

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 10.05.2016	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.2	Bezeichnung der Vorlage: Bebauungsplan I-45, Wegberg - Seniorengerechtes Wohnen an der Beecker Str.; - Abwägung - Satzungsbeschluss		Datum: 31.05.2016
Vorlage-Nr: VO/3549/16			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	21.06.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	
Ö	05.07.2016	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am [18.11.2014](#) den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan I-45, Wegberg – Seniorengerechtes Wohnen an der Beecker Str. gefasst.

Das Plangebiet liegt nördlich der Beecker Straße und umfasst den Bereich des ehemaligen Begegnungszentrums sowie die östlich gelegene Zufahrt.
Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus dem beigefügten Entwurfsplan ersichtlich (Anlage 2).

Städtebauliche Zielsetzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung des Geländes des ehemaligen Begegnungszentrums für seniorengerechten Wohnungsbau zu schaffen.

Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) handelt, wurde dieser ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Ferner konnte vor diesem Hintergrund von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie der entsprechenden Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Der ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf mit Begründung und weiteren Unterlagen hat in der Zeit vom [14.03.2016](#) bis einschließlich [22.04.2016](#) öffentlich ausgelegen. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind in tabellarischer Form aufgearbeitet und als Anlage 1 beigefügt worden.

Hierbei wird insbesondere auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst sowie der RWE Power AG hingewiesen.
Auf Veranlassung des Kampfmittelräumdienstes wurde eine Verdachtsfläche zu einem Bombenblindgänger am nordöstlichen Rand des Plangebietes untersucht. Kampfmittel wurden dabei nicht geborgen. Da das Vorkommen von Kampfmitteln im

Boden nach wie vor nicht ausgeschlossen werden kann, bleibt der Hinweis im Bebauungsplan bestehen. Die RWE Power AG stellt ihrerseits in ihrer Stellungnahme die Boden- und Grundwassersituation im Plangebiet dar. Nach Ansicht der Verwaltung sollte diesen beiden Stellungnahmen sowie zwei weiteren Stellungnahmen (Bezirksregierung Arnsberg und Erftverband) hinsichtlich der Bodenverhältnisse Rechnung getragen werden und entsprechend ergänzte Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Desweiteren ist in der Tabelle zur textlichen Festsetzung Nr. 7 eine geringfügige redaktionelle Korrektur erforderlich. Im Lärmpegelbereich IV muss ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von mindestens 40 dB (statt 44 dB) für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches eingehalten werden.

Vorbehaltlich eines entsprechenden diesbezüglichen Beschlusses im Rahmen der Abwägung, wurden die sich hieraus ergebenden Änderungen bereits in den Neufassungen der Begründung sowie der Textlichen Festsetzungen und Hinweise (Anlagen 3 und 4) berücksichtigt. Eine Überarbeitung der Bebauungsplanurkunde (Anlage 2) erfolgt erst nach dem Satzungsbeschluss durch den Rat.

Während der Auslegung des Planentwurfes sind keine Anregungen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

Als nächste Verfahrensschritte stehen nun der Beschluss über die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen, die textliche Korrektur des Planentwurfes und die entsprechende Fassung des Satzungsbeschlusses für diesen Bebauungsplanentwurf an.

Die Bekanntmachung erfolgt erst nach Unterzeichnung eines Erschließungsvertrages. Dieser wird dem Ausschuss in einer separaten Vorlage unterbreitet (VO/3642/16).

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung empfiehlt dem Rat der Stadt Wegberg, er möge – vorbehaltlich einer Beschlussfassung zum Erschließungsvertrag und unter Berücksichtigung der Ausführungen in der Anlage 1 – den von der Verwaltung vorgeschlagenen Beschlussempfehlungen hinsichtlich der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der Träger, wie beschrieben, folgen.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung empfiehlt dem Rat der Stadt Wegberg ferner, er möge die redaktionelle Korrektur in der Tabelle zur textlichen Festsetzung Nr. 7 zum Lärmpegelbereich IV für Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches von 44 dB auf richtigerweise 40 dB beschließen.
3. Für den Fall, dass der Rat der Stadt im Sinne der Beschlüsse Nr. 1 und 2 beschließt, wird dem Rat ferner empfohlen, den Bebauungsplan I-45, Wegberg – Seniorengerechtes Wohnen an der Beecker Str. in der ergänzten Fassung vom 30.05.2016 als Satzung zu beschließen.

Der Bürgermeister wird beauftragt den Beschluss öffentlich bekanntzumachen.

Das Plangebiet liegt nördlich der Beecker Straße und umfasst den Bereich des ehemaligen Begegnungszentrums sowie die östlich gelegene Zufahrt. Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus dem beigefügten Entwurfsplan ersichtlich.

Die zu diesem Bebauungsplan gehörende Entwurfsbegründung wird in der aktualisierten Fassung (Stand: 30.05.2016) als Entscheidungsbegründung übernommen.

Mit Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan I-45, Wegberg – Seniorengerechtes Wohnen an der Beecker Str. in Kraft.

Grundlage für diese Beschlüsse sind die §§ 1, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom [23.09.2004](#) (BGBl. I S. 2414), in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen vom [14.07.1994](#) (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023). Die vorgenannten Rechtsvorschriften gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Kosten und Finanzierung:

Durch den Beschluss entstehen keine Kosten.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung

Anlage/n:

1. Tabellarische Auswertung der Stellungnahmen der Träger aus der Offenlage des Planentwurfes
2. Bebauungsplanentwurf
3. Entwurfsbegründung, aktualisierte Fassung, Stand 30.05.2016
4. Textliche Festsetzungen und Hinweise, aktualisierte Fassung vom 24.05.2016
5. Schallgutachten

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gez. Stever

FB 301

Gez. Schroeders

Stellv. FBL FB 301

Gez. Heilwagen

FBL FB 301

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

Stadt Wegberg

Bebauungsplan I – 45, Wegberg– Seniorengerechtes Wohnen an der Beecker Straße

Abwägung

Abwägung der während der Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen - Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände.

Offenlage

Auslegung vom 14.03.2016 – 22.04.2016

Gliederung:

- A – Behörden
- B - Sonstige Träger öffentlicher Belange

Nr.:	Inhalt der Stellungnahme und Eingang	Beschlussempfehlung
A - Behörden - frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB		
1	LVR-Dezernat Finanz- und Immobilienmanagement – vom 14.03.2016	
	(...) hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o. g. Maßnahmen geäußert werden.	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.
	Diese Stellungnahme gilt nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und für das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.	Die genannten Behörden wurden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB angeschrieben. Stellungnahmen wurden jedoch nicht abgegeben.
2	Bezirksregierung Düsseldorf – vom 15.03.2016	
	<u>Kampfmittelbeseitigungsdienst</u> Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger und Laufgraben). In der beigefügten Karte sind lediglich die konkreten Verdachte dargestellt. Ich empfehle eine Überprüfung der konkreten Verdachte sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf unserer Internetseite. Zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Die konkreten Verdachtsflächen liegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, werden jedoch u.U. für Zuwegungen oder Geh- und Radweg überplant. Ein entsprechender Hinweis auf den Verdacht und die Empfehlung zur Überprüfung der Verdachtsflächen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

	Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe. <i>Redaktioneller Hinweis: Die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes enthält weiterhin eine Karte mit Darstellung des Untersuchungsgebietes welche hier nicht wiedergegeben wird. Diese kann bei Bedarf bei der Stadt Wegberg eingesehen werden.</i>	
2a	Bezirksregierung Düsseldorf – vom 12.05.2016	
	<u>Kampfmittelbeseitigungsdienst</u> Eine Untersuchung der o.g. Fläche lieferte folgende Ergebnisse. Der Verdachtspunkt 52 wurde überprüft. Nur ein Teil der oben genannten Fläche wurde punktuell geräumt. Kampfmittel wurden nicht geborgen. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. beachten Sie bitte das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf unserer Internetseite. <i>Redaktioneller Hinweis: Die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes enthält weiterhin eine Karte mit Darstellung des Untersuchungsgebietes</i>	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Da das Vorkommen von Kampfmitteln im Boden nach wie vor nicht ausgeschlossen werden kann, bleibt der Hinweis im Bebauungsplan bestehen.

	tes welche hier nicht wiedergegeben wird. Diese kann bei Bedarf bei der Stadt Wegberg eingesehen werden.							
3	Kreisverwaltung Heinsberg – Amt für Bauen und Wohnen - Brandschutzdienststelle – vom 16.03.2016							
	(...) hiermit nehmen wir Stellung zum o. g. Bebauungsplan und machen Angaben über die anleiterbaren Stellen, Hydrantenabstände und den Löschwasserbedarf für den geplanten Bebauungsplan. 1. Für den o. g. Bebauungsplan sind folgende Hydrantenabstände (gemessen in der Straßenachse) erforderlich: <table><tr><td>a. offene Wohngebiete</td><td>120 m -140 m</td></tr><tr><td>b. geschlossene Wohngebiete</td><td>100 m - 120 m</td></tr><tr><td>c. sonstige Gebiete</td><td>ca. 80 m</td></tr></table> 2. Weiterhin ergibt sich der Löschwasserbedarf aus der auf der nächsten Seite angeführten Tabelle. <i>Redaktioneller Hinweis: Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle enthält eine Tabelle mit Richtwerten für den Löschwasserbedarf welche hier nicht wiedergegeben wird. Diese kann bei Bedarf bei der Stadt Wegberg eingesehen werden.</i> 3. Notwendige Fenster in Obergeschossen müssen im Lichten eine freie Öffnungsfläche von mindestens 0,9 m x 1,2 m besitzen und für die Feuerwehr erreichbar sein. Die Fenster sind zur öffentlichen Verkehrsfläche oder zu Feuerwehrebewegungsflächen hin auszurichten §§ 17 und 40 BauO NRW. 4. An den als zweiter Rettungsweg ausgewiesenen Fenstern muss das Aufstellen von tragbaren Leitern der Feuerwehr jederzeit möglich sein. Dies ist insbesondere bei Bepflanzungen und Parkflächen zu beachten (§ 17 (3) BauO NRW). 5. Für die Gebäude mittlerer Höhe wird eine Aufstellfläche für Hubret-	a. offene Wohngebiete	120 m -140 m	b. geschlossene Wohngebiete	100 m - 120 m	c. sonstige Gebiete	ca. 80 m	Das Schreiben und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Angaben werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.
a. offene Wohngebiete	120 m -140 m							
b. geschlossene Wohngebiete	100 m - 120 m							
c. sonstige Gebiete	ca. 80 m							

	tungsfahrzeuge gem. VV zu § 5 BauO NRW benötigt, sofern diese Gebäude den zweiten Rettungsweg nicht auf andere Weise (zwei Treppenträume) sicherstellen. 6. Viele Bauvorhaben werden zwischenzeitlich u.a. auch als „Generationenhaus/ altersgerechtes oder Seniorengerechtes Wohnen“ betitelt. In verschiedenen Nutzungseinheiten wird der zweite Rettungsweg dennoch über tragbare Leitern sichergestellt. Die Brandschutzdienststelle weist im Rahmen des demographischen Wandels auf folgendes hin: Der Personenkreis, der sich problemlos über diese Geräte retten lässt, wird im Laufe der nächsten Jahre eher kleiner werden. Das liegt zum einen an der immer älter werdenden Bevölkerung und zum anderen an der Zunahme pflegebedürftiger Menschen. Auf Grund dieser Tatsache bestehen mit Sicht auf solche Bauvorhaben bedenken an die Auslegung des zweiten Rettungsweges speziell für diese Nutzungsform.	
4	Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW – vom 17.03.2016	
	zu den bergbaulichen Verhältnissen im Planbereich erhalten Sie folgende Hinweise: Das Plangebiet liegt über auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Union 171" im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH; hier vertreten durch die RWE Power AG in 50416 Köln. Der Bereich des Bebauungsplanes ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: Oktober 2012 aus dem Revierbericht Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - 61.42.63 -2000-1-) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Folgendes sollte berücksichtigt werden: Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeit-	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

	raum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Ich empfehle Ihnen diesbezüglich und zu bergbaulichen Planungen eine Anfrage an die bergbautreibende RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.	Die RWE Power AG sowie der Erftverband wurden im vorliegenden Verfahren beteiligt.
5	Kreisverwaltung Heinsberg – vom 05.04.2016 aus den vom Kreis Heinsberg zu vertretenden Belangen werden gegen die o.g. Bauleitplanung keine Einwendungen erhoben. Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen liegen mir zurzeit nicht vor.	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

B - Sonstige TÖB - förmliche Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB		
1	Kreiswasserwerk Heinsberg – vom 08.03.2016	
	(...) gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen seitens der Kreiswasserwerk Heinsberg GmbH keine Bedenken.	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.
2	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH – vom 21.03.2016	
	(...) wir danken für die Beteiligung an im Betreff genanntem Vorhaben und teilen Ihnen mit, dass nach Prüfung der zugesandten Planunterlagen keine der von unserer Gesellschaft betreuten Anlagen betroffen sind.	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.
3	Westverkehr GmbH – vom 14.03.2016	
	Als öffentliches Verkehrsunternehmen teilen wir Ihnen nach Prüfung der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen mit dass wir im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Bedenken vorzubringen haben. Wir möchten allerdings anregen, dass die neue Haltestelle direkt von Anfang an barrierefrei errichtet wird.	Das Schreiben und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.
4	NEW Netz GmbH – vom 14.03.2016	
	(...) gegen den o.g. Bebauungsplan I-45 erheben wir aus versorgungstechnischer Sicht keine Einwände. Nach Sichtung der uns zugesandten Unterlagen weisen wir darauf hin, dass wir im Bereich des Bebauungsgebiets Versorgungsleitungen liegen haben. Diese müssen im Zuge der Erschließung in die öffentliche Fläche umgelegt werden. Wir bitten Sie, uns an den Planungsgesprächen zu beteiligen, damit wir zeitnah mit den konkreten Ausführungsplanungen beginnen können. Die Baumaßnahme wird bei der NEW Netz unter "WE16-016 Beeckerstr. 81" geführt. Die genaue Lage der sich im Bestand befindenden Versorgungsleitungen	Das Schreiben und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

	erhalten Sie über unsere Planauskunft. Planauskünfte im Netzgebiet der NEW Netz erteilt Herr Paul-Uwe Thiel Telefon: 02451/624-5280 Telefax: 02451/624-5350 E-Mail: planauskunft@new-netz-gmbh.de	
5	Deutsche Telekom Technik GmbH – vom 21.03.2016	
	Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Das Schreiben und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt
6	Erftverband – vom 23.03.2016	
	Leitungen, Messstellen und Anlagen des Erftverbandes sind durch die v.g. Maßnahme nicht betroffen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass im Bereich des Plangebietes flurnahe Grundwasserstände auftreten können. Des Weiteren bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens des Erftverbandes keine Bedenken.	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

7	RWE Power Aktiengesellschaft Abteilung Bergschäden – vom 23.03.2016	
	Wir weisen darauf hin, dass das gesamte Plangebiet in einem Auegebiet liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Wir bitten Sie, für die gekennzeichnete Fläche in die textlichen Festsetzungen folgende Hinweise aufzunehmen: Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. • Baugrundverhältnisse: Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 "Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. • Grundwasserverhältnisse: Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand	Die Hinweise zur Tragfähigkeit des Baugrundes werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Bebauungsplan erfolgt eine Kennzeichnung des Bereichs gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB. Die Hinweise zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen werden in den Bebauungsplan übernommen.

	kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasser- verhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben.	
8	Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Wegberg mbH – vom 04.04.2016	
	Seitens der SEWG Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Wegberg mbH werden zum Bebauungsplan I - 45 Wegberg - Seniorengerechtes Wohnen an der Beecker Straße keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.
9	EBV GmbH – vom 18.04.2016	
	(...) das Objekt liegt außerhalb unserer Berechtsame, wir sind somit für eine Bearbeitung nicht zuständig. Wer ggf. in Ihrem Falle zuständig ist können Sie bei der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung Bergbau und Energie in NRW - Goebenstraße 25, 44135 Dortmund in Erfahrung bringen.	Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Die Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung Bergbau und Energie in NRW wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens beteiligt.

Im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.



Der Bebauungsplan wurde vom Fachbereich 301 - Planen-Bauen-Wohnen - ausgearbeitet.	Es wird bescheinigt, dass 1. die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen; 2. die Planunterlage den Zustand genau und vollständig wiedergibt, Stand: 3. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist;, den	Der Rat der Stadt Wegberg hat gem. §2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Wegberg, den Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter	Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter
--	---	---	--

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen. (§ 21a Abs. 2 BauNVO)

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind im Bereich der überbaubaren Flächen maximale Gebäudehöhen (GH) in m über NHN festgesetzt. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Die maximal zulässige Gebäudehöhe über NHN gilt für die gesamte Gebäudelänge.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden ausschließlich durch

- nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von 1,5 m
- für Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,5 m
- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,5 m

Diese technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Für Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Überschreitung der straßenabgewandten Baugrenze durch Wintergärten, Terrassen oder Terrassenüberdachungen sowie Balkone bis zu einer Tiefe von 3 m ist zulässig in Verbindung mit der gestalterischen Festsetzung Nr. 4 unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen der BauO NRW. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Darüber hinaus sind Stellplätze inkl. ihrer Zufahrten innerhalb der Flächen, die von Einfriedungen freizuhalten sind zulässig, ausschließlich auf einer Breite von maximal 50% der Gesamtbreite des einzelnen Baugrundstücks, gemessen entlang der Grenze des Baugrundstücks zur Straßenverkehrsfläche.

Zwischen Garagen-, Carporteinfahrt bzw. Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche (grundstücksseitiger Straßenbegrenzungslinie) ist ein Abstand von mind. 7,0 m einzuhalten. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Überschreitungen der Grenzen von Baugrundstücken (max. 0,5 m vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrradränder etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- u. Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Die für die Unterhaltung und Herstellung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind zu dulden. (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

6. Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die Gemeinschaftsanlage für Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist als Gemeinschaftsanlage für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 festgesetzt.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung¹ ergeben sich im Plangebiet im Einwirkungsbereich der Beecker Straße bedingt durch Straßenverkehrslärm die Lärmpegelbereiche II bis V gem. DIN 4109, die in der Planzeichnung festgesetzt sind. In diesen Bereichen gilt, dass zum Schutz gegen Außenlärm die gesamten Außenbauteile eines Aufenthaltsraumes in Abhängigkeit von seiner Nutzung ein erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß R_{w, res} nach Tabelle 8 der DIN 4109 einzuhalten haben (Korrekturen nach Tabelle 9 der DIN 4109 sind bei der Raumplanung zu beachten). Die entsprechenden Angaben nach Tabelle 8 der DIN 4109 zu den im Plan festgesetzten Lärmpegelbereichen sind auszugsweise der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichts- und ähnliche Räume R _{w, res} dB	Büro- und ähnliche Räume R _{w, res} dB
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	44	35
V	71-75	45	40

R_{w, res} = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschn. 11, des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolllädenkästen + Lüftung u.dgl.). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.²

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III und höher) aufweisen, sind zusätzlich raumlufttechnische Einrichtungen notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten. Das Eigengeräusch der raumlufttechnischen Einrichtungen darf in der Betriebsstufe mit ausreichender Luftzufuhr in einem möblierten Raum (A0 = 10 m²) nicht mehr als 30 dB(A) betragen.³

Für Büroräume sind solche Maßnahmen ab einschließlich Lärmpegelbereich IV notwendig.

Von den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von aktiven Lärmschutzanlagen, Eigenabschirmungen ausgeführter Gebäudekörper u.dgl. gutachterlich nachgewiesen dauerhaft geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

8. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind zwei heimische Laubbäume (Pflanzqualität Hochstamm Stammumfang 18-20 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Soweit die Bäume in einer Baumscheibe stehen, sollte die offene nicht versiegelte Fläche eine Größe von 5 m² nicht unterschreiten. Ausfälle sind zu nachzupflanzen.

Die festgesetzte Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist vollständig mit heimischen Gehölzen, entweder als

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

freiwachsende Strauchhecke oder als geschnittene Hecke zu begrünen (Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher 60-100 cm oder Heister 2 x verpflanzt).

Die im Plangebiet festgesetzten Anpflanzungen von Einzelbäumen sind als heimische Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstamm Stammumfang 18-20 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Soweit die Bäume in einer Baumscheibe stehen, sollte die offene nicht versiegelte Fläche eine Größe von 5 m² nicht unterschreiten. Ausfälle sind zu nachzupflanzen.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1. Dacheindeckungen

In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Dacheindeckung von geeigneten Dächern nur in Rot-, Braun- und Grautönen in nicht hochglänzenden Materialien zulässig. Abweichend ist im gesamten Plangebiet die Begrünung von Dächern oder die Anbringung von Solaranlagen zulässig.

2. Doppelhäuser und Hausgruppen

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitliche Trauf- und Firsthöhen, einheitliche Dachneigungen sowie einheitliche Material- und Farbwahl bei der Dachgestaltung und einheitliche Materialwahl bei der Fassadengestaltung einzuhalten. Dies gilt auch für bauliche Veränderungen oder Instandhaltungsmaßnahmen, die in Bezug auf ein einheitliches Gesamterscheinungsbild des Doppelhauses untereinander abzustimmen sind.

3. Einfriedungen

Die Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mindestens auf der Seite der Verkehrsfläche mit Rank- oder Kletterpflanzen einzuzüchten. In den von Einfriedungen freizuhaltenden Flächen sind Hecken und Sträucher aus einheimischen Laubgehölzen zulässig.

4. Wintergärten und Terrasseneinhausungen

Außenflächen von Wintergärten und Terrasseneinhausungen, sofern diese über die straßenabgewandte Baugrenze hinausgehen, sind ausschließlich in transparenter Ausführung (Glas o.ä.) zulässig.

Kennzeichnungen und Hinweise

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet wurde vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut. Entsprechend besteht dort keine Verpflichtung zur Versickerung anfallenden Niederschlagswasser gemäß § 51a Landeswassergesetz.

Sollte eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet angestrebt werden, sind das Arbeitsblatt ATV 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) und das Arbeitsblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu beachten.

Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund/ in ein Oberflächengewässer ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

2. Boden

Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt zu lagern. Hierbei sind die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

3. Artenschutz

Sollten im Zuge der Bauphase Fällarbeiten an Gehölzen (z.B. an Hecken an der Grenze des Plangebietes) erforderlich werden, sind entsprechende Bauzeitenbeschränkungen zu berücksichtigen. (Durchführung von Fällarbeiten im Herbst oder Winter außerhalb der Brutzeiten europäischer Vogelarten).

4. Archäologie

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. Geologie / Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T. (Quelle: Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen; Juni 2006; zur Beachtung in DIN 4149 - Fassung April 2005; Anm.: Die Untergrundklasse T bezeichnet Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken oder den Übergangsbereich zwischen Gebieten mit felsartigem Untergrund und tiefen Beckenstrukturen.)

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des seismisch aktiven Störungsverlaufes des Wegberger Sprunges.

6. Kampfmittelbeseitigung

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das Merkblatt für Baugrundergriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

¹ Gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation durch Straßenverkehrslärm sowie Gewerbelärm im Bereich des Gebietes zum städtebaulichen Entwurf IV - Beecker Straße in Wegberg, Accon Köln GmbH, 17.05.2011

² Die in der vorstehenden Tabelle in Bezug genommene DIN 4109, Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise - und das Beiblatt 1 zur DIN 4109; Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau; Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren - einschließlich der Berichtigung 1 zur DIN 4109 (August 1992) und die Änderung A1 der DIN 4109 (Januar 2001) kann bei der Bauaufsicht (FB 80/II) der Stadt Viersen, Bahnhofstraße 23 eingesehen werden.

³ A0 ist die äquivalente Schallabsorptionsfläche eines Normraumes.

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) (BauNutzungsverordnung - BauNVO) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (BGBl. I S. 58) (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S.256 / SGV. NRW. S. 232), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

Gem. §10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung am bekanntgemacht worden.

Wegberg, den

Der Bebauungsplan trat mit Datum vom in Kraft.

Wegberg, den

Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Anlage 2

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max. 73 m maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über NHN.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Zweckbestimmung: Stellplätze

Ga Zweckbestimmung: Garagen

Stützmauer

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

LPB II LPB III Grenze Lärmpegelbereiche

Örtliche Bauvorschriften

FD zulässige Dachform Flachdach (FD)

PD zulässige Dachform Pultdach (PD)

10°- 25° zulässige Dachneigung für Pultdach

von Einfriedungen freizuhaltende Flächen

Auszug aus der dt. Grundkarte, M.:1 : 5.000

Aufgestellt:

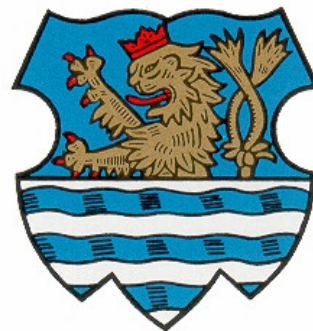
Fachbereich

Planen - Bauen - Wohnen

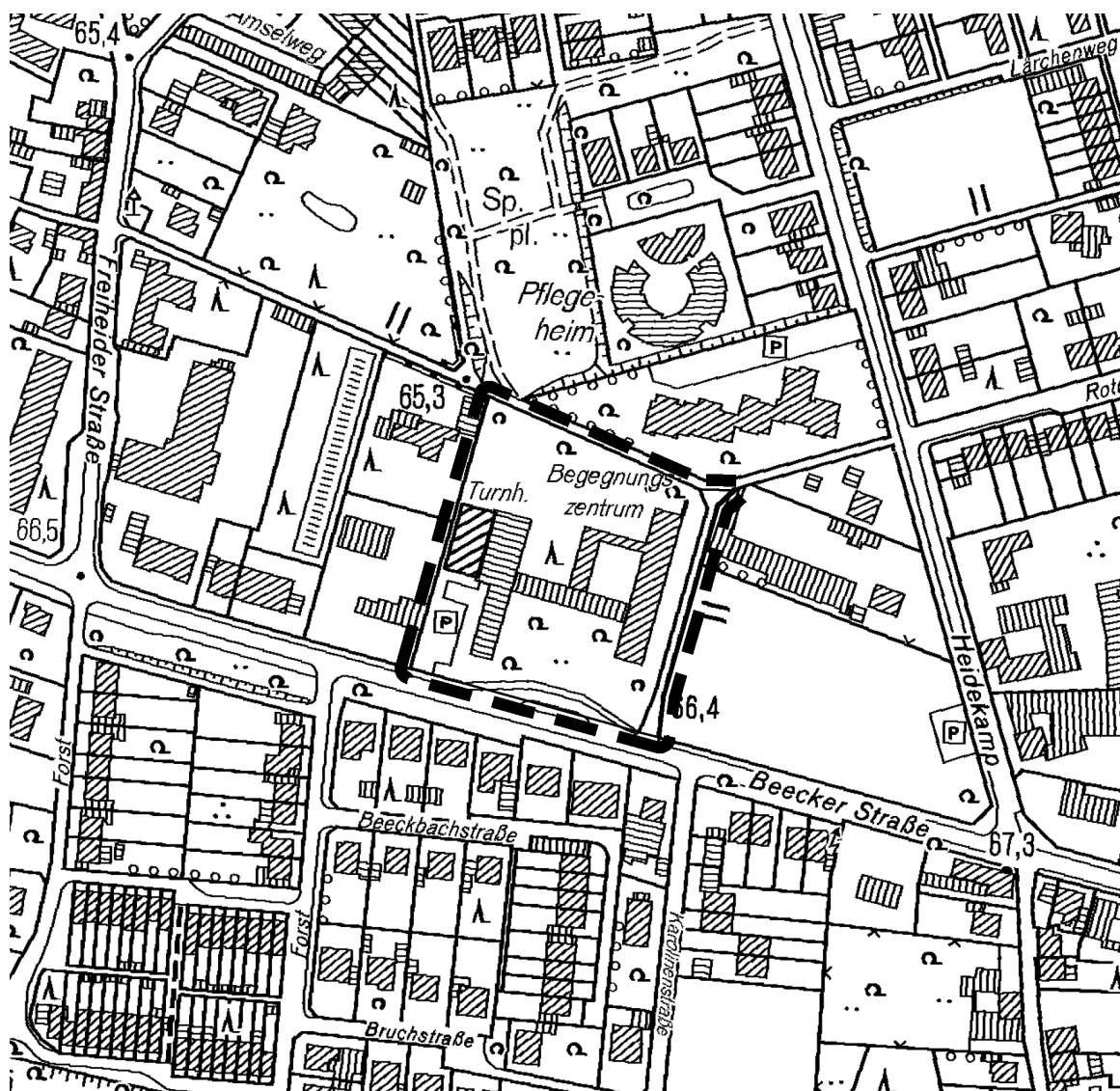
Stand: 16.02.2016 Entwurf

Stadt Wegberg

Bebauungsplan I – 45, Wegberg – Seniorengerechtes Wohnen an der Beecker Straße



Begründung



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2014

Auftraggeber

GRONAU plan GbR

Friedrich-List-Allee 61, 41844 Wegberg

Tel: 02434 – 9070060

Fax: 02434 – 9330220

Auftragnehmer

** BKR Aachen, Noky & Simon**

Stadtplaner Umweltplaner Landschaftsarchitekt

Kirberichshofer Weg 6, 52066 Aachen

Tel.: 0241 – 470 58-0

Fax: 0241 – 470 58-15

Email: info@bkr-ac.de

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Jens Müller

Projektnummer

31402

Stand

30.05.2016

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Planungsgegenstand.....	1
1.1 Planungsanlass und Ziel der Planung.....	1
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	2
1.3 Bestandssituation im Plangebiet und Umgebung.....	2
1.3.1 Umgebung und Infrastruktur.....	2
1.3.2 Landschaft, Vegetation und Umweltsituation.....	3
1.3.3 Immissionsbelastung.....	3
1.3.4 Verkehrliche Erschließung	3
1.4 Ver- und Entsorgung.....	4
2. Rechtliche Rahmenbedingungen	4
2.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln	4
2.2 Landschaftsplan / Schutzgebiete	4
2.3 Flächennutzungsplan.....	4
2.4 Bebauungsplan.....	4
3. Planinhalte.....	5
3.1 Planungskonzept	5
3.2 Wesentliche Auswirkungen.....	7
4. Begründung der Planinhalte.....	8
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	8
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	9
4.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	10
4.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	11
4.6 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	11
4.7 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)	11
4.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	12
4.9 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	12
4.10 Stützmauer (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).....	13
4.11 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW).....	13
5. Ver- und Entsorgung	13

6. Kennzeichnungen und Hinweise	14
6.1 Niederschlagswasserbeseitigung	14
6.2 Boden	14
6.3 Artenschutz	14
6.4 Archäologie	14
6.5 Geologie / Grundwasser	14
6.6 Kampfmittelbeseitigung	15
7. Bodenordnende Maßnahmen.....	15
8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	15
9. Kenndaten der Planung (Flächenbilanz).....	16
10. Kosten für die Stadt / Gemeinde.....	16

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass und Ziel der Planung

Das rund 0,9 ha große Plangebiet an der Beecker Straße wurde ursprünglich zunächst für eine Volksschule und im Anschluss für eine Sonderschule genutzt. Die Schulnutzung wurde in den 1990er Jahre eingestellt. Die Räumlichkeiten dienten daraufhin mehreren ortsansässigen Vereinen und Ratsfraktionen als so genanntes 'Begegnungszentrum (BGZ)'. Durch den Erwerb und Umbau der Wegberger Mühle im Stadtzentrum sowie im Zuge der kürzlich fertiggestellten Neuerrichtung der Zweifachturnhalle im Schul- und Sportzentrum wurde ein neues Raumangebot für Vereine geschaffen. Die sich mittlerweile in einem schlechten baulichen Zustand befindlichen Räumlichkeiten des BGZ wurden daher nicht mehr benötigt. Das Gelände steht somit für eine neue Nutzung zur Verfügung.

Aufgrund der günstigen Lage zum Stadtzentrum mit den entsprechenden Versorgungseinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Krankenhaus mit Pflegeheim, Apotheken, Banken, Verwaltung usw.) ist der Bereich für eine seniorengerechte und barrierefreie Bebauung besonders prädestiniert. Durch die in unmittelbarer Nähe befindlichen Pflegeheime an der Freiheider Straße und an der Birkenallee können Synergieeffekte erzielt werden. Andererseits besteht durch die Nähe zum Beeckbach und zum Beecker Wald von hier aus die Möglichkeit der naturnahen Erholung. Diese Lagevorteile werden daher für die Errichtung von Wohnraum für ältere aber auch für Menschen mit Behinderung genutzt. Ein barrierefrei gestaltetes Wohnangebot und Wohnumfeld kann ein Beitrag zur Verbesserung der Lebensbedingungen für Menschen, die auf die Benutzung des Rollstuhls angewiesen sind, darstellen.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung im Jahre 2011 zwölf geeignete Investoren aufgefordert, eine diesbezügliche Planung vorzulegen. Folgende Prämissen waren bei der Planung zu berücksichtigen:

- Konzeptionierung einer seniorengerechten und barrierefreien Wohnbebauung
- Durchmischung von maßvollem Geschosswohnungsbau und eingeschossigen Wohnhäusern auf nachfrageorientierten Grundstücksgrößen für verschiedene Nachfragegruppen
- Barrierefreies, durchgrüntes Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität
- Einbindung der Neubebauung in den Bestand
- Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (bezogen auf die angrenzende Tankstellen- und Waschstraßennutzung sowie auf die prognostizierte Verkehrsbelastung der Beecker Straße)
- Nach Möglichkeit Integrierung des erhaltenswerten Baumbestandes

Es wurden von drei möglichen Investoren städtebauliche Entwürfe eingereicht, die zunächst verwaltungsintern geprüft wurden. Eine Beratung fand in mehreren Fachausschusssitzungen statt. Schließlich beschloss der Rat der Stadt im Dezember 2013 das Gelände an der Beecker Straße an die Firma Gronau Wohnbau GmbH & Co. KG zu veräußern.

Im September 2014 stellte dann die neue Eigentümerin einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes. Daraufhin beschloss der Rat der Stadt zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens am 18.11.2014 den diesbezüglichen Aufstellungsbeschluss. Dieser Beschluss wurde am 27.11.2014 bekanntgemacht.

Nach Erteilung der Abbruchgenehmigung am 19.09.2014 erfolgte zwischenzeitlich der vollständige Rückbau des Gebäudebestandes des ehemaligen BGZ. Das Abbruchmaterial wurde vor Ort geschreddert und gelagert. Es steht für den Straßenausbau im Plangebiet zur Verfügung.

Der in Rede stehende Bereich ist aufgrund der ursprünglichen Nutzung im wirksamen Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ sowie „kulturellen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtung“ ausgewiesen. Durch den Bebauungsplan soll dort die planungsrechtliche Grundlage für eine zukünftige Wohnnutzung in diesem Bereich geschaffen werden. Die Baureifmachung des Plangebietes stellt eine Form des Flächenrecyclings dar, so dass der Zielsetzung des Baugesetzbuches nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden in besonderer Weise hier Rechnung getragen wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt, da es sich um einen Plan der Innenentwicklung handelt, im Wege eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Hierbei wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt an der Beecker Straße im Stadtzentrum Wegberg. Es umfasst das Flurstück 498 sowie Teile der Wegeflurstücke 141 bzw. 142 (Flur 67, Gemarkung Wegberg). Der zukünftige Geltungsbereich kann der in der Anlage beigefügten Karte entnommen werden.

Das Plangebiet wird im Norden durch einen Weg zwischen Freiheider Straße und Heidekamp abgegrenzt, nördlich des Fußwegs liegen ein Spielplatz, ein Pflegeheim, sowie 3-geschossige Mehrfamilienhäuser. Östlich des Plangebiets liegen ein Gewerbebetrieb (Getränkehandel) sowie eine als Grünland genutzte Fläche. Südlich des Plangebiets liegt die Beecker Straße. Der Bereich jenseits der Beecker Straße ist durch Wohnnutzung, überwiegend Einfamilienhäuser, geprägt. Westlich des Plangebiets liegen eine Tankstelle und ein Einfamilienhaus.

1.3 Bestandssituation im Plangebiet und Umgebung

1.3.1 Umgebung und Infrastruktur

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum Wegberg etwa 800 m östlich des Rathausplatzes. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Entlang der Beecker Straße finden sich, vorwiegend in westlicher Richtung, Einrichtungen der Nahversorgung.

Das Schulzentrum Wegberg liegt etwa 500 m entfernt in westlicher Richtung. Hier sind eine Kindertagesstätte, Grund-, Haupt- und Realschule sowie ein Gymnasium angesiedelt. Eine weitere Kindertagesstätte liegt etwa 300 m nördlich des Plangebiets.

Neben der östlich direkt angrenzenden Fläche liegen nordöstlich (ca. 300 m) des Plangebiets weitere Grünlandflächen zwischen Siedlungsbereichen. Jenseits liegt in etwa 1.000 m Entfernung im Bereich des Grenzlandrings und darüber hinaus ein Waldbereich, der sich bis zum Mühlenbachtal erstreckt.

Südlich des Plangebiets befindet sich in etwa 200 m Entfernung der Beecker Bach und angrenzend Waldflächen. Jenseits liegt Grünland, dass sich bis zum Grenzlandring erstreckt und in die offene Landschaft übergeht.

1.3.2 Landschaft, Vegetation und Umweltsituation

Das Plangebiet war in weiten Teilen versiegelt und durch die vorhandenen Schulgebäude geprägt. Das Gebäude wurde zwischenzeitlich abgerissen. An den Grenzen des Plangebiets sind Gehölze unterschiedlichen Alters und Größe vorhanden. Bei der Rodung des Gehölzbestandes sind Fristen zum Schutz von Brutzeiten zu beachten.

Bei einer Besichtigung der Schulgebäude konnten keine Winterquartiere von Fledermäusen festgestellt werden, aufgrund der Gebäudestrukturen waren Sommerquartiere nicht auszuschließen. Vor Abriss der Gebäude wurde eine Begehung und Untersuchung potenzieller Quartiere durch einen Gutachter vorgenommen.

Eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung war nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg nicht erforderlich.

1.3.3 Immissionsbelastung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage an einer innerstädtischen Erschließungsstraße und angrenzende Gewerbebetriebe durch Schallimmissionen belastet. Zur Abschätzung der zu erwartenden Beeinträchtigungen wurde bereits im Zuge des Investorenwettbewerbs im Jahr 2011 ein Schallgutachten erstellt.¹ Im Rahmen des Gutachtens wurden Vorbelastungen durch den Verkehrslärm der Beecker Straße sowie durch eine Tankstelle mit Waschstraße (Beecker Straße) und einen Getränkemarkt (Heidekamp) ermittelt.

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Beecker Straße sowie der Straße Heidkamp, für die im Flächennutzungsplan der Ausbau als s.g. 'Mittelachse' dargestellt ist. Im o.a. Schallgutachten wird festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 40/45 dB(A)) im Plangebiet tagsüber und nachts in weiten Teilen überschritten werden. Zu den Auswirkungen auf das geplante Vorhaben siehe Punkt 3.2.

Gewerbelärm

An das Plangebiet grenzen westlich eine Tankstelle sowie nordöstlich ein Getränkehandel an. Die im Schallgutachten ermittelten Gewerbelärmimmissionen beruhen auf den Angaben der Betreiber und beschränken sich nahezu ausschließlich auf den Tageszeitraum.

Überschreitungen der Tagesrichtwerte sind in der Nachbarschaft der Tankstelle in einem Abstand von bis zu 35 m zu erwarten. Für die weitere Planung empfiehlt das Gutachten die Freihaltung der Bereiche, in denen die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm überschritten werden. Unzulässige Spitzenpegel sind aufgrund der Entfernungen nicht zu erwarten.

Durch den angrenzenden Getränkehandel sind keine Konflikte zu erwarten.

1.3.4 Verkehrliche Erschließung

Die überörtliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Beecker Straße und ihre Verlängerungen Kreuzherren- und Bahnhofstraße bzw. Prämienstraße an den Grenzlandring (L 400)

¹ Gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation durch Straßenverkehrslärm sowie Gewerbelärm im Bereich des Gebietes zum städtebaulichen Entwurf IV – Beecker Straße in Wegberg, Accon Köln GmbH, 17.05.2011

um das Stadtzentrum Wegberg. Der Grenzlandring ist östlich und westlich über Landstraßen an die Bundesstraßen B 57 bzw. B 221 und im weiteren Verlauf an die Autobahnen A 46, A 52 und A 61 angebunden.

Angrenzend an das Plangebiet liegt die Bushaltestelle 'Begegnungszentrum', die zu Hauptnutzungszeiten in etwa stündlicher Taktung von Buslinien zwischen dem Busbahnhof Wegberg und Mönchengladbach bzw. Erkelenz angefahren wird.

Die Anbindung an den schienengebundenen Verkehr erfolgt über den Bahnhof Wegberg im Stadtzentrum (ca. 900 m Luftlinie). Von hieraus verkehren im Stundentakt Züge in Richtung Mönchengladbach mit Anschlussverbindungen Richtung Düsseldorf bzw. Aachen. In westlicher Richtung endet hinter dem Haltepunkt Arsbeck und dem Bahnhof Dahlheim die Bahnstrecke.

1.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die bestehende Infrastruktur angeschlossen.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf legt für das Plangebiet Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) fest.

2.2 Landschaftsplan / Schutzgebiete

Aufgrund der Lage im Stadtzentrum der Stadt Wegberg befindet sich das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. In direkter Umgebung des Plangebiets sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg stellt für das Plangebiet, sowie die Bereiche westlich und östlich, Gemischte Baufläche dar. Das ehemalige BGZ ist als 'Kulturellen Zwecken dienendes Gebäude' dargestellt. Die Beecker Straße ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt, nördlich und südlich angrenzende Bereiche als Wohnbauflächen. Die nördlich gelegene Freifläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Die das Plangebiet überlagernde Darstellung 'Siedlungsschwerpunkt' bezieht sich übergreifend auf den gesamten Bereich innerhalb des die Ortslage Wegberg umgebenden Grenzlandrings.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes weicht von der Darstellung im Flächennutzungsplan ab. Dieser ist im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 BauGB anzupassen.

2.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen.

3. Planinhalte

3.1 Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Bebauung des Plangebiets mit unterschiedlichen Gebäudetypologien in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern vor. Die Bebauung ordnet sich um eine bogenförmige, von der Beecker Straße ausgehende Erschließung und zwei davon ausgehende Wohnwege. Der öffentliche Raum wird durch die Bebauung gefasst. In der Summe entstehen etwa elf Einfamilienhäuser sowie drei Mehrfamilienhäuser, für die eine Nutzung mit integrativen Wohnformen angedacht ist. Im Bereich zwischen der Mehrfamilienbebauung ist ein Platz bzw. halböffentlicher Raum vorgesehen, der mit einer Gastronomie- oder kleineren Versorgungseinrichtungen durch den Betreiber des integrativen Wohnens bewirtschaftet werden könnte.



Abbildung 1 Städtebaulicher Entwurf 'Wohnen an der Beecker Straße' (o.M.)
BKR Aachen, September 2015

Der städtebauliche Entwurf sieht entlang der Beecker Straße zwei Mehrfamilienhäuser vor, deren zur Beecker Straße orientierter Gebäudeteil zweigeschossig, der fünf Meter zurückliegende Teil dreigeschossig geplant ist. So ergibt sich unter Ausnutzung von drei Vollgeschossen in den rückwärtigen Gebäudeteilen ein in der Höhenentwicklung abgemildertes Bild zur Straße. Nördlich schließt sich an diese Gebäude ein drittes Mehrfamilienhaus in Winkelform mit zwei Vollgeschossen an. Dieses Gebäude ist in Richtung des halböffentlichen Raumes orientiert, der durch die Mehrfamilienhäuser gefasst wird. Nordöstlich liegen zwei Einfamilienhäuser in Doppelhausbauweise mit zwei Vollgeschossen. Der Norden des Plangebietes ist durch Einfamilienhäuser geprägt. Vorgesehen sind zwei, durch Wohnwege erschlossene Bereiche. Westlich sind ein Doppelhaus sowie eine Hausgruppe mit drei Gebäuden geplant, östlich vier freistehende Einfamilienhäuser, von denen jeweils zwei durch grenzständige Garagen verbunden sind.

Die Erschließung von der Beecker Straße erfolgt am östlichen Rand des Plangebietes durch eine Ertüchtigung des bestehenden Weges. Die 6 m breite Wohnstraße übernimmt neben der Erschließung des Plangebiets und der Zugänglichkeit der hier liegenden Stellplätze auch die Anbindung der nördlich des Plangebietes verlaufenden Wegeverbindungen. Nach etwa 50 m knickt die Erschließung in Richtung Nordwesten in das Innere des Plangebietes ab und verengt sich auf 5,5 m. Nach weiteren 50 m vollzieht die Haupteerschließung eine Richtungsänderung nach Süden, zurück zur Beecker Straße. Die ersten 30 m des nach Süden verlaufenden Zweigs sind als Einbahnstraße vorgesehen.

Von der Haupteerschließung zweigen im Inneren des Plangebietes zwei Wohnwege mit einer Breite von je 5,0 m ab, durch welche die nördlich gelegenen Einfamilienhäuser erschlossen werden. Aufgrund der Länge von jeweils unter 30 m kann auf die Einrichtung von Wendeanlagen verzichtet werden. Durch Aufweitungen bzw. Verlängerungen des Straßenraums ist die bequeme Erreichbarkeit der Stellplätze auf den Grundstücken gewährleistet.

Neben der Anbindung an die Rad- und Fußwege am östlichen Rand des Geltungsbereichs ist im Inneren des Plangebietes ein weiterer Fußweg in Richtung Norden vorgesehen. Dieser 2,0 m breite Weg verläuft in Verlängerung des westlichen Armes der Haupteerschließung und wird durch einen Grünstreifen flankiert und stellt eine direkte Verbindung zum vorhandenen Spielplatz dar.

Stellplätze sind i.d.R. auf den Parzellen untergebracht. Einfamilienhäuser sind überwiegend mit einer Garage und einem davor gelegenen Stellplatz ausgestattet. Für das Mittelhaus der Hausgruppe im nordwestlichen Plangebiet ist eine Garage im Gebäudekörper vorgesehen. Somit wird für die Einfamilienhäuser ein Stellplatzschlüssel von 1:2 erfüllt. Für die Mehrfamilienhäuser wurde ein Stellplatzschlüssel von 1:1,4 angesetzt. Für die Berechnung dieser Stellplätze wurde eine Maximalanzahl von Wohnungen mit für die Stadt Wegberg typischen Wohnungsgrößen zugrunde gelegt. Für die beiden westlichen Mehrfamilienhäuser steht zur Erfüllung des Stellplatzbedarfs eine Anlage an der Beecker Straße mit 24 Stellplätzen zur Verfügung. Aufgrund des geplanten Nutzungskonzepts durch integrative Wohnformen ist real mit einem deutlich geringeren Stellplatzbedarf zu rechnen. Auf Nachweis im Baugenehmigungsverfahren können u.U. vorgesehene Stellplätze auf den Grundstücken der Mehrfamilienhäuser entfallen. Durch diese Maßnahmen kann der Stellplatznachweis vollständig im Plangebiet erbracht werden. Parksuchverkehre im Umfeld sind somit nahezu ausgeschlossen.

Die im Plangebiet liegende Bushaltestelle wird durch den Wegfall der öffentlichen Nutzung im Plangebiet in dieser Form (Busbucht) nicht mehr benötigt und zurückgebaut. Nach Abstimmung mit dem Betreiber des Öffentlichen Personennahverkehrs kann die Haltestelle künftig im Straßenraum, durch Fahrbahnmarkierungen gekennzeichnet, betrieben werden.

3.2 Wesentliche Auswirkungen

Verkehr

Aufgrund der geringen Anzahl geplanter Wohneinheiten (11 WE in Einfamilienhäusern, höchstens 26 WE in Mehrfamilienhäusern) wird die Verkehrsmengensteigerung auf der Beecker Straße voraussichtlich kaum wahrzunehmen sein.

Landschaft

Für die Durchführung der Planung muss im Plangebiet vorhandener Gehölzbestand gerodet werden. Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis, dass Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten zu erfolgen haben.

Artenschutz

Das Plangebiet wurde bereits vor der angestrebten Wohnnutzung als Schule / BGZ genutzt. Vor dem Abriss des Gebäudebestandes erfolgte eine Begehung durch einen Gutachter und eine Untersuchung potenzieller Quartiere. Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten kann somit ausgeschlossen werden, eine artenschutzrechtliche Vorprüfung ist somit, auch nach Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde, nicht erforderlich.

Immissionen

VERKEHRSLÄRM

Nutzungen im Plangebiet sind durch die im Schallgutachten ermittelten Verkehrslärmbelastungen beeinträchtigt. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden in weiten Teilen des Plangebiets nicht eingehalten. Durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gem. DIN 4109, beruhend auf der freien Schallausbreitung, und im Zusammenhang stehenden Anforderungen an die Ausgestaltung der geplanten Bebauung wird den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse genüge getan. Bei Heranrücken der geplanten Bebauung auf weniger als 7 m zur Begrenzung des Straßenraumes der Beecker Straße ist eine Kennzeichnung mit dem Lärmpegelbereich V für straßenzugewandte Fassaden erforderlich. Der Lärmpegelbereich IV erstreckt sich bis in eine Tiefe von ca. 25 m zur Beecker Straße. Die Anforderungen der Lärmpegelbereiche II und III werden i.d.R. durch die bei Baumaßnahmen zu beachtenden Anforderungen aus der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) erfüllt.

Durch die Umsetzung des Vorhabens sind eine Reduzierung der Verkehrslärmbelastung aufgrund der Eigenabschirmung der geplanten Baukörper und somit dauerhaft geringere maßgebliche Außenlärmpegel zu erwarten. Gesunde Wohnverhältnisse sind durch die Festsetzung der Lärmpegelbereiche und den daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz gewährleistet. Die Überschreitungen sind gegenüber den Vorteilen des zentrumnahen Wohnens sowie der Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche und somit dem Verzicht, geringer belastete Freiraumflächen zu bebauen, niedriger zu gewichten.

GEWERBELÄRM

Die Anordnung der Baukörper wurde auf die im Schallgutachten ermittelte Lärmbelastung im Plangebiet abgestimmt. Die höchsten Einschränkungen und großflächigsten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm sind im Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr zu erwarten. Die Berücksichtigung einer 2 m hohen Wand auf der Grundstücksgrenze der Tankstelle verringert die belasteten Flächen nur geringfügig, so dass der Ansatz der Festsetzung einer Abschirmwand nicht weiterverfolgt wurde. Wirksame Abschirmmaßnahmen für die oberen Geschosse der heranrückenden Wohnbebauung können aufgrund der erforderlichen Höhen nur schwer realisiert werden. Durch den Ausschluss von lärmempfindlichen Nutzungen im durch Gewerbelärm belasteten Bereich (über 55 dB(A)) im südwestlichen Teil des Plangebietes werden unzumutbare Belastungen im Plangebiet ausgeschlossen.

4. Begründung der Planinhalte**4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Plangebiet wird entsprechend der geplanten städtebaulichen Struktur und Nutzung Wohnnutzungen gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies bedeutet, dass dieses Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen wird, wenn auch kleinere, dem Wohngebiet dienende gewerbliche oder soziale Einrichtungen zulässig sind. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – d.h. erfahrungsgemäß verkehrs- und kundenintensive Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – sind im Plangebiet unzulässig, da ansonsten Störungen der schutzbedürftigen Wohnnutzungen und der städtebaulichen Ordnung innerhalb des kleinen und kompakt beplanten Geltungsbereichs nicht auszuschließen sind.

Primär ist die Schaffung integrativen und bezahlbaren Wohnraums vorgesehen. Mit diesem Konzept in Verbindung stehende Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder kleinere Handwerksbetriebe sowie Einrichtungen mit Charakteristika des Gemeinbedarfs sind ebenfalls zulässig.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes leitet sich nicht aus dem Flächennutzungsplan ab. Dieser stellt für das Plangebiet sowie die westlich bzw. östlich angrenzenden Flächen Gemischte Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 BauGB angepasst. Nördlich und südlich des Plangebietes grenzen Wohnbauflächen an, insofern ist die städtebauliche Einbindung in die Umgebung gewährleistet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**Grundflächenzahl**

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Allgemeinen Wohngebiete 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Das bedeutet, dass künftigen Bauherren bis zu 40 % der Grundstücksfläche für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen. D.h. 60 % der Grundstücksfläche sind in der Regel, solange diese nicht durch Nebenanlagen und Garagen in Anspruch genommen werden, von einer Bebauung freizuhalten sowie als Grünfläche anzulegen und zu nutzen. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im vorliegenden Fall durch z.B. Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten um bis zu 0,2 überschritten werden.

Die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets WA 5 – Fläche für Stellplätze – sind als Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 festgesetzt. Die Grundstücksflächen können anteilig für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung hinzugezogen werden.

Vollgeschosse

Die Anzahl der Geschosse werden im Plangebiet entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgesetzt. Im Bereich der Beecker Straße sind maximal drei Vollgeschosse möglich, die Baukörper werden jedoch zur Straße hin auf zwei Vollgeschosse abgestuft. Die städtebauliche Struktur orientiert sich hier an der an den Straßenraum angrenzenden Bebauung. Im zentralen Bereich des Plangebietes sind höchstens zwei Vollgeschosse möglich, die Einfamilienhaus-Bebauung im nördlichen Teil des Plangebietes wird auf ein Vollgeschoss beschränkt.

Höhe baulicher Anlagen

Durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird die Höhenentwicklung im Plangebiet weiter gesteuert. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist Normalhöhennull (NHN). Die Festsetzung der Gebäudehöhe bezieht sich auf das höchste das Orts- oder Landschaftsbild noch mitprägende Bauteil (z.B. Attika, Dachfirst).

Für dreigeschossige Gebäude wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 76,5 m festgesetzt. Ausgehend von einer vorhandenen Geländehöhe von etwa 66 m über NHN ermöglichen die Festsetzungen hier entsprechend eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m. Ein Staffelgeschoss als vierte Geschossebene ist durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe weitestgehend ausgeschlossen. Damit soll sich die Bebauung in die vorhandene Bebauung entlang der Beecker Straße einfügen. Ein- und zweigeschossige Gebäude werden überwiegend mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 73 m festgesetzt. Dies ermöglicht eine Gebäudehöhe von höchstens 7 m. Durch die Festsetzung wird im rückwärtigen Bereich des Plangebietes eine gleichmäßige Höhenentwicklung gesichert. Ausgenommen hiervon ist das dritte Mehrfamilienhaus, für das zwar maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt sind, jedoch eine Gebäudehöhe von 76,5 m über NHN zulässig ist. Durch diese Festsetzung wird ein weiteres Geschoss in Form eines Staffelgeschosses – sofern kein Vollgeschoss – ermöglicht. Durch den damit einhergehenden Versprung in der Fassade wird die Wirkung des – im Vergleich zur angrenzenden Einfamilienhaus-Bebauung – größeren Baukörpers abgemildert.

Die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wird ermöglicht, damit notwendige technische Aufbauten bzw. Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, auf den Dachflächen der Gebäude errichtet werden können. Die Überschreitung darf bei solchen technischen Einrichtungen und Anlagen 1,50 m betragen, bei Aufzugsmaschinenhäusern und Treppenhäusern bis zu 2,50 m. Die Differenzierung der Höhen resultiert aus den Anforderungen der in der Festsetzung näher bezeichneten Anlagen. Ergänzend wird das Abrücken dieser Anlagen festgesetzt, um sie vom Boden aus optisch weniger in Erscheinung treten zu lassen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Plangebiet wird zur Sicherung des städtebaulichen Entwurfs die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Lediglich im Allgemeinen Wohngebiet

WA 1 wird auf die Festsetzung der Hausformen verzichtet. Hier ist, entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs zusätzlich die Errichtung einer Hausgruppe möglich, aber nicht zwingend.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Nur innerhalb dieser Grenzen ist eine Bebauung zulässig. Die Baugrenzen verlaufen im Wesentlichen entsprechend dem städtebaulichen Entwurf straßenbegleitend und führen dazu, dass der Straßenraum in und außerhalb des Plangebiets räumlich eingefasst wird. Das Allgemeine Wohngebiet WA 5 erhält keine überbaubare Grundstücksfläche, da diese Fläche im Einwirkungsbereich der gewerblichen Schallemissionen der benachbarten Tankstelle liegt (vgl. Punkt 1.6.3 und Punkt 3.2).

Die Überschreitung straßenabgewandter Baugrenzen durch Wintergärten, Terrassen oder Terrassenüberdachungen sowie Balkone ist bis zu einer Tiefe von 3 m in Verbindung mit einer gestalterischen Festsetzung, welche die zu verwendenden Materialien einschränkt, zulässig. Balkone sind, in Abgrenzung zu Loggien, als nicht umbaut definiert. Die Festsetzung ermöglicht eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile. Die Baugrenzen orientieren sich aufgrund der verhältnismäßig geringen Grundstücksgrößen z.T. eng an den Kubaturen des städtebaulichen Entwurfs. Terrassenüberdachungen sind hier nicht berücksichtigt. Straßenabgewandte Baugrenzen sind im Plan die, welche nicht zu einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' orientiert sind.

4.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplatzanlagen inkl. ihrer Zufahrten sind darüber hinaus zulässig innerhalb der Flächen, die von Einfriedungen freizuhalten sind, ausschließlich auf einer Breite von maximal 50% der Gesamtbreite des einzelnen Baugrundstücks, gemessen entlang der Grenze des Baugrundstücks zur Straßenverkehrsfläche. Darüber hinaus wird ein Mindestabstand zwischen Garagen bzw. Carport-Einfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird die Möglichkeit eines Stellplatzes in Zufahrten von Garagen gesichert. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird die von Einfriedungen freizuhaltende Fläche durch eine Fläche für Stellplätze und Garagen überlagert. Die Einschränkung der Ausnutzung der von Einfriedungen freizuhaltenden Fläche besteht in diesem Bereich nicht.

Flächen für Stellplätze und Garagen befinden sich z.T. angrenzend an Baugrenzen, sofern der städtebauliche Entwurf hier Garagen oder Stellplätze vorsieht. Darüber hinaus befindet sich an der Beecker Straße eine Fläche für Stellplätze und Garagen, da die für die Mehrfamilienhäuser notwendigen Stellplätze nicht vollständig im Bereich vor den Gebäuden untergebracht werden können bzw. aus gestalterischer Sicht untergebracht werden sollen.

Die Festsetzungen haben zum Ziel, dass zur Wahrung der städtebaulichen Qualität im z.T. stark verdichteten Plangebiet ausreichend nicht durch Stellplatzanlagen oder Einfahrten beanspruchte Flächen als Freiflächen zur Verfügung stehen. Würden im Umkehrschluss diesbezüglich keine Regelungen getroffen, würde die Gefahr bestehen, dass sämtliche Freiflächen entlang der Straßenverkehrsflächen als Stellplatzflächen genutzt würden und somit im gesamten Plangebiet ein Wildwuchs an Stellplatzflächen entstünde.

4.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Plangebiet wird die innere Erschließung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' festgesetzt. Über diese sind alle überbaubaren Flächen an Straßenverkehrsflächen angebunden.

Die Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich erfolgt mit der Zielsetzung eine der geringen Plangebietsgröße und der damit verbundenen geringen Anzahl an Wohneinheiten entsprechende Erschließung zu gewährleisten. Neben der Befahrbarkeit für den Anliegerverkehr dienen die Verkehrsflächen der fußläufigen Anbindung des nördlich gelegenen Wegenetzes. Eine Erschließungsfunktion von Flächen außerhalb des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr besteht nicht.

Die Verkehrsfläche bildet von der Beecker Straße aus einen etwa 175 m langen Bogen. Von diesem Bogen erfolgt die weitere Erschließung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' über zwei Stiche nach Nordwesten und Nordosten. Der nordöstliche Stich erschließt mit einer Länge von etwa 25 m die hier gelegenen Einfamilienhäuser. Der nordwestliche Stich bindet auf einer Länge von etwa 30 m die zweite Gruppe Einfamilienhäuser an. Der Querschnitt der Verkehrsflächen orientiert sich am Platzbedarf im Straßenraum. Der östliche Schenkel des Bogens ist mit 6,0 m Breite festgesetzt, da sich in diesem Bereich Stellplätze in Senkrechtaufstellung befinden und neben dem internen Erschließungsverkehr über dieses Teilstück eine Anbindung an das Wegenetz zwischen Beecker Straße, Freiheider Straße, Am Feldrain und Heidkamp erfolgt. Im weiteren Verlauf des Erschließungsbogens wird die Verkehrsfläche auf 5,5 m, im Bereich der geplanten Einbahnstraße auf 4,0 m reduziert. Die Stichstraßen sind mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt.

Im Plangebiet befinden sich zwei Anbindungen für den fußläufigen Verkehr, die als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Gehweg (westlich) bzw. Geh- und Radweg (östlich) festgesetzt werden. Über diese ist das nördlich an das Plangebiet angrenzende Fuß- und Radwegesystem angebunden.

Die textlichen Festsetzungen beinhalten eine Regelung, die geringfügige Überschreitungen der Grenzen von Baugrundstücken zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Sicherung der technischen Infrastruktur zulassen.

Die Grenze des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 zur Beecker Straße ist als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die hier vorgesehene Stellplatzanlage ist dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 zugeordnet und soll durch die interne Erschließung des Plangebietes angebunden werden. Eine Zufahrt von der Beecker Straße ist nicht gewollt.

4.6 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entlang des westlich gelegenen Fußweges verläuft ein Grünstreifen. Dieser dient der wegebegleitenden Abschirmung der angrenzenden Wohnbebauung und ist als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

4.7 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die festgesetzte Fläche für Garagen und Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 dient dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 für die Unterbringung notwendiger Stellplätze und ist entsprechend als Gemeinschaftsanlage festgesetzt.

4.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet ist durch die von der angrenzenden Beecker Straße ausgehenden Lärmimmissionen belastet. Die Verkehrslärmvorbelastung liegt zwischen 52 dB(A) im Nordwesten und maximal 69 dB(A) entlang der Beecker Straße. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie zur Schaffung einer hohen Wohnqualität setzt der Bebauungsplan Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- fest, beruhend auf der freien Schallausbreitung. Bei Heranrücken der geplanten Bebauung auf weniger als 7 m zur Begrenzung des Straßenraumes der Beecker Straße ist eine Kennzeichnung mit dem Lärmpegelbereich V für straßenzugewandte Fassaden erforderlich. Der Lärmpegelbereich IV erstreckt sich bis in eine Tiefe von ca. 25 m zur Beecker Straße. Jenseits dessen sind maximal die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III zu erfüllen. In Abhängigkeit dieser Bereiche werden Festsetzungen für Außenbauteile, einschließlich der Fenster, einzuhaltende Schalldämmmaße getroffen. Besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III und höher) aufweisen sind mit raumluftechnischen Einrichtungen auszustatten, damit auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleistet ist. Darüber hinaus ist es möglich und sinnvoll, Grundrisse so zu organisieren, dass ruhebedürftige Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Seiten der Gebäude orientiert werden. Alternative Schallschutzmaßnahmen in aktiver Form, wie Lärmschutzwände und Lärmschutzwälle, sind aufgrund des erhöhten Flächenbedarfs bei begrenztem Flächenangebot im Plangebiet sowie der in der Stadt Wegberg typischen straßenbegleitenden Bebauung nicht angemessen. Dem Ziel einer attraktiven Umgebung, verbunden mit einer gestalterischen Aufwertung des Bereichs der Beecker Straße, steht die Festsetzung von Lärmschutzwällen oder -wänden aus städtebaulichen Gründen entgegen.

Eine Abweichung von den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz ist mit gutachterlichem Nachweis möglich, wenn durch bereits ausgeführte Bebauung – wie die straßenbegleitende Bebauung an der Beecker Straße – die ermittelten Belastungen im Inneren des Plangebiets sinken.

4.9 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im städtebaulichen Entwurf für das allgemeine Wohngebiet WA 4 vorgesehene Platzsituation zwischen den Baukörpern ist durch zwei heimische Laubbäume einzugrünen. Diese werden textlich innerhalb der bezeichneten Fläche festgesetzt, um starre Vorgaben für die Umsetzung in dem Bereich in diesem Planungsstadium zu vermeiden. Zur dauerhaften Sicherung der Pflanzmaßnahme wird eine Verpflichtung zum Nachpflanzen von Ausfällen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 festgesetzte Stellplatzanlage soll gegenüber der Beecker Straße und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung eingegrünt werden. Darüber hinaus ist die Eingrünung der benachbarten Tankstelle vorgesehen. Zu diesem Zweck ist eine Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, innerhalb derer eine Hecke (als freiwachsende Strauch- oder geschnittene Hecke) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Die Beecker Straße ist zwischen Beeck und der westlich des Plangebietes gelegenen Freiheit der Straße straßenbegleitend mit Bäumen bepflanzt. Zur Einbindung des Plangebietes werden entlang der Beecker Straße an vier Standorten Bäume als Begrünungsmaßnahme festgesetzt.

Die bestehenden Bäume entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets können im Zuge der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht erhalten werden. Als Ersatz sind drei Baumstandorte als Begrünungsmaßnahme festgesetzt.

Zur Wahrung der Qualität aller Pflanzmaßnahmen sind Mindestanforderungen hinsichtlich Wuchs und Stammumfang festgesetzt. Zur dauerhaften Sicherung wurde eine Verpflichtung Ausfälle nachzupflanzen in die Festsetzungen aufgenommen.

4.10 Stützmauer (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Entlang eines Teils der westlichen Grenze des Plangebietes ist eine Stützmauer festgesetzt. Durch diese wird der Anbauverpflichtung, ausgelöst durch die Garagen auf den angrenzenden Parzellen 326 und 327, Flur 67 genüge getan.

4.11 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

Die Umsetzung der Planung erfolgt auf Basis des städtebaulichen Entwurfs aus einer Hand, aus diesem Grund führt die Einschränkung der Gestaltung nicht zu einer unnötigen Härte gegenüber den Gestaltungsinteressen einzelner Bauherren.

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Flach- und Pultdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung der Pultdächer liegt zwischen 10 und 25°. Dacheindeckungen werden auf Rot-, Braun- oder Grautöne beschränkt. Alternativ ist eine Begrünung der Dächer oder die Anbringung von Solaranlagen zulässig. Darüber hinaus wird durch eine Festsetzung gesichert, dass die Dach- und Fassadengestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich erfolgt. Diese Festsetzungen dienen der Umsetzung der Gestaltungsvorgaben des städtebaulichen Entwurfs und sollen ein homogenes Erscheinungsbild im Plangebiet und seinem Umfeld sichern.

Entlang bestehender und geplanter Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung Flächen festgesetzt, innerhalb derer die Bereiche zwischen Gebäudefront und der Straßenverkehrsfläche von Einfriedungen freizuhalten sind. Ausnahmsweise sind innerhalb der freizuhaltenden Flächen Einfriedungen in Form von Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig. Durch diese Festsetzung sollen die Vorgärten der geplanten Bebauung optisch in den Straßenraum einbezogen werden.

Außenflächen von Wintergärten und Terrasseneinhausungen, sofern diese über die straßenabgewandte Baugrenze hinausgehen, sind ausschließlich in transparenter Ausführung (Glas o.ä.) zulässig. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass Gebäudeteile, die über die Baugrenzen hinausragen, einen untergeordneten Charakter beibehalten.

5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aktuell an die bestehende Infrastruktur angeschlossen.

6. Kennzeichnungen und Hinweise

6.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet wurde vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut. Entsprechend besteht dort keine Verpflichtung zur Versickerung anfallenden Niederschlagswasser gemäß § 51a Landeswassergesetz.

Sollte eine Versickerung von Niederschlagswässern im Plangebiet angestrebt werden, sind das Arbeitsblatt ATV 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) und das Arbeitsblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu beachten.

Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund/ in ein Oberflächengewässer ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

6.2 Boden

Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt zu lagern. Hierbei sind die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

6.3 Artenschutz

Sollten im Zuge der Bauphase Fällarbeiten an Gehölzen (z.B. an Hecken an der Grenze des Plangebietes) erforderlich werden, sind entsprechende Bauzeitenbeschränkungen zu berücksichtigen. (Durchführung von Fällarbeiten im Herbst oder Winter außerhalb der Brutzeiten europäischer Vogelarten).

6.4 Archäologie

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

6.5 Geologie / Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T. (Quelle: Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen; Juni 2006; zur Beachtung in DIN 4149 – Fassung April 2005; Anm.: Die Untergrundklasse T bezeichnet Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken oder den Übergangsbereich zwischen Gebieten mit felsartigem Untergrund und tiefen Beckenstrukturen.)

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des seismisch aktiven Störungsverlaufes des Wegberger Sprunges.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 "Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Aufgrund der Bodenverhältnisse wird das gesamte Plangebiet gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben.

6.6 Kampfmittelbeseitigung

Innerhalb des Plangebietes existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger und Laufgraben). Die Verdachtsflächen wurden z.T. geräumt, Kampfmittel wurden nicht geborgen. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich im Grundbesitz des Investors. Die Flurstücke 141 und 142, Flur 67 befinden sich im Besitz der Stadt Wegberg. Zur Umsetzung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein ökologischer Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

9. Kenndaten der Planung (Flächenbilanz)

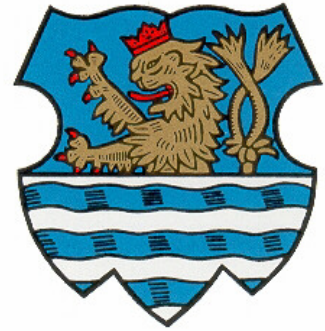
	Festsetzungen des BP I-45
Allgemeines Wohngebiet	7.400 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsberuhigter Bereich	1.280 m ²
Fußgängerbereich	55 m ²
Rad- und Fußweg	170 m ²
Grünflächen	75 m ²
Summe	8.980 m ²

10. Kosten für die Stadt / Gemeinde

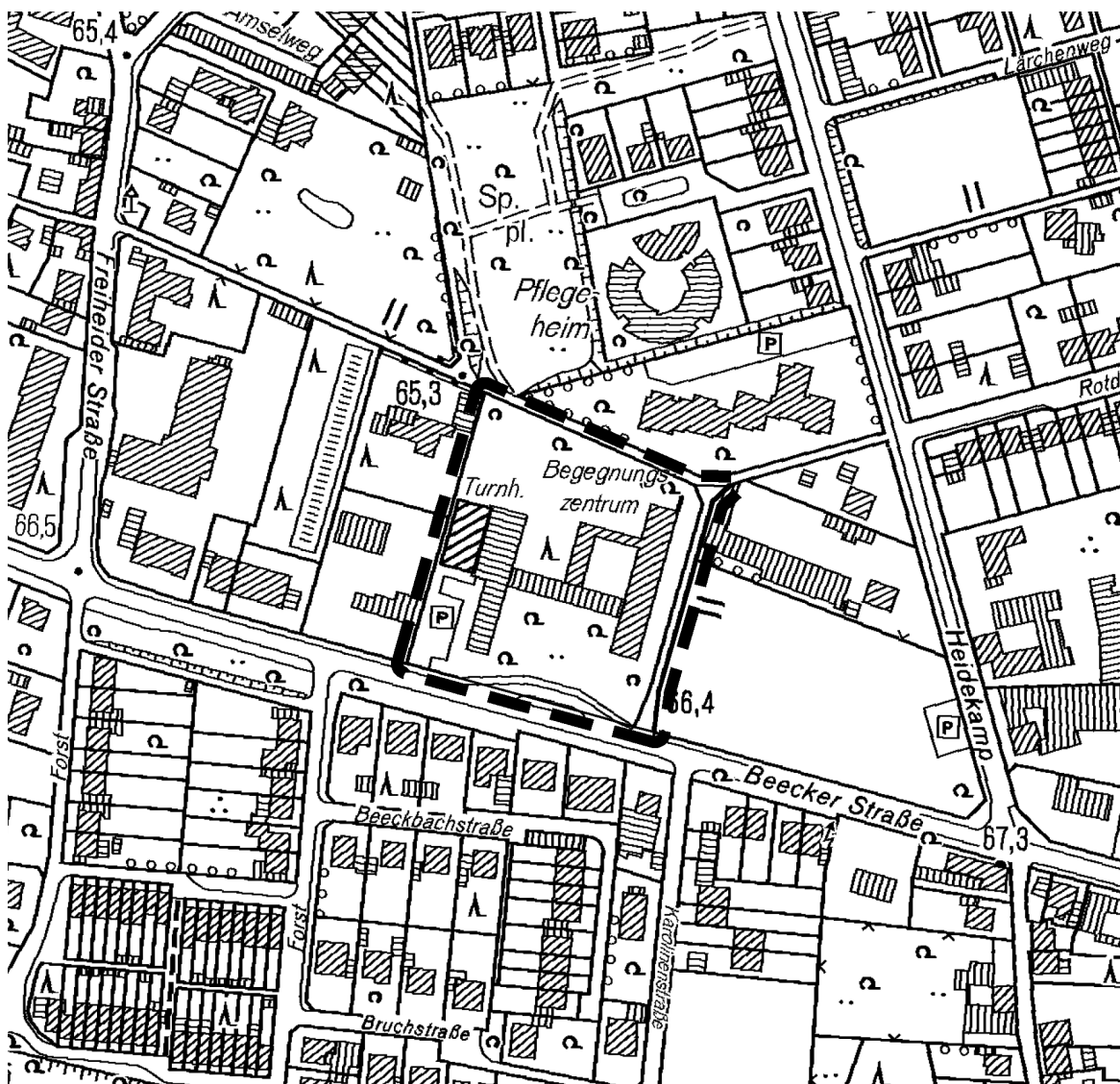
Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans anfallenden Kosten werden durch die Gronau Wohnbau GmbH & Co.KG übernommen.

Stadt Wegberg

Bebauungsplan I – 45, Wegberg – Seniorengerechtes Wohnen an der Beecker Straße



Textliche Festsetzungen und Hinweise



 Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2014

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen. (§ 21a Abs. 2 BauNVO)

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind im Bereich der überbaubaren Flächen maximale Gebäudehöhen (GH) in m über NHN festgesetzt. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Die maximal zulässige Gebäudehöhe über NHN gilt für die gesamte Gebäudelänge.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden ausschließlich durch

- nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von 1,5 m
- für Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,5 m
- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,5 m

Diese technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Für Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Überschreitung der straßenabgewandten Baugrenze durch Wintergärten, Terrassen oder Terrassenüberdachungen sowie Balkone bis zu einer Tiefe von 3 m ist zulässig in Verbindung

mit der gestalterischen Festsetzung Nr. 4 unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelungen der BauO NRW. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Darüber hinaus sind Stellplätze inkl. ihrer Zufahrten innerhalb der Flächen, die von Einfriedungen freizuhalten sind zulässig, ausschließlich auf einer Breite von maximal 50% der Gesamtbreite des einzelnen Baugrundstücks, gemessen entlang der Grenze des Baugrundstücks zur Straßenverkehrsfläche.

Zwischen Garagen-, Carporteinfahrt bzw. Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche (grundstücksseitiger Straßenbegrenzungslinie) ist ein Abstand von mind. 7,0 m einzuhalten. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Überschreitungen der Grenzen von Baugrundstücken (max. 0,5 m vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnrand etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- u. Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Die für die Unterhaltung und Herstellung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind zu dulden. (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

6. Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die Gemeinschaftsanlage für Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist als Gemeinschaftsanlage für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 festgesetzt.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung¹ ergeben sich im Plangebiet im Einwirkungsbereich der Beecker Straße bedingt durch Straßenverkehrslärm die Lärmpegelbereiche II bis V gem. DIN 4109, die in der Planzeichnung festgesetzt sind. In diesen Bereichen gilt, dass zum Schutz gegen Außenlärm die gesamten Außenbauteile eines Aufenthaltsraumes in Abhängigkeit von seiner Nutzung ein erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach Tabelle 8 der DIN 4109 einzuhalten haben (Korrekturen nach Tabelle 9 der DIN 4109 sind bei der Raumplanung zu beachten). Die entsprechenden Angaben nach Tabelle 8 der DIN 4109 zu den im Plan festgesetzten Lärmpegelbereichen sind auszugsweise der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

¹ Gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation durch Straßenverkehrslärm sowie Gewerbelärm im Bereich des Gebietes zum städtebaulichen Entwurf IV – Beecker Straße in Wegberg, Accon Köln GmbH, 17.05.2011

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnun- gen, Übernachtungsräume, Un- terrichtsräume und ähnliches $R'_{w,res}$ dB	Büroräume $R'_{w,res}$ dB
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

$R'_{w,res}$ = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschn. 11, des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolladenkasten + Lüftung + dgl.). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.²

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III und höher) aufweisen, sind zusätzlich raumluftechnische Einrichtungen notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten. Das Eigengeräusch der raumluftechnischen Einrichtungen darf in der Betriebsstufe mit ausreichender Luftzufuhr in einem möblierten Raum ($A_0 = 10 \text{ m}^2$) nicht mehr als 30 dB(A) betragen³.

Für Büroräume sind solche Maßnahmen ab einschließlich Lärmpegelbereich IV notwendig.

Von den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von aktiven Lärmschutzanlagen, Eigenabschirmungen ausgeführter Gebäudekörper u.dgl. gutachterlich nachgewiesen dauerhaft geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

8. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind zwei heimische Laubbäume (Pflanzqualität Hochstamm Stammumfang 18-20 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Soweit die Bäume in einer Baumscheibe stehen, sollte die offene nicht versiegelte Fläche eine Größe von 5 m² nicht unterschreiten. Ausfälle sind zu nachzupflanzen.

Die festgesetzte Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist vollständig mit heimischen Gehölzen, entweder als freiwachsende Strauchhecke oder als geschnittene Hecke zu begrünen (Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher 60-100 cm oder Heister 2 x verpflanzte).

Die im Plangebiet festgesetzten Anpflanzungen von Einzelbäumen sind als heimische Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstamm Stammumfang 18-20 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Soweit die Bäume in einer Baumscheibe stehen, sollte die offene nicht versiegelte Fläche eine Größe von 5 m² nicht unterschreiten. Ausfälle sind zu nachzupflanzen.

² Die in der vorstehenden Tabelle in Bezug genommene DIN 4109, Ausgabe November 1989 – Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise – und das Beiblatt 1 zur DIN 4109; Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau; Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren – einschließlich der Berichtigung 1 zur DIN 4109 (August 1992) und die Änderung A1 der DIN 4109 (Januar 2001) kann bei der Bauaufsicht (FB 80/II) der Stadt Viersen, Bahnhofstraße 23 eingesehen werden.

³ A_0 ist die äquivalente Schallabsorptionsfläche eines Normraumes

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1. Dacheindeckungen

In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Dacheindeckung von geneigten Dächern nur in Rot-, Braun- und Grautönen in nicht hochglänzenden Materialien zulässig. Abweichend ist im gesamten Plangebiet die Begrünung von Dächern oder die Anbringung von Solaranlagen zulässig.

2. Doppelhäuser und Hausgruppen

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitliche Trauf- und Firsthöhen, einheitliche Dachneigungen sowie einheitliche Material- und Farbwahl bei der Dachgestaltung und einheitliche Materialwahl bei der Fassadengestaltung einzuhalten. Dies gilt auch für bauliche Veränderungen oder Instandhaltungsmaßnahmen, die in Bezug auf ein einheitliches Gesamterscheinungsbild des Doppelhauses untereinander abzustimmen sind.

3. Einfriedungen

Die Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mindestens auf der Seite der Verkehrsfläche mit Rank- oder Kletterpflanzen einzugrünen. In den von Einfriedungen freizuhaltenen Flächen sind Hecken und Sträucher aus einheimischen Laubgehölzen zulässig.

4. Wintergärten und Terrasseneinhausungen

Außenflächen von Wintergärten und Terrasseneinhausungen, sofern diese über die straßenabgewandte Baugrenze hinausgehen, sind ausschließlich in transparenter Ausführung (Glas o.ä.) zulässig.

Kennzeichnungen und Hinweise

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet wurde vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut. Entsprechend besteht dort keine Verpflichtung zur Versickerung anfallenden Niederschlagswasser gemäß § 51a Landeswassergesetz.

Sollte eine Versickerung von Niederschlagswässern im Plangebiet angestrebt werden, sind das Arbeitsblatt ATV 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) und das Arbeitsblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu beachten.

Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund/ in ein Oberflächengewässer ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

2. Boden

Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt zu lagern. Hierbei sind die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

3. Artenschutz

Sollten im Zuge der Bauphase Fällarbeiten an Gehölzen (z.B. an Hecken an der Grenze des Plangebietes) erforderlich werden, sind entsprechende Bauzeitenbeschränkungen zu berücksichtigen. (Durchführung von Fällarbeiten im Herbst oder Winter außerhalb der Brutzeiten europäischer Vogelarten).

4. Archäologie

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. Geologie / Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T. (Quelle: Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen; Juni 2006; zur Beachtung in DIN 4149 – Fassung April 2005; Anm.: Die Untergrundklasse T bezeichnet Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken oder den Übergangsbereich zwischen Gebieten mit felsartigem Untergrund und tiefen Beckenstrukturen.)

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des seismisch aktiven Störungsverlaufes des Wegberger Sprunges.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 "Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben.

6. Kampfmittelbeseitigung

Innerhalb des Plangebietes existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger und Laufgraben). Die Verdachtsflächen wurden z.T. geräumt, Kampfmittel wurden nicht geborgen. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das Merkblatt für Baugründeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

ACCON-Bericht-Nr.: **ACB 0511 - 406117 - 780**

Titel: **Gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation durch Straßenverkehrslärm sowie Gewerbelärm im Bereich des Gebietes zum städtebaulichen Entwurf IV - Beecker Straße in Wegberg**

Verfasser: **Dipl.-Ing. Norbert Sökeland**

Berichtsumfang: **35 Seiten**

Datum: **17.05.2011**

Entwurf

ACCON Köln GmbH

Rolshover Straße 45
51105 Köln

Tel.: +49 (0)221 80 19 17 - 0
Fax.: +49 (0)221 80 19 17 - 17

Messstelle nach § 26 BImSchG

Geschäftsführer

Dipl.-Ing.
Gregor Schmitz-Herkenrath

Dipl.-Ing.
Manfred Weigand

Handelsregister

Amtsgericht Köln
HRB 29247
UID DE190157608

Bankverbindung

Sparkasse KölnBonn
BLZ 370 50 198
Konto-Nr. 130 21 99
SWIFT(BIC): COLSDE33
IBAN: DE73370501980001302199

Titel: Gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräusch-situation durch Straßenverkehrslärm sowie Gewerbelärm im Bereich des Gebietes zum städtebaulichen Entwurf IV - Beecker Straße in Wegberg

Auftraggeber: Stadt Wegberg
Fachbereich Planen, Bauen, Wohnen
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

Auftrag vom: 18.02.2011

Berichtsnummer: ACB 0511 - 4066117 - 780

Datum: 17.05.2011

Projektleiter: Dipl.-Ing. Norbert Sökeland

Zusammenfassung: Das Gebiet mit dem Arbeitstitel Städtebaulicher Entwurf IV - Beecker Straße ist durch den Verkehrslärm der Beecker Straße und der geplanten Mittelachse (Heidekamp) sowie durch Gewerbelärm (Tankstelle, Beecker Straße 79 und Getränkemarkt, Heidekamp 5) vorbelastet.

Auf der Grundlage der vorgelegten Verkehrszahlen wurden die Verkehrslärmbelastungen sowie die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 in Form von flächigen Lärmkarten ermittelt. Bei Heranrücken der geplanten Bebauung auf weniger als 7 m zur Begrenzung des Straßenraumes der Beecker Straße, bzw. 11 m zur Straße Heidekamp ist eine Kennzeichnung mit dem Lärmpegelbereich V für straßenzugewandte Fassaden erforderlich. Der Lärmpegelbereich IV erstreckt sich bis in eine Tiefe von ca. 25 m im Falle der Beecker Straße bzw. 30 m bei der Straße Heidekamp.

Zur Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen wurde die maximale Nutzung der Anlagen gemäß den Angaben der Eigentümer zum Ansatz gebracht. Überschreitungen der Tagesrichtwerte sind in der Nachbarschaft der Tankstelle zu erwarten.

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	4
2	Grundlagen der Beurteilung	5
2.1	Unterlagen	5
2.2	Vorschriften, Normen, Richtlinien	5
2.3	Orientierungswerte für die Bauleitplanung	6
2.4	Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm	7
3	Geräuschsituation	9
3.1	Örtliche Gegebenheiten und Planung	9
3.2	Verkehrsaufkommen auf den Straßen und Emissionsansätze	9
3.3	Emissionspegel der gewerblichen Anlagen	10
4	Berechnung der Geräuschemissionen	19
4.1	Allgemeines	19
4.2	Darstellung der zu erwartenden Geräuschsituation durch Straßenverkehrslärm	19
4.3	Darstellung der zu erwartenden Geräuschsituation durch den Gewerbelärm	23
5	Anforderungen an den passiven Lärmschutz	29
6	Zusammenfassung	31
	Anhang	32
A 1	Formelzeichen der RLS 90, Erläuterungen, Abkürzungen und Symbole	32
A 2	Ausbreitungsberechnungen	33
A 3	Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109	34

1 Aufgabenstellung

Die Stadt Wegberg plant im Bereich einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche und der Fläche eines aufgegebenen Schulstandortes unter dem Arbeitstitel „Städtebaulicher Entwurf IV -Beecker Straße“ die Entwicklung von Wohnbauflächen.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Beecker Straße sowie der Straße Heidekamp, für die seit längerer Zeit eine Ausbauplanung als sogenannte „Mittelachse“ vorliegt, so dass von einer Vorbelastung der geplanten Bebauung durch Straßenverkehrsgeräusche auszugehen ist.

Westlich an das Plangebiet angrenzend liegt an der Beecker Straße eine Tankstelle sowie nordöstlich angrenzend ein Getränkehandel am Heidekamp.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Immissionsschutz sollen die Immissionen aus dem Kfz-Verkehr und den gewerblichen Nutzungen prognostiziert werden.

Die Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen erfolgt nach der Richtlinie RLS 90 in Verbindung mit der DIN 4109. Für die gewerblichen Emittenten erfolgt eine Beurteilung gemäß der TA Lärm auf der Grundlage von Messungen an den Anlagen und der Ergebnisse von Gesprächen mit den Firmeninhabern.

Die vorliegende Gutachterliche Stellungnahme dokumentiert die hierzu durchgeführten Berechnungen und Beurteilungen.

2 Grundlagen der Beurteilung

2.1 Unterlagen

Von der Stadt Wegberg wurden uns folgende Unterlagen überlassen:

- /1/ Städtebaulicher Entwurf IV -Beecker Straße, Bestand Konfliktpotenziale, M 1:5.000, Stand Dezember 2009
- /2/ Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster, digital
- /3/ Angaben über den Fahrzeugverkehr auf der Beecker Straße und dem Heidekamp, telefonische Auskunft Fachbereich Planen, Bauen, Wohnen

Ein Gestaltungsentwurf für den Planbereich liegt nicht vor.

2.2 Vorschriften, Normen, Richtlinien

Für die Berechnungen und Beurteilungen wurden benutzt:

- /4/ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 15.03.1974, neugefasst durch Bek. v. 26.09.2002 (BGBl. I S.3830); zuletzt geändert am 01.03.2011, BGBl. I S. 282
- /5/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 GMBI. 1998 S. 503
- /6/ Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (18. BImSchV, Sportanlagenlärmschutzverordnung, kurz SALVO), 18. Juli 1991
- /7/ DIN ISO 9613-2, „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, Oktober 1999
- /8/ VDI 2714, „Schallausbreitung im Freien“, Januar 1988
- /9/ VDI 2719, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", August 1987
- /10/ VDI 2720, Blatt 1, „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“, März 1997
- /11/ DIN EN ISO 3744, Bestimmung der Schallleistungs- und Schallenergiepegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen - Hüllflächenverfahren der Genauig-

keitsklasse 2 für ein im Wesentlichen freies Schallfeld über einer reflektierenden Ebene, Februar 2011

- /12/ DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau", November 1989
- /13/ DIN 18005 ff "Schallschutz im Städtebau", Juli 2002
- /14/ Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
- /15/ RdErl. d. Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr - IA3 - 16.21-2 Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau
- /16/ RLS 90 "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen", Ausgabe 1990, Der Bundesminister für Verkehr
- /17/ Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Tankstellen, Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, Heft 116, 1991
- /18/ Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten, Umwelt und Geologie, Lärmschutz in Hessen, Heft 3, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, 2005

2.3 Orientierungswerte für die Bauleitplanung

Ein Planentwurf mit einer Festlegung von Gebietsausweisungen liegt noch nicht vor. Bei der geplanten Entwicklung von Wohnbauflächen wird im Weiteren die Ausweisung als „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) angenommen. Entsprechend dem „Runderlass des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr IA3 016.21-2 zur DIN 18005“ sollen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte für die maximal zulässigen Lärmimmissionspegel angestrebt werden.

Für Allgemeine Wohngebiete werden genannt:

tags	55 dB(A)	und
nachts	40/45 dB(A)	

Dabei soll der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Zur Beurteilung der im Planbereich zu erwartenden Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche sowie der gewerblichen Geräusche wurden die Berechnungen in Form von flächendeckenden Lärmkarten durchgeführt. Somit erfolgt eine Maximalbetrachtung, die in der Regel nur für die erste Gebäudereihe gültig ist. Durch die Abschirmwirkung der Gebäudekörper treten im Inneren des Planbereiches niedrigere Beurteilungspegel auf.

2.4 Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm

Die Geräuschimmissionen durch Gewerbebetriebe sind nach der TA Lärm zu beurteilen. Der Beurteilungszeitraum „tags“ dauert von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr (16 Stunden), der Beurteilungszeitraum „nachts“ bezieht sich auf die ungünstigste ganze Stunde zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

Für die geplante Neubebauung wird von einer Schutzwürdigkeit entsprechend einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgegangen. Für die Wohngebäude gelten damit Immissionsrichtwerte von

tