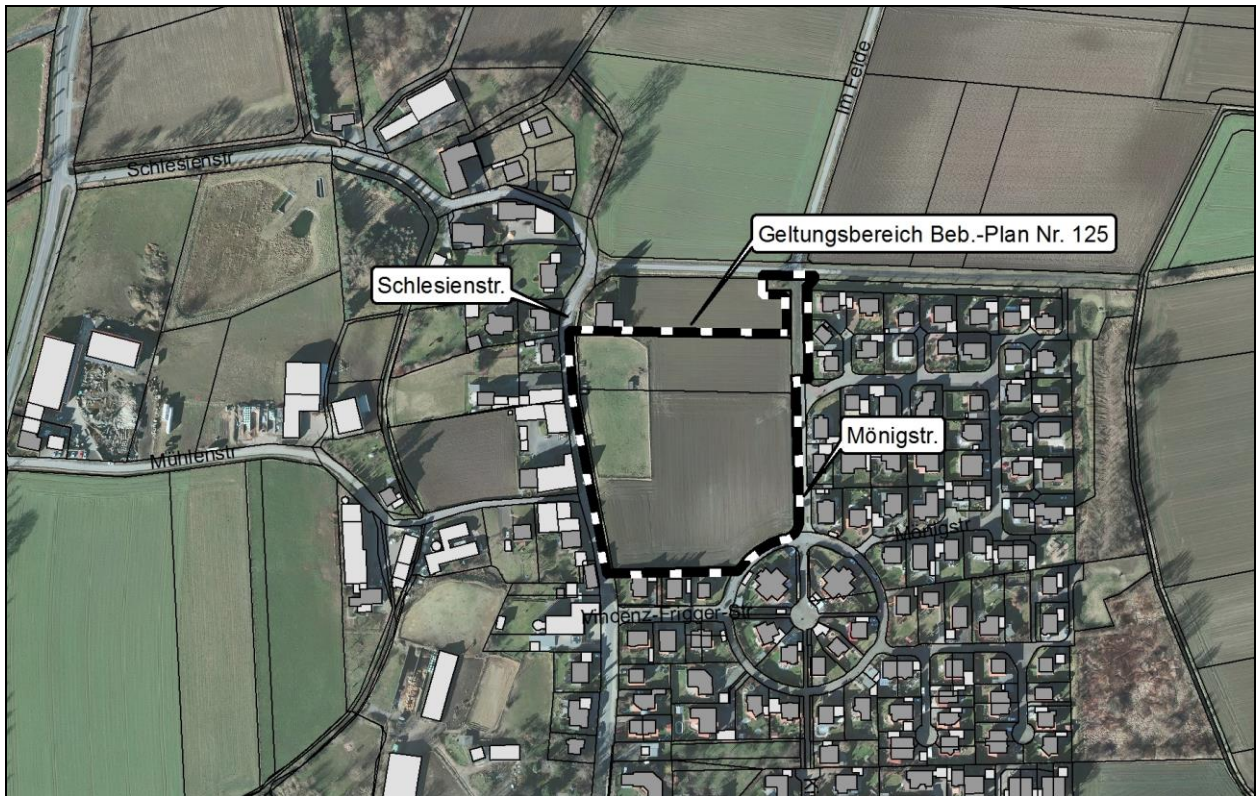


ENTWURF DER BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 125

„Werl-Büderich, Schlesienstraße / Mönigstraße“



Bebauungsplan Nr. 125 „Werl-Büderich, Schlesienstraße / Mönigstraße“

Inhalt

1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung / Alternativflächen.....	3
2	Planverfahren.....	3
3	Vorgaben zur Planung.....	3
3.1	Regionalplan Arnsberg Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Landschaftsplan VI „Werl“	4
4	Erschließung	6
4.1	Verkehr	6
4.2	Entwässerung	6
5	Natur-, Landschafts- und Klimaschutz	7
5.1	Artenschutz	7
5.2	Hochwasser	9
6	Immissionsschutz	10
6.1	Geruchsimmissionen.....	10
6.2	Lärmimmissionen	10
6.3	Störfallbetriebe	11
7	Denkmalschutz / Denkmalpflege	11
7.1	Bodendenkmäler	11
7.2	Denkmalgeschützte Gebäude	12
8	Altlasten / Bodenschutz	13

1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung / Alternativflächen

In Werl besteht der Bedarf an Wohnbauflächen, der durch anhaltende Anfragen Bauwilliger nach Wohnbaugrundstücken bestätigt wird. Insbesondere in den Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB), zu denen die Kernstadt sowie die beiden größten Ortsteile Büderich und Westönnen zählen, wird ein deutlicher Handlungsbedarf gesehen, da momentan in der Gesamtstadt kaum noch Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stehen. Vor diesem Hintergrund hat die Wallfahrtsstadt Werl eine ca. 1,8 ha große Fläche, die in dem Ortsteil Büderich zwischen der Schlesienstraße und der Mönigstraße liegt, erworben und verfolgt hier die Entwicklung eines Wohngebietes. Bereits seit den 1990-er Jahren strebt die Stadt eine abschnittsweise Entwicklung von Wohnbauflächen am nord-östlichen Ortsrand Büderichs an. Die Wohngebiete „Vincenz-Frigger-Straße“ und „Mönigstraße“ wurden vor ca. 15 Jahren entwickelt.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 125 „Werl-Büderich, Schlesienstraße / Mönigstraße“ ist die Entwicklung eines Wohngebietes, das hauptsächlich durch Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Es soll Planungsrecht für ca. 30 Wohnbaugrundstücke, die durchschnittlich ca. 500 m² groß sind, geschaffen werden, um den anhaltenden Anfragen Bauwilliger nach Wohnbaugrundstücken in Werl-Büderich Rechnung zu tragen.

