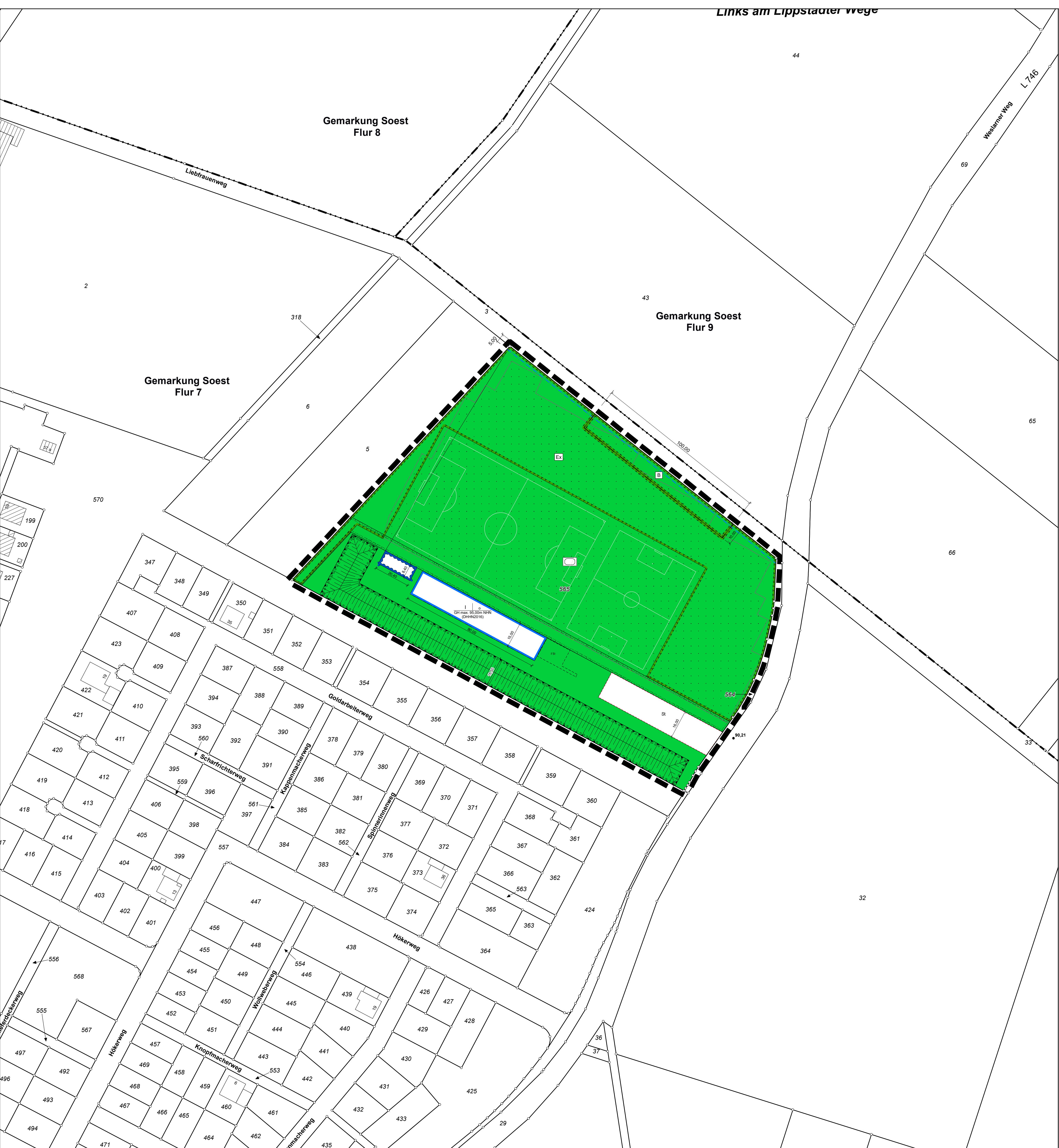




Planbearbeitung Angefertigt durch die Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Soest. Soest, den 24.02.2026 Abteilungsleiter i. A. gez. Steinbicker	Geometrische Eindeutigkeit Die Planunterlage, Stand 18.02.2025 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Soest, den 24.02.2026 Öffentl. best. Verm.-ing. gez. Schwefel	Aufstellung Gem. § 2 (1) BauGB ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch den Stadteentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 20.06.2024 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 29.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Soest, den 24.02.2026 Der Bürgermeister gez. Schiffer	Frühzeitige Beteiligung Gem. § 3 (1) BauGB fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Unterrichtung und Erörterung - in Form eines öffentlichen Aushangs in der Zeit vom 01.07.2024 bis einschließlich 22.07.2024 statt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 29.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Soest, den 24.02.2026 Der Bürgermeister gez. Schiffer	Öffentliche Auslegung Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes ist durch den Stadteentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 13.02.2025 beschlossen worden. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 22.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 3 (2) BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 13.02.2025 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Soest, den 24.02.2026 Der Bürgermeister gez. Schiffer	Satzungsbeschluss Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW und § 2 und 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 10.07.2025 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Soest, den 24.02.2026 Der Bürgermeister gez. Schiffer	Planaufbereitung Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsschluss vom 10.07.2025 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NRW durchgeführt wurde. Hiermit wird dieser Bebauungsplan aufbereitet. Soest, den 24.02.2026 Der Bürgermeister gez. Schiffer	Schlussbekanntmachung/Rechtskraft Der Satzungsbeschluss ist am 14.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 10 (3) BauGB tritt mit der Bekanntmachung dieser Bebauungsplan in Kraft. Dieser Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB wird zu jedem Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten. Soest, den 17.04.2026 Der Bürgermeister gez. Schiffer
--	--	---	--	---	--	---	---

