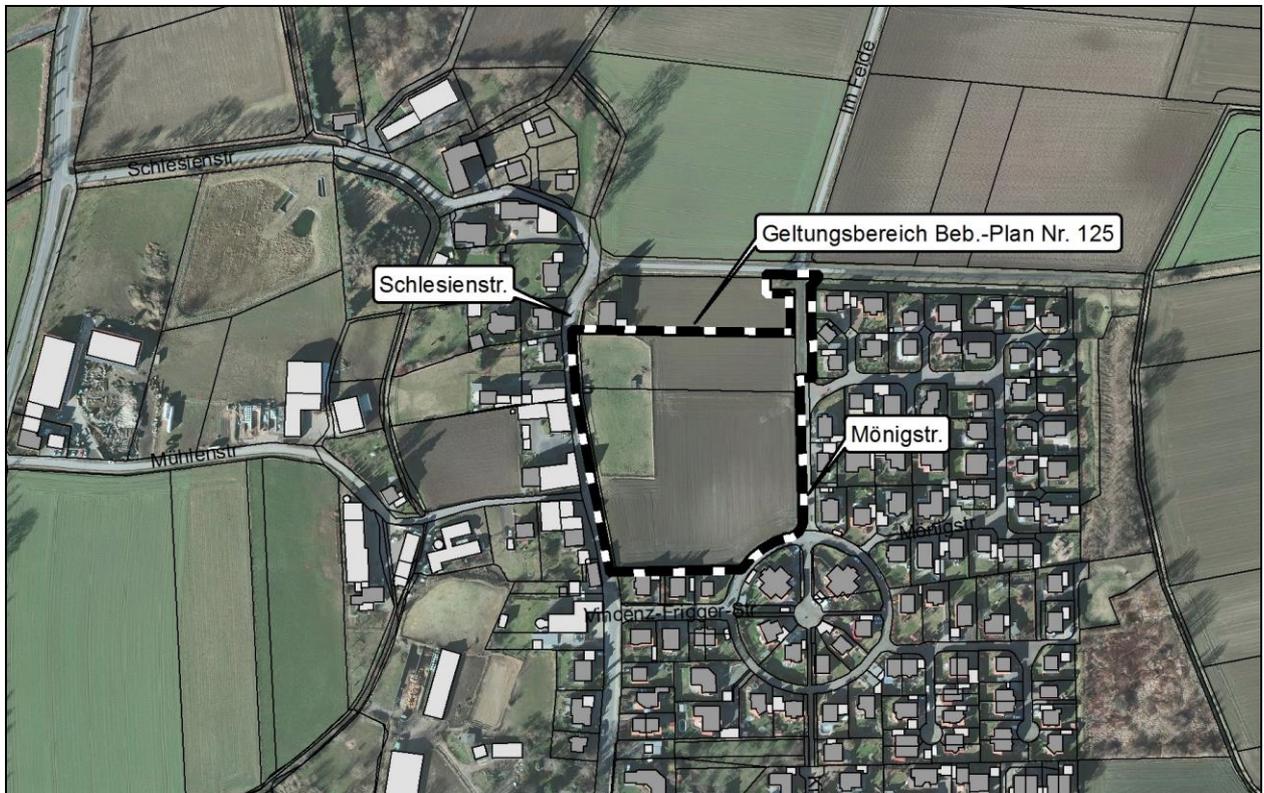


# BEGRÜNDUNG

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.....	4
3.1	Regionalplan Arnsberg Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis .....	4
3.2	Flächennutzungsplan .....	4
3.3	Landschaftsplan VI „Werl“ .....	5
4	Planinhalte - Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
5	Immissionsschutz.....	8
5.1	Geruchsimmissionen.....	8
5.2	Lärmimmissionen .....	8
5.3	Störfallbetriebe .....	11
6	Erschließung .....	11
6.1	Verkehr .....	11
6.2	Wasser.....	12
7	Umwelt- und Klimaschutz .....	13
7.1	Umweltprüfung / Eingriffsregelung.....	13
7.2	Artenschutz .....	13
7.3	Hochwasser .....	16
8	Denkmalschutz / Denkmalpflege .....	16
8.1	Bodendenkmäler .....	16
8.2	Denkmalgeschützte Gebäude .....	18
9	Altlasten / Bodenschutz .....	19

## **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 mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Es soll Planungsrecht für ca. 30 Wohnbaugrundstücke, die durchschnittlich ca. 500 m<sup>2</sup> 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 erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in dem Zeitraum vom 05.09.2018 bis einschließlich 05.10.2018. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Das Verfahren wird gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) fortgeführt. Nach § 13b BauGB gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche i. S. d. § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteilen anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Die zulässige Grundfläche der Gesamtfläche, die für Wohnnutzung ausgewiesen ist beträgt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 (festgesetzte GRZ von 0,4 zzgl. 50 von Hundert Überschreitung für Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) ca. 9.000 m<sup>2</sup> und macht damit weniger als 10.000 m<sup>2</sup> aus. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

### **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. Die siedlungsräumlichen Festlegungen der Regionalpläne sind i.d.R. nicht parzellenscharf auszulegen, so dass an den Siedlungsrändern grundsätzlich ein gewisser Spielraum gegeben ist, sofern natürliche Gegebenheiten oder geographischen Grenzen dem nicht entgegenstehen.