Im Rahmen der Wohnflächenentwicklung in Werl wurden im Ortsteil Büderich unterschiedliche Flächen, die für die kurzfristige Entwicklung eines Wohngebietes in Betracht kommen, geprüft. Neben der Verfügbarkeit der Flächen wurden die Vorgaben aus der Regionalplanung bei der Entscheidung zugrunde gelegt und Aspekte wie die Lage, verkehrliche Anbindung, Ver- und Entsorgung sowie Wirtschaftlichkeit berücksichtigt. Außerdem wurde das Grundsatzpapier für die Entwicklung von Wohnbauflächen in Werl beachtet.

2 Planverfahren

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am 27.06.2018 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Werl-Büderich, Schlesienstraße / Mönigstraße“ und die Freigabe des Vorentwurfs mit dem dazugehörigen Entwurf der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in dem Zeitraum vom 05.09.2018 bis einschließlich 05.10.2018. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

3 Vorgaben zur Planung

3.1 Regionalplan Arnsberg Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, stellt nördlich der Vincenz-Frigger-Straße und westlich der Mönigstraße einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Daran schließt sich nord-westlich ein Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich an. Nach der Handreichung zu Ziel 2-3 des LEP NRW hat die Siedlungsentwicklung i.d.R. im Siedlungsraum

zu erfolgen. Bei bauleitplanerischen Erweiterungen im Siedlungsrandbereich besteht aufgrund des Darstellungsmaßstabs ein Interpretationsspielraum (bis rund 100 m), da die siedlungsräumlichen Festlegungen des Regionalplans bereichsscharf, aber nicht parzellenscharf auszulegen sind. Unter Anwendung des Interpretationsspielraumes ist eine Siedlungsentwicklung bis zur Schlesienstraße im Westen und bis zur Plangebietsgrenze im Norden möglich, da die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt bleibt und die Entwicklung eines Bebauungsplanes gerechtfertigt ist. Östlich der Mönigstraße und im Süden entlang der Vincenz-Frigger-Straße befindet sich Wohnbebauung. Auch westlich der Schlesienstraße ist überwiegend Wohnbebauung vorhanden. Eine beidseitige Bebauung der an das Plangebiet im Westen und Osten angrenzenden Straßen ist aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sinnvoll.

Das Plangebiet liegt am nord-östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Büberich. Es schließt an die südlich und östlich vorhandene Wohnbebauung (Allgemeine Wohngebiete) an. Im Westen befindet sich ein Dorfgebiet, das neben der Wohnnutzung auch durch gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe geprägt ist. Im Norden geht der Siedlungsbereich in den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich als Raum für die Landwirtschaft und als Erholungsraum sowie Lebensraum für Pflanzen und Tiere über.

Die allgemeine Abgrenzung von Frei- und Siedlungsraum, der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung und die Regeln zur Inanspruchnahme des Freiraumes sind die Instrumente der Regionalplanung zur Steuerung und Begrenzung des Flächenverbrauchs.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 84 „Schlesienstraße / Schlamm bach“ (Wohngebiet „Vincenz-Frigger-Straße“) und Nr. 90 „Schlamm bach“ (Wohngebiet „Mönigstraße“) wurde der Flächennutzungsplan geändert (50. Änderung, Ausweisung einer Wohnbaufläche, 1999). In Bezug auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 war der nördliche Teilbereich (als landwirtschaftliche Fläche dargestellt) ursprünglich auch Bestandteil der 50. Flächennutzungsplanänderung, wurde jedoch aufgrund der anhand eines Geruchsgutachtens ermittelten Immissionen vorhandener Betriebe westlich der Schlesienstraße aus dem Änderungsbereich heraus genommen. Für den südlichen Teilbereich (ca. 0,7 ha) ist im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche, die aufgrund der Immissionen mit einer Umgrenzung zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen versehen ist, dargestellt. Belange des Immissionsschutzes werden im Bauleitplanverfahren behandelt (s. Seite 10, Punkt 6).

3.3 Landschaftsplan VI „Werl“

Der Landschaftsplan (LP) ist gemäß § 16 LG NW Grundlage für die Entwicklung, den Schutz und die Pflege der Landschaft und ihrer Bestandteile.

Das Plangebiet ist dem, im Landschaftsplan VI „Werl“ festgelegten Festsetzungsraum D.2.04 „Landwirtschaftlich genutzte Flächen um Holtum, Budberg und Büberich“ zuzuordnen. Für den Geltungsbereich ist das Entwicklungsziel 2 (Anreicherung) dargestellt. Als Maßnahme zur Verwirklichung des Ziels ist z. B. die Pflege und Neuanlage linienhafter Strukturen (Hecken, Gebüsche, Säume, Feldraine, Ackerbrachestreifen) entlang von Wegen vorstellbar. Die Pflege und Neuanlage linienhafter Strukturen kann in der Eingriffsbilanzierung, soweit ein Ausgleich erforderlich ist, berücksichtigt werden. Ist ein Ausgleich erforderlich, sind im Bauleitplanverfahren Abstimmungen mit der unteren Landschaftsbehörde notwendig. Hierbei ist auch zu berücksich-

