

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vorhelmer Straße"

Behörden- und Ämterbeteiligung gemäß § 4, Abs. 1 BauGB – abwägungsrelevante Stellungnahmen



Kurzfassung der Anregungen und Bedenken

Stellungnahme zu den Anregungen und Bedenken

1. Wasserversorgung Beckum GmbH, Schreiben vom 17.09.2007

Im Bereich der privaten Erschließungsstraßen und Fußwege sollte ein Leitungsrecht eingetragen werden. Darüber hinaus wird die Eintragung einer Grunddienstbarkeit angeregt.

Für alle Erschließungsstraßen und Wege, die im Bebauungsplan als private Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist bereits ein Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt (siehe textl. Festsetzung Nr. 7 des Bebauungsplanes).

Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit ist nicht Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungsmöglichkeiten und ist außerhalb des Planverfahrens zwischen dem Grundstückseigentümer und der Wasserversorgung Beckum GmbH zu regeln.

2. Energieversorgung Beckum GmbH & Co. KG, Schreiben vom 08.10.2007

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich die 10-Kv-Netzstation "Vorhelmer Straße 31", die zur stromtechnischen Versorgung des Bereiches Vorhelmer Straße erforderlich ist. Durch die Planung wird eine Verlegung dieser Kompaktortnetzstation erforderlich. Die Kosten der Verlegung sind seitens des Vorhabenträgers zu tragen. Eine Integration der Station in das geplante Gebäude Vorhelmer Straße 31 wird ausgeschlossen. Darüber hinaus verläuft entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ein Niederspannungskabel. Ein Verbleiben des Kabels ist erforderlich.

Die Kompaktnetzstation wird in die Stellplatzfläche vor dem Gebäude Vorhelmer Straße 31 integriert und ist weiterhin von der Vorhelmer Straße aus erreichbar.

Das an der südöstlichen Grundstücksgrenze verlaufende Niederspannungskabel wird über die Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger planungsrechtlich gesichert.

3 Kreis Warendorf, Schreiben vom 15.10.2007

3.1 Untere Bodenschutzbehörde

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen hinsichtlich der unter Ziffer 14 der Begründung dargelegten Vorgehensweise zur Altlastenproblematik Bedenken.

Nach den vorliegenden Befunden sind – auf Grund des früheren Umgangs mit Mineralölen auf dem Grundstück – Bodenbelastungen nicht auszuschließen. Es ist vorgesehen, erst im Zuge der Baumaßnahmen Bodenuntersuchungen und evtl.

Entsprechend der Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde wurde eine orientierende Untergrunduntersuchung durch das Gutachterbüro GUCH auf dem Gelände durchgeführt. Die Befunde zeigen im Bereich der zwei bekannten Tankanlagen Belastungen des Bodens und des Grundwassers durch Kohlenwasserstoffe auf. Die Deckschicht der Hofflächen ist teerstämmig. Die inhomogenen Auffüllungen im Bereich der Hofflächen sind hinsichtlich der PAK-Gehalte nicht unproblematisch. An einer

<p>Sanierungsmaßnahmen zu veranlassen. Diese Vorgehensweise wird nicht akzeptiert. Vielmehr hat der Planungsträger gem. den Vorgaben des Altlastenerlasses bereits im Planverfahren Art und Umfang der Bodenbelastung und des Gefährdungspotenzials zu ermitteln und hierauf aufbauend den Maßnahmenumfang mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Es wird daher angeregt, zunächst eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen und diese mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p>	<p>Stelle überschreitet der Gehalt an Benzo(a)pyren den Prüfwert der BbodSchV für Wohnbebauung.</p> <p>Für die geplante Folgenutzung „Wohnen“ werden daher Sanierungsmaßnahmen erforderlich, die zwischenzeitlich mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt wurden.</p> <p>Die Sanierungsarbeiten werden insgesamt unter gutachterlicher Begleitung und Überwachung durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ausbau und Entsorgung der auf dem Grundstück vorhandenen Mineralöltanks, – Abbruch und Entsorgung der ehemaligen Fahrzeug- und Werkstatthalle einschl. der vorhandenen Montagegruben, – Aufnahme und Entsorgung der teerhaltigen Oberflächenbefestigungen einschl. der belasteten Auffüllungen. <p>Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf hat mit Schreiben vom 28.01.08 die Zustimmung zu dem Sanierungskonzept erteilt. Nach Durchführung der aufgezeigten Sanierungsmaßnahmen sieht die Bodenschutzbehörde die Voraussetzungen für eine gefahrlose wohnbauliche Folgenutzung als gegeben.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan soll jedoch hinsichtlich des Bauablaufes und nachfolgender Punkte ergänzt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Alle Erdarbeiten sowie die Separierung von belasteten Bodenmassen werden gutachterlich begleitet und dokumentiert. 2. Der Rückbau der unterirdischen Behälteranlagen, dessen Entsorgung sowie die Dekontamination des verunreinigten Bodens und des Grundwassers wird gegenüber dem Kreis – Amt für Umweltschutz – anhand von chemischen Untersuchungen dokumentiert. Eine Gefährdung des Grundwassers muss dauerhaft sicher ausgeschlossen werden. Erst nach Freigabe durch den Kreis dürfen die sanierten Bereiche überbaut werden. 3. Die teerstämmige Hofbefestigung (Deckschicht) im Plangebiet wird vollständig aufgenommen und als gefährlicher Abfall unter der Abfallschlüsselnummer 170303* ordnungsgemäß entsorgt. 4. Die im Plangebiet festgestellten, zum Teil PAK verunreinigten Auffüllmassen werden entweder vollständig aufgenommen und ordnungsgemäß in einer zugelassenen Anlage entsorgt oder in Abstimmung mit dem Kreis – Amt für Umweltschutz – einer zugelassenen Verwertung zugeführt. Eine Umlagerung der
--	---

