

Anlage 2 zur Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie vom 21. November 2018 zu TOP 5 öffentlicher Teil

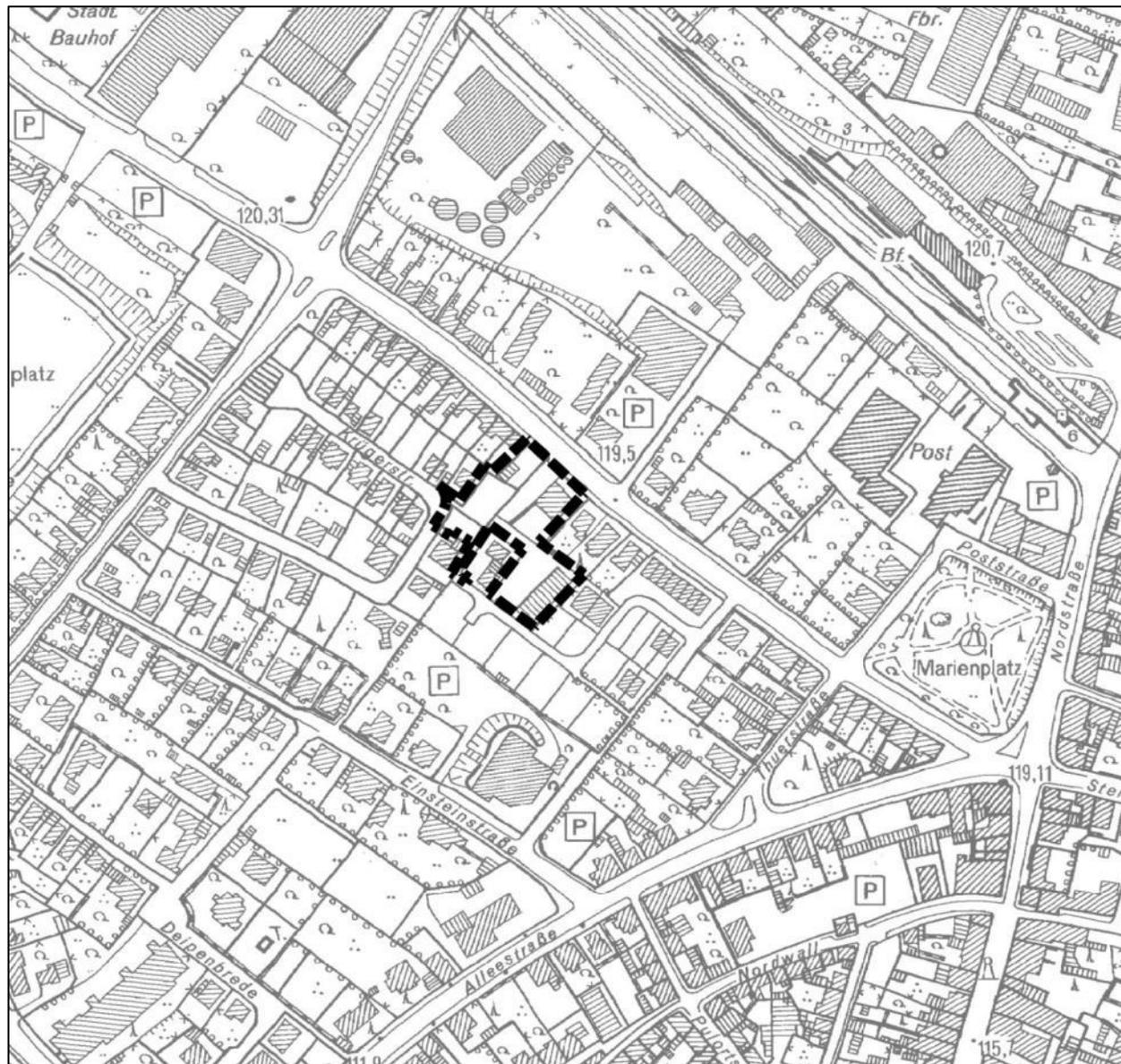
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Vorhelmer Straße“

**Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB**

- Entwurfsbeschluss -

Alexander Fritz  
Drees & Huesmann Planer  
Bielefeld - Sennestadt

## Geltungsbereich





## Immissionsschutz - Fachbeitrag Schallschutz



Stadt Beckum  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Vorhelmer Straße“  
Fachbeitrag Schallschutz