tigen, dass im Plangebiet besonders schutzwürdige Böden vorkommen. Das resultiert aus der Lage der Stadt in der Hellwegbörde, für die mächtige nacheiszeitliche Lößböden charakteristisch sind. Werl ist durch ein Vorkommen von schutzwürdigen Böden geprägt. (s. Landschaftsplan VI „Werl“, Karte: nachrichtliche Darstellungen). Weiterhin weist der Landschaftsplan VI „Werl“ unter ND C.3.07 zwei Linden als Naturdenkmal aus, die sich an der nordöstlichen Ecke des Plangebietes befinden. Die beiden Bäume sind wegen ihrer Seltenheit, Eigenart und Schönheit als besonders bemerkenswerte Einzelschöpfungen der Natur innerhalb der Kulturlandschaft festgesetzt. Sie sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 125, in dem eine Festsetzung für die Erhaltung getroffen wird. Außerdem enthält der Landschaftsplan VI „Werl“ in einem Abstand von ca. 200 bis ca. 600 m zum Plangebiet geschützte Landschaftsbestandteile. Die geschützten Landschaftsbestandteile - zusammengefasst unter LB C.4.07 „Schlamm Bach, Feldbach und Umgebung“ - umfassen den Feldbach mit verschiedenen Gewässerbiotopfunktionen, den Schlamm Bach als periodisch wasserführenden Bach mit einzelnen Kopfbäumen, Ausgleichsflächen mit Gehölzstrukturen für den westlich angrenzenden Siedlungsbereich, einen an der K 18 n liegenden verwilderten Garten, 10 m breite Gewässerrandstreifen an Mühlen- und Schlamm Bach als Teile der Ausgleichsflächen zur K 18 n, zwei Regenrückhaltebecken mit ihren Umgebungsflächen und einen Teich mit benachbarten erbohrten Quellen. Als Schutzzweck ist definiert: *Erhalt und Entwicklung von Vernetzungsbiotopen mit besonderer Bedeutung im Naturraum aufgrund der Strukturarmut und intensiven ackerbaulichen Nutzung.* Die festgesetzten Biotope werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es befinden sich Siedlungsbereiche und Straßen zwischen dem Plangebiet und den Biotopen bzw. sind die Abstände ausreichend.

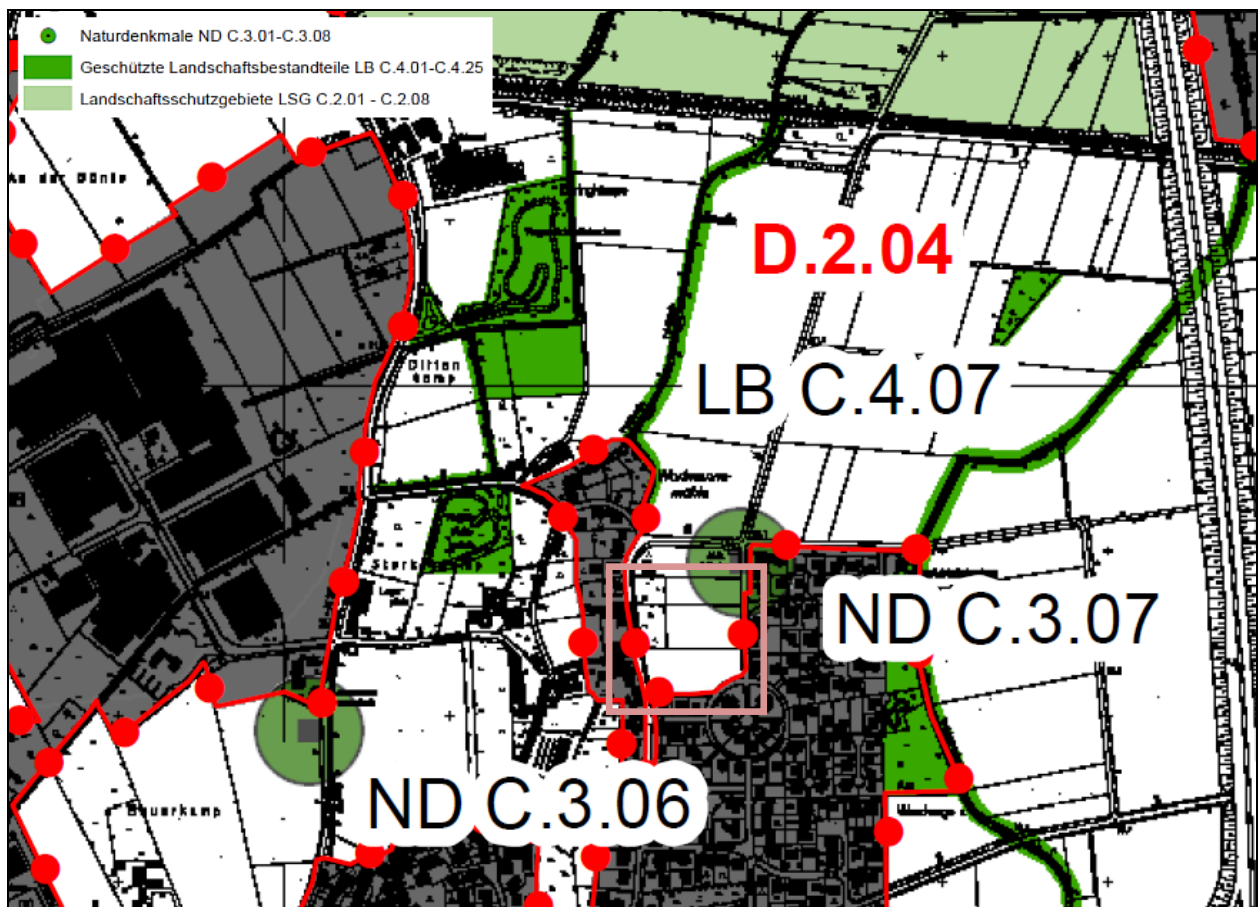


Abb. 1: Auszug aus dem Landschaftsplan mit Geltungsbereich (hellrot umrandet)