	<p>Massen innerhalb des Plangebietes erfolgt nur in enger Abstimmung mit dem Kreis.</p> <p>5. Nach dem Rückbau der Bausubstanz und der Räumung der Planflächen wird durch repräsentative Beprobungen des anstehenden Oberbodens sowie durch gutachterliche Aussagen gegenüber dem Kreis – Amt für Umweltschutz – der Nachweis erbracht, dass mit Abschluss der vorbereitenden Maßnahmen die für eine Wohnbebauung maßgebenden Prüfwerte der BbodSchV eingehalten werden und deshalb über die Wirkungspfade Boden – Mensch, Boden – Grundwasser und Boden – Nutzpflanze Gefährdungen für die Wohnnutzung ausgeschlossen sind.</p>
<h3>3.2 Gesundheitsamt</h3>	
<p>Es wird angeregt, bereits ab Nacht-Beurteilungspegeln von > 45 dB (A) für Schlafräume schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen zu empfehlen und diese für die betroffenen Fassaden der Lärmschutzklasse III festzusetzen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Im Bereich der Lärmschutzklasse III wird die Festsetzung getroffen, dass Schlafräume mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten sind (siehe textl. Festsetzung Nr. 5).</p>
<h2>4 Fachämter der Stadt Beckum</h2>	
<p>Da die Wege im Privatbesitz bleiben, sind entsprechende Gestattungsvereinbarungen mit den einzelnen Müllentsorgern zu treffen.</p> <p>Es ist nicht erkennbar, ob der Stellplatzbedarf ausreichend gedeckt ist.</p>	<p>Der Hinweis zur Müllentsorgung wird beachtet. Der Vorhabenträger wird entsprechende Gestattungsverträge mit den Müllentsorgern abschließen</p> <p>Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in einer Tiefgarage in dem geplanten Gebäude an der Vorhelmer Straße und auf dezentral angelegten, oberirdischen Stellplatzflächen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Errichtung von insgesamt 45 Wohneinheiten (WE) vor. Hiervon entfallen 34 WE auf das Bestandsgebäude mit Erweiterungsbau an der Vorhelmer Straße und 9 WE auf das südöstliche Wohngebäude. Weitere 2 WE entstehen in dem geplanten Doppelhaus an der Krügerstraße. Bei der Stellplatzversorgung weiterhin zu berücksichtigen sind die Bestandsgebäude Vorhelmer Straße 33a und 33b im rückwärtigen Bereich des Areals mit insgesamt 6 WE.</p> <p>Eine ausreichende Stellplatzversorgung des Gebietes ist bei Vorhaltung 1 Stellplatz/WE, entsprechend 51 Stellplätzen, gewährleistet. Geplant ist die Errichtung von altengerechten Wohnungen. Bei dieser Zielgruppe kann davon ausgegangen werden, dass nicht jeder Haushalt über einen Pkw verfügt, so dass die Stellplatzversorgung mit 1 St/WE keine Probleme erwarten lässt.</p>