### Verkehrs- und Gewerbelärm

**Auftraggeber:**

Vivates Wohnen Münster GbR  
Färbereistraße 1  
48527 Nordhorn

**Auftragnehmer:**



RP Schalltechnik  
Molenseten 3  
49086 Osnabrück  
Internet: [www.rp-schalltechnik.de](http://www.rp-schalltechnik.de)

Telefon 05 41 / 150 55 71  
Telefax 05 41 / 150 55 72  
E-Mail: [info@rp-schalltechnik.de](mailto:info@rp-schalltechnik.de)

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Ralf Pröpper

### Untersuchungsgegenstand:

- Gewerbelärm: Auswirkungen der Planung auf umliegende Immissionsorte
- Verkehrslärm: Auswirkungen der Vorhelmer Straße auf das Vorhaben

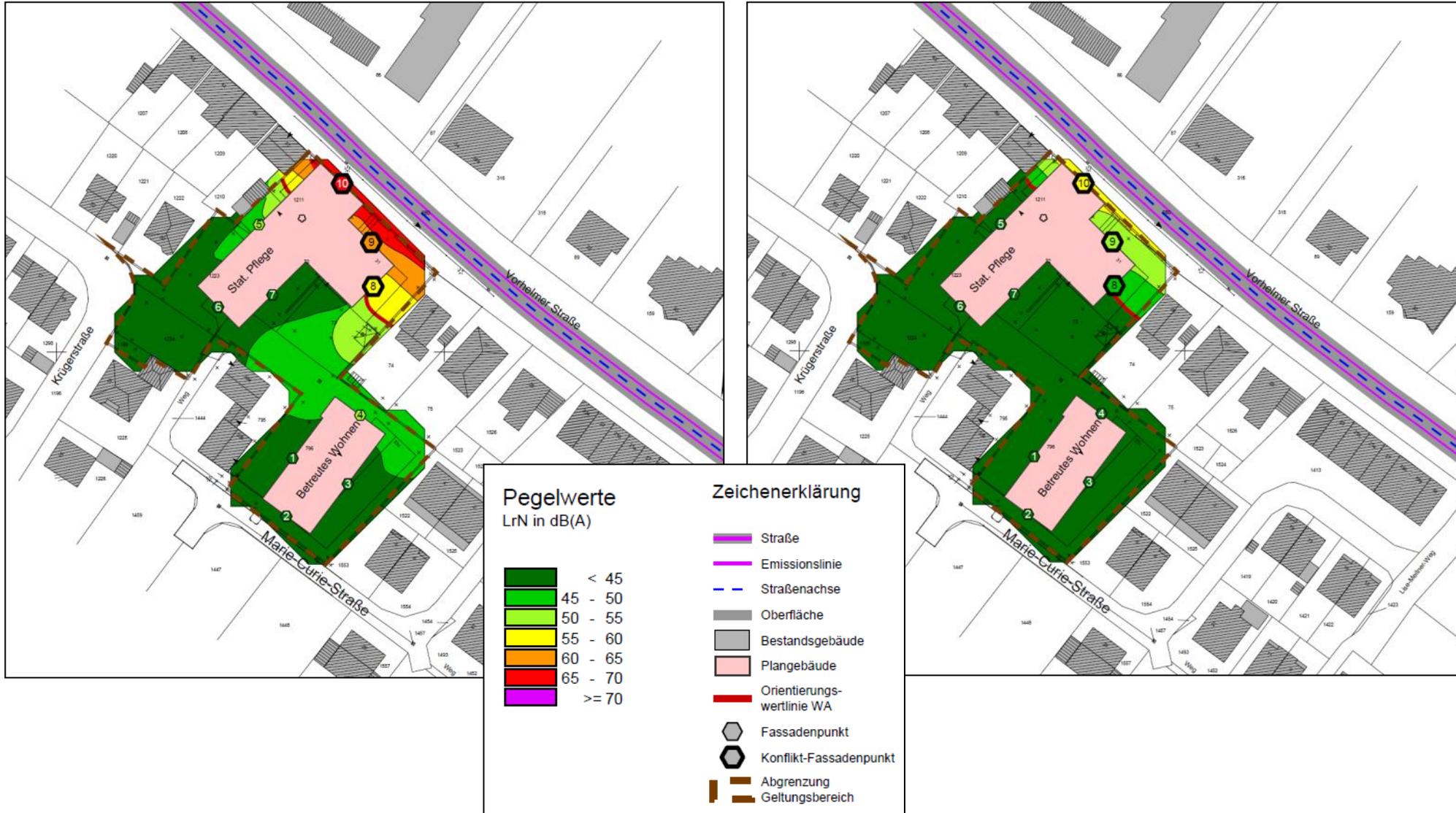
# Immissionsschutz - Fachbeitrag Schallschutz

Gewerbelärm: Auswirkungen der Planung auf umliegende Immissionsorte

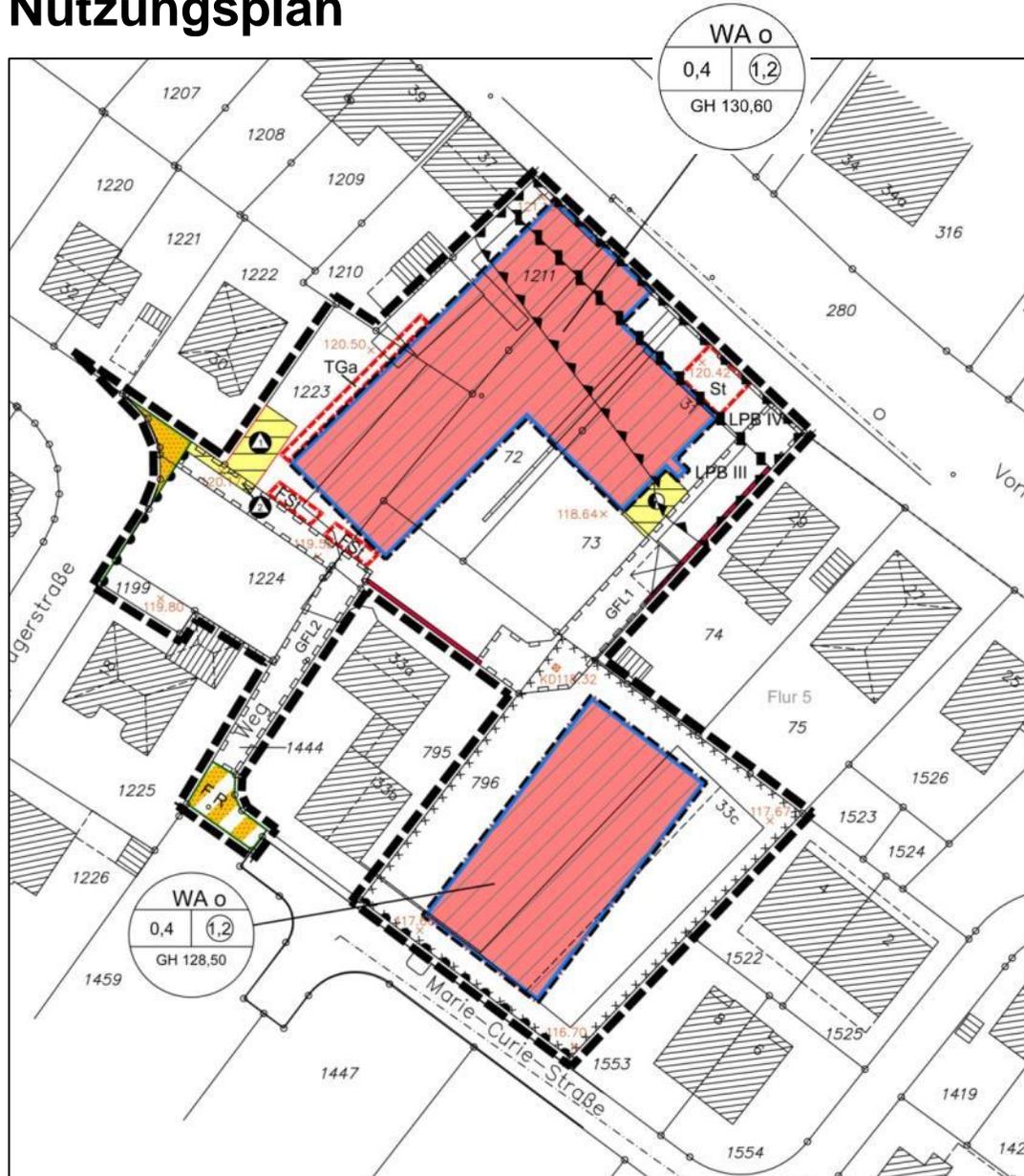


# Immissionsschutz - Fachbeitrag Schallschutz