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch** neugefasst durch B. v. 03.11.2017 BGBl. I S. 3634; zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 03.07.2023 BGBl. 2023 I Nr. 176
- Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichnungsverordnung** 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 686 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 136)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 G. v. 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (**Landeswassergesetz** - LWG) vom 25. Juni 1995, in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutzgesetz** - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 3 G v. 26.7.2023 (BGBl. I S. 202)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. I S. 153)

Festsetzungen und Zeichenerklärungen

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB sowie § 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO

GH max. 95,00 m NHN (DHHN2016)
Die festgesetzte Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden. Als Gebäudehöhe wird die Oberkante der Attika bzw. die Oberkante der über die Dachfläche hinausragenden Außenwand bestimmt. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf für untergeordnete Bauteile wie Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren in der Summe bis maximal 2m der festgesetzten Gebäudehöhe überschritten werden.

Die festgesetzten Normalhöhen beziehen sich aktuell auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016).

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO.

Das sind die durch Baulinien Baugrenzen bestimmten Flächen des Baugebietes, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten.

Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 23 BauNVO

Flächen für Stellplätze
Stellplätze sind nur auf den gekennzeichneten Flächen zulässig. Außerhalb dieser Fläche sind Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Öffentliche / private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung: Sportplatz

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Unterirdische Rigole

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Hier: Blühstreifen

An der nördlichen Grenze wird ein 1.000 m² großer Blühstreifen festgesetzt. Der Blühstreifen weist eine Breite von 10 m auf und soll mit mehrjährigem Regio-Saatgut (Produktionsraum 1 Nordwestdeutsches Tiefland (NW); Herkunftsregion 2 Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland) eingesät werden. Auf den Einsatz von Düng- und Pflanzenschutzmitteln sowie eine mechanische Bekämpfungsregulierung ist zu verzichten. Der Blühstreifen soll einmal jährlich zur Hälfte gemäht werden, als Mahzeitpunkt ist die erste Märzwoche zu wählen.