4 Erschließung

4.1 Verkehr

Es ist vorgesehen, das geplante Wohngebiet an die Schlesienstraße anzubinden. Die Anbindung an die Schlesienstraße erfolgt im Süden über den Knotenpunkt mit der Mühlenstraße; ca. 75 m in nördliche Richtung liegt der zweite Einmündungsbereich. Hier befindet sich auch die Trafostation der Stadtwerke. Die Erschließung erfolgt hauptsächlich über eine geplante Schleifenstraße. Die an der östlichen und süd-östlichen Plangebietsgrenze gelegenen Grundstücke können über die Vincenz-Frigger-Straße und die Mönigstraße erschlossen werden. Stellplätze und Vegetationsbereiche sollen im Rahmen der Ausbauplanung im öffentlichen Straßenraum vorgesehen werden. Des Weiteren soll die in Richtung Norden verlaufende Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer ausgebaut und mit Begleitgrün aufgewertet werden. Das angrenzende denkmalgeschützte Heiligenhäuschen wird in die Planung mit eingebunden. Es soll ein attraktives Umfeld erhalten. Die Fuß- und Radwegeverbindung führt an dem Heiligenhäuschen vorbei und stellt eine Verbindung zum Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich mit Naherholungsfunktion dar.

Eine Anbindung des geplanten Wohngebietes an die Umgehungsstraße K 18 n ist nur für Fußgänger- und Radfahrer vorgesehen. Ein Anschluss des Kfz-Verkehrs an die K 18 n kann eventuell während der Bauzeit erfolgen, um die vorhandenen Wohngebiete in der Umsetzungsphase zu entlasten.

Seit den 1990-er Jahren strebt die Stadt am nord-östlichen Ortsrand von Büderich eine abschnittsweise Entwicklung des gesamten Areals an. Die Wohngebiete „Vincenz-Frigger-Straße“ und „Mönigstraße“ wurden vor ca. 15 Jahren entwickelt. Eine Anbindung an die östliche Ortsumgehung Büderichs (K 18 n) wurde nicht vorgesehen, da seinerzeit davon ausgegangen wurde, dass ein direkter Anschluss die Gefahr von Schleichverkehren mit sich bringt, so dass die Bewohner der Neubaugebiete mit Durchgangsverkehr belastet werden. Bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Schlamm bach“ (Wohngebiet „Mönigstraße“, 2002) wurde als langfristige Planungsabsicht eine Weiterentwicklung des Wohngebietes in westliche Richtung mit Anbindung an die Schlesienstraße dokumentiert.

Entsprechend der vorgeschlagenen Teilungsgrenzen der einzelnen Grundstücke ergeben sich Grundstücksgrößen, die im Mittel ca. 500 m² betragen. Anhand des Ausnutzungsgrades (Wohnbaufläche / Verkehrsfläche), der bei < 15 % liegt, kann von einer wirtschaftlichen Erschließung des Baugebietes ausgegangen werden.

4.2 Entwässerung

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Wohngebiete sind im Trennsystem entwässert. Demzufolge wird im Plangebiet ebenfalls ein Trennsystem zugrunde gelegt. Entwässerungstechnisch teilt sich das System in zwei Stränge. Ein Anschluss erfolgt im Knotenbereich Schlesienstraße / Mühlenstraße. Der nördliche Strang wird im Bereich der neu zu schaffenden Einmündung an das bestehende Netz angebunden. Hier liegt der Regenwassersammler tiefer als der Schmutzwassersammler. Rückhaltungen für Regenwasser sind im Plangebiet nicht zu berücksichtigen. Die süd-westlich im Plangebiet gelegenen Grundstücke werden an vorhandene

Kanäle angeschlossen. Alle Grundstücke erhalten Hauskontrollschächte, ebenfalls als Trennsystem aufgebaut.

5 Natur-, Landschafts- und Klimaschutz

5.1 Artenschutz

Aufgrund europäischer Vorgaben erfolgte durch die Aktualisierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im März 2010 eine Anpassung der nationalen Gesetzgebung zum Artenschutz. Im Rahmen einer nunmehr erforderlichen gesonderten artenschutzrechtlichen Betrachtung ist zu prüfen, ob im Plangebiet besonders oder streng geschützte bzw. planungsrelevante Arten vorkommen oder vorkommen können und ob durch die Umsetzung der Planung Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden.

Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet ist durch eine intensiv genutzte Ackerfläche, die östlich an die Schlesienstraße grenzt, gekennzeichnet. Es schließt an den nord-östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Buderich an. Im Süden und Osten befindet sich Wohnbebauung mit strukturarmen Gärten. In westliche Richtung sind neben Wohnbebauung auch landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe vorhanden. Im Norden tangieren intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen den Geltungsbeereich. Des Weiteren ist im nord-östlichen Bereich des Plangebietes, an dem Wirtschaftsweg „Im Felde“, ein denkmalgeschütztes Heiligenhäuschen gelegen. Es wird von zwei Linden und hohen Sträuchern umrahmt. Die beiden Linden sind im Landschaftsplan VI „Werl“ wegen ihrer Seltenheit, Eigenart und Schönheit als besonders bemerkenswerte Einzelschöpfungen der Natur innerhalb der Kulturlandschaft festgesetzt (Naturdenkmal C.3.07).

Artenschutzbetrachtung (Stufe 1)

Zur Beurteilung der planungsrelevanten Arten wurde das Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (<http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de>) des LANUV (Abfrage am 27.08.2018) zu den bislang bekannten Vorkommen ausgewertet. Hier wird für jeden Messtischblatt-Quadranten (MTB-Q) in Nordrhein-Westfalen eine aktuelle Liste aller im Bereich des MTB nach dem Jahr 1990 nachgewiesenen planungsrelevanten Arten angegeben. Die Abfrage erfolgte für den Messtischblatt-Quadranten 4413-1 „Werl“. Anzumerken ist, dass das FIS „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ die für das Messtischblatt zu erwartenden bzw. potentiell vorkommenden planungsrelevanten Tierarten nach Lebensraumtypen aufführt (s. Anlage 1). Jedoch kommen nicht alle Habitatstrukturen, die für bestimmte Arten bestimmend sind im Planbereich oder im Umfeld vor. Ein Vorkommen dieser Arten im Plangebiet ist nicht anzunehmen.

Ferner wurde für Arten, die das Plangebiet aufgrund der Lage direkt am besiedelten Bereich meiden ein Vorkommen ausgeschlossen. In der Anlage 1 sind Arten für die keine Gebietsabhängigkeit anzunehmen ist mit „X“ gekennzeichnet. Arten aus dem Umfeld, denen das Plangebiet potentiell als Jagd- und Nahrungshabitat dienen könnte sind in der Anlage 1 mit „N“ gekennzeichnet. Allerdings ist bei diesen Arten von keiner Betroffenheit auszugehen, da das

Plangebiet im Vergleich zum Flächenbedarf für Jagd- und Nahrungssuche eher klein ist und der angrenzende weitläufige strukturreiche Landschaftsraum genügend Ausweichmöglichkeiten bietet.

Aufgrund der flächendeckenden, intensiven ackerbaulichen Nutzung und der Nachbarschaft zum strukturarmen Siedlungsraum sowie zu Straßen, Wirtschaftswegen und Ackerflächen wird von keinem gebietsabhängigen Vorkommen einer planungsrelevanten Art ausgegangen, für die die Planung einen Lebensraumverlust bedeuten würde. Auch hier ist von einer Bevorzugung des nördlich gelegenen strukturreichen Landschaftsraumes auszugehen.

Eine Recherche im Fundortkataster für Pflanzen und Tiere NRW (LINFOS) am 27.08.2018 ergab, dass keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet kartiert sind. Dies bestätigt die oben vorgenommenen Rückschlüsse aus dem FIS.

In einem Abstand von ca. 550 m zum Plangebiet werden an der Bahnlinie Mäusebussard, Kuckuck und Nachtigall dargestellt. Aufgrund des Abstandes und der Plangebietsausstattung wird auch hier kein bzw. keine essentielle Abhängigkeit vom Plangebiet ausgegangen.

Das LINFOS enthält auch die Daten des Biotopkatasters NRW und weitere Kartierungen zu Flächenausweisungen. Im Plangebiet oder angrenzend sind keine ausgewiesenen Schutzräume, wie Vogelschutzgebiet, geschützte Biotope etc. verzeichnet (s. Abb. 2: Auszug aus dem LINFOS NRW).

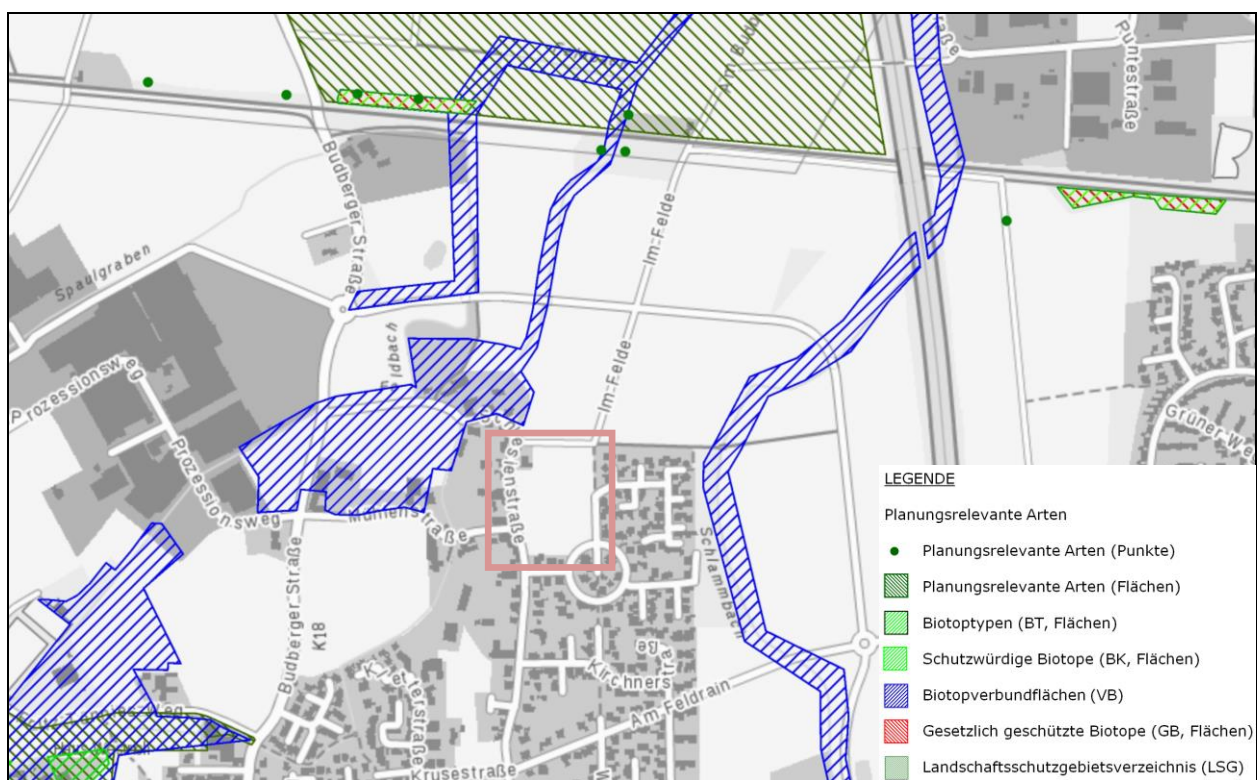


Abb. 2: Auszug aus dem LINFOS NRW mit Geltungsbereich (hellrot umrandet)

In einem Abstand von über 500 m befinden sich Landschaftsschutzgebiete sowie Bereiche die gleichzeitig als Biotoptypen, schutzwürdige Biotope und gesetzlich geschützte Biotope kartiert sind. Der Brüderlicher Mühlenbach und Gehölzstrukturen beidseitig des Gewässers sind Bestandteil des Biotopverbundsystems im LINFOS. Der geringste Abstand zum Plangebiet beträgt

ca. 80 m. Da beim Biotopverbundsystem keine Austauschbeziehungen zum Plangebiet bestehen und die Planung keine Auswirkung auf dieses hat bzw. aufgrund des Abstandes der übrigen Schutzbereiche wird davon ausgegangen, dass keine nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf kartierte Schutzbereiche entstehen. Der Abstand zum Vogelschutzgebiet Hellwegbörde ist ausreichend.

Des Weiteren enthält der Landschaftsplan VI „Werl“ im Umfeld von ca. 200 bis ca. 600 m geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale (s. Seite 4, Punkt 3.3).

Die festgesetzten Biotope werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es befinden sich Siedlungsbereiche und Straßen zwischen dem Plangebiet und den Biotopen bzw. sind die Abstände ausreichend. Die Biotopformen weisen im Vergleich zum Plangebiet erheblich bessere Habitatstrukturen auf, so dass von keiner essentiellen Abhängigkeit der dort lebenden Arten vom Plangebiet ausgegangen wird.

Fazit

Es liegt kein Nachweis planungsrelevanter Arten im Plangebiet vor. Auch werden keine essentiellen Abhängigkeiten von geschützten Arten aus dem Umfeld gesehen. Trotz minimaler Ausstattung kann ein potentiell Artenaufkommen nicht ausgeschlossen werden. Da das Umfeld jedoch geeignete Habitatstrukturen bietet, die bereits heute aufgesucht und gegenüber dem Planbereich bevorzugt werden, wird davon ausgegangen, dass bei Realisierung des Vorhabens keine nachteiligen Störungen von geschützten Arten ausgelöst werden.

Zudem wird bei Umsetzung der Planung, z. B. durch Begrünung der Grundstücke von einer Verbesserung der ökologischen Situation ausgegangen. Die Entwicklung von Grünbereichen auf den nicht überbauten Flächen kann ebenso zur Strukturanreicherung des Gebietes beitragen.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die Umsetzung der Planung keine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten ausgelöst wird und daher auch keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entstehen werden.

Diese vorläufige Einschätzung entbindet 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. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender Hinweis aufzunehmen.

Des Weiteren ist vor Baubeginn zu überprüfen, ob auf dem Acker Brutvögel, wie Feldlerchen, Kiebitze etc. vorkommen und mit dem Bau sollte erst nach dem 15. 07. begonnen werden bzw. sich an den dazu vorgesehenen artenschutzrechtlichen Vorgaben orientieren. Im Baugenehmigungsverfahren ist darauf hinzuweisen.

5.2 Hochwasser

Hinsichtlich des Hochwasserschutzes ist kein Konfliktpotenzial zu erkennen, jedoch sind die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung abzuwarten.

6 Immissionsschutz

6.1 Geruchsimmissionen

Der Verwaltung liegt eine aktuelle Geruchsimmissionsuntersuchung (Richters & Hüls, Oktober 2017) vor (s. Anl. 3). Es wurde eine Geruchsausbreitungsberechnung für die westlich der Schlesienstraße gelegene Wohnbebauung und für das Plangebiet, das östlich an die „Schlesienstraße“ grenzt, durchgeführt. Als Geruchsemitenten wurden die Tierhaltungsbetriebe (Rinder- bzw. Mastschweinehaltung) an der Mühlenstraße berücksichtigt.

Nach der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL gilt für Wohn-/Mischgebiete ein Immissionswert $IW = 0,10$ (10 % Jahresgeruchsstunden) und für Dorfgebiete ein Immissionswert $IW = 0,15$ (15 % Jahresgeruchsstunden). Im Plangebiet ist von Geruchswahrnehmungshäufigkeiten > 10 % Jahresgeruchsstunden auszugehen; im westlichen Randbereich des Plangebietes werden Werte von bis zu 0,27 erreicht. Im Hinblick auf die vorhandene Wohnnutzung westlich der Schlesienstraße wurden Werte von bis zu 0,48 % Jahresgeruchsstunden ermittelt. Da die Umgebung durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt ist, sind ggf. in Bezug auf die vorhandenen Wohngebäude Gerüche aus der Tierzucht in einem höheren Umfang hinzunehmen, dennoch müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Es gilt das Gebot der wechselseitigen Rücksichtnahme.

Durch geeignete Minderungsmaßnahmen können die Immissionswerte in Bezug auf die vorhandene Wohnbebauung sowie das geplante Wohngebiet eingehalten werden. In dem o. g. Gutachten wurde als mögliche zumutbare Minderungsmaßnahme der Einbau von jeweils einem Kamin DN 600 bzw. DN 800 mit einer Höhe von 10 m und einer ganzjährigen Austrittsgeschwindigkeit von min. 7 m/s in den beiden Schweineställen berechnet. Ist die Quelhöhe mind. 10 m über der Flur sowie 3 m über First und beträgt die Abluftgeschwindigkeit in jeder Betriebsstunde minimal 7 m/s, ist i.d.R. gewährleistet, dass die Abluft in den freien Luftstrom gelangt, sofern sich keine Strömungshindernisse (Gebäude, Vegetation usw.) im weiteren Umkreis um die Quelle (in der Regel ein Kreis mit einem Radius entsprechend dem zehnfachen der Quelhöhe) befinden.

Unter Berücksichtigung der Geruchsimmissionsuntersuchung wurde eine Vereinbarung zwischen dem Betreiber der Schweineställe und der Stadt getroffen. Es wurde vereinbart, dass in dem unmittelbar an der Mühlenstraße gelegenen Stall (in dem o. g. Gutachten mit BE 6 bezeichnet) ab dem 01.01.2019 keine Schweinehaltung mehr betrieben wird. Dieser Stall soll künftig als Lagerraum für den Gewerbebetrieb Land-handel / Schweinemastbetrieb genutzt werden, vorausgesetzt, dass für diese Nutzungsänderung eine Baugenehmigung vorliegt. Der dahinter liegende Schweinestall (in dem o. g. Gutachten mit BE 7 bezeichnet) wird mit einem geeigneten Kamin (s. Vorgaben des Gutachtens) nachgerüstet und die Anzahl der Schweine beschränkt. Somit besteht bzgl. der Geruchsimmissionen kein Konflikt.

6.2 Lärmimmissionen

In Bezug auf Lärmimmissionen aus Verkehr (K 18 n und A 445) sind die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung abzuwarten, ggf. sind im weiteren Verfahren auf Grundlage eines Lärmschutzgutachtens Festsetzungen zum Schallschutz zu treffen.

6.3 Störfallbetriebe

Hinsichtlich des Störfallrechts ist kein Konfliktpotenzial zu erkennen, jedoch sind die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung abzuwarten.

7 Denkmalschutz / Denkmalpflege

7.1 Bodendenkmäler

In Bezug auf den Denkmalschutz hat die Verwaltung eine Voranfrage beim LWL-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Olpe) gestellt, die wie folgt beantwortet wurde:

„Südlich der geplanten Wohnbaufläche wurde bereits in den 1980er das Vorhandensein einer Siedlung der Römischen Kaiserzeit bei Ausschachtungsarbeiten für eine Wohnbebauung in der Kirchnerstraße festgestellt. 1999 konnten weitere Teilbereiche der Siedlung bei archäologischen Untersuchungen dokumentiert werden. Die Grenze der Siedlung konnte dabei nicht erfasst werden, eine weitere Ausdehnung nach Norden hin wurde aufgrund der Befundlage aber bereits damals vermutet. Kaiserzeitliche Siedlungen haben in der Regel eine Ausdehnung von mehreren Hektar. Auf eine großflächige Ausdehnung deuten auch weitere kaiserzeitliche Siedlungsreste hin, die 2012 bei Untersuchungen im Vorfeld des Baus der Umgehungsstraße K 18 n festgestellt werden konnten. Ein Luftbildbefund in der Nähe deutet ebenfalls das Vorhandensein weiterer Bodendenkmalsubstanz an. Neben den kaiserzeitlichen Siedlungsspuren wurden bei Voruntersuchungen zur K 18 n auch neolithische, eisenzeitliche, mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsspuren entdeckt. Es ist zu vermuten, dass sich die kaiserzeitliche Siedlung bis in den Vorhabenbereich hinein ausdehnt. Darüber hinaus ist aufgrund der östlich der Wohnbaufläche bereits bekannten Fundstellen auch mit dem Vorhandensein von Siedlungsspuren des Neolithikums, der Eisenzeit, des Mittelalters oder der Neuzeit zu rechnen. Somit liegen im Plangebiet nach dem DSchG NW Vermutete Bodendenkmäler. Der Begriff der „Vermuteten Bodendenkmäler“ ist im Rahmen der Gesetzesänderung im Sommer 2013 in das Denkmalschutzgesetz (DSchG) NW aufgenommen worden. Gem. § 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NW sind diese bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 DSchG NW) genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler. Um dem nachzukommen ist das geplante Wohngebiet zunächst durch Baggersondagen näher zu überprüfen, um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung des zunächst vermuteten Bodendenkmals - und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren - zu klären. Diese Baggersondagen gehen aufgrund des in das DSchG NW aufgenommenen „Veranlasserprinzips“ zu Lasten des Vorhabenträgers und müssen von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden. Diese Sondagen bedürfen zudem einer Grabungserlaubnis der Oberen Denkmalbehörde (vgl. § 13 DSchG NW).“

Eine von der Stadt beauftragte Fachfirma wird die notwendige archäologische Voruntersuchung auf der Fläche voraussichtlich im September / Oktober 2018 durchführen.

8 Altlasten / Bodenschutz

Im Kataster über Altlastverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, ist im Planbereich keine Eintragung vorhanden (s. Abb. 4).

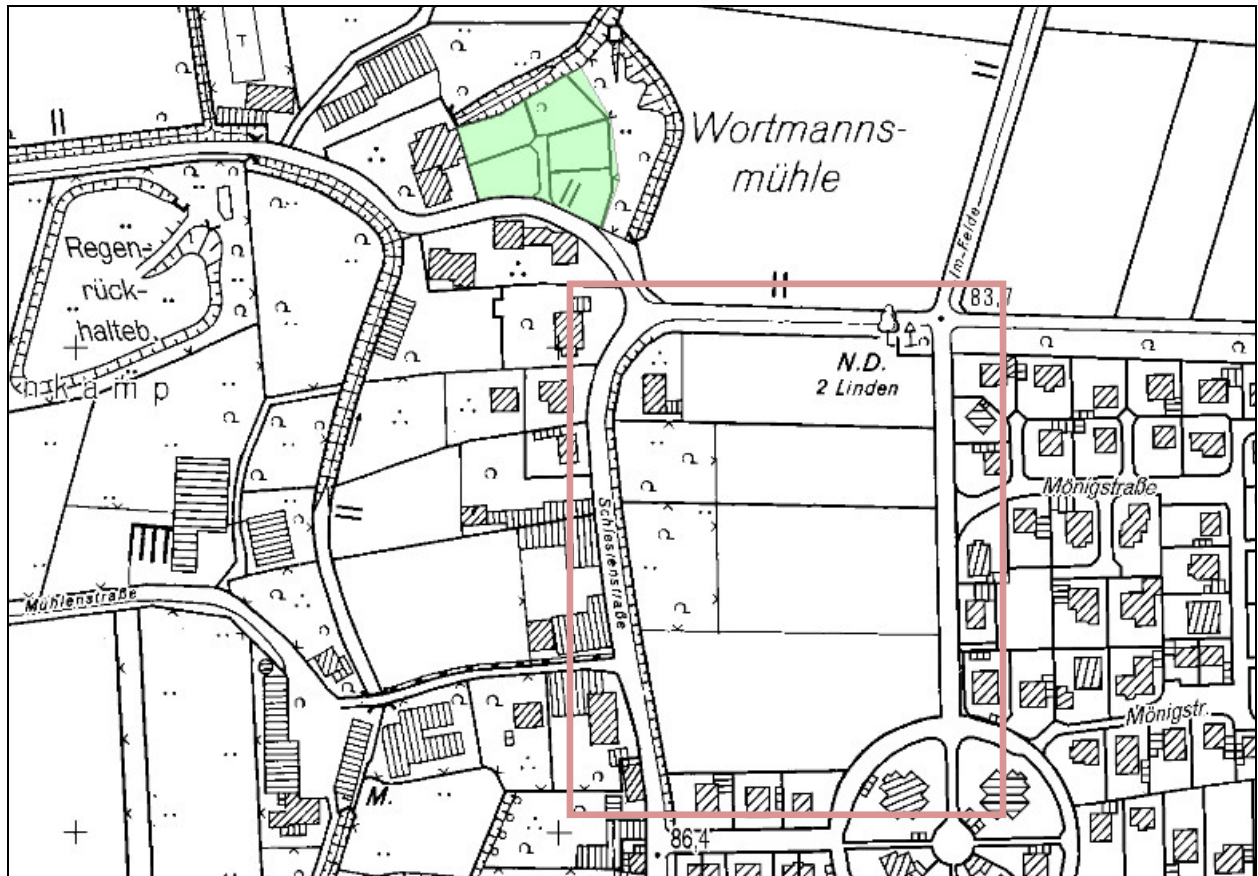


Abb. 4: Auszug Altlastenkataster Kreis Soest (grün dargestellt: Altablagerung) mit Geltungsbereich (hellrot umrandet)

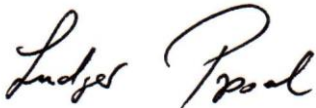
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind folgende Hinweise zu beachten:

- Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
- Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
- Mutterboden ist abzuschieben und einer Verwertung zuzuführen. *Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.*

- Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m² Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.
- In Nordrhein-Westfalen besteht eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse. Damit soll die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z. B. Metall) gefördert werden (Informationen unter www.alois-info.de oder bei der Entsorgungswirtschaft Soest GmbH).

Werl, im August 2018

i. A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ludger Pöpsel'.

(Ludger Pöpsel)

FB III/Abt. 61 - Stadtplanung, Straßen und Umwelt

Anlage 1

Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4413					
Aufzählung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen, Aecker, Weinberge					
Abfrage FIS geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen am 27. August 2018					
Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Acker	Plangebietsfunktion für Art
wissenschaftl. Name	deutscher Name				
Vögel					
Accipiter gentilis	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G-	(Na)	X
Accipiter nisus	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(Na)	N
Alauda arvensis	Feldlerche	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U-	FoRu!	X
Anthus pratensis	Wiesenpieper	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	(FoRu)	X
Athene noctua	Steinkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G-	(Na)	X
Buteo buteo	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na	N
Charadrius morinellus	Mornellregenpfeifer	Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden	S	Ru, Na	X
Circus aeruginosus	Rohrweihe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	FoRu, Na	X
Circus pygargus	Wiesenweihe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	FoRu!, Na	X
Coturnix coturnix	Wachtel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	FoRu!	X
Crex crex	Wachtelkönig	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	FoRu!	X
Delichon urbica	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	Na	N
Falco tinnunculus	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na	N
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	Na	N
Locustella naevia	Feldschwirl	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	(FoRu)	X
Passer montanus	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	Na	N
Perdix perdix	Rebhuhn	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	FoRu!	X
Streptopelia turtur	Turteltaube	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	Na	N
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(Na)	X
Tyto alba	Schleiereule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na	N
Vanellus vanellus	Kiebitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U-	FoRu!	X
Lebensstätten-Kategorien FoRu - Fortpflanzung- und Ruhestätte (Vorkommen im Lebensraum) FoRu! - Fortpflanzung- und Ruhestätte (Hauptvorkommen im Lebensraum) (FoRu) - Fortpflanzung- und Ruhestätte (potenzielles Vorkommen im Lebensraum) Ru - Ruhestätte (Vorkommen im Lebensraum) Ru! - Ruhestätte (Hauptvorkommen im Lebensraum) (Ru) - Ruhestätte (potenzielles Vorkommen im Lebensraum) Na - Nahrungshabitat (Vorkommen im Lebensraum)					L = Lebensraum (potentiell) N = Nahrungs-suche (potentiell) x = kein Lebensraum