<p>Sicherstellung einer Löschwasserversorgung (1.600 l/min) über eine Ringleitung; Einbau von Unterflurhydranten.</p> <p>Die Zufahrt von der Vorhelmer Straße muss für Feuerwehr - und Rettungsfahrzeuge bis 18 to befahrbar sein; die Vorschriften gem. § 5 BauO NRW sind zu beachten. Am Ende der Stichstraßen sind zwei Bewegungsflächen 7 x 12 m herzustellen.</p> <p>Die Privatstraße kann nicht von einem dreiachsigen Müllfahrzeug befahren werden. Die Wendemöglichkeit ist so zu dimensionieren, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug wenden kann (gemeinsame Lösung mit den Belangen der Feuerwehr).</p> <p>Die private Erschließungsstraße ist in einer Breite von 4,5 m auszuführen.</p> <p>Die Privatstraße sollte als verkehrsberuhigter Bereich "Verkehrszeichen 325 und 326" ausgebaut werden.</p> <p>Zu- und Ausfahrten zur Vorhelmer Straße sind zum Schutz der Fußgänger und Radfahrer auf das notwendige Maß zu reduzieren. Die Zu- und Ausfahrten der geplanten Stellplätze sind auf die Zu- und Ausfahrten zur Tiefgarage und der privaten Erschließungsstraße zu legen.</p> <p>Bei der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage ist die Höhe des vorhandenen Gehweges beizubehalten.</p> <p>Die Gehwegeverbindung von der Krügerstraße durch das Plangebiet bis zur Marie-Curie-Straße ist durchgängig im VEP festzusetzen.</p>	<p>Insgesamt sind im Bebauungsplan 32 Stellplätze oberirdisch festgesetzt; hiervon sind 14 Stellplätze dem Gebäude Vorhelmer Straße und 16 Stellplätze dem rückwärtigen WA-Gebiet einschließlich den Bestandsgebäuden Vorhelmer Straße 33a/b zugeordnet, 2 weitere Stellplätze werden dem Doppelhaus an der Krügerstraße zugeordnet. 20 weitere Stellplätze entstehen in der Tiefgarage des Gebäudes Vorhelmer Straße, so dass insgesamt 52 Stellplätze für 51 WE zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Auflagen zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung werden in Abstimmung mit der Wasserversorgung Beckum GmbH im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet und mit dem FD 37 abgestimmt.</p> <p>Die Hinweise zur erforderlichen Tragfähigkeit der privaten Erschließungsstraße werden bei der Erschließungsplanung beachtet. Die Bewegungsflächen von 7 x 12 m an den Enden der Stichstraße werden entsprechend dimensioniert im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Die Wendeanlage ist nunmehr gemäß RAS 06 so dimensioniert, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug wenden kann (siehe Schleppkurvennachweis).</p> <p>Die private Erschließungsstraße wird mit einem Querschnitt von 4,50 m festgesetzt. Hiervon ausgenommen ist die vorhandene Engstelle im Bereich des Bestandsgebäudes Vorhelmer Straße 31; in diesem Abschnitt wird der Querschnitt der Erschließungsstraße auf 3,90 m reduziert.</p> <p>Ein Ausbau der Privatstraße als verkehrsberuhigter Bereich ist vorgesehen.</p> <p>Zur Reduzierung der Zahl der Zu- und Abfahrten zur Vorhelmer Straße sind die Zu- und Ausfahrten der geplanten Stellplätze auf die Zu- und Ausfahrten zur Tiefgarage und der privaten Erschließungsstraße verlegt worden.</p> <p>Bei der Anlage der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage wird die Höhenlage des vorhandenen Gehweges beibehalten.</p> <p>Die Gehwegeverbindung von der Krügerstraße zur Marie-Curie-Straße wird durch Einbeziehung des westlichen Abschnittes des Flurstücksstreifens 1193 (Stadt Beckum) in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit entsprechender Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert.</p>
---	---

Die Sicherung der Leistungsrechte für die Ableitung der Mischabwässer der Grundstücke 795 und 796 in die Mischwasserkanalisation der Marie-Curie-Straße ist der Stadt Beckum schriftlich vorzulegen.

Die Mischabwässer des Wohnhauses an der Krügerstraße sind in den Mischwasserkanal der Krügerstraße, die Mischabwässer der Grundstücke 795 und 796 in den Mischwasserkanal der Marie-Curie-Straße und die Mischabwässer der Grundstücke an der Vorhelmer Straße in den Mischwasserkanal der Vorhelmer Straße einzuleiten.

Mit dem Vorhabenträger ist ein Durchführungsvertrag zum VEP "Vorhelmer Straße" zu schließen.

Die Sicherung der Leitungsrechte für die Ableitung der Mischabwässer der Grundstücke 795 und 796 in die Mischwasserkanalisation der Marie-Curie-Straße wird der Stadt Beckum durch den Vorhabenträger schriftlich vorgelegt.

Die Hinweise zur Ableitung der Mischabwässer in die Bestandskanäle der Krügerstraße, Marie-Curie-Straße und Vorhelmer Straße wurden in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Der Vorhabenträger schließt mit der Stadt Beckum einen Durchführungsvertrag ab, in dem auch die äußere Erschließung geregelt wird.

Dortmund, Februar 2008

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstr. 34, 44139 Dortmund
☎ 0231 557114-0 📠 0231 557114-99
E-Mail: info@planquadrat-dortmund.de



Auszug
aus der Niederschrift über die öffentliche/ nichtöffentliche Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses
am 15.04.2008

Öffentlicher Teil

**6. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vorhelmer Straße"
Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 29 "Deipenbreite", Nr. 29.1
"Deipenbreite" und Nr. 29.2 "Deipenbreite" im Bereich der Aufstellung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vorhelmer Straße"**

**6.1. Beratung und Beschluss über die Anregungen zur frühzeitigen Beteiligung der
Behörden gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch
Vorlage: 2008/0043 Entscheidung**

Herr Gebser-Pauls fasste das bisherige Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Vorhelmer Straße“ zusammen.

Anschließend legte Herr Bauer vom Büro Planquadrat, Dortmund, die vorgetragene Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie eine Zusammenfassung der seitens der Verwaltung gemachten Anregungen dar.

Zum Altlastenverdacht im Plangebiet erläuterte Herr Bauer, dass die Bodensanierung im Rahmen des Abbruches und der Auskoffnung gutachterlich betreut und entsprechend der Auffälligkeit die Separierung der anfallenden Materialien erfolgen werde. Nach Abtragung aller verdächtigen Materialien werde der für eine Wohnbebauung maßgebende Prüfwert der Bodenschutzverordnung eingehalten und deshalb über die Wirkungspfade Boden – Boden/Mensch – Grundwasser und Boden – Nutzpflanze – Gefährdungen für die Wohnnutzung ausgeschlossen werden können. Herr Haverkemper äußerte grundsätzliche Bedenken hinsichtlich der Breite der Erschließungsanlage, da diese an der engsten Stelle nur ca. 3,90 m breit werden soll. Er verwies auf den Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses, dass Verkehrsflächen eine Mindestbreite von 5,00 m aufweisen sollten. Hier würde ein Präzedenzfall geschaffen.

Herr Gebser-Pauls legte dar, dass sich der Vorhabenträger in den ersten Besprechungen eine Erschließung von der verkehrsberuhigten Krügerstraße bzw. von der Marie-Curie-Straße aus vorgestellt habe. Um den zusätzlichen Verkehr aus dem Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes jedoch nicht über diese kleinen Anwohnerstraßen zu führen, sei mit dem Vorhabenträger vereinbart worden, dass nur von der Vorhelmer Straße aus eine Erschließung stattfinden solle. Auch habe der Grundstückseigentümer an der Marie-Curie Straße im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29.2 explizit die Grünstreifenfestsetzung sowie die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ herbeigeführt.

Bei der nun vorgesehenen Erschließung von der Vorhelmer Straße handele es sich um eine reine Privatstraße, die nicht der Öffentlichkeit übergeben wird. Aufgrund der Tiefgaragenanlage die separat von der Vorhelmer Straße angefahren wird, sei in diesem Einfahrtsbereich auch nur mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Bei dieser inneren Erschließung der hofartigen Bebauungssituation kann auf diesem kurzen Erschließungsstück nach Auffassung der Verwaltung ausnahmsweise eine Breite von 3,90 m toleriert werden.

Beschlussvorschlag:

Die in der Anlage zur Vorlage dargestellten Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch sollen in den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Vorhelmer Straße“ und in die Begründung eingearbeitet werden.

Abstimmungsergebnis:

ungeändert beschlossen Ja 12 Nein 1 Enthaltung 0 Befangen 0

**6.2. Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch
Vorlage: 2008/0055 Entscheidung**

Herr Gebser-Pauls erläuterte, dass mit der erfolgten Behandlung der Anregungen gemäß 4 Absatz 1 Baugesetzbuch nunmehr als nächster Schritt die Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch erfolgen könne.

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Vorhelmer Straße“ wird als Anlage 3 der Niederschrift der heutigen Sitzung beigelegt.

Beschlussvorschlag:

Die öffentliche Auslegung der Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 29 „Deipenbreite“, 29.1 „Deipenbreite“ und 29.2 „Deipenbreite“ im Bereich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Vorhelmer Straße“ wird gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Vorhelmer Straße“ sowie dessen Begründung wird gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch beschlossen. Die Entwürfe der Bauleitpläne werden mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke: Flur 5, Flurstücke 72, 73, 795, 796, 1199, 1211, 1223, 1224 und 1444 tlw..

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Vorhelmer Straße“ ist ein Umweltbericht gemäß § 2 a Baugesetzbuch nicht erforderlich, da der Bebauungsplan auf die Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche im bebauten Siedlungszusammenhang zielt und somit den Anforderungen des § 13 a Baugesetzbuch entspricht.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf den
vormals teilweise gewerblich genutzten Grundstücken geschaffen werden.

Abstimmungsergebnis:

ungeändert beschlossen Ja 12 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0

Die Richtigkeit des Protokollauszuges wird hiermit bescheinigt.

Beckum, 14.05.2008
i. A.

B. Enden