Ex

Hier: Extensivrasen mit lockerer Gehölzpflanzung

Auf der Grünfläche ist die Entwicklung eines Extensivrasens mit randlicher, lockerer Strauchpflanzung vorgesehen. Die Bepflanzung muss unter Berücksichtigung der im Erdreich verbauten Module für die Erzeugung der Kalten Nahwärme sowie unter Berücksichtigung der Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz NRW erfolgen. Dabei sind heimische, möglichst flachwurzelnende Sträucher in einer Größe von 50-120 cm (2-3 jährig verschult) fachgerecht zu pflanzen. Der Pflanzabstand muss dabei mindestens 1 m betragen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, die DIN18916 ist zu berücksichtigen. Ein Ausfall ist durch Neupflanzungen gleichwertig zu ersetzen.
Im Bereich des Extensivrasens ist auf eine Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Der Extensivrasen soll mit einer geeigneten Wildrasenmischung regionaler Herkunft (Regioaalmischung Herkunftsregion 2 bzw. Ursprungsregion Westdeutsches Tiefland) eingesät werden. Dabei sollten auch Arten eingesät werden, die einen Blühaspekt aufweisen. Die Fläche soll möglichst blüten- und bienenfreundlich gepflegt werden.

Anlagen und Vorkahrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Lärmschutzwall, Höhe: mind. 2,50 m ü. endausgebautem Sportplatz (Kunstrasenspielfeld)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und BauGB

Der Bereich des Lärmschutzwalls ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen in einer Größe von 50-120 cm (2-3 jährig verschult) im mehreren Reihen versetzt zu bepflanzen. Der Reihenabstand sowie der Pflanzabstand sollen etwa 1 m betragen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, die DIN18916 ist zu berücksichtigen. Ein Ausfall ist durch Neupflanzungen gleichwertig zu ersetzen.

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Versorgungsträger

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Wesener Weg	Straßenname
Gemarkung Soest	Gemarkung
	Flurgrenze
	Flurstücksnummer
	Grundstücksgrenzen und Grenzzeichen
	Vorhandene Bebauung
	Hausnummer
	Höhenpunkte mit Höhenangaben
	Wall
	Kollektorfäche für kalte Nahwärme
	Fahrradstellplätze
	Abgrenzung Gewässerrandstreifen

Gestaltungsvorschriften gem. § 89 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB und gem. § 89 BauO NW i.V.m. § 8 (1) BauO NRW

Beschaffenheit von Stellplätzen / Stellplatzbegrünung
Nicht mit einer Photovoltaikanlage überdachte Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Für jeweils 5 Stellplätze ist ein Hochstamm, mind. 4x verschult und min. 20 cm Stammumfang vorzusehen. Sie sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft fachgerecht zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anpflanzung der Bäume muss in regelmäßigen Abständen und spätestens in der 1. Pflanzperiode nach der Anzeige über die abschließende Fertigstellung fachgerecht erfolgen. Die Pflanzbeete sind mind. 12,5 m² groß und sind mit einem Schutz vor Überfahrschäden zu versehen.
Neben standortgerechten, heimischen Arten sind auch nicht heimische Arten zur Stellplatzbegrünung zulässig. Die Baumarten müssen im Hinblick auf den Klimawandel geeignet sein und sich daher besonders durch Resistenz gegenüber Trockenheit und Hitze ausweisen.

Fassadengestaltung
Für die Außenwände des Umkleide- und Sanitärgebäudes sind nur helle Farben oder Holz zu verwenden. Helle Farbtöne, sind alle Farben mit einem Hellbezugswert von 75-100 (Hellbezugswert nach KEIM-Farbfächer).