Vor diesem Hintergrund ist eine Siedlungsentwicklung bis zur Schlesienstraße im Westen und bis zur Plangebietsgrenze im Norden möglich. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes bleibt unberührt und die Entwicklung eines Bebauungsplanes ist gerechtfertigt. 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 Buderich. 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 / Schlammbach“ (Wohngebiet „Vincenz-Frigger-Straße“) und Nr. 90 „Schlammbach“ (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 Geruchs-

gutachtens 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 8, Punkt 5).

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Als planungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 125 „Werl-Büderich, Schlesienstraße / Mönigstraße“ wird für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes gem. § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB folgende Anpassung im Wege der Berichtigung vorgenommen:

Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in eine Wohnbaufläche

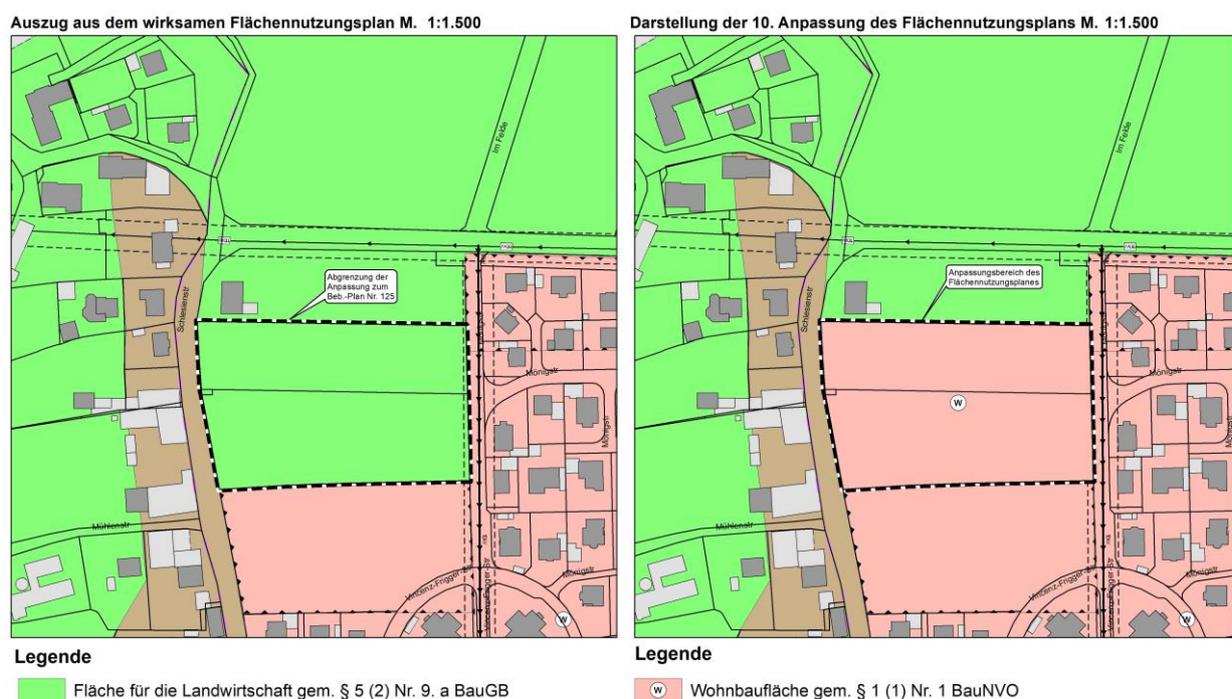


Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und Entwurf seiner Anpassung

### 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 Büderich“ 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 ackerbaulich 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. Als nachrichtliche Darstellung geht aus dem Landschaftsplan VI „Werl“ hervor, dass im Plangebiet flächendeckend besonders schutzwürdiger Boden ansteht. Durch das Vorhaben gehen die zu sichernden Bodenfunktionen verloren. Maßnahmen zum Bodenschutz wurden getroffen.

