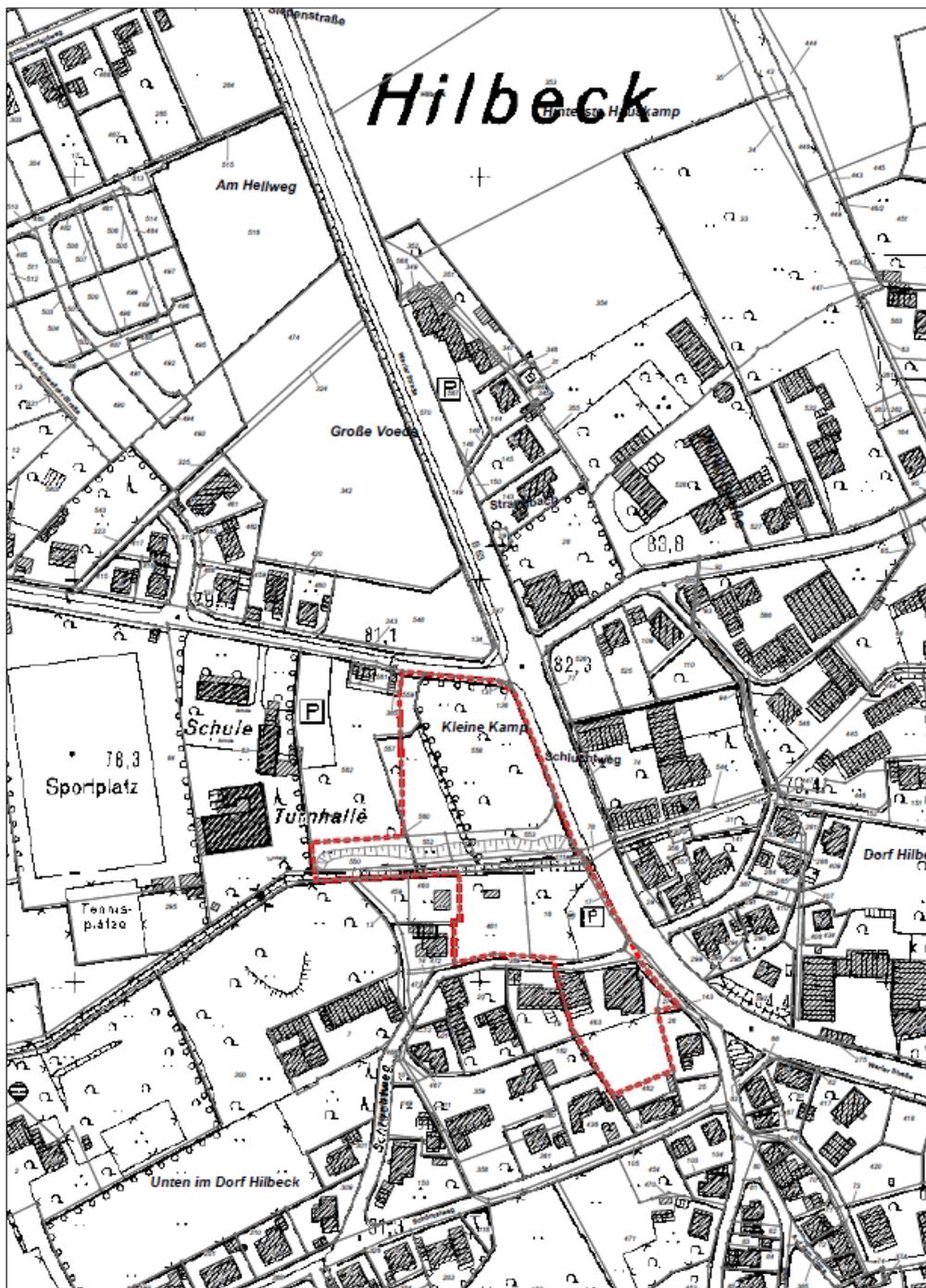


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“
gem. § 13a BauGB



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“ gem. § 13a BauGB

Inhalt

1	Lage des Plangebietes	3
2	Entwicklung aus übergeordneten Plänen	3
	2.1 Regionalplan	3
	2.2 Flächennutzungsplan	4
3	Ausgangslage, Planungsziele und -inhalte	4
4	Verfahrensablauf	8
5	Erschließung	8
	5.1 Verkehr	8
	5.2 Entwässerung	9
6	Natur- und Landschaft	9
	6.1 Flächenbilanzierung	9
	6.2 Artenschutz	9
7	Sonstige Belange	11
	7.1 Altlasten, Abfallwirtschaft/Bodenschutz	11
	7.2 Denkmalschutz	11
8	Allgemeine Hinweise	13
	8.1 Immissionsschutz	13
	8.2 Artenschutz	13
	8.3 Altlasten, Abfallwirtschaft/Bodenschutz	13
	8.4 Denkmalschutz	13

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“ gem. § 13a BauGB

Begründung

1 Lage des Plangebietes

Die ca. 13.800 m² große Fläche liegt westlich an der Bundesstraße 63 im Werler Ortsteil Hilbeck. Westlich des Plangebietes befinden sich Anlagen für den Gemeinbedarf - eine Mehrzweckhalle, ein Feuerwehrgerätehaus, Sportplätze und eine ehemalige Grundschule. Im Norden grenzt die Siepenstraße mit Wohnbebauung und Ackerfläche an das Gebiet (s. Abb. 1, Geltungsbereich). Im Süden befindet sich ebenfalls Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich umfasst Flächen entlang der Werler Straße, den Bereich des Strangbaches und eine Arrondierungsfläche südlich des Schluchtweges.

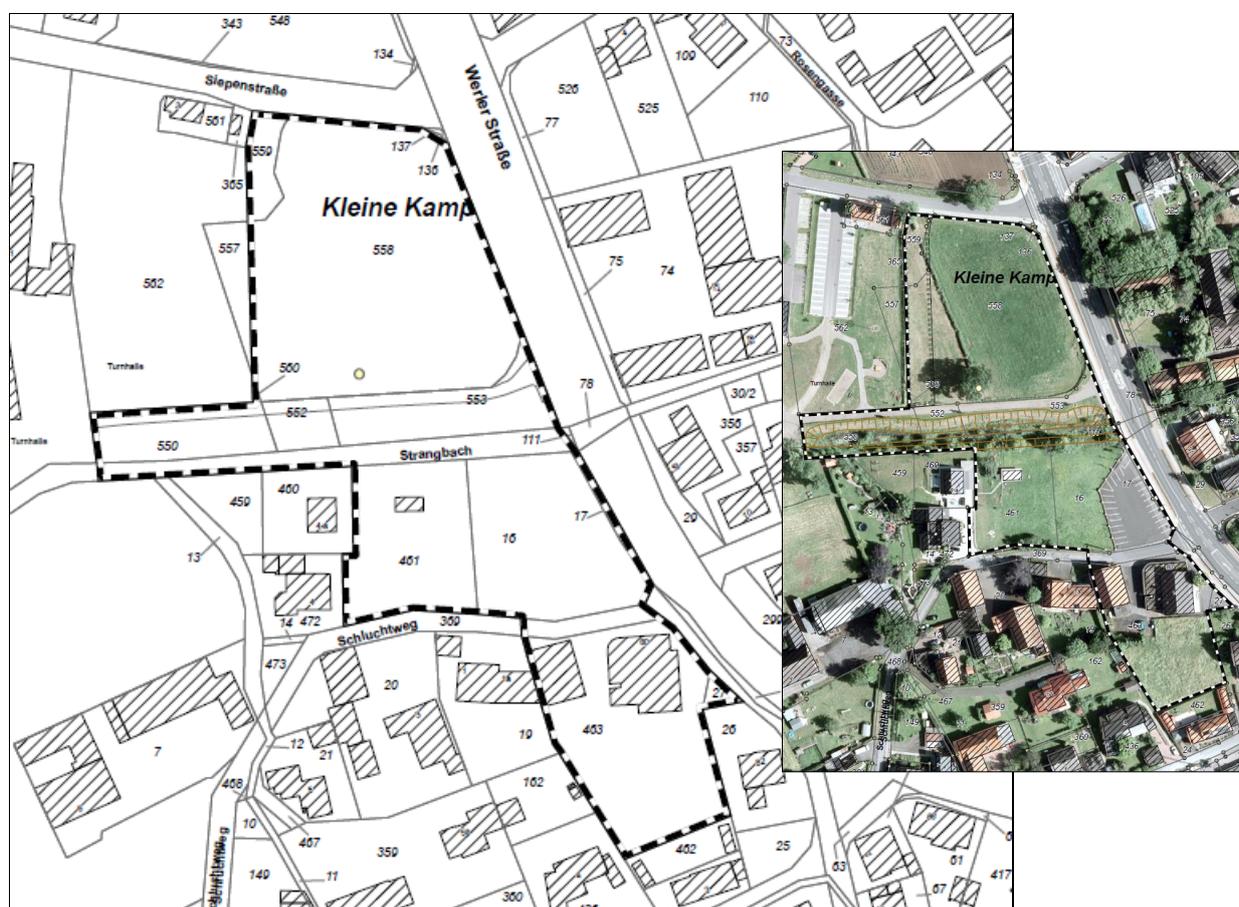


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122

2 Entwicklung aus übergeordneten Plänen

2.1 Regionalplan

Der bestehende Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, stellt für das Gebiet einen allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“ gem. § 13a BauGB

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Wallfahrtsstadt Werl sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 ein Dorfgebiet, eine Fläche für den Gemeinbedarf und eine Grünfläche dargestellt. Für die Bereiche, in denen der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

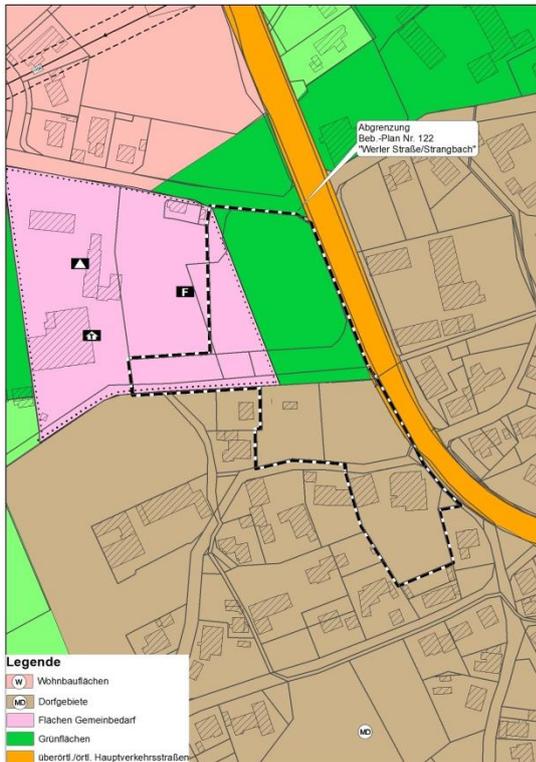


Abb. 2 Auszug aus dem FNP

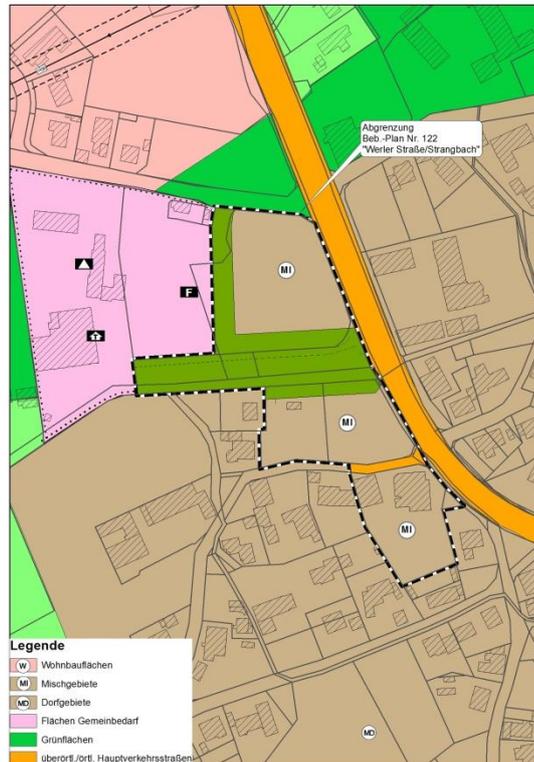


Abb. 3 Anpassung des FNP

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“ werden Teile der Gemeinbedarfsfläche und der Grünfläche in ein Mischgebiet (MI) umgewandelt. Die dargestellte Grünfläche im Bereich des Strangbaches bleibt erhalten und wird in westliche Richtung durch Umwandlung des südlichen Teils der Gemeinbedarfsfläche in eine Grünfläche erweitert.

3 Ausgangslage, Planungsziele und -inhalte

Der Wallfahrtsstadt Werl wurden zwei Anfragen zur Ansiedlung von Tankstellen an der B 63, Werler Straße, im Ortsteil Hilbeck vorgelegt.

Die Standorte der beiden Vorhaben (Siepenstraße/B 63 - zwischen Siepenstraße und Strangbach und Schluchtweg/B 63 - Parkplatz der ehemaligen „Lindenschänke“) liegen in unmittelbarer Nachbarschaft. Der Antrag zur Errichtung einer Tankstelle auf dem Parkplatz der ehemaligen „Lindenschänke“ wurde zurückgenommen.

Wie aus der nachfolgenden Abbildung 4 ersichtlich ist, liegt das Plangebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hilbeck und ist aus planungsrechtlicher Sicht gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“ gem. § 13a BauGB

Für einen Teilbereich besteht die Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils seit dem 04.06.1993. Durch die 1. Ergänzungssatzung vom 20.09.1999 wurde das Gebiet an der Siepenstraße in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen und u.a. eine überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB festgesetzt (s. Abb. 5).

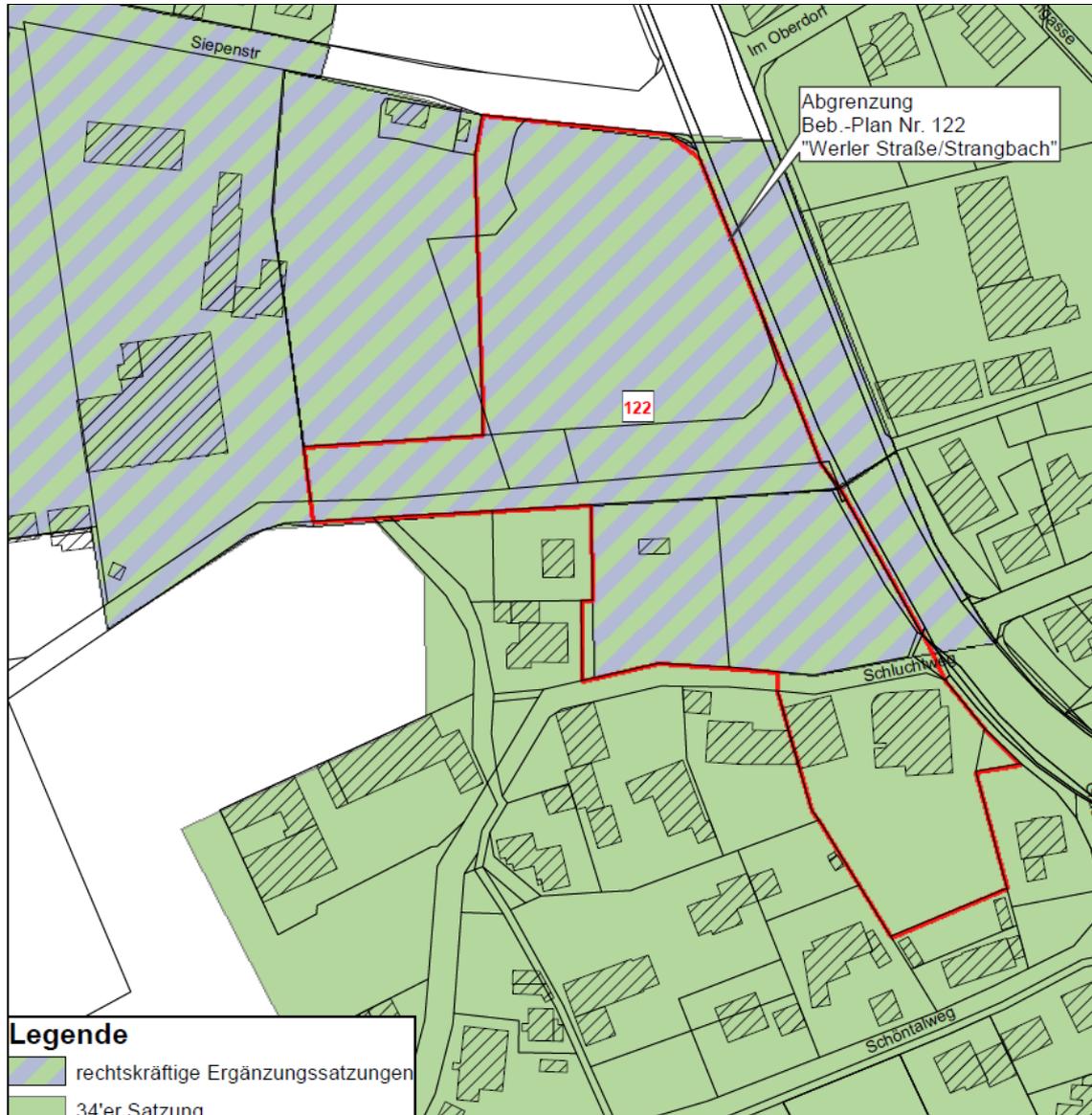


Abb. 4: Innenbereich

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“ gem. § 13a BauGB

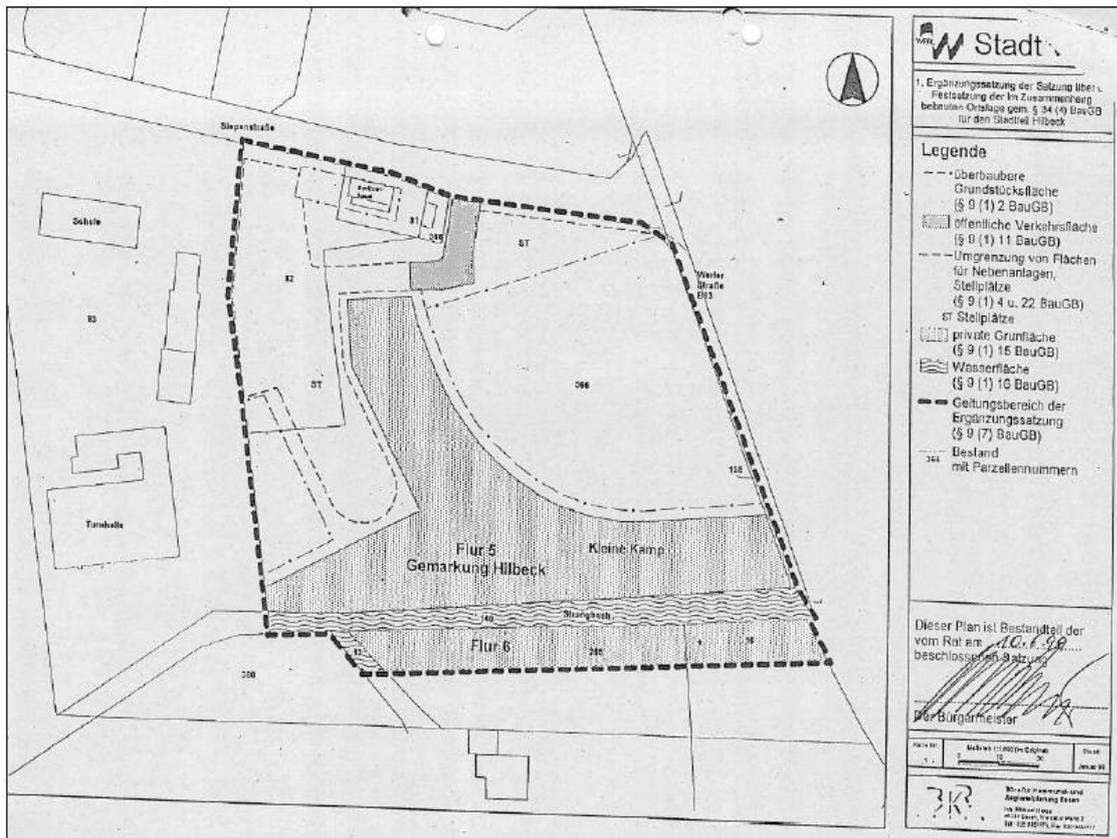


Abb. 5: Detailplan 1. Ergänzungssatzung

Aus der Kurzbegründung zur 1. Ergänzungssatzung geht hervor, dass Planungsanlass die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen und überbaubaren Flächen war mit der Zielsetzung, neben Gemeinschaftseinrichtungen eine verstärkte Wohnbebauung mit nichtstörenden Gewerbebetrieben und Dienstleistungseinrichtungen zu entwickeln. Es wurde das Ziel verfolgt, eine neue „Ortsmitte“ an der Bundesstraße 63/Ecke Siedenstraße mit einer Sparkassenfiliale, Wohnbebauung, Gemeinschaftshalle und einer Spiel- und Begegnungsfläche zu entwickeln. Weiterhin war die Ansiedlung eines kleinen Nahversorgungsmarktes angedacht.

Die Entwicklung der neuen Ortsmitte, die mit ihrer Scharnierlage den nördlichen und südlichen Siedlungsbereich Hilbecks verbindet, war bereits Gegenstand verschiedener bürgerschaftlicher Maßnahmen, insbesondere nach Gründung des Vereins „Zukunft Hilbeck“ im Jahr 2008, die sich die Projektierung und Durchführung von Baumaßnahmen und gesellschaftlichen Einrichtungen im Sinne eines gemeinschaftlichen Dorflebens zur Aufgabe gestellt hat. Die mehrmalige erfolgreiche Teilnahme am Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ spiegelt die Früchte des bürgerschaftlichen Engagements in Hilbeck u.a. zur nachhaltigen Entwicklung der neuen Ortsmitte wider. U.a. wurden zwischenzeitlich die o.g. Spiel- und Begegnungsfläche, ein neuer Feuerwehrstützpunkt sowie die Umnutzung des ehemaligen Spritzenhauses zu einem Friseursalon umgesetzt.

Momentan herrscht für die neue Ortsmitte Hilbeck verstärkter Ansiedlungsdruck im Hinblick auf die Errichtung von Tankstellen. Durch den Bau einer Tankstelle würden die planerischen Ziele jedoch nicht unterstützt. Die gegenwärtige sehr angespannte verkehrliche Situation auf der B 63 (ca. 22 bis 24 Tsd. Fahrzeuge/Tag) wird sich zukünftig durch den geplanten Weiterbau der Bundesautobahn (BAB) 445 entspannen.

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“ gem. § 13a BauGB

Es ist zu befürchten, dass nach dem Weiterbau der BAB 445 der Tankstellenstandort nicht mehr rentabel betrieben werden kann und ein Leerstand folgen würde. Die planerischen Zielvorstellungen sehen jedoch eine nachhaltige Nutzung für die zentral gelegene Fläche vor. Es wird eine Entwicklung angestrebt, durch die die beiden Siedlungsbereiche in Hilbeck zusammenwachsen. Gemeinschaftseinrichtungen, Dienstleistungs- und Wohnbereiche können dazu beitragen. Vor diesem Hintergrund ist die Durchführung eines qualifizierten Bauleitplanverfahrens vorgesehen, um die Entwicklung dieses Bereiches unter Einbeziehung der Öffentlichkeit zu steuern.

Planinhalte

Der bestehende Grünbereich des Strangbaches und die vorhandenen Verkehrsflächen werden durch den Bebauungsplan gesichert. Des Weiteren ist entsprechend der verfolgten Planungsziele gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m², Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Mit Blick auf die verfolgten Planungsziele und das in der Strukturuntersuchung zum Einzelhandel Werl dargestellte Zentrenkonzept der Stadt (BBE-Unternehmensberatung GmbH, Köln, Sept. 2005, S. 52) werden großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen. Daher sind nur Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m² (z.B. Nachbarschaftsläden) zulässig.

Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Nr. 6 werden i.V.m. § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zugelassen, soweit sie sich in den Ortskern integrieren und den Planungszielen nicht entgegenstehen.

Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO sind i.V.m. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen gem. § 6 (3) sind i.V.m. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Tankstellen sind aufgrund ihres benötigten großen Flächenbedarfs und hohen Störpotenzials (z.B. starke Verkehrserzeugung) ausgeschlossen. Der Ausschluss wird mit deren städtebaulicher Unverträglichkeit begründet, weil sie sich nur schwer in das Dorf integrieren lassen und nicht dem Ziel, eine neue Ortsmitte zu schaffen, die die beiden Siedlungsbereiche Hilbecks miteinander verbindet, vereinbar sind.

Die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten ergibt sich aus der Lage des Plangebietes im historischen Ortskern, der von Wohnbebauung sowie Gemeinschaftseinrichtungen geprägt ist sowie aus den beschriebenen Planungszielen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient dem Schutz der das Plangebiet umgebenden Wohnbebauung.

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“ gem. § 13a BauGB

4 Verfahrensablauf

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 23.06.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“ gem. § 2 (1) BauGB gefasst und die Freigabe der Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB im Amtsblatt vom 28. Juni 2016 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch öffentliche Auslegung der Unterlagen im Zeitraum vom 06. Juli 2016 bis einschl. 05. August 2016 erfolgt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 05.07.2016 um Stellungnahme bis zum 05. August 2016 gebeten.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen weisen nicht darauf hin, dass das Vorhaben der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Es hat sich gezeigt, dass die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt werden, so dass der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB aufgestellt wird. Nach § 13a (2) Nr. 1 gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) sowie von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) abgesehen werden. Zudem gelten die zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass das Erfordernis eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft entfällt.

Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde von der Bezirksregierung Arnsberg angeregt, anstelle eines Dorfgebietes (MD) ein Mischgebiet (MI) auszuweisen, insbesondere unter Berücksichtigung des tatsächlichen Gebietscharakters und der mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele. Des Weiteren wurde empfohlen, aufgrund der Planungsziele zentrenrelevante Sortimenten zuzulassen, ggf. mit Verkaufsflächenobergrenze, um den zentralen Versorgungsbereich zu schützen.

Die Verwaltung ist den Anregungen gefolgt und hat den Planentwurf entsprechend geändert. In der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 01.03.2017 wurde gem. § 4a (3) BauGB die erneute Auslegung des Planentwurfes mit Begründung sowie die erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger beschlossen.

5 Erschließung

5.1 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Werler Straße gesichert. Die innere Erschließung erfolgt über die Siepenstraße und dem Schluchtweg.

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“ gem. § 13a BauGB

5.2 Entwässerung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser kann in die entsprechenden Kanäle der Siepenstraße bzw. der Werler Straße eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser kann entweder in den, in der Werler Straße vorhandenen Kanal eingeleitet oder dem Vorfluter Strangbach zugeführt werden.

Es ist erforderlich, das Niederschlagswasser vor Einleitung in den Strangbach in ein Regenklär- und Regenrückhaltebecken zu führen, da eine Direkteinleitung in den Strangbach wasserrechtlich nicht erlaubt ist.

6 Natur- und Landschaft

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes. Der Landschaftsplan VI „Werl“ stellt für den Geltungsbereich eine Siedlungsfläche dar, die sich außerhalb der Festsetzungsräume befindet. Landschaftsrechtliche Schutzausweisungen bestehen nicht.

6.1 Flächenbilanzierung

Gegenüber der ursprünglichen Planung (Detailplan zur 1. Ergänzungssatzung) ist der Anteil überbaubarer Fläche ca. 600 m² geringer, was dem Anteil an Grünfläche zu Gute kommt. Aus ökologischer Sicht ist der zu erwartende Umfang der Eingriffe in Natur und Landschaft bei Umsetzung der jetzigen Planung geringer als er bei Realisierung der bisher geltenden Planung wäre.

6.2 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 Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den diesbezüglich planungsrelevanten Arten in NRW ausgelöst werden.

Zur Beurteilung der planungsrelevanten Arten wurde das Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (<http://www.naturschutzinformationennrw.de/artenschutz/de/start>) des LANUV (Abfrage im Feb. 2017) 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“. Die nach dem FIS „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ zu erwartenden bzw. potentiell vorkommenden planungsrelevanten Tierarten sind in der Anlage 1 aufgeführt.

Nicht alle der aufgeführten Arten sind potentiell durch das Vorhaben gefährdet, da das Plangebiet bzw. Flächen im Umfeld nicht den Habitatansprüchen (z. B. Gewässer oder Wälder) entsprechen (s. Anlage 1, rechte Spalte, X). Ebenfalls ausgeschlossen werden können Brutvorkommen der Arten, die aufgrund der Nähe zur viel befahrenen Bundesstraße die entsprechenden Bereiche meiden.

Arten, denen das Plangebiet und der Wirkraum potentiell als Jagd- und Nahrungshabitat dienen könnten sind in der Anlage 1, rechte Spalte, mit N gekennzeichnet.

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“ gem. § 13a BauGB

zeichnet. Es ist jedoch von keiner Betroffenheit auszugehen, da das Plangebiet im Vergleich zum Flächenbedarf für Jagd- und Nahrungssuche sehr klein ist und genügend Raum zum Ausweichen in der Umgebung besteht.

Arten, die die Biotope im Plangebiet und den Wirkraum potentiell besiedeln könnten, sind nur vereinzelt vertreten (s. Anlage 1, rechte Spalte, L). Aufgrund der Strukturarmut und der Nähe zur vielbefahrenen Straße wird jedoch von keinem Vorkommen ausgegangen. Im Umfeld bestehen wesentlich bessere Habitatstrukturen. Nach den aktuell vorliegenden Erkenntnissen gibt es auch keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen dieser Arten im Bebauungsplangebiet.

artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I)

Die Fläche liegt westlich der Bundesstraße (B) 63 im Innenbereich von Hilbeck. Östlich der B 63 und südlich des Plangebietes grenzt Bebauung an. Westlich befinden sich Anlagen für Gemeinbedarf (Mehrzweckhalle, Feuerwehrgerätehaus, Sportplätze). Im Norden befindet sich die Siepenstraße mit einer angrenzenden innerörtlichen Ackerfläche. Der Strangbach verläuft mittig durch das Plangebiet. Die vorhandenen Biotopstrukturen weisen eine geringe Artenvielfalt auf. Die Nutzung der Umgebung führt im Plangebiet zu Störeinflüssen für das Artenleben. Es ist ein Dorfgebiet mit den Nutzungen Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe und Anlagen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Der vor einigen Jahren renaturierte Bereich des Strangbaches wird durch Festsetzung gesichert. Durch Ausweisung einer Pufferzone soll die ökologische Situation verbessert werden. Weitere festgesetzte Flächen für Gehölze und Bäume durchgrünen das Gebiet und bieten die Möglichkeit eine frühere Baumhecke zu rekonstruieren. Der neue Grünbestand bietet im Zusammenhang mit dem Strangbach Lebens- und Rückzugsräume für Arten und verbessert die Strukturvielfalt. Vorhandene Bausubstanz wird nicht beseitigt. Die neuen Bauflächen betreffen bereits versiegelte Bereiche oder Mähwiesen mit intensiver Nutzung.

Nach LINFOS (02.06.2016) sind keine schutzwürdigen Bereiche oder planungsrelevante Arten auf der Fläche oder im Umfeld von 300 m vorhanden. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass keine Auswirkungen auf das Artenleben entstehen.

Im Ergebnis dieser Vorprüfung ist nicht zu erwarten, dass Verbote des § 44 BNatSchG bei Umsetzung des Bebauungsplanes ausgelöst werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz der Fledermausarten Zwerg- und Breitflügelfledermaus keine Beseitigung der Gehölze außerhalb der Winterquartierszeit (von Oktober bis März) stattfinden soll, da sich Tagesverstecke und Paarungsquartiere dort befinden können. Gemäß § 39 (5) BNatSchG dürfen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September ohnehin keine Baumfällungen und keine Gehölzschnitte erfolgen.

Die Wahrscheinlichkeit, dass Winterquartiere der Breitflügelfledermaus in den Gehölzen vorhanden sein könnten, ist im Vergleich zu den übrigen Habitatnutzungen eher gering. Winterquartiere werden ab Oktober bezogen und im März wieder verlassen. In Bezug auf mögliche Gebäudeabbrüche wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass ein möglicher Abbruch von Gebäuden im Oktober abgeschlossen sein bzw. nicht über die Wintermonate erfolgen sollte.

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“ gem. § 13a BauGB

7 Sonstige Belange

7.1 Altlasten, Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Altlasten

In der Aufstellung „Erfassung von Altlasten im Kreis Soest“ ist der Planbereich nicht aufgeführt; für einen Altlastenverdacht bestehen zurzeit keine Hinweise.

Bodenschutz

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Im Plangebiet ist mit Grundwasser zu rechnen. Bei tiefgründigen Bauwerken sind eventuell geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen und entsprechende Vorschriften nach DIN zu beachten (z. B. bei der Bauwerksgründung). Zur Klärung von Fragen möglicher bergbaulicher Einwirkungen ist eine Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 - Bergbau und Energie in NRW, zu stellen.

Es wird auf den Punkt 8.3 unter Allgemeine Hinweise verwiesen.

7.2 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im in ur- und frühgeschichtlicher Zeit intensiv besiedelten Hellwegraum. Aus diesem Raum liegen dem LWL-Archäologie für Westfalen zahlreiche archäologische Funde und Fundstellen vor. So sind auch aus der Umgebung Hilbecks bereits einige archäologische Fundstellen bekannt (s. Abb. 6 Kartierung archäologischer Fundstellen). Dabei handelt es sich um steinzeitliche, neolithische, vorgeschichtliche, kaiserzeitliche, mittelalterliche Lesefundstellen, eine Lesefundstelle unbekannter Zeitstellung, einen Münzfund, einen Brunnen, das Haus Hilbeck und Verdachtsflächen aufgrund von Luftbildbefunden.

Darüber hinaus sind aus älteren Unterlagen Urnenfunde unbestimmter Zeitstellung bekannt, die in Hilbeck im Jahre 1881 bei Erdarbeiten entdeckt wurden. Da es sich um mehrere Urnenreste gehandelt hat, ist davon auszugehen, dass die damaligen Erdarbeiten einen größeren Urnenfriedhof angeschnitten haben. Allerdings ist die Lage dieses Friedhofes nicht bekannt, denn in den Unterlagen wird als Fundort lediglich „Hilbeck“ und keine exaktere Lokalisierung genannt.

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“ gem. § 13a BauGB

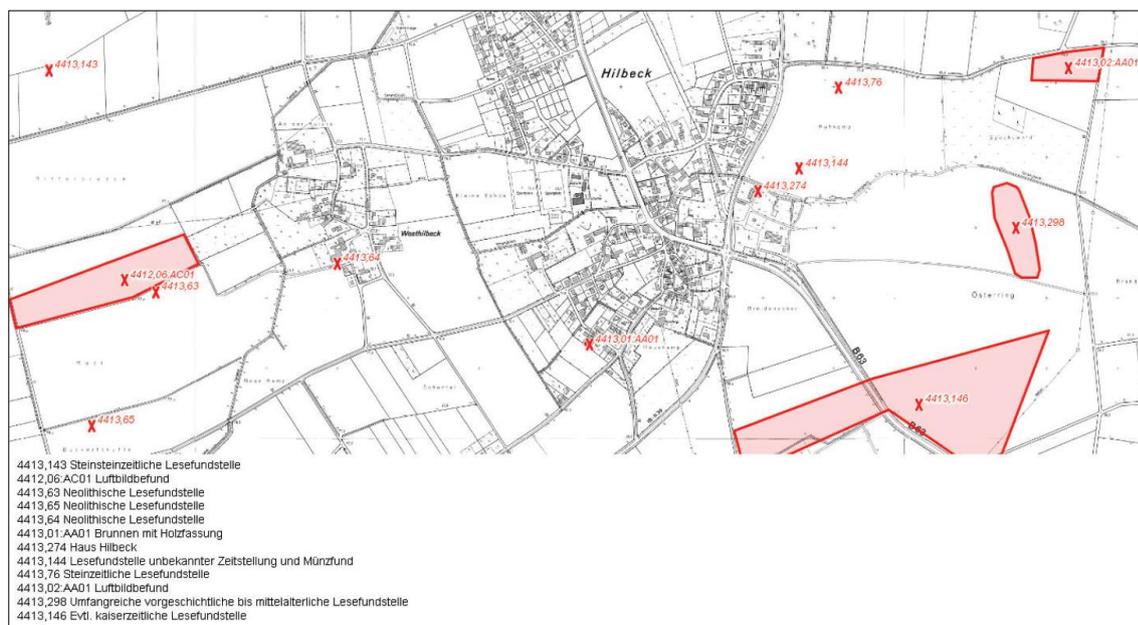


Abb. 6: Kartierung archäologischer Fundstellen
(Quelle: LWL-Archäologie für Westfalen)

Aufgrund der zahlreichen bereits bekannten Fundstellen in der Umgebung ist nicht auszuschließen, dass sich auch innerhalb des Plangebietes Bodendenkmalsubstanz erhalten hat. Zudem könnten der Urnenfriedhof und/oder eine zu dem Urnenfriedhof gehörende Siedlung im Planbereich liegen.

Kommt es erst während der Bauphase zur Entdeckung von Bodendenkmälern, würden zusätzliche Kosten durch Verzögerungen und Baustillstandzeiten entstehen, denn nach dem OVG-Urteil Münster 10 A 2611/09 vom 20.09.2011 müssen Bodendenkmäler auch bei Entdeckung nach der Plangenehmigung aufgrund der bestehenden Sicherungsverpflichtungen nach dem DSchG NW in die Denkmalliste eingetragen und entsprechend berücksichtigt werden. Dies würde dann unweigerlich zu aufschiebenden Wirkungen führen, die für durchgeplante Bauvorhaben erhebliche Konsequenzen haben würden. Um dies zu verhindern, wird empfohlen, sich frühzeitig mit den Mitarbeitern des LWL-Archäologie für Westfalen abzustimmen und anhand einiger Baggerschnitte die archäologische Situation im Plangebiet vor Beginn von Baumaßnahmen zu klären. Anhand der Ergebnisse könnte dann über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen entschieden werden.

Hilbecker Gasthof „Lindenschänke“

In der Inventarisierungsliste der Wallfahrtsstadt Werl zur Erfassung des zu schützenden Kulturgutes ist der an der Werler Straße gelegene Gasthof „Lindenschänke“, der zur Zeit nicht betrieben wird, aufgeführt (s. S. 227 der Inventarisierungsliste). Es handelt sich um ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Gaststätte. Es ist mit einem Krüppelwalmdach gedeckt und verfügt an zwei Seiten über Sichtfachwerk. Eine Giebelseite und die Rückseite sind massiv. Das Gebäude prägt das Ortsbild und ist aus siedlungsgeschichtlichen und volkskundlichen Gründen von Bedeutung. Aus diesen Gründen wurde geprüft, ob es in die Denkmalliste eingetragen wird. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass es sich nicht um ein Baudenkmal handelt und somit eine Eintragung in die Denkmalliste nicht angezeigt ist.

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“ gem. § 13a BauGB

8 Allgemeine Hinweise

8.1 Immissionsschutz

Im Bereich der festgesetzten überbaubaren Flächen ist bei einem konkreten Bauvorhaben aufgrund der Nähe zur Bundesstraße 63 und den damit verbundenen Straßenverkehrslärm im Baugenehmigungsverfahren gem. Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 (MBL. NW S. 1348) und der DIN 4109 eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen. Die Norm DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) liegt bei der Stadtverwaltung Werl (Rathaus, Fachbereich III – Planen, Bauen und Umwelt) zur Einsichtnahme für jedermann bereit.

8.2 Artenschutz

Als vorsorgliche Maßnahme sollten Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen. Des Weiteren sind die Vorgaben des § 39 BNatSchG, Abs. 5, Satz 2 zu beachten.

Bei der Bauausführung ist 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.

8.3 Altlasten, Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Im Zuge der Planumsetzung/Bauausführung ist nachfolgendes zu beachten:

1. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigung 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.
2. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
3. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen 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.
4. Sofern gewerblich genutzte Gebäude bzw. Anlagen abgebrochen werden, ist der Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest vor Beginn ein Abfallentsorgungskonzept vorzulegen. Der Abbruchbeginn ist spätestens zwei Arbeitstage vorher durch eine Abbruchmeldung anzuzeigen.

8.4 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spal-

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Werler Straße/Strangbach“ gem. § 13a BauGB

ten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Bodendenkmalpflege und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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).

Werl, im März 2017

i. A.



(Ludger Pöpsel)

Fachbereich III - Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt

Anlage 1

Planungsrelevante Arten

Anlage 1

Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4413								
Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen Fließgewässer, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen Gebäude, Fettwiesen und -weiden								
Fettwiesen und -weiden		Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	FlieG	Gaert	Gebaeu	FettW	Plangebiets - funktion für Art
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name							
Säugetiere								
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G-	(Na)	Na	FoRu!	Na	L
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Na	(Na)	FoRu	(Na)	N
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	Na		FoRu		N
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	(Na)	Na	FoRu!	(Na)	L
Vögel								
Accipiter gentilis	Habicht	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G-		Na		(Na)	N
Accipiter nisus	Sperber	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G		Na		(Na)	N
Acrocephalus scirpaceus	Teichrohrsänger	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	FoRu				X
Alauda arvensis	Feldlerche	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U-				FoRu!	X

Alcedo atthis	Eisvogel	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	FoRu!	(Na)			N
Anthus pratensis	Wiesenpieper	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S				FoRu	X
Asio otus	Waldohreule	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U		Na		(Na)	N
Athene noctua	Steinkauz	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G-		(FoRu)	FoRu!	Na	N
Buteo buteo	Mäusebussard	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G				Na	N
Charadrius morinellus	Mornellregenpfeifer	'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden	S				(Ru), (Na)	X
Circus aeruginosus	Rohrweihe	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	Na				N
Circus pygargus	Wiesenweihe	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S				Na	N
Coturnix coturnix	Wachtel	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U				(FoRu)	X
Crex crex	Wachtelkönig	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	(FoRu)			(FoRu)	X
Cuculus canorus	Kuckuck	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U-		(Na)		(Na)	N
Delichon urbica	Mehlschwalbe	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	(Na)	Na	FoRu!	(Na)	L
Dryobates minor	Kleinspecht	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U		Na		(Na)	X
Falco subbuteo	Baumfalke	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	Na				N
Falco tinnunculus	Turmfalke	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G		Na	FoRu!	Na	L

Hirundo rustica	Rauchschwalbe	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	(Na)	Na	FoRu!	Na	L
Lanius collurio	Neuntöter	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U				(Na)	X
Locustella naevia	Feldschwirl	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	(FoRu)			(FoRu)	X
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(FoRu)	FoRu			X
Passer montanus	Feldsperling	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U		Na	FoRu	Na	L
Perdix perdix	Rebhuhn	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S		(FoRu)		FoRu	X
Pernis apivorus	Wespenbussard	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U				(Na)	N
Rallus aquaticus	Wasserralle	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	(FoRu)				X
Streptopelia turtur	Turteltaube	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S		(Na)		(Na)	X
Strix aluco	Waldkauz	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G		Na	FoRu!	(Na)	N
Tyto alba	Schleiereule	'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G		Na	FoRu!	Na	N
Vanellus vanellus	Kiebitz	'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)
- (Na) - Nahrungshabitat (potenzielles Vorkommen im Lebensraum)
- Pfl - Pflanzenstandort (Vorkommen im Lebensraum)
- Pfl! - Pflanzenstandort (Hauptvorkommen im Lebensraum)

L =
Lebensraum
(potentiell)
N = Nahrungs-
suche
(potentiell)
x = kein
Lebensraum