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper / Dachbegrünung
Zulässig sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 1-10°. Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 10° sind extensiv mit einer Substratschicht von min. 7 cm zu begrünen und so zu pflegen, dass eine dauerhaft geschlossene Vegetation gewährleistet ist. Die Dachbegrünung kann mit Photovoltaik kombiniert werden. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

Hinweise

Kampfmittelüberprüfung

Ist bei den Vorbereitungen (z. B. Abschieben der Baufäche bis auf den gewachsenen Boden) bzw. der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verläuft oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Mögliche Kampfmittel sollten in keinem Fall bewegt werden. Im Verdachtsfall ist der Gefahrenbereich großflächig abzusperren und die Abteilung Ordnungsangelegenheiten der Stadt Soest unverzüglich zu informieren, damit der Kampfmittelräumdienst benachrichtigt werden kann. Die entsprechenden Meldungen sind unter der Rufnummer 02921/103-2131 oder unter 02921/103-2110 zu veranlassen. Außerhalb der Dienstzeiten informieren Sie bitte die Polizei unter der Rufnummer 110.

Eingriffe bei Bodendenkmalen

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelurde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckungen sind der Stadtarchäologie Soest, der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest oder der LWL – Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

Baumschutzsatzung

Die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Soest vom 19.07.2019 geschützten Bäume sind zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren. Weitergehende Regelungen der Satzung sind dieser zu entnehmen.

Auslage von DIN – Normen

Die DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan Bezug genommen wird, werden im Rathaus II, Windmühlenweg 21, Soest, in der Abt. Stadtentwicklung und Bauordnung während der allgemeinen Öffnungszeiten (Mo. – Fr. von 8:30 – 12:30, Mo. – Mi. von 14:00 – 16:00 und Do. von 14:00 – 17:30 Uhr) zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Artenschutzregelungen

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Fällung von Bäumen, das Abschieben von Oberboden etc. müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden.

Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG sicher auszuschließen.

Im Zuge der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde zu informieren und zu beteiligen.

Während der Baustellen und Betriebsphase ist eine insekten- und insbesondere fledermausverträgliche Beleuchtung zu verwenden. Um den negativen Effekt von Beleuchtung auf Insekten und Fledermäusen zu minimieren, sind die Inhalt der gutachterlichen Stellungnahme (angefertigt für dieses Bauleitplanverfahren) zu beachten.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist entsprechend dem § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnahe zu versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Behandlung von Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen bei Erdarbeiten

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.

Geometrische Eindeutigkeit

Sind in den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung zwei unterschiedlich lineare Signaturen der Planzeichnungsverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermassung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

Bußgeldandrohnungen

Bei Denkmälern / Bodendenkmälern

Gemäß § 41 Denkmalschutzgesetz NRW handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmalfundes nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmale oder Entdeckungslstätten nicht nach § 16 (2) Denkmalschutzgesetz NRW unverändert lässt. Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

Bei geschützten Bäumen nach Soester Baumschutzsatzung im Plangebiet

Gemäß § 77 (1) Nr. 10 des Gesetzes zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) in Verbindung mit § 12 (1) Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig:

- geschützte Bäume entgegen den Verboten des § 4 BSS und ohne Ausnahme-genehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 BSS entfernt, zerstört, schädigt oder ihren Aufbau wesentlich verändert;
- der Anzeigepflicht des § 4 (3) Buchstabe e Satz 2 BSS nicht nachkommt;
- Anordnungen zur Pflege zur Erhaltung oder zur sonstigen Sicherung gefährdeter geschützter Bäume gem. § 5 (1) oder (2) BSS nicht Folge leistet;
- Nebenbestimmungen zu einer Ausnahme-genehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 BSS nicht erfüllt;
- seinen Verpflichtungen nach §§ 7 oder 9 BSS nicht nachkommt;
- entgegen § 8 (1) oder (3) BSS geschützte Bäume nicht in den Lageplan einträgt oder
- § 8 (2) Satz 1 BSS zuwiderhandelt.

Gemäß § 78 (1) LNatSchG NRW in Verbindung mit § 12 (2) BSS der Stadt Soest können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- Euro geahndet werden, soweit die Zuwiderhandlung nicht nach anderen Rechtsvorschriften mit Strafe bedroht ist.