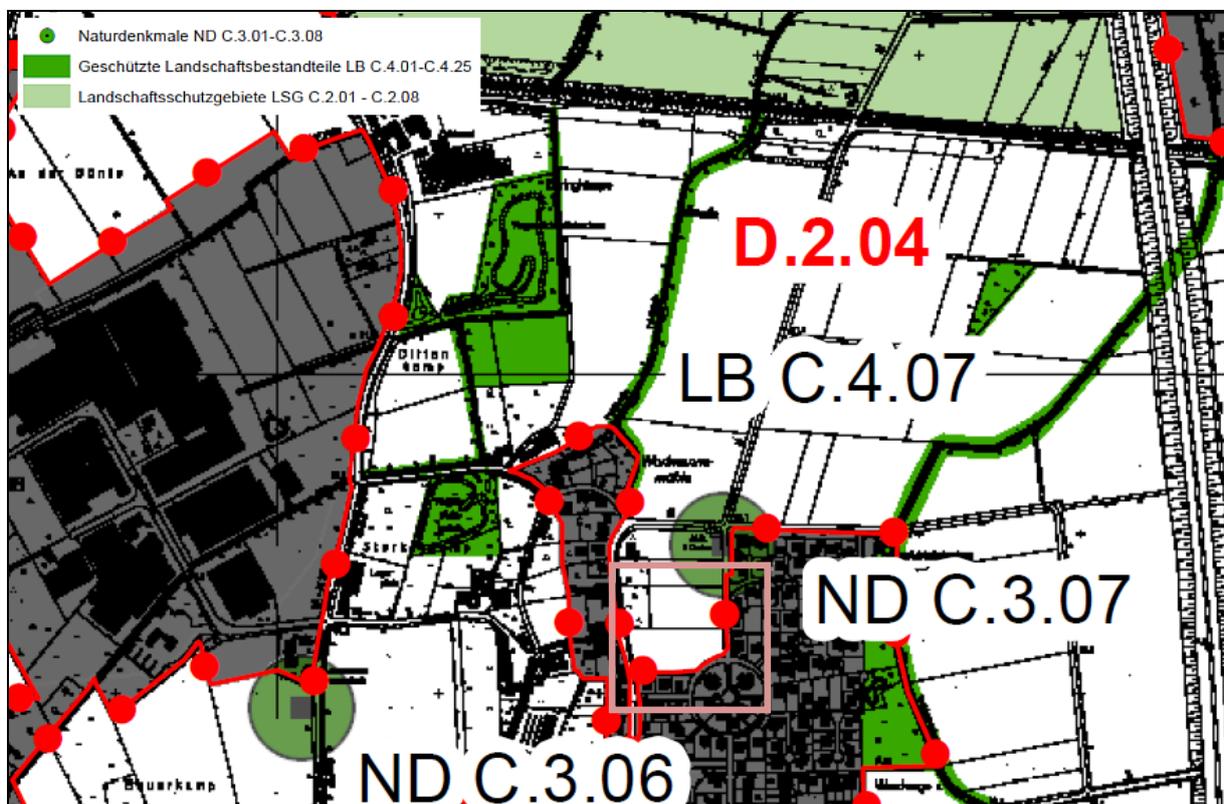


Abb. 2: Auszug aus dem Landschaftsplan mit Geltungsbereich (hellrot umrandet)

## 4 Planinhalte - Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Baugebiet dient somit - entsprechend der Zielsetzung, Wohnbauland zur Verfügung zu stellen - vorwiegend dem Wohnen. Zulässig ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Es können Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden.

Die Zahl der Wohnungen ist auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf II begrenzt. Von der Festsetzung der Geschossflächenzahl wird abgesehen. In Bezug auf die Gebäudehöhen sind folgende Höchstwerte zulässig.

- Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,00 m über fertigen Erdgeschossfußboden.
- Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 6,50 m über fertigen Erdgeschossfußboden.

Bei einem Flachdach (FD) entspricht der höchste Punkt der Attika (AH) der maximalen zulässigen TH. Ein drittes Geschoss ist mind. um 1,50 m von der Gebäudeaußenkante des Hauptkörpers zurück zu versetzen und die AH dieses Geschosses darf 9,00 m nicht überschreiten.

Bei einem einseitig geneigten Pultdach (PD) ist die Firsthöhe auf 8,00 m begrenzt, bei einem versetzten PD beträgt die maximal zulässige FH 9,00 m.

Die Trauf-, First- und Attikahöhe beziehen sich auf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFH). Davon ausgehend wird die Traufhöhe bis zum Schnitt der Außenkante der Umfassungswand mit der Dachhaut und die Attikahöhe bis zur Oberkante der Attika gemessen.

Die Höhe EFH wird auf mindestens 0,10 m und höchstens 0,40 m über der in der Mitte des Grundstücks gemessenen Gradienten der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt.

Im westlichen Teilbereich des Plangebietes gelten für die Grundstücke, die von der vorhandenen Schlesienstraße aus erschlossen werden Höhenfestsetzungen, die in Anlehnung an das vorhandene Gelände getroffen wurden. Die festgesetzten Höhen des fertigen Erdgeschossfußbodens (Oberkante EFH) können um 25 cm über- bzw. unterschritten werden.

### *Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen*

Es sind alle Dachformen mit einer Neigung von 0 bis 45 Grad zulässig.

Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung und Höhe zulässig. Die Außenwandmaterialien müssen aufeinander abgestimmt sein.

Dachgauben und -einschnitte sind zulässig, wenn die Gesamtlänge von Dachgauben oder Dacheinschnitten insgesamt nicht mehr als 3/5 der darunter liegenden Gebäudewand beträgt.

Die Seitenwände der Dachgauben müssen von den freien Giebelwänden mindestens 1,25 m entfernt bleiben. Für Dacheinschnitte gilt Gleiches.

### *Vorgaben zu Garagen und Nebenanlagen*

Garagen und Nebenanlagen müssen zur Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mind. 5 m einhalten.

## 5 Immissionsschutz

### 5.1 Geruchsimmissionen

Der Verwaltung liegt eine aktuelle Geruchsimmissionsuntersuchung (Richters & Hüls, Oktober 2017) vor. Es wurde eine Geruchsausbreitungsberechnung für die westlich der Schlesienstraße gelegene Wohnbebauung und für das Plangebiet, das östlich an die „Schlesienstraße“ grenzt, durchgeführt. Als Geruchsemittenten 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 Landhandel / 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 bis zum 30.06.2019 mit einem geeigneten Kamin (s. Vorgaben des Gutachtens) nachgerüstet und die Anzahl der Schweine auf 110 begrenzt. Somit besteht bzgl. der Geruchsimmissionen kein Konflikt. Beeinträchtigungen aufgrund landwirtschaftlicher Nutzungen im westlich an das Wohngebiet anschließenden Dorfgebiet können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

### 5.2 Lärmimmissionen

Im Rahmen einer sachgerechten Abwägung wurde geprüft, ob in dem geplanten Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten sind und welche Auswirkungen die Entwicklung des Plangebiets auf die Umgebung hat. Hierzu wurden im Rahmen einer Verkehrs- und schalltech-

nischen Untersuchung (IGS, Neuss; Dez. 2018 / Accon, Köln, Dez. 2018) die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet ermittelt und beurteilt. Darüber hinaus wurden die durch die zu erwartenden Mehrverkehre verursachten Geräuschimmissionen auf den Anbindungsstraßen berücksichtigt.

Zur Ermittlung des derzeitigen Verkehrsaufkommens auf der Schlesienstraße wurde in dem Zeitraum vom 05. bis 11. Oktober 2018 eine Seitenradarmessung durchgeführt. Derzeit liegt die Verkehrsbelastung auf der Schlesienstraße zwischen 1.400 und 1.600 Kfz pro Tag innerhalb der Woche (Montag bis Freitag). Samstags und sonntags liegt das heutige Verkehrsaufkommen mit 1.300 bzw. 800 Kfz pro Tag erwartungsgemäß niedriger.

Neben der Seitenradarmessung auf der Schlesienstraße liegt für den Knotenpunkt K 18n / Am Feldrain / Büdericher Straße (Kreisverkehr) eine Knotenstromzählung vor, die ebenfalls zugrunde gelegt wurde. Die Zählung erfolgte im Rahmen der Erstellung des Konzeptes für die verkehrswichtigen Straßen in der Wallfahrtsstadt Werl am 28.11.2017 in den Zeitbereichen 6.00 bis 10.00 Uhr und 15.00 bis 19.00 Uhr. Unter Berücksichtigung gängiger Hochrechnungsfaktoren ergibt sich für die Straße Am Feldrain ein Tagesverkehrsaufkommen in Höhe von 2.200 Kfz/24h. Die K18n weist nördlich des Knotenpunktes ein Tagesverkehrsaufkommen in Höhe von rund 2.700 Kfz/24h auf.

Um die Auswirkungen des durch die Planung zusätzlichen zu erwartenden Verkehrsaufkommens auf die Abwicklung des allgemeinen Verkehrs im Nahbereich des Plangebietes beurteilen zu können, wurde eine Aufkommenseinschätzung für einen typischen Werktag vorgenommen. Dazu wurden spezifische Aufkommenswerte und Verkehrsgewohnheiten in Ansatz gebracht, die u. a. von der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (Dr. Ing. Bosserhoff) und der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) veröffentlicht wurden.

Zu Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen der Neuverkehre wurden die schalltechnisch relevanten Verkehrsbelastungen im Umfeld des geplanten Wohngebietes für den Prognose-Null-Fall und den Prognose-Planfall 2030 ermittelt. Beide Prognose-Fälle beinhalten den Weiterbau der A 445 nördlich der Anschlussstelle Werl-Zentrum. Im Prognose-Planfall wurde zusätzlich die Verkehrsbelastung infolge des Bebauungsplanes Nr. 125 berücksichtigt.

Die Verkehrslärmsituation wurde in 2 m und 6 m Höhe über Gelände berechnet.

Im Bereich der möglichen Neubauten wurde von einer freien Schallausbreitung ausgegangen, so dass die Eigen- und gegenseitigen Abschirmungen der zukünftigen Häuser nicht erfasst werden. Die Ergebnisse zeigen, dass tags in großen Teilen des Plangebietes der Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für WA-Gebiete von 55 dB(A) deutlich unterschritten wird. Nur im westlichen Plangebiet wird der Orientierungswert erreicht. Auch nachts liegen die Immissionspegel größtenteils in der Größenordnung des Orientierungswertes von 45 dB(A). Lediglich im westlichen Plangebiet sind Überschreitungen von bis zu 3 dB(A) im Bereich der geplanten Bebauung zu erwarten.

Auch für die Außenwohnbereiche (z. B. Balkone und Gärten) sind größtenteils Immissionspegel, die deutlich unterhalb des Orientierungswertes für WA-Gebiete von 55 dB(A) liegen zu erwarten. Demzufolge ist mit relativ geringen Belastungen zu rechnen.

Da die Ergebnisse auf einer Freifeldberechnung beruhen, sind an vielen Fassaden der geplanten Gebäude aufgrund der Eigen- und gegenseitigen Abschirmung deutlich günstigere Verhältnisse zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte fast im gesamten Plangebiet unterschritten bzw. eingehalten werden. Geringe Überschreitungen des Orientierungswertes sind nur nachts an der westlichsten Häuserreihe, hauptsächlich an der Westfassade, zu erwarten.

Es wird auf die Abbildungen 5.1 und 5.2 sowie 5.3 und 5.4 der schalltechnischen Untersuchung (Accon, Köln, Dez. 2018) verwiesen. In den Abb. 5.1 und 5.2 sind die ermittelten Lärmpegelbereiche farblich gekennzeichnet. Zusätzlich sind die maßgeblichen Außenlärmpegel in 1 dB(A)-Schritten dargestellt. In den Abb. 5.3 und 5.4 sind darüber hinaus die maßgeblichen Außenlärmpegel für die einzelnen Fassadenabschnitte anhand des städtebaulichen Vorentwurfs dargestellt. Die genaue Festlegung der Anforderungen an die Bauteile erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, da die Bauausführung, Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen.

Bei konkreten Bauvorhaben sind in nahezu allen Fällen die Anforderungen nach DIN 4109 für den Lärmpegelbereich II ausreichend. Unabhängig von der akustischen Situation ist von der Gesetzgebung der Einbau doppelschaliger Fenster zur Energieeinsparung vorgegeben, wodurch i. d. R. die Anforderungen nach DIN 4109 für den Lärmpegelbereich II erfüllt werden. Für Schlafräume sind ab dem Lärmpegelbereich III (westlichste Häuserreihe) zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternativ können die Gebäude mit internen Lüftungseinrichtungen (Niedrigenergiehäuser) ausgestattet werden.

Gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ist das jeweils erforderliche resultierende Schalldämmmaß (erf.  $R'_{w, res}$ ) an den Außenbauteilen (Dächer ausgebauter Dachgeschosse, Wände einschließlich Türen, Fenster, Rolladenkästen und Zusatzeinrichtungen wie z. B. Lüftungsvorrichtungen) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Büroräumen u. ä. entsprechend der folgenden Tabelle einzuhalten.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume <sup>1)</sup> u. ä.
		mind. erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
I	≤ 55	30	-
II	<b>56 – 60</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
III	<b>61 – 65</b>	<b>35</b>	<b>30</b>
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Beim Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite kann vom festgesetzten Schalldämmmaß abgewichen werden. Aus schalltechnischer Sicht sollten günsti-

ge Grundrisslösungen (Aufenthaltsräume auf der Schall abgewandten Seite) vorgesehen werden.

Auf der Schlesienstraße ist tags mit einer Pegelzunahme um 0,9 dB(A) und nachts um 1,2 dB(A) zu rechnen. Die absoluten Pegel an der Schlesienstraße liegen an den der Straße zugewandten Fassaden deutlich unter den gesundheitlich bedenklichen Werten. Auch ein Vergleich mit den Grenzwerten der 16. BImSchV zeigt, dass keine kritischen Lärmbelastungen zu erwarten sind. Die akustischen Auswirkungen durch Mehrverkehre auf öffentlichen Straßen sind gering, d. h. die Geräuschbelastung an der Bestandsbebauung wird sich nicht erheblich nachteilig ändern. Besondere Anforderungen aus der Planung oder Abwehransprüche ergeben sich daher nicht.

### **5.3 Störfallbetriebe**

Hinsichtlich des Störfallrechts besteht kein Konfliktpotenzial.

## **6 Erschließung**

### **6.1 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. Es ist ein Fuß- und Radweg mit einer begleitenden öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Auf der öffentlichen Grünfläche sind auf mindestens 30 % der Fläche heimische Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen fachgerecht anzupflanzen.

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 m<sup>2</sup> betragen. Anhand des Ausnutzungsgrades (Wohnbaufläche / Verkehrsfläche), der bei < 15 % liegt, kann von einer wirtschaftlichen Erschließung des Baugebietes ausgegangen werden.

## **Ver- und Entsorgung**

### **6.2 Wasser**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an vorhandene Kanäle und Leitungen.

#### *Entwässerung*

Der Planbereich liegt im kanalisierten Einzugsgebiet der Kläranlage Werl. Im Zentralen Abwasser Plan (ZAP) Büderich ist die Entwässerung der Fläche im Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet kann über die öffentlichen Misch- und Schmutzwasserkanäle in der Schlesienstraße, Vincenz-Frigger-Straße und Mönigstraße abgeleitet werden. Im Hinblick auf die Niederschlagsentwässerung liegt das Erschließungsgebiet (bis auf zwei Baugrundstücke im Süd-Osten) im Einzugsgebiet des Gewässers „Alter Mühlentbach“. Über öffentliche Regenwasserkanäle in der Schlesienstraße, Vincenz-Frigger-Straße und über das Regenrückhaltebecken (RRB) Schlesienstraße können die anfallenden Niederschlagswässer gewässerverträglich in den Vorfluter „Alter Mühlentbach“ eingeleitet werden. Die zwei geplanten Baugrundstücke (ca. 1.000 m<sup>2</sup>) liegen im Einzugsgebiet des Gewässers „Schlamm bach“. Auch hier kann das Niederschlagswasser gewässerverträglich über Regenwasserkanäle und dem RRB Mönigstraße in den Schlamm bach eingeleitet werden.

Für die innere Erschließung ist der Ausbau einer Regen- und Schmutzwasserkanalisation einschließlich Grundstücksanschlussleitungen im Plangebiet erforderlich. Die Entwässerungsplanung hierzu bedarf der wasserrechtlichen Zustimmung entsprechend § 57 LWG durch die Wasserbehörden.

Das Entwässerungssystem teilt sich in zwei Stränge. Der nördliche Strang wird im Bereich der neu zu schaffenden Einmündung und der südliche Strang im Knotenbereich Schlesienstraße / Mühlentstraße an das bestehende Netz angebunden. Rückhaltungen für Regenwasser sind im Plangebiet nicht zu berücksichtigen.

#### *Strom*

Die Versorgung mit Strom erfolgt über eine im Plangebiet befindliche Trafostation der Stadtwerke.

## **7 Umwelt- und Klimaschutz**

### **7.1 Umweltprüfung / Eingriffsregelung**

Bei der Planung handelt es sich um eine bauliche Ergänzung des vorhandenen Ortsrandes Büberich. Das Plangebiet ist im Süden sowie Westen und Osten von Bebauung, die hauptsächlich dem Wohnen dient, umgeben. Der nördlich an den Siedlungsrand anschließende Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich bleibt bei Umsetzung der Planung als Erholungsraum erhalten. Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 125 „Werl-Büberich Schlesienstraße / Mönigstraße“ von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 bestehen nicht (s. nachfolgende Erläuterungen).

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Wie unter Punkt 3 beschrieben, findet die Planungsabsicht, am nord-östlichen Ortsrand von Büberich ein Wohngebiet zu entwickeln nicht nur im Regionalplan Berücksichtigung, sondern wurde bereits auf der Ebene der unverbindlichen Bauleitplanung vorbereitet, zumindest für die südliche Teilfläche des Plangebietes, die als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Eine Alternativfläche für die Entwicklung eines Wohngebietes im Ortsteil Büberich ist nicht verfügbar.

### **7.2 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 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 Büberich 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 Geltungsbereich. Des Weiteren ist im nord-östlichen Bereich des Plangebietes, an dem Wirtschaftsweg „Im Felde“, ein denkmalgeschütztes Heilighäuschen 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 Biotop etc. verzeichnet (s. Abb. 2: Auszug aus dem LINFOS NRW).

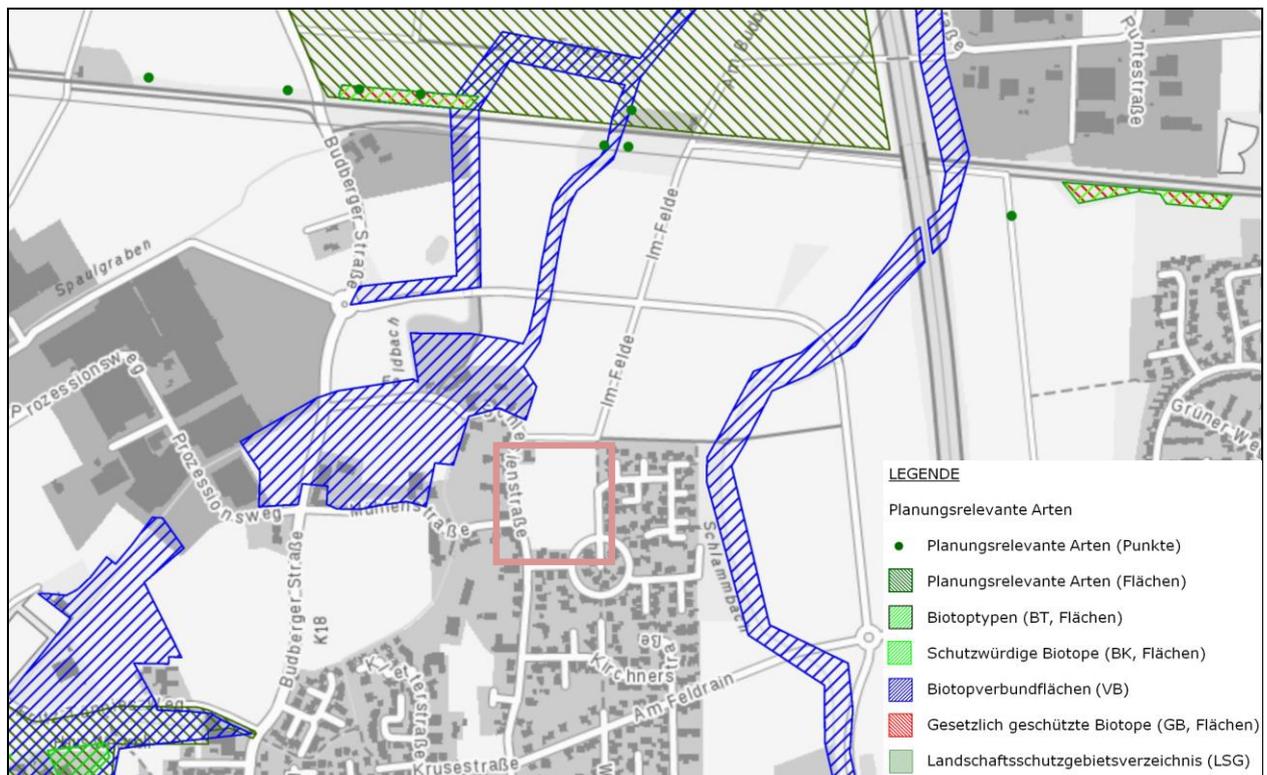


Abb. 3: Auszug aus dem LINFOS NRW mit Geltungsbereich (hellrot umrandet)

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 NATURA 2000-Gebiet „Europäisches Vogelschutzgebiet Hellwegbörde“ ist mit mehr als 700 m 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 potentielles 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. Als vorsorgliche Maßnahme dürfen Gehölzentnahmen ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen und die Vorgaben des § 39 BNatSchG, Abs. 5, Satz 2 sind zu beachten.

### **7.3 Hochwasser**

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

## **8 Denkmalschutz / Denkmalpflege**

### **8.1 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 neuzeit-*

liche 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).“

Die von der Stadt beauftragte Fachfirma Eggenstein EXCA hat im Oktober 2018 mehrere Nord-Süd gerichtete Baggerschnitte angelegt. Dabei wurde auf dem nach Norden flach geneigten Gelände ein relativ hoher A-Horizont (Pflughorizont) und darunter ein unterschiedlich mächtiges Kolluvium (flächiger, natürlicher Erdauftrag) festgestellt. Das bedeutet, dass die archäologischen Befunde - die unter dem Kolluvium angetroffen wurden - teils deutlich über einem halben Meter im Boden erst erhalten sind. Die Sondagen haben eine lockere Streuung archäologischer Befunde ergeben. Der Fund einer Randscherbe eines typischen spätrömischen Keramikgefäßes zeigt, dass hier die Fortsetzung der Siedlung im Norden erfasst werden konnte.

Aufgrund der lockeren Befundstreuung und des abdeckenden Kolluviums wurden die durch die Baggerschnitte erfassten archäologischen Befunde vollständig abgearbeitet (Planumsaufnahme, Profilschnitte, Fundentnahme).

Für die Umsetzung der Planung ergeben sich folgende Vorgaben:

- Die Errichtung der Erschließungsanlagen ist durch eine vom Vorhabenträger zu beauftragende archäologische Fachfirma zu begleiten, da die Erdarbeiten hier in jedem Falle tiefer als 50 cm reichen werden. Mögliche archäologische Befunde sind zu entnehmen, zu untersuchen und zu dokumentieren.
- Aufgrund der Tiefenlage (teils deutlich über 50 cm) ist davon auszugehen, dass bei einer nicht tief in den Boden eingreifenden Gründung für neue Wohnhäuser (Fundamentplatten) keine archäologischen Befunde angeschnitten werden. Diese Häuser können damit ohne weitere Auflagen gebaut werden.
- Bei der Planung einer Wohnbebauung mit Unterkellerung ist der jeweilige Baugrubenausgrabung archäologisch zu begleiten (LWL-Archäologie in Westfalen, Außenstelle Olpe), damit eventuell auftretende archäologische Befunde entnommen, untersucht und dokumentiert werden können.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet quartärzeitliche Ablagerungen in Bach- und Flusstälern (Schluffe und Sande, örtlich Torf) anstehen. Die Baugrundeigenschaften sind,

insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit und es Setzungsverhaltens, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Im Baugenehmigungsverfahren ist darauf hinzuweisen.

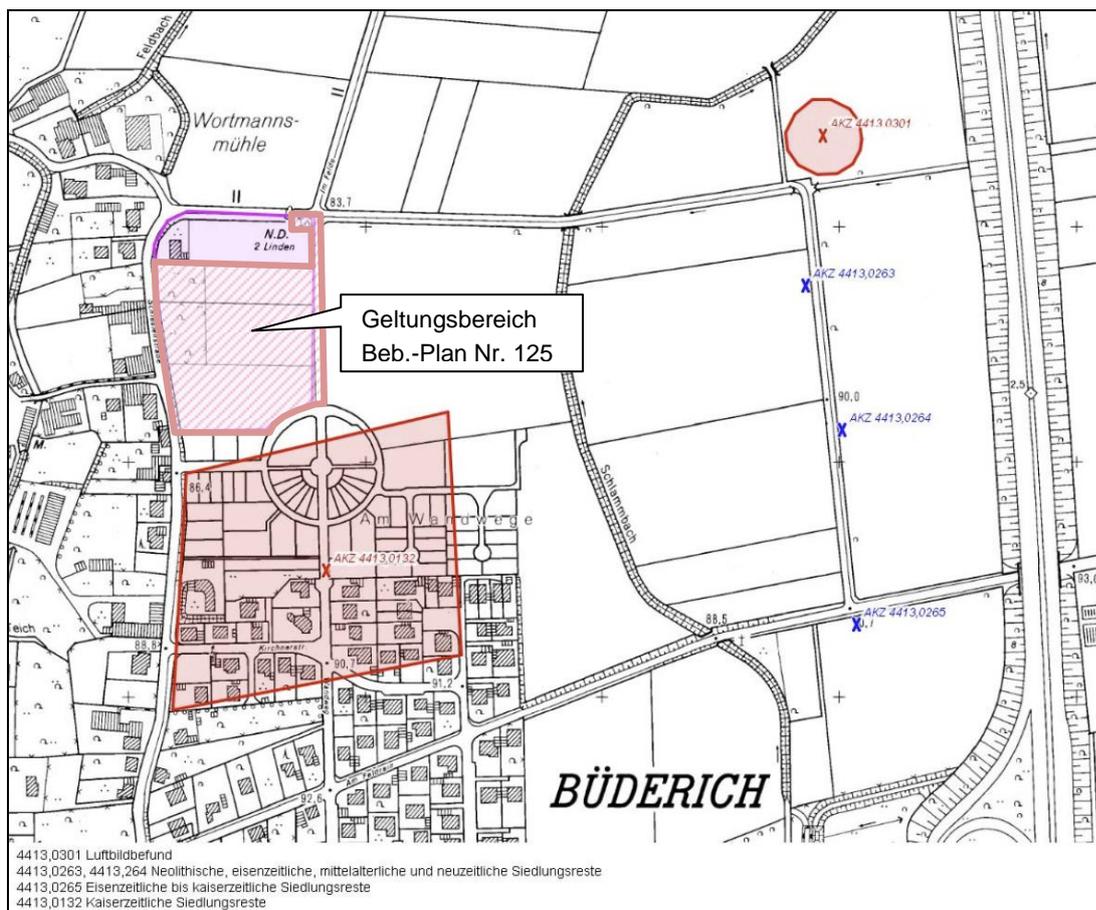


Abb. 4: Bodendenkmäler (LWL-Archäologie für Westfalen)