## Verkehrslärm: Auswirkungen der Vorhelmer Straße auf das Vorhaben

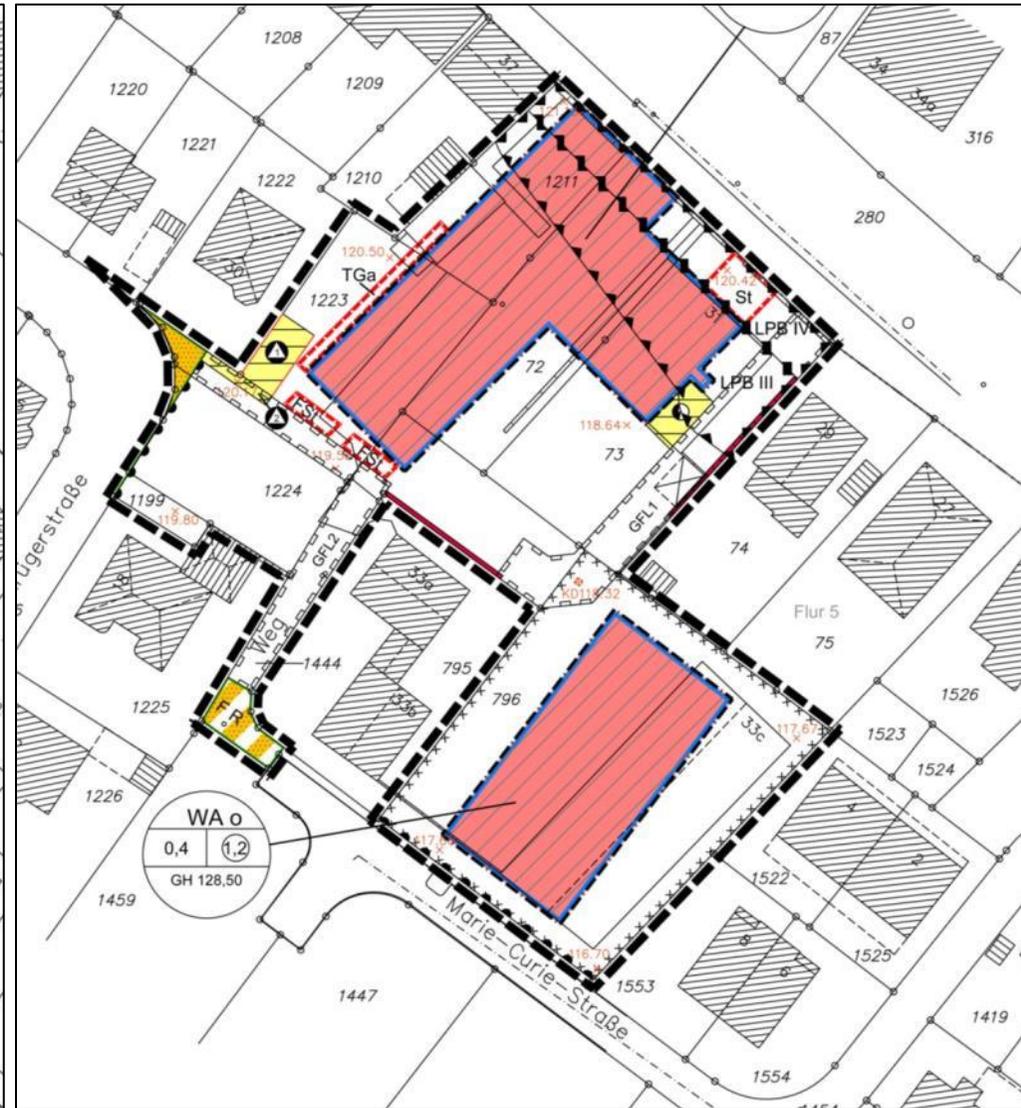
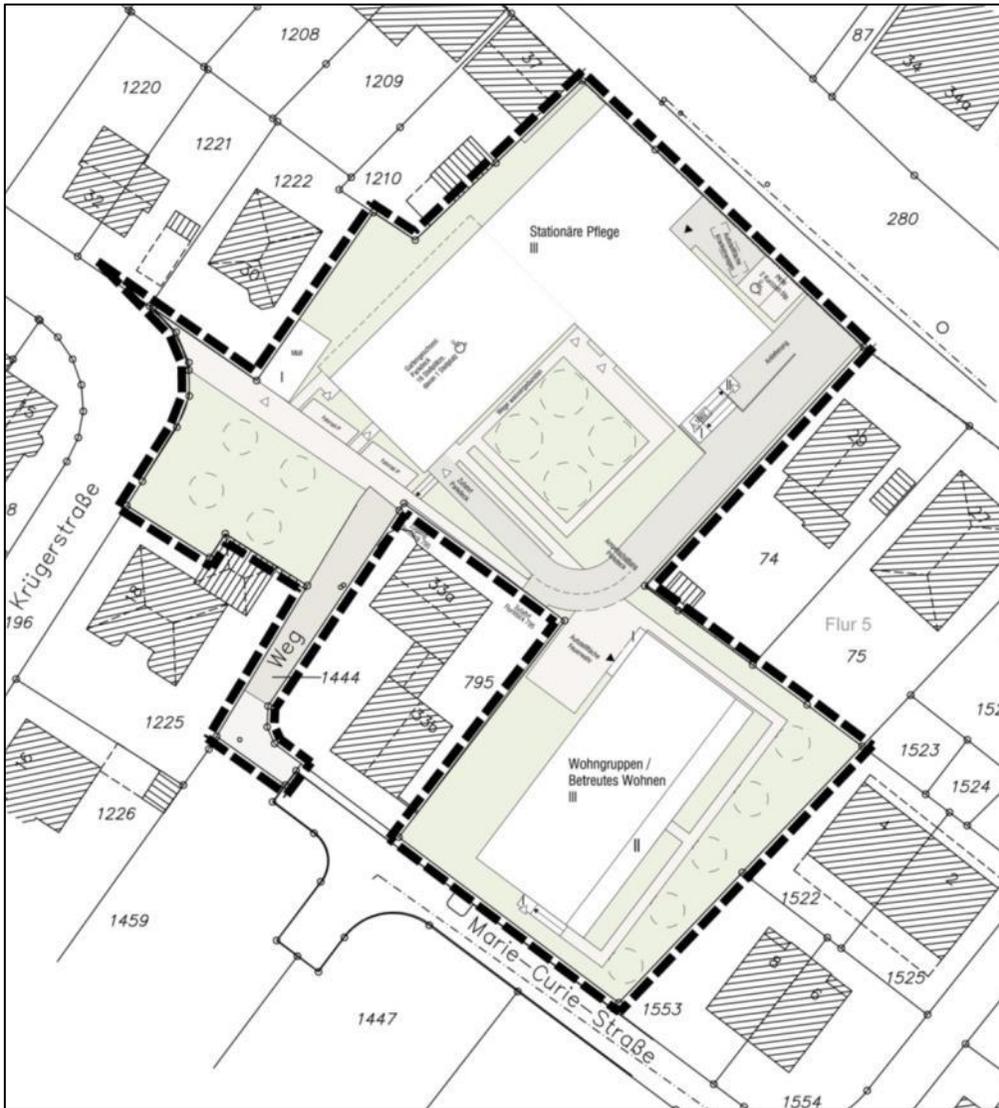


## Nutzungsplan



### Wesentliche Änderungen:

- Lärmpegelbereiche und Lärmschutzwände gemäß Schallgutachten
- Müllsammelstelle als „geschlossene Nebenanlage“ und Müllaufstellfläche für den Abfuhrtag
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt an der Krügerstraße
- Neuer Zuschnitt der GFL-Flächen
- Neue Anlage der Flächen für Stellplätze (Tiefgarage und Fahrradstellplätze)



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

## Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

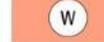


Darstellung gemäß § 5 (2) BauGB

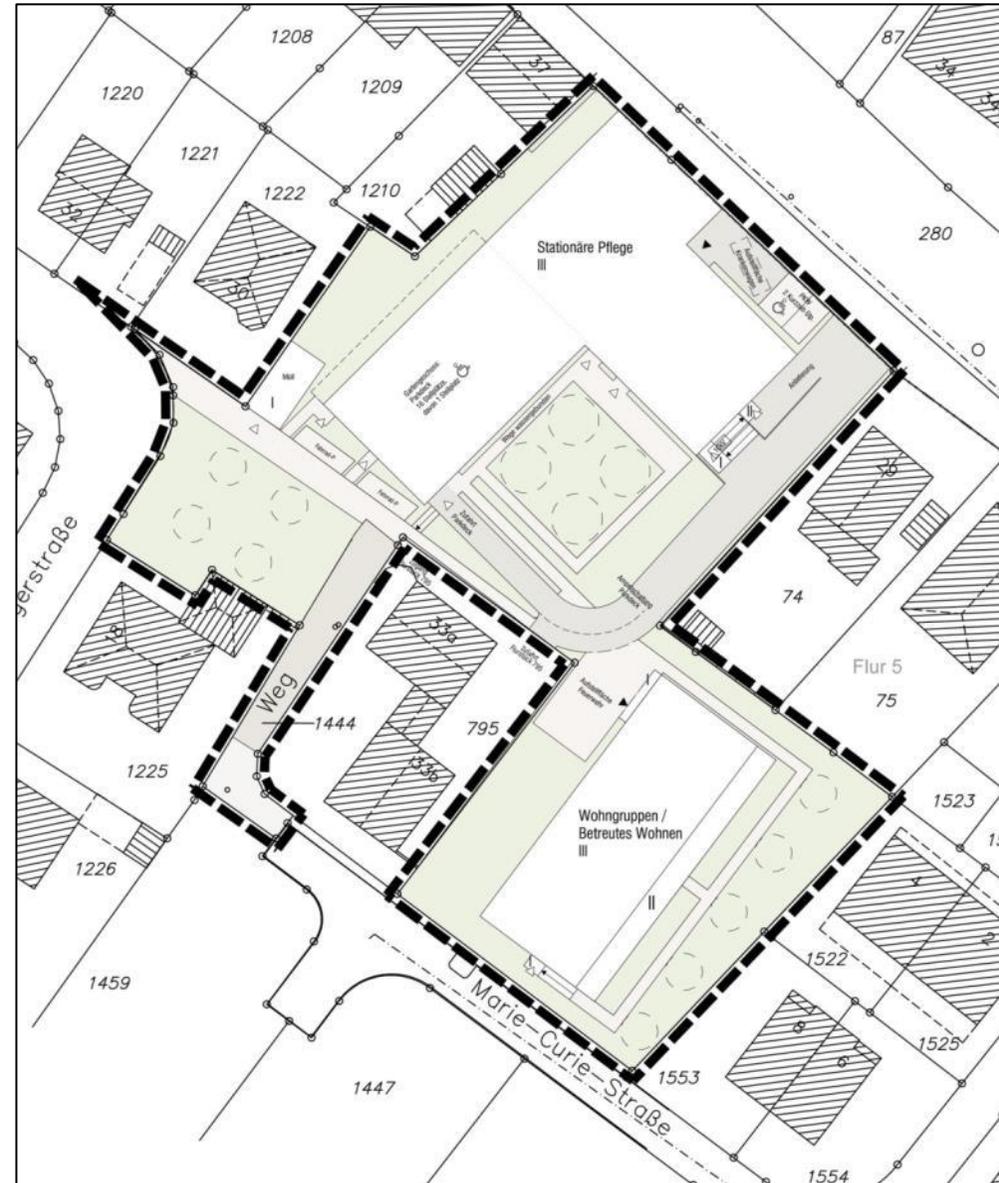
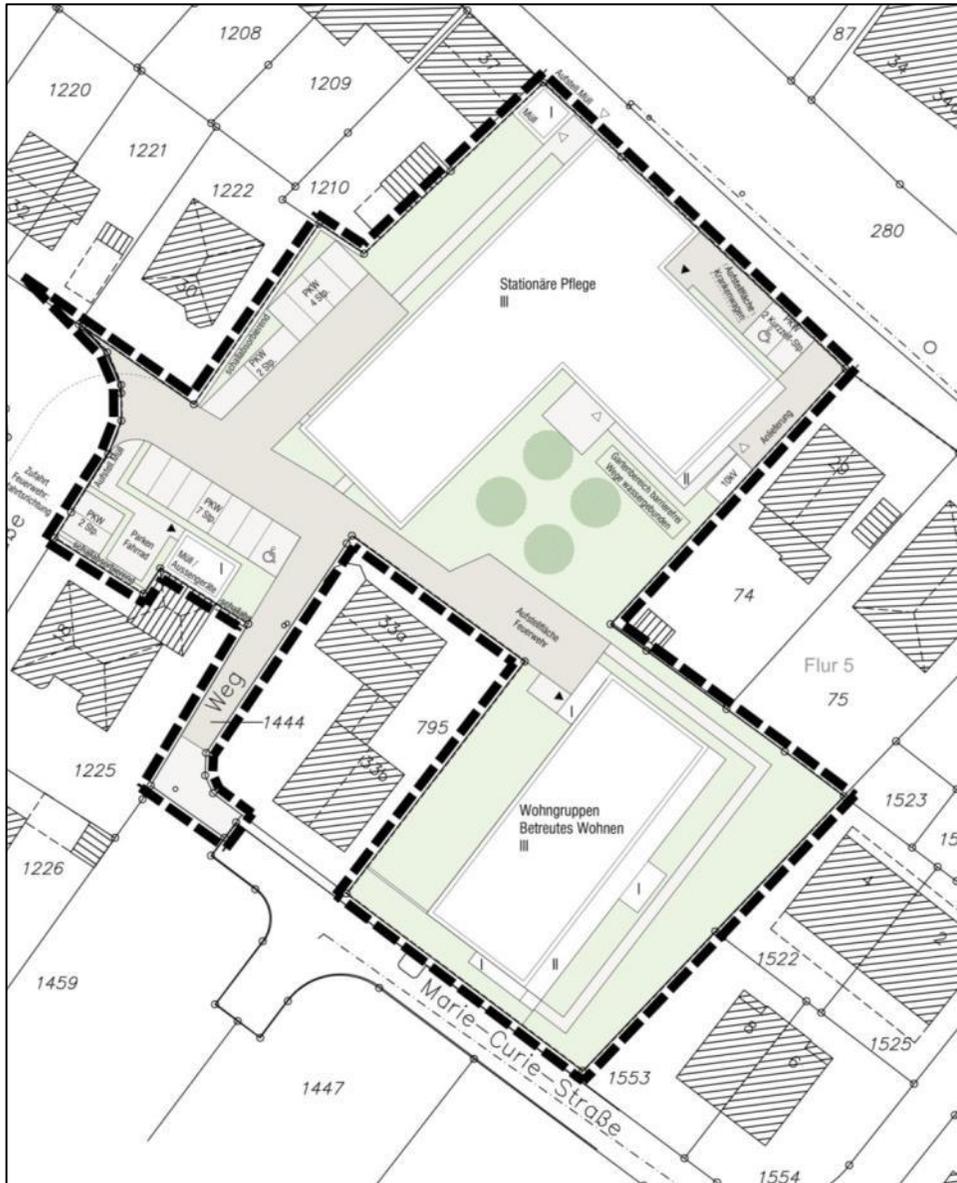
-  Grenze des Anpassungsbereiches
-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Altstandorte



Darstellung gemäß § 5 (2) BauGB

-  Grenze des Anpassungsbereiches
-  Wohnbauflächen
-  Altstandorte

## Vorhaben- und Erschließungsplan ALT / NEU



## D.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (WA1 und WA2)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 (9) BauNVO als Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude und Anlagen für betreutes Wohnen und Pflegeeinrichtungen mit Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf gem. § 9 (1) Ziffer 8 BauGB (Personen, die altersbedingt der Betreuung und Pflege bedürfen)
- dem betreuten Wohnen und den Bedürfnissen der Pflegeeinrichtung entsprechende Anlagen und Räume für Dienstleistungen und Aktivitäten, insbesondere Gruppenbereiche sowie Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie einschließlich des Außenwohnbereiches
- zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen einschließlich sanitärer Einrichtungen, Funktionsräume, Abstellräume, Zugänge und Terrassen

Unzulässig sind gem. § 1 (5), (6) BauNVO:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

Bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## D.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO

Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist für die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen eine Überschreitung der GRZ bis max. 0,7 zulässig.

①,2 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

Höhe der baulichen Anlagen

z.B. GH 130,60 Gebäudehöhe in Metern über NHN (Normalhöhennull) innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der Abschluss des Gebäudes (Attika).

Dabei kann eine Überschreitung aufgrund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten o. ä. bis maximal 1,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.

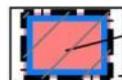
## D.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o offene Bauweise



Baugrenze

Entlang der zur Marie-Curie-Straße zugewandten südlichen Baugrenze ist gem. § 23 (3) Satz 3 i.V.m. § 23 (2) Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze zur Errichtung einer Treppe als Rettungsweg mit einer maximalen Breite von 10,00 m und einer Tiefe von 2,00 m zulässig.



überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### D.4 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

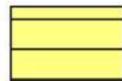
F R

Zweckbestimmung:  
Fuß- und Radweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### D.5 Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 12 BauGB



Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung



Zweckbestimmung: Elektrizität



Zweckbestimmung: Müllsammelstelle

Die Müllsammelstelle ist als geschlossene Nebenanlage auszubilden.



Zweckbestimmung: Müllauffstellfläche für den Abfuhrtag

## D.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB



Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zur Erschließung des Flurstückes 795 und der Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Elektrizität).



Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit zur nicht motorisierten Verbindung der Marie-Curie-Straße und der Krügerstraße.

## D.7 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB sowie § 12 (6) und § 21a BauNVO

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Stellplätze ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports unzulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen dem geplanten Gebäude für Wohngruppen / betreutes Wohnen und der Grenze zu Flurstück 795 (Vorhelmer Straße 33a + 33b) sind bis zu fünf ebenerdige Stellplätze zulässig, um den Stellplatzbedarf der auf Flurstück 795 gelegenen Wohngebäude zu decken.



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports



Umgrenzung von Flächen für Fahrradstellplätze



Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

**D.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB)**

Passive Schallschutzmaßnahmen



Lärmpegelbereiche (LPB) III - IV

Für das Plangebiet gelten die in der Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereiche III - IV. Bei der Sanierung, wesentlichen Um- und Anbauten oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden oder Gebäudeteilen sind folgende Punkte zu beachten:

Das Plangebiet liegt in einem durch Verkehrslärm vorbelasteten Gebiet. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteiles $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 50 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 aufweisen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen



Entlang der gekennzeichneten Bereiche ist eine 2,00 m hohe durchgehende Lärmschutzwand zu errichten.

### D.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Als Mindestqualität wird festgesetzt:  
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm.

### D.10 Umgrenzung von Flächen mit Bodenverunreinigungen gem. § 9 (5) Ziffer 3, (6) BauGB



Die auf dem Betriebsgelände festgestellten Bodenverunreinigungen sind im Zuge des Abbruchs der baulichen Anlagen nach vorheriger Abstimmung mit dem Kreis Warendorf und unter Beachtung der boden- und wasserrechtlichen Belange unter gutachterlicher Aufsicht zu sanieren.

Der Abriss und Rückbau der oberirdischen und unterirdischen Anlagenteile sowie die Festlegung des Entsorgungsweges hat nach vorheriger Abstimmung mit dem Kreis Warendorf unter gutachterlicher Aufsicht zu erfolgen.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Vor dem Abriss der baulichen Anlagen im Plangebiet sind diese fachgutachterlich auf ein Vorkommen der Vogelarten Haussperling und Mauersegler sowie gebäudebewohnender Fledermäuse zu untersuchen. Bei einem Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu entwickeln und umzusetzen.

Die Fällung des Baumbestandes ist artenschutzrechtlich unbedenklich, sofern diese zwischen dem 01.10. und 28.02. durchgeführt wird. Abweichungen von diesem Zeitraum erfordern die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf.

#### Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Beckum und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

#### Vorsorgender Bodenschutz / Bodenaushub

Der Schutz des Mutterbodens ist gem. § 202 BauGB zu gewährleisten.  
Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gem. den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern.  
Gemäß DIN 18915 ist besonders Blatt 3 zu beachten (Bodenabtrag, Bodenlagerung).

## **Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen in Wohngebieten?**

### **§ 3 BauNVO: Reine Wohngebiete**

(4): Zu den nach (2) sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

→ Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen sind in allgemeinen Wohngebieten zulässig.

### **§ 15 BauNVO: Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen**

Bauliche und sonstige Anlagen sind unzulässig, wenn sie

- der Eigenart des Baugebietes widersprechen
- wenn von ihnen Belästigungen und Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes unzumutbar sind oder sie solchen Störungen ausgesetzt werden.

## Artenschutz

Gutachterliche Untersuchung liegt vor:

- Bei Abriss: Gebäudekontrolle auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln
  - ggf. erforderliche Maßnahmen sind mit der UNB abzustimmen
- Zeitliche Beschränkung zur Rodung des Baumbestandes: 1.10. – 28.02.
  - Abweichungen nur unter Zustimmung der UNB

## Altlasten

Ehem. Standort des Tiefbauunternehmens Droste:

- Abschließende Untersuchung aufgrund des baulichen Bestandes erst bei / nach Abriss möglich
- Festsetzung: Sanierung der Bodenverunreinigungen in Abstimmung mit Kreis WAF

## Bestehendes Planungsrecht: Bebauungsplan 29 „Deipenbreite“

