet liegen, zurückzunehmen seien. Sofern sich in mittlerer Zukunft die Situation der Hochwassergefährdung in

Schwefe verbessern sollte, z.B. durch bauliche Veränderungen am Gewässer, bliebe es der Gemeinde natürlich unbenommen, entlassene Flächen durch ein erneutes Änderungsverfahren wieder in den Flächennutzungsplan als Siedlungsflächen aufzunehmen. Aber auch dann müsse das Verhältnis von bereits im Flächennutzungsplan vorhandenen Reserveflächen und dem Flächenbedarf im Blick bleiben.

Auf Hinweis der Verwaltung wurde von der Bezirksregierung zur Kenntnis genommen, dass der westliche Teil der Umplanungsfläche 19 00 13 (westlich der Bachstraße) aufgrund eines starken Geländeanstiegs größtenteils außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt. Daher könne der Gemeinde aus Sicht der Bezirksregierung zugestanden werden, dass diese Teilfläche als Reservefläche verbleibt und nicht zurückgenommen werden muss. Die Größe dieser Teilfläche beträgt rd. 0,39 ha. Dagegen beträgt die östliche Teilfläche der Umplanungsfläche 19 00 13 rd. 0,57 ha und die Umplanungsfläche 19 00 14 (südlich des Sägemühlenwegs) rd. 0,37 ha.

Die Bezirksregierung hat nochmals bestätigt, dass es für die landesplanerische Anpassung im Zuge der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Soestweg“ zunächst ausreicht, wenn der Rat bezüglich der Rücknahme von Reserveflächen zum Abbau des Wohnbauflächenüberhangs im Flächennutzungsplan zunächst einen verbindlichen Beschluss fasst und die Rücknahme dann in einem der zukünftigen Änderungsverfahren berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung des Vorgenannten sowie der Beschlussempfehlung des BPU vom 12.06.2013 ergeht nunmehr seitens der Verwaltung der folgende

Beschlussvorschlag:

1.

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat folgende Beschlussfassung:

Im Zusammenhang mit der Erweiterung der Wohnbauflächen nordwestlich des Soestweges im Ortsteil Schwefe beschließt der Rat verbindlich, die Teilfläche der im Zuge des Siedlungsflächen-Monitorings gemeldeten Umplanungsfläche 19 00 13 südlich der Straße „Zum Vulting“ und östlich der „Bachstraße“ (0,57 ha Reservefläche) und die gesamte Umplanungsfläche 19 00 14 südlich der Straße „Sägemühlenweg“ (0,37 ha Reservefläche) zukünftig in Freiraum (Fläche für die Landwirtschaft) umzuwandeln. Es erfolgt eine entsprechende Berücksichtigung in einer der folgenden Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan.

Die verbleibende Teilfläche der Umplanungsfläche 19 00 13 westlich der „Bachstraße“ (0,39 ha Reservefläche) verbleibt hingegen auch zukünftig als Siedlungsfläche im Flächennutzungsplan und die Umplanung entfällt.

2.

Siehe beigefügte Einzelbeschlüsse zu den eingegangenen Stellungnahmen!

3.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat, die öffentliche Auslegung der Entwürfe zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Soestweg“ 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.

Beratung im Haupt- und Finanzausschuss vom 03.07.2013:

1.

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat mit 9 Ja- und 7 Nein-Stimmen folgende Beschlussfassung:

Im Zusammenhang mit der Erweiterung der Wohnbauflächen nordwestlich des Soestweges im Ortsteil Schwefe beschließt der Rat verbindlich, die Teilfläche der im Zuge des Siedlungsflächen-Monitorings gemeldeten Umplanungsfläche 19 00 13 südlich der Straße „Zum Vulting“ und östlich der „Bachstraße“ (0,57 ha Reservefläche) und die gesamte Umplanungsfläche 19 00 14 südlich der Straße „Sägemühlenweg“ (0,37 ha Reservefläche) zukünftig in Freiraum (Fläche für die Landwirtschaft) umzuwandeln. Es erfolgt eine entsprechende Berücksichtigung in einer der folgenden Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan.

Die verbleibende Teilfläche der Umplanungsfläche 19 00 13 westlich der „Bachstraße“ (0,39 ha Reservefläche) verbleibt hingegen auch zukünftig als Siedlungsfläche im Flächennutzungsplan und die Umplanung entfällt.

2.

Siehe beigefügte Einzelbeschlüsse des Haupt- und Finanzausschuss vom 03.07.2013 zu den eingegangenen Stellungnahmen!

3.

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat mit 9 Ja-Stimmen und 7 Nein-Stimmen, die öffentliche Auslegung der Entwürfe zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Soestweg“ 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.



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 40225 Dortmund

Gemeinde Welver
Am Markt 4
59514 Welver

Datum: 04. April 2013
Seite 1 von 2

Altkennzeichen:
65.52.1-2013-119
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Memmes
Frau Baginski
Telefon: 02931/62-3655
Telefon: 02931/62-3581
Fax: 02931/62-
Gabelstraße 25
44135 Dortmund

30. Änderung des FNP der Gemeinde Welver und Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Soestweg", Ortsteil Schwefe Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 27.02.2013 61-26-19/05-01

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den bergbaulichen Verhältnissen gebe ich folgende Hinweise:

Die Fläche liegt über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Saline Sassendorf“. Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist die Saline Bad Sassendorf GmbH, Moor- und Solebad in Bad Sassendorf, Bismarckstraße 2 in 59505 Bad Sassendorf.

Ferner weise ich der Vollständigkeit halber darauf hin, dass der Planbereich über den auf Kohlenwasserstoffen verliehenen Erlaubnisfeldern „CBM-RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken) und „Falke-South“ (zu gewerblichen Zwecken) liegt.

Inhaberin der Erlaubnis „CBM-RWTH“ ist die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen in Aachen, Inhaberin der Erlaubnis „Falke-South“ ist die Falke Hydrocarbons GmbH in Frankfurt am Main. Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldergrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststel-

Gemeinde Welver
Bebauungsplan Nr. 5 'Soestweg'
Abwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Stand 23.05.2013

Nr. 2
Bezirksregierung Arnsberg
Abt. 6 Bergbau und Energie NRW

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Folgender Text wird in die Begründung (Kap. 3.4 Umwelt- und Naturschutz) im Absatz 'Geologie und Boden' aufgenommen:

... "Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die für den Bergbau zuständige Abteilung der Bezirksregierung Arnsberg darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld 'Saline Sassendorf' liegt. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich über den auf Kohlenwasserstoffen verliehenen Erlaubnisfeldern 'CBM-RWTH' (zu wissenschaftlichen Zwecken) und 'Falke-South' (zu gewerblichen Zwecken) liegt. Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung - Feststellung des Vorhandenseins und der Ausdehnung - der entsprechenden Rohstoffe. Die Zulässigkeit von konkreten Aufsuchungsmaßnahmen erfordert jedoch ein gesondertes Genehmigungsverfahren, so dass die zuvor benannten Rechte zunächst ohne weitere Auswirkungen auf die hier vorliegende Bauleitplanung sind.

Nach Auskunft der Bezirksregierung hat im Bereich des Plangebietes bisher kein Bergbau stattgefunden." ...

Abstimmungsergebnis:

BPU: beschlossen mit Mehrheit, 8:7

HFA *beschlossen mit Mehrheit 9:7*

Rat:



lung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsichtsmaßnahmen stellen darf. Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsichtsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Nach den vorliegenden Unterlagen hat im Bereich des Plangebietes bisher kein Bergbau statt gefunden.

Das Antwortschreiben erhalten Sie vorab per E-Mail

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:

gez. A. Mennekes



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 59817 Arnsberg

Bürgermeister der
Gemeinde Welver
Am Markt 4
59514 Welver

Gemeinde Welver
Eing.: 27. März 2013

Datum: 22. März 2013
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
35.2.1-1.4-SO-4/13
bei Antwort bitte angehen

Auskunft erteilt:
Herr Grossert
herald.grossert@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3404
Fax: 02931/82-8240248

Selbstzstr. 2
59821 Arnsberg

**30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver in
Verbindung mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5
„Soestweg“
Städtebauliche Vorprüfung**

Ihr Schreiben vom 27.02.2013 Az.: 61-26-19/05-01


Sehr geehrte Damen und Herren,

aus städtebaurechtlicher und städtebaufachlicher Sicht bestehen gegen die vorgelegte 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver im Ortsteil Schwefe grundsätzlich keine Bedenken.

Zur Begründung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der auch für das Bebauungsverfahren erforderlich ist (vgl. § 2 (4) und § 2a BauGB). Des Weiteren ist eine Artschutzprüfung durchzuführen und das Ergebnis in der Begründung oder im Umweltbericht aufzuführen.

Es ist möglich für beide Bauleitplanverfahren einen gemeinsamen Umweltbericht aufzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Grossert)

Gemeinde Welver,
Bebauungsplan Nr. 5 'Soestweg'
Abwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Stand 23.05.2013

Nr. 5
Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 35
Den Anregungen wird entsprochen.

Der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ist als Teil B ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beigefügt, der die bei der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen gemäß § 2 (4) BauGB beschreibt und bewertet.
Im Hinblick auf die mit dem Vogelschutzgebiet 'Heilwegbörde' zusammenhängenden Aspekte der Planung wurden hierbei insbesondere auch die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen einer Vorprüfung bearbeitet.

Abstimmungsergebnis:

BPU: beschlossen mit Mehrheit, 8:7

HFA *beschlossen mit Mehrheit 9:7*

Rat:

Gemeinde Welver
Eing.: 07. APR. 2013



Koordinierungsstelle Regionalentwicklung

Gebäude Hoher Weg 1 - 3 · 59494 Soest
Name Herr Gerling
Durchwahl 02921 30-2288
Zentrale 02921 30-0
Telefax 02921 30-2951
Zimmer 1.155
E-Mail paul.gerling@kreis-soest.de
Internet www.kreis-soest.de
Soest, 27. März 2013
Bei Schriftwechsel und Rückfragen bitte stets angeben:
Geschäftszeichen

61.26.12

- a) 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver - Bereich Schwefe
- b) 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Soestweg“ im Ortsteil Schwefe

Trägerbeteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 27.02.2013

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 Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen gegen die geplante 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 1. Änderung des B-Plans Nr. 5 „Soestweg“ keine grundsätzlichen Bedenken.

Wie in der Begründung zur 30. Änderung des FNP unter 9. ausgeführt, befinden sie die geplanten Flächen im Wirkungsbereich landwirtschaftlicher Nutzungen. Insofern sind gelegentliche Lärm- und Geruchsbelastungen für die Antragsflächen nicht auszuschließen.

Als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind jedoch nur die Belastungen zu werten, die die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. Diese Schwelle ist in diesem, dem Rücksichtnahmegebot unterliegenden Bereich erreicht, wenn die für ein Dorfgebiet anzusetzenden Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Hiervon ist jedoch nach hieriger Einschätzung nicht auszugehen.

Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich aufgrund der Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft Bedenken. Insbesondere kann eine Erweiterung an einer Straßenseite „Begehrlichkeiten“ auf der gegenüberliegenden Straßenseite wecken und zur weiteren

Gemeinde Welver
Bebauungsplan Nr. 5 'Soestweg'
Abwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Stand 23.05.2013

Nr. 14
Kreis Soest
a) Die Hinweise zum Immissionsschutz betreffend werden zur Kenntnis genommen. Folgender Text wird in die Begründung (am Ende von Kap. 3.4.2 Freiraumsituation, Arten und Lebensräume) aufgenommen:

... "Landwirtschaft
Hinsichtlich landwirtschaftlicher Betriebe sind keine schädlichen Einwirkungen für das Plangebiet zu erwarten. Die Abstände zu den Betrieben sind ausreichend.
Dennoch erfolgt der Hinweis, dass Welver trotz des grundsätzlichen Strukturwandels in der Landwirtschaft weiterhin landwirtschaftlich geprägt ist und auch das Plangebiet im Wirkungsbereich landwirtschaftlicher Nutzungen liegt. Insofern können trotz des ausreichenden Abstandes zu den entsprechenden Betrieben gelegentliche Lärm- und Geruchsbelastungen für das Plangebiet nicht immer ausgeschlossen werden."

b) Die Bedenken zu den landschaftsfachlichen Aspekten werden zur Kenntnis genommen.

Die geäußerten Bedenken sind nachvollziehbar. Die vorliegende Bauleitplanung soll Planungsrecht auf den Flächen nördlich des Soestweges schaffen. Die angesprochene Fläche auf der gegenüberliegenden südlichen Straßenseite ist somit nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Eine Bebauung ist ohne entsprechendes Planungsrecht auch hier nicht möglich, daran ändert die aktuelle Planung nichts.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt schließt die Gemeinde eine bauliche Entwicklung auf diesen Flächen aus.

c) Die Hinweise zum Vogelschutzgebiet 'Heliwegbörde' werden zur Kenntnis genommen.

Der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ist als Teil B ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beigefügt, der die bei der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen gemäß § 2 (4) BauGB beschreibt und bewertet.

Im Hinblick auf die mit dem Vogelschutzgebiet 'Heliwegbörde' zusammenhängenden Aspekte der Planung wurden - der Anregung folgend - hierbei insbesondere auch die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen einer Vorprüfung bearbeitet.

Die Fläche des Vogelschutzgebietes wird insgesamt nicht verkleinert, allerdings rückt die Bebauung durch die Maßnahme näher an das Vogelschutzgebiet. Die Beeinträchtigungen sind nicht so zu bewerten, dass die betroffenen Vogelarten dadurch in ihrem Bestand gefährdet würden.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung hat zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan im Zusammenwirken mit anderen Planungen und Projekten aufgrund der betroffenen Flächengrößen nicht geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein EG-Vogelschutzgebiet zu beeinträchtigen. Vorkommen von europäisch geschützten Vogelarten in der Umgebung des Bearbeitungsgebiets sind bekannt und zu erwarten.

Das geplante Bauvorhaben wird aber keine oder allenfalls nur sehr geringe negative Auswirkungen auf diese Arten haben. Damit ist eine weiterführende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht notwendig.

Die Festlegung einer unbebaubaren Fläche gleichen Umfangs mit den geplanten Gehölzstrukturen und entsprechender Zweckbestimmung kann einen annähernd gleichwertigen Vogelschutz - vorzugsweise allerdings für andere Arten - sicherstellen.

Zersiedlung führen.

Folgende Anregungen sind zu berücksichtigen:

- Schutzgebiete:

Das Vogelschutzgebiet Hellwegbörde ist durch die Planung betroffen: Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich laut Begründung tlw. im Vogelschutzgebiet Hellwegbörde (NATURA 2000-Gebiet /Europäisches Vogelschutzgebiet) oder grenzen direkt an das Vogelschutzgebiet an.

Das NATURA 2000-Gebiet, Europäisches Vogelschutzgebiet Hellwegbörde grenzt unmittelbar an, bzw. befindet sich auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen. Die Hellwegbördevereinbarung sieht quer über das Grundstück die Grenze vom Interessengebiet Siedlungsentwicklung zum Lebensraum Wiesenweide vor. Das Flurstück 357 ist dabei noch dem Interessengebiet Siedlungsentwicklung zuzuordnen, während das Flurstück 362 eher im Lebensraum der Weihen liegt.

Es sind im Vogelschutzgebiet alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Schutzzweck ist die Erhaltung und Entwicklung der durch Offenheit, Großräumigkeit, weitgehende Unzersplittertheit und überwiegende ackerbauliche Nutzung geprägten Agrarlandschaft als -Brutgebiet insbesondere für Wiesen- und Rohrweide und Wachtelkönig, - Rast- und Durchzugsgebiet insbesondere für Goldregenpfeifer, Mornellregenpfeifer, Kornweide und Rotmilans.

Die vorliegenden Kartierungen zeigen, dass westlich in der Ackerflur Wiesenweihenbrutplätze vorhanden waren.

Siedlungsbereiche sind Strukturen, die optische Reize verursachen. Als horizontale Kullisse ergibt sich eine verringerte Habitatverfügbarkeit. Dieser Randeffect, der bei horizontalen Kullissen entsteht, können Populationen erheblich beeinträchtigt werden. Die Wirkweite ist bis 300m anzusetzen. Zu berücksichtigen ist hier die Wirkung der vorhandenen Baumreihe.

Bei einer Beschränkung der Bebauung außerhalb des Vogelschutzgebietes wäre nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes zu rechnen. Dies würde den Verzicht auf die geplante nordwestliche Baufläche erfordern; diese liegt zum Teil im Vogelschutzgebiet.

Die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums MKUNLV zum Habitatschutz ist zu beachten. Danach ist davon auszugehen, dass bauliche Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 der BauO NRW außerhalb eines Natura 2000-Gebietes bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 Metern keine erheblichen Beeinträchtigungen hervorrufen.

Dieser Abstand wird hier nicht eingehalten, deshalb ist, falls die Planung im vorhandenen Umfang weitergeführt werden soll, eine FFH-Prüfung notwendig.

In einer Vorprüfung ist festzustellen, ob ein NATURA 2000-Gebiet von einem Vorhaben, einer Maßnahme oder einem Eingriff etc. betroffen sein kann und hierdurch erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele zu erwarten sind. Wenn Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, muss nach diesem Prüfschritt keine FFH-Verträglichkeitsprüfung eingeleitet werden.

d) Der Hinweis zum Landschaftsplan wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Welver hat im Rahmen der Beteiligung zum Landschaftsplan-Entwurf eine entsprechende Stellungnahme mit Bezug auf die wohlbauichte Entwicklung von Schwefe abgegeben.

Hierin heißt es: "Derzeit befindet sich die Erweiterung des geltenden Bebauungsplanes Nr. 5 „Soestweg“ im Orsteil Schwefe im Bauleitplanverfahren. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verweist der Kreis Soest darauf, dass der Landschaftsplan im Bereich der Erweiterung noch eine Außenbereichsfläche darstellt. Im Vorgriff auf den Abschluss des Verfahrens sollte auch die Erweiterungsfläche, bestehend aus den Flurstücken 78, 357, 358, 361 und 362 in der Flur 2, Gemarkung Schwefe, als Siedlungsfläche dargestellt werden."

Die diesen Landschaftsraum (lt. Entwicklungskarte) betreffenden Maßnahmen können - soweit dies den Voraussetzungen des Plangebietes entspricht - weitgehend in Planung übernommen werden. Dies betrifft insbesondere die Ergänzung der vorhandenen Baumreihe (vorzugsweise mit Obstbäumen), die Herstellung eines Siedlungsrandes mit einem mindestens 2,5 m (in Teilen sogar 5 m) breiten Gehölzstreifens sowie die Vorgaben für Unterhaltung der Grabenfläche.

e) Die Hinweise zum Thema Eingriff/Ausgleich werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter beschrieben und bewertet. Ergänzend zu der qualitativen Abwägung wurde eine rechnerische Bilanzierung - auch im Hinblick auf die im Kreis Soest angewendete Praxis der Ersatzgeldzahlung - erstellt.

f) Den Anregungen zum erhaltenen Gehölzbestand wird gefolgt:

In den Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung der angesprochenen Gehölzbestände aufgenommen:

5.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Entwässerungsgraben' sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

Vorhandene grabenbegleitende standortgerechte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Für Nachpflanzungen (Sträucher) sind vorzugsweise Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) zu verwenden.

und

7.1 Die vorhandenen Bäume entlang der Wirtschaftsweges (Flst. 68) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend Satz 2 zu ersetzen.

Entlang der Wirtschaftsweges (Flst. 68) sind zur Ergänzung der vorhandenen Baumreihe 10 weitere hochstämmige standortgerechte, einheimische Laubbäume und /oder Obstbäume aller Lokalsorten - vorzugsweise entsprechend der Artenliste nach 7.3 (Empfehlung) - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 5 standortgerechte, einheimische Sträucher je 10 m² Fläche (Raster etwa 1,5 m x 1,5 m) - vorzugsweise entsprechend der Artenliste nach 7.3 (Empfehlung) - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

f) Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen.

Auf der Grundlage vorhandener Unterlagen, insbesondere auch den Hinweisen der Arbeitsgemeinschaft biologischer Umweltschutz im Kreis Soest e.V. - ABU sowie den im Rahmen der Bestandsaufnahme erfolgten Beobachtungen der Planbearbeiter im Sommer / Herbst 2012 und im Frühjahr 2013 kann mit ausreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten von schützenswerten Arten durch die zusätzliche Wohnbebauung zerstört werden würden.

• Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan Welver befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren. Er steht dem Vorhaben mit der Zielaussage für diesen Planungsraum „Freiraumschutz“ in Teilbereichen entgegen. Der Landschaftsplan sieht hier einen „Außenbereich“ vor.

- Aussagen zur Eingriffsregelung (Eingriffsbewertung zum Naturhaushalt) und zu Vermeidungsmaßnahmen sind noch zu treffen.
- Es sind Festsetzungen zum erhaltenswerten Gehölzbestand besonders im nördlichen und östlichen Planbereich zu fixieren.
- Artenschutz:

Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.


Es ist nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 42 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 freundlichem Gruß

Im Auftrag


Paul Berling

Diese Einschätzung wird durch die Stellungnahme der ABU - bezogen auf die Vogelschutzgebietesaussweisung - direkt bestätigt. Hier heißt es: „Da der Planfläche südwestlich schon Gebäude vorliegen sind, gehen wir davon aus, dass in dem Planungsbereich errichtete Wohnhäuser gewöhnlicher Gebäudehöhen keine maßgeblichen Störwirkungen auf ansiedlungswillige Weihen im Brütgebiet westlich von Schwefe, welches im Vogelschutzgebiet Heilwegbörde liegt, ausüben werden.“

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt in der Folge zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan im Zusammenwirken mit anderen Planungen und Projekten aufgrund der betroffenen Flächengrößen nicht geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein EG-Vogelschutzgebiet zu beeinträchtigen. Das geplante Bauvorhaben wird - so die Aussage des Umweltausschusses - keine oder allenfalls nur sehr geringe negative Auswirkungen auf diese europäisch geschützten Vogelarten haben. Damit ist eine weiterführende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht notwendig.

Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG (nicht § 42 BNatSchG) nicht erfüllt werden.

Abstimmungsergebnis:

BPU: beschlossen mit Mehrheit, 8:7

HFA *beschlossen mit Mehrheit 9:7*

Rat:



Westnetz GmbH, Hellefelder Str. 8, 59821 Arnsberg

Gemeinde Welver
- Gemeindeentwicklung -
Am Markt 4
59514 Welver

Gasnetztarif
Wahlkreis
Stimmzettel
115, März 2013

Regionalzentrum Arnsberg

Ihre Zeichen 61-26-19/06-01
Ihre Nachricht 27.02.13
Unsere Zeichen DRW-ZAP-N-Ref/6
Name Hans-Werner Rech
Telefon 02931 84-2595
Telefax 02931 84-2067
E-Mail hans-werner.rech@westnetz.de

Arnsberg, 14. März 2013

30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver und Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Soestweg", Ortsteil Schwefe
- Beteiligung der Behörden und anderen 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 oder Anregungen.

Im Gebiet der Gemeinde Welver betreibt die RWE Deutschland AG als Eigentümerin und die Westnetz GmbH als Pächterin Gas-Hochdruckanlagen, Strom-Hochspannungsverteilnetzanlagen (bis 110 kV) und Gas- und Strom-Verteilnetzanlagen. Diese Stellungnahme ergeht für die betroffenen Anlagen der Verteilungsnetze Gas und Strom der Westnetz GmbH.

Die Gas-Verteilnetzanlagen der Westnetz GmbH verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet.
Die Gas-Hochdrucknetze und Strom-Hochspannungsverteilnetzanlagen der Westnetz GmbH sowie der Amprion (Transportnetz Strom) verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und sind somit nicht betroffen.

Bitte beteiligen Sie zusätzlich die Thyssengas GmbH direkt. Die Anschrift lautet: Integrity Management und Dokumentation, Netzdokumentation und Netzauskunft, Kampstr. 49, 44137 Dortmund, Tel.: 0231 / 91291-2277 oder Fax: 0231 / 91291-2266, E-Mail: leitungsauskunft@thyssengas.com.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH

(I. A. Röhlgen)

Ein Unternehmen der RWE

Minutenprotokoll der Sitzung des Flächennutzungsplan- und Bebauungsplan-Ausschusses der Gemeinde Welver vom 14. März 2013
Das Protokoll ist im Originalzustand sowie auszugsweise in Form von Kopien, die durch den Ausschuss genehmigt wurden, gültig.
- Hinweis für auflegende Netzwerke: www.rst.rwth-aachen.de

Gemeinde Welver.
Bebauungsplan Nr. 5 'Soestweg'
Abwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Stand 23.05.2013

Nr. 19
Westnetz GmbH (ehem. RWE)
Regionalcenter Arnsberg
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Folgender Text wird in die Begründung (Kap. 3.3 Technische Infrastruktur) aufgenommen:
... "Die Westnetz GmbH hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erklärt, dass die von der RWE Deutschland als Eigentümerin und von der Westnetz GmbH als Pächterin im Gemeindegebiet von Welver betriebenen Gas-Hochdrucknetze und Strom-Hochspannungsverteilnetze sowie das Transportstromnetz von Amprion mit ausreichendem Abstand zum Plangebiet verlaufen und daher von der Planung nicht betroffen sind."

Abstimmungsergebnis:

BPU: beschlossen mit Mehrheit, 8:7

HFA *beschlossen mit Mehrheit 9:7*

Rat:

LWL-Archäologie für Westfalen
Außenstelle Olpe

LWL-Archäologie für Westfalen - in der Wüste 4 - 57482 Olpe

Gemeinde Welver
Fachbereich 3
Gemeindeentwicklung
Am Markt 4

59514 Welver

Az.: 457613.eml



Für die Menschen.
Für Westfalen-Lippe.

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

Ansprechpartnerin:
Melanie Röhring B.A.

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

Olpe, 22.03.2013

30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver und
Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Soestweg“, Ortsteil Schwefe
Ihr Schreiben vom 27.02.2013 / Ihr Zeichen 61-26-19/05-01

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wir weisen auf den von Ihnen genannten Punkt 11. "Denkmalschutz und Denkmalpflege".
Zudem weisen wir darauf hin, dass in dem genannten Punkt noch unsere alte Bezeichnung und
unsere alte, nicht mehr gültige Fax-Nummer genannt werden. Darum bitten wir Sie, den Hinweis
wie folgt zu ändern:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche
Bodentunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und
Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch
Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt
werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer
Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe
(Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungs-
stätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16
Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden
freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das
Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6
Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken.

Im Auftrag

f. d. R.

Prof. Dr. Michael Baales
(Leiter der Außenstelle) M. Röhring B.A.

In der Wüste 4, 57482 Olpe
Telefon: 02761 9375-0
www.archaeblogie-in-westfalen-lippe.de

Konto der LWL-Erbschaftshilfe
Sparkasse Münsterland Ost, BIC: 2505 051 00, Kontonr.: 409 706
IBAN DE53 4005 0150 0000 4097 06, BIC: WEL2DE33HANST

Gemeinde Welver,
Bebauungsplan Nr. 5 'Soestweg'
Abwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB
eingegangenen Stellungnahmen
Stand 23.05.2013

Nr. 20
LWL-Archäologie für Westfalen
Außenstelle Olpe

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Folgender Text wird als Hinweis aufgenommen:

"Bodeneingriffe, Bodentunde und Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Boden-
funde, d.h., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der
natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder
pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenk-
mälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen,
Außenstelle Olpe (Telefon 02761/9375-0, Fax: 02761/9375-20) unverzüglich anzuzeigen und die
Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16
Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.
Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten
und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG
NW)."

Abstimmungsergebnis:

BPU: beschlossen mit Mehrheit, 8:7

HFA

Rat:

beschlossen mit Mehrheit 9:7

Heinz-Wilhelm Balmann
Soestweg 30
59514 Welver-Schwefe
Tel. 02921-61278

Welver, 02.04.2013

Gemeinde Welver
Fachbereich 3
Postfach 47
59511 Welver

Gemeinde Welver
Eing.: 04. APR. 2013

Stellungnahme und Anregungen zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Welver
hier: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Soestweg“

Sehr geehrter Herr Grobe,

fristgemäß möchte ich mich zur Änderung des Bebauungsplanes äußern.

Beim Kauf unseres Grundstückes wurde immer auf eine Bebauung entlang der L 747 hingewiesen und informiert. Eine Nutzung der hinteren, von der L 747 abge-
schlossenen Fläche, war nie in Erwägung gezogen bzw. erlaubt worden.

Die nun geplante Hinterlandbebauung erschließt sich mir nicht und ist keine städtebaulich erwünschte (sinnvolle) Erschließung.

Ferner kann ich nicht nachvollziehen, warum nicht eine evtl. Erschließung über den Wirtschaftsweg oder eine parallel dazu verlaufende Zuwegung erfolgt. Dies ist meines Erachtens sinnvoller als eine Hinterlanderschließung durch einen privaten Stichweg. Diese im Entwurf dargestellte Planung dient keiner geordneten städtebaulichen Entwicklung, sondern schafft eine Krückenlösung, die zur Erschließung einer baulichen Fläche nicht geeignet ist. Eine Zuwegung hinter dem neu geplanten Grundstück an der L 747 parallel zu dem bestehenden Wirtschaftsweg ist als Alternative zumindest in Betracht zu ziehen.

Darüber hinaus bitte ich bestehendes grundbuchrechtliches Leitungsrecht in dem Hinterlandgrundstück auch planungsrechtlich dazustellen und abzusichern.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung und verbleibe mit freundlichen Grüßen

Gemeinde Welver,
Bebauungsplan Nr. 5 'Soestweg'
Abwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Stand 23.05.2013

Bürgerinnen und Bürger
Heinz-Wilhelm Balmann

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich als ständiger Prozess zu sehen und unterliegt immer wieder der Einflüssen verschiedener Faktoren. Hierzu gehören beispielsweise eine sich verändernde Altersstruktur der Gesellschaft, sich wandelnde wirtschaftliche und soziale Rahmenbedingungen, ein anderes Wohnverhalten der Bevölkerung, der allgemeine technische Fortschritt oder auch sich verschle-
bende Prioritäten auf den Gebieten Umwelt- und Naturschutz.

Auch die gemeindlichen Entwicklungsziele werden fortgeschrieben und müssen immer wieder neu überprüft werden.

Vor diesem Hintergrund kann auch eine zu einem früheren Zeitpunkt nicht aktiv betriebene Siedlungsentwicklung heute sinnvoll erscheinen. Ein Anspruch auf Unbebaubarkeit hat zu keiner Zeit bestanden.

Der Anregung für eine andere Erschließung wird nicht entsprochen.

Die Stellungnahme liefert keine neuen sachlichen Argumente gegen die geplante Erschließung.

Im Vorfeld des Verfahrens hat sich die Gemeinde Welver nach Prüfung der mit der Anregung formulierten Variante eindeutig gegen eine Erschließung der in Frage kommenden Baugrundstücke vom Wirtschaftsweg aus folgenden Gründen ausgesprochen.

- Der Wirtschaftsweg dient in erster Linie dem landwirtschaftlichen Verkehr. Diesem Zweck entsprechend ist der Weg befestigt und ausgebaut. Der Ausbau als öffentliche Straße ist - auch langfristig - nicht vorgesehen.

- Der ohnehin aus verkehrstechnischer Sicht 'problematische' Einmündungsbereich am Soestweg soll nicht weiter 'belastet' werden! Die geplanten neuen Zufahrtsbereiche sind auf die Ortsdurchfahrt abgestimmt und finden die Zustimmung der zuständigen Straßenbauverwaltung. Eine neue Grundstückszufahrt außerhalb dieses Bereiches findet keine Zustimmung.

- Mit dem neuen privaten Zufahrtsweg können zwei Baugrundstücke direkt vom Soestweg aus erschlossen werden. Neben der verkehrlichen Anbindung soll der geplante Weg auch die erforderlichen Ver- und Versorgungsleitungen aufnehmen. Mit der dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegenden Konzeption kann der Erschließungsaufwand auch diesbezüglich minimiert werden, weil die vorhandenen Netze im Soestweg heute schon bis fast an die neuen Baugrundstücke heranreichten. In der Folge sind auch die gemeindlichen Unterhaltungskosten geringer als bei einer Erschließungsvariante über den Wirtschaftsweg.

- Der westliche Rand des Plangebietes soll in größtmöglichem Umfang für eine aus umwelt- und naturschutzfachlicher Sicht sinnvolle Randeingrünung genutzt werden. Hier ist bereits eine Baumreihe im Ansatz vorhanden.

- Das Plangebiet befindet sich im Randbereich zum Vogelschutzgebiet 'Helliwegböde'. Insbesondere die westliche Spitze des Geltungsbereiches soll daher als Freifläche erhalten bleiben.

Der Anregung für die Berücksichtigung vorhandener Leitungsrechte wird nicht entsprochen.

Das angesprochene grundbuchlich gesicherte Einleitungsrecht wurde seitens der Gemeinde geprüft. An der vorhandenen Situation - Einleitung Niederschlagswasser in den Graben - soll festgehalten werden.


Es besteht aus Sicht der Gemeinde keine Notwendigkeit, hierfür ergänzend entsprechende planungsrechtliche Regelungen zu treffen.

Abstimmungsergebnis:

BPU: beschlossen mit Mehrheit; 8:7

HFA beschlossen auf Mehrheit 9:7

PKT

Gemeinde Welper Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61	Sachbearbeiter: Herr Hückelheim Datum: 27.05.2013	

Bürgermeister	<i>[Signature]</i> 31/05/13	Allg. Vertreter	<i>[Signature]</i> 29/05/13
Gleichstellungsbeauftragte	<i>[Signature]</i> 21.06.13	Fachbereichsleiter	<i>[Signature]</i> 29/05.13

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	5	oef	17.04.13	mit Mehrheit	9	6	-
BPU	5	oef	12.06.13	mit Mehrheit	9	6	-
HFA	5	oef	03.07.13	mit Mehrheit	10	6	-
RAT	5	oef	17.07.13				

Erlass einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Welper-Meyerich – Bereich Im Wiesengrund –

hier: Antrag vom 02.04.2013

Sachdarstellung zur Sitzung am 17.04.2013:

- Siehe beigefügten Antrag vom 02.04.2013 (Anlage 1)! -

Bestehendes Planungsrecht:

Die antragsgegenständliche Teilfläche des Flurstücks 140 in der Gemarkung Meyerich, Flur 5, ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und dem Außenbereich gem. § 35 BauGB planungsrechtlich zugeordnet. Die Fläche umfasst grob 4.500 m² und liegt östlich des Weges „Im Wiesengrund“. Dieser Weg bildet auch die östliche Grenze des planungsrechtlichen Innenbereiches gem. § 34 BauGB von Meyerich ab. Die Grenzen des Innenbereichs sind in der Anlage 2 dargestellt.

Bedarf:

Die Gemeinden sind angehalten, unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, zurückhaltend bei der zukünftigen Ausweisung von Bauland zu agieren. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen die Entwicklungsmöglichkeiten von Flächen im Hinblick auf Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Im südlichen Teil von Welper bieten sich zwar Flächen zur Innenentwicklung an, die jedoch tatsächlich kaum von den jeweiligen Eigentümern zur Verfügung gestellt werden. Lediglich der geplante zweite Bauabschnitt des Baugebietes „Landwehrkamp“ bildet hier eine Ausnahme. Durch die relativ geringe Anzahl von lediglich fünf Bauplätzen ist die Ausweitung in den Außenbereich noch vertretbar und die Bedarfsverträglichkeit sollte auch bei zeitgleicher Realisierung des zweiten Bauabschnittes des Baugebietes „Landwehrkamp“ noch verträglich sein.

Erschließung:

Der Weg „Im Wiesengrund“ ist in seinem nördlichen Abschnitt entlang der antragsgegenständlichen Fläche auf einer Breite von ca. 3,0 m asphaltiert und die Straßenparzelle weist eine Gesamtbreite von ca. 4,0 m auf. Somit ist auch im Aufbau von der Bauweise eines Wirtschaftsweges auszugehen. Für eine beidseitig bebaute Anliegerstraße erscheint die zur Verfügung stehende Verkehrsfläche damit zu schmal und ggf. auch zu instabil.

Die antragsgegenständliche Fläche grenzt südlich an das Gewässer „Rossbieke“. Zwecks Gewässerunterhaltung sollte darauf geachtet werden, einen Streifen von mindestens 3 m Breite zwischen dem südlichen Baugrundstück und dem Gewässerrand zur Unterhaltung freizuhalten.

Die Kanalisation wurde in dem Weg „Im Wiesengrund“ im Jahr 2005 als eine Kanalleitung DN 250 in Steinzeug verlegt. Sie ist Teil des modifizierten Mischsystems. Für die Grundstücke westlich des Wiesengrundes war bislang nur eine Schmutzwasserableitung notwendig, da das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Grundstücken allesamt direkt in die angrenzenden Vorfluter eingeleitet wird. Es wäre daher zu überdenken, ob für die beantragten Baugrundstücke eine separate Niederschlagswasserleitung mit Einleitung in die Rossbieke eingesetzt werden sollte.

Da etwaige Erschließungsarbeiten nicht zu Lasten der Gemeinde Welper gehen sollten, empfiehlt sich hier zunächst eine Abstimmung mit dem Antragsteller im Hinblick auf die Bereitschaft zum Abschluss eines Erschließungsvertrages.

Es ergeht daher folgender

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Erlass einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Bereich östlich des Weges „Im Wiesengrund“ sowie nördlich des Gewässers „Rossbieke“ in Welper-Meyerich zu beschließen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zur Ergänzungssatzung zu erstellen. Bei der Erstellung des Satzungsentwurfs sind folgende Festsetzungen zu berücksichtigen:

- zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser,
- höchstzulässig sind 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude,
- das Höchstmaß für alle baulichen Anlagen beträgt 9,50 m in der Höhe.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Antragsteller die Erfordernisse zur Anpassung der Erschließung im Hinblick auf einen späteren Erschließungsvertrag abzustimmen.

Dem Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt sind der Satzungsentwurf und die Ergebnisse aus der Abstimmung zur Erschließung in einer seiner nächsten Sitzungen zur Beratung vorzulegen.

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

Beschluss des BPU vom 17.04.2013:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt beschließt auf Antrag der BG-Fraktion mit

9 Ja-Stimmen und
6 Nein-Stimmen,

den Tagesordnungspunkt gem. § 13 Abs. 1 der Geschäftsordnung zu vertagen.

Beratung im BPU am 12.06.2013:

AM Rohe führt aus, dass die SPD-Fraktion dem Vorhaben unter der Voraussetzung einer ausschließlich einzeiligen Bebauung grundsätzlich positiv gegenübersteht. Es müsse jedoch in einem städtebaulichen Vertrag die Erschließungsproblematik aufgrund der vorhandenen Straßenverhältnisse vordringlich geklärt werden. Der gegenwärtige Zustand reiche für eine Erschließung nicht aus.

AM Daube führt aus, dass die CDU-Fraktion zurzeit keinen Bedarf für eine Entwicklung an dieser Stelle sehe. Dies könne sich in der Zukunft wieder ändern, aber derzeit sollte der Antrag jedoch abgelehnt werden.

AM Heuwinkel weist darauf hin, dass die FDP-Fraktion dem Antrag nur unter der Voraussetzung zustimmen werde, wenn die dargestellte Straße zur möglichen Erschließung der hinteren Fläche entfällt.

AM Rohe beantragt in diesem Zusammenhang, den Beschlussvorschlag in der Weise abzuändern bzw. zu ergänzen, dass die Verwaltung beauftragt wird, den Entwurf zur Ergänzungssatzung mit einer ausschließlich einzeiligen Bebauung zu erstellen.


AM Dahlhoff weist darauf hin, dass die BG-Fraktion in der letzten Sitzung die Vertagung beantragt habe, da es im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung an dieser Stelle erheblichen Klärungsbedarf gebe. Auch unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklung „Landwehrkamp II“ sollte diesem Antrag zum jetzigen Zeitpunkt nicht zugestimmt werden.

Für die Fraktion „Bündnis 90 / Die Grünen“ führt AM Weber aus, dass es wie schon in der letzten Sitzung bei einer Ablehnung des Antrages bleibt.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Antrag auf bauliche Entwicklung westlich der Straße „Im Wiesengrund“ abzulehnen.

Abstimmungsergebnis: Für die Ablehnung haben 9 Ausschussmitglieder gestimmt, 6 Ausschussmitglieder haben für die bauliche Entwicklung gestimmt.

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 27.05.2013

Bürgermeister	<i>f. 31.05.13</i>	Allg. Vertreter	<i>[Signature]</i> 29.06.13
Gleichstellungsbeauftragte	<i>of. 21.06.13</i>	Fachbereichsleiter	<i>[Signature]</i> 29.05.13

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	6	oef	12.06.13	mit Mehrheit	7	6	2
HFA	6	oef	03.07.13	mit Mehrheit	11	/	5
Rat	6	oef	17.07.13				

**Wohnbauliche Entwicklung der Freifläche südlich der Bördestraße zwischen Grundschule und Oststraße im Ortsteil Borgeln
hier: Antrag vom 15.04.2013**

Sachdarstellung zur Sitzung am 12.06.2013:

Siehe beigefügten Antrag vom 15.04.2013!

Hinweis:

Die im Antrag genannte Flurstücksnummer ist falsch. Es muss richtig heißen: Flurstück 350

1. planungsrechtlicher Ist-Zustand

Für den Ortsteil Borgeln besteht seit 1981 eine rechtskräftige Satzung gem. § 34 BauGB über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich). Zusammen mit den Bebauungsplänen Nr. 3 „Osterbrei“ und Nr. 4 „Bördestraße“ liegt dieser Siedlungsbereich westlich der Jahnstraße bzw. westlich des Friedhofes. Des Weiteren besteht für den Bereich „Borgeler Linde“ seit 1992 eine Außenbereichssatzung.

Die Flächen zwischen Jahnstraße und Oststraße einschließlich der Grundschule liegen im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Das Flurstück 350 der Gemarkung Borgeln, Flur 6, südlich der Bördestraße ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

2. Planungen aus dem Jahre 1999

Wie vom Antragsteller dargelegt, hat es im Jahre 1999 Bestrebungen gegeben, die Flächen ausgehend vom Friedhof bis zur Oststraße einschließlich des vorhandenen Sportplatzes durch den Erlass einer Ergänzungssatzung in den Innenbereich einzubeziehen, um so eine einzeilige wohnbauliche Entwicklung der Freifläche zwischen der Besetzung „Bördestraße 82“ und der Oststraße zu ermöglichen (vier Bauplätze).

Dabei sollten direkte Zufahrten von der Bördestraße auf die einzelnen Grundstücke ausgeschlossen werden, um den offenen Graben und den vorhandenen Gehölzstreifen erhalten zu können. Die Erschließung sollte über den parallel zur Kreisstraße verlaufenden Wirtschaftsweg (Flurstück 63) erfolgen. Der Rat hat letztendlich mit Mehrheit entschieden, dass Verfahren nicht bis zum Abschluss durchzuführen, so dass die Planung keine Rechtskraft erlangt hat.

3. Antrag auf Ergänzung - aktuell -

Wie bereits zuletzt im Zusammenhang mit der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Nehlerheide ausführlich dargelegt, ist eine Erweiterung vorhandener Außenbereichssatzungen nicht möglich. Gleichzeitig würde hier durch den Lückenschluss eine unzulässige Verbindung zwischen der bestehenden Innen- und der Außenbereichssatzungen erfolgen.

Sofern also dem Antrag gefolgt würde, müssten die Parzellen der Außenbereichssatzung mit überplant werden, so dass sich der Geltungsbereich einer möglichen Ergänzungssatzung ausgehend vom Friedhofsgelände in östliche Richtung bis einschließlich der vorhandenen Bebauung „Borgeler Linde“ erstrecken würde. Ob bei der dann zu Grunde zu legenden Größe des Geltungsbereiches noch das planungsrechtliche Instrument der Ergänzungssatzung angewendet werden kann, ist fraglich. Des Weiteren müssten durch die Integration des Schulbereiches und durch die Nähe zur Schützenhalle evtl. Nutzungskonflikte in einem Planverfahren abgearbeitet werden.

Unter Berücksichtigung der Vorgabe, dass sich eine Anbindung an die Kreisstraße anschließt, wäre zwar eine Erschließung des antragsgegenständlichen Grundstückes über die Parzelle 63 denkbar; hierbei handelt es sich jedoch um eine nicht ausgebaute öffentliche Fläche, die im Kataster als Wirtschaftsweg deklariert ist, aber derzeit nicht als solcher genutzt wird. Die Erschließung kann also nur durch einen entsprechenden Ausbau sichergestellt werden.

Da die antragsgemäße Bebauung nicht ohne einen größeren Planungs- und Infrastrukturaufwand erfolgen kann, ergeht verwaltungsseitig folgender

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Antrag auf bauliche Entwicklung südlich der Bördestraße/ östlich der Grundschule abzulehnen.


Beratung im BPU am 12.06.2013:

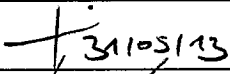
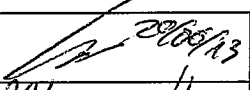
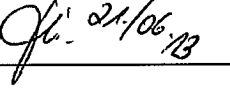
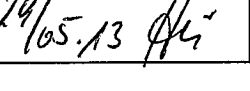
Nachdem der Antrag der SPD-Fraktion, diesen Tagesordnungspunkt bis zum Abschluss der Arbeiten zum ZAP Borgeln - Tagesordnungspunkt 1 der heutigen Sitzung – zurückzustellen, bei 6 Ja-Stimmen, 6 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen abgelehnt worden ist, ergeht folgender

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Antrag auf bauliche Entwicklung südlich der Bördestraße/ östlich der Grundschule abzulehnen.

Abstimmungsergebnis: Für die Ablehnung des Antrages haben 7 Ausschussmitglieder gestimmt. 6 Ausschussmitglieder haben für eine bauliche Entwicklung gestimmt und 2 Ausschussmitglieder haben sich enthalten.

Gemeinde Welper Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61	Sachbearbeiter: Datum:	Herr Große 28.05.2013

Bürgermeister		Allg. Vertreter	
Gleichstellungsbeauftragte		Fachbereichsleiter	

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
BPU	7	oef	12.06.13	mit Mehrheit	9	6	-
HFA	7	oef	03.07.13	mit Mehrheit	11	4	1
Rat	7	oef	17.07.13				

**Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Zentralortes Welper im Bereich nördlich der Straße „Ostbusch“
hier: Antrag vom 29.04.2013**

Sachdarstellung zur Sitzung am 12.06.2013:

Siehe beigefügten Antrag vom 29.04.2013!

Für den Zentralort Welper besteht seit 1982 eine rechtskräftige Satzung gem. § 34 BauGB über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich). Der Geltungsbereich dieser Satzung wurde unter Berücksichtigung der damals vorhandenen Bebauung festgelegt. Im Zuge der Straßen „Pferdekamp“ und „Ostbusch“ wurden die Parzellen entsprechend ihrer Bebauung einzellig aufgenommen. Dabei blieben die Besitzungen „Ostbusch 27 und 29“ (Flst. 14 und 15) sowie der Freibereich - Flurstücke 194 und 195 - bis zur Besetzung „Ostbusch 37“ (Flst. 192) unberücksichtigt, so dass die antragsgegenständlichen Flurstücke bis heute dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet sind.

Zwischenzeitlich hat der Gesetzgeber die Möglichkeit eröffnet, gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzu beziehen (Ergänzungssatzung). Bei Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung „Ostbusch 27 und 29“ wären hier die Voraussetzungen für die Einleitung des Verfahrens zum Erlass einer Ergänzungssatzung grundsätzlich gegeben.

Fraglich ist jedoch, ob eine solch kleinräumige bauliche Entwicklung befürwortet werden sollte, ohne dass für den hier insgesamt vorhandenen Freibereich zwischen den Straßen „Ostbusch / Pferdekamp / Schwarzer Weg“ eine ganzheitliche Rahmenplanung zugrunde liegt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist des Weiteren ausgehend vom Bahnübergang „Pferdekamp“ eine neue Straßenführung der L 747 dargestellt. Seinerzeit sollte der südliche Teil des Pferdekamps in einem leichten Bogen auf die Straße „Ostbusch“ geführt werden, so dass eine Kreuzung mit der Straße „Am Hachenbruch“ entsteht. Danach läge das Flurstück 195 in dem Ausbaubereich der neuen Straße. Es ist sicherlich unter Berücksichtigung der heutigen Ausgangslage zu bezweifeln, ob eine derartige Straßenführung noch zukünftig realisiert wird. Die Thematik „Neuplanung des Verlaufs qualifizierter Straßen“ um und durch den Siedlungsschwerpunkt Welper müsste im Rahmen einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes grundlegend überarbeitet werden.

Letztendlich fehlen für den v.g. Freibereich aktuelle straßenplanerische sowie grundsätzlichen Aussagen im Hinblick auf die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung (Rahmenplanung). Auch eine bedarfsbegründete zwingende Notwendigkeit im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Bauland besteht derzeit nicht, daher ergeht folgender:


Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Antrag auf Ergänzung des Innenbereiches abzulehnen.

Beschluss des BPU vom 12.06.2013:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Rat, den Antrag auf Ergänzung des Innenbereiches abzulehnen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ausschussmitglieder haben für eine Ablehnung des Antrages gestimmt, 6 Ausschussmitglieder haben dagegen gestimmt.

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-21/24.02	Sachbearbeiter: Datum:	Hückelheim 19.06.2013

Bürgermeister	<i>[Signature]</i> 20/06/13	Allg. Vertreter	<i>[Signature]</i> 20/06/13
Gleichstellungsbeauftragte	<i>[Signature]</i> 21/06.13	Fachbereichsleiter	<i>[Signature]</i> 19/06.13

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
HFA	8	oef	03.07.2013				
RAT	8	oef	17.07.2013				

Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Neubau eines Discount- und Vollsortimentmarktes“ an der Ladestraße

hier: Gemeinsamer Antrag der CDU- und der BG-Fraktion vom 14.06.2013!

Sachdarstellung zur Sitzung am 03.07.2013 :

Siehe beigefügten Antrag der CDU- und BG-Fraktion vom 14.06.2013!

Beschlussvorschlag:


Seitens der Verwaltung zurzeit kein Beschlussvorschlag.

Beschlussvorschlag des Haupt- und Finanzausschuss vom 03.07.2013:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat mit 9 Ja- und 7 Nein-Stimmen, über den Antrag der CDU- und BG-Fraktion vom 14.06.2013 wie folgt zu beschließen:

Der Rat beschließt, seinen in der Sitzung vom 16.01.2013 gefassten Beschluss über „die Aufstellung der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Neubau eines Discount- und eines Vollsortiment-Marktes mit ca. 143 Stellplätzen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB“

wieder aufzuheben.

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-21/24.02	Sachbearbeiter: Datum:	Hückelheim 21.06.2013

Bürgermeister	<i>J. 21/06/13</i>	Allg. Vertreter	<i>[Signature] 21/06/13</i>
Gleichstellungsbeauftragte	<i>J. 21/06/13</i>	Fachbereichsleiter	<i>[Signature] 21/06.13</i>

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
HFA	<i>g</i>	oef	03.07.2013				
RAT	<i>g</i>	oef	<i>17.07.13</i>				

Umfassende und detaillierte Informationen des Rates durch den Bürgermeister und die Verwaltung über sämtliche Aktivitäten (Kontakte, Vorgespräche, Gespräche, Verhandlungen usw.) der Verwaltung bis zum Zeitpunkt der im Betreff genannten Sitzungen bezüglich des Raiffeisengeländes, der Starenschleife, der Straße „Am Markt“, der Reiher- und der Bahnhofstraße sowie Verbleib der Märkte an der Ladestraße


hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 20.06.2013

Sachdarstellung zur Sitzung des HFA am 03.07.2013:

Siehe beigefügten Antrag der SPD-Fraktion vom 20.06.2013!

Beschlussvorschlag:

Z. Z. kein Beschlussvorschlag.

Gemeinde Welver Der Bürgermeister 	Beschlussvorlage		
	Bereich: 3 Gemeindeentwicklung Az.: 61-26-21/24.02	Sachbearbeiter: Datum:	Hückelheim 05.07.2013

Bürgermeister	<i>J</i> 05.07.13	Allg. Vertreter	<i>[Signature]</i> 05.07.13
Gleichstellungsbeauftragte	<i>[Signature]</i> 05.07.13	Fachbereichsleiter	<i>[Signature]</i> 05.07.13

Beratungsfolge	Top	oef/ noe	Sitzungs- termin	Beratungsergebnis	Stimmenanteil		
					Ja	Nein	Enth.
RAT	10	oef	17.07.13				

Änderungsverfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung Ortsmitte/Raiffeisengelände

hier: Gemeinsamer Antrag der CDU- und der BG-Fraktion vom 04.07.2013!

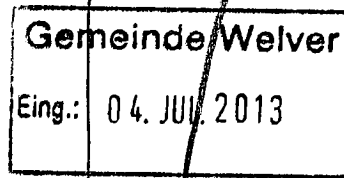
Sachdarstellung zur Sitzung am 17.07.2013 :

Siehe beigefügten Antrag der CDU- und der BG-Fraktion vom 04.07.2013!

Beschlussvorschlag:

Seitens der Verwaltung zurzeit kein Beschlussvorschlag.

Gemeinde Welper
Am Markt 4
59514 Welper



Welper, 04.07.2013

**Aufnahme des Tagesordnungspunktes
„Änderungsverfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen
Voraussetzungen für die Entwicklung Ortsmitte/Raiffeisengelände“
in die Sitzung des Rates am 17.07.2013**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die CDU- und die BG-Fraktion beantragen, den Tagesordnungspunkt
**„Änderungsverfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen
Voraussetzungen für die Entwicklung Ortsmitte/Raiffeisengelände“**
in die Sitzung des Rates am 17. Juli 2013 aufzunehmen.

Der Rat möge beschließen

1. die Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ im Zentralort Welper gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB.

Inhalt der Änderung soll sein:

Ausweisung eines Sondergebietes mit zwei Einzelhandelsmärkten zur Nahversorgung einschließlich der zugehörigen Parkplätze sowie mit zusätzlichen Verkaufsflächen für Fachgeschäfte im Bereich des Geländes der ehemals ansässigen Raiffeisengenossenschaft, des bebauten Grundstückes des ehemaligen Spar-Lebensmittelmarktes mit den ehemaligen Parkplätzen sowie der dazwischenliegenden öffentlichen Verkehrsfläche „Starenschleife“ mit ihren derzeitigen öffentlichen Parkplätzen.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

2. die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung des Sondergebietes. Die Bauleitplanverfahren werden gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Vorbereitung auf einen später abzuschließenden Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zunächst den Entwurf eines vorgeschalteten städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Abs. 1 BauGB vorzulegen.

Eine Begründung erfolgt mündlich in der Ratssitzung.

Mit freundlichen Grüßen



Michael Schulte
-stv. Fraktionsvorsitzender-



Jürgen Dahlhoff
-Fraktionsvorsitzender-