## 8.2 Denkmalgeschützte Gebäude

In die Denkmalliste der Stadt ist unter der lfd. Nummer 61 ein Heiligenhäuschen eingetragen, das mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 einbezogen wurde. Es liegt an dem Wirtschaftsweg „Im Felde“, der nördlich des Plangebietes verläuft. In der Denkmalliste ist das Heiligenhäuschen wie folgt beschrieben:

*„Das Heiligenhäuschen steht mit der Öffnung nach Osten. Bauform: 19. Jh. In Höhe von 1,20 und 2,27 m befindet sich jeweils ein braun gestrichenes Gesims. Der Giebel vor dem Satteldach ist geschwungen. Das 0,65 m hohe Satteldach war ursprünglich mit einem kleinen Steinkreuz versehen. Das Gehäuse hat eine Rundbogenöffnung und eine flache Decke. Figur: Erzengel Michael mit Stab und Drachen. Vor der Gehäuseöffnung befindet sich ein Durchsteckgitter. Neben dem Heiligenhäuschen steht ein Kruzifix aus Eichenholz. Das Ganze wird von zwei Linden und hohen Sträuchern umrahmt.“*

Die beiden Linden sind im Landschaftsplan VI „Werl“ festgesetzt (Naturdenkmal C.3.07) und wurden in das Plangebiet mit einbezogen. Sie sind zu erhalten.

## 9 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).

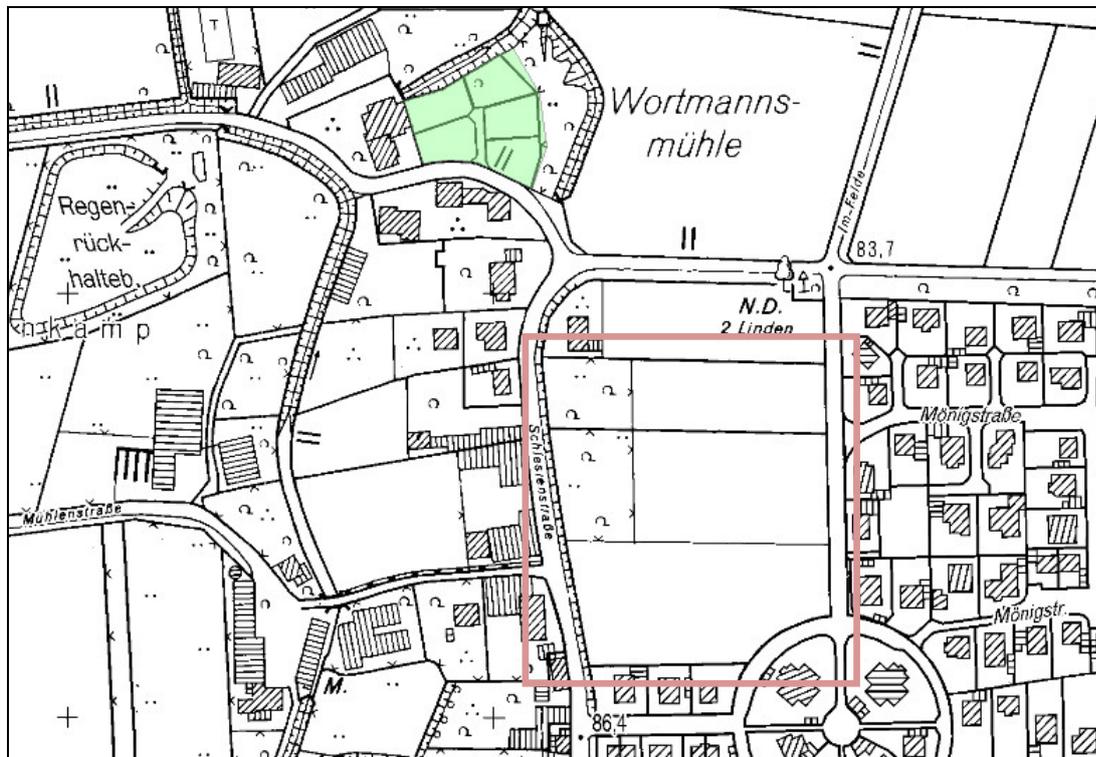


Abb. 5: Auszug Altlastenkataster Kreis Soest (grün dargestellt: Altablagerung) mit Geltungsbereich (hellrot umrandet)

Im Plangebiet steht flächendeckend besonders schutzwürdiger Boden an. Durch das Vorhaben gehen die zu sichernden Bodenfunktionen verloren. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind folgende Hinweise und Maßnahmen zum Bodenschutz 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.
- 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 getrennt zu lagern und später wieder einzubauen.
- Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m<sup>2</sup> 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](http://www.alois-info.de) oder bei der Entsorgungswirtschaft Soest GmbH).

Werl, im Februar 2019

i. A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ludger Pöpsel'. The signature is written in a cursive, flowing style.

(Ludger Pöpsel)

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

# Anlage 1

Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4413					
Auflistung 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 urbicua	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
<b>Lebensstätten-Kategorien</b>					L = Lebensraum (potentiell) N = Nahrungssuche (potentiell) x = kein Lebensraum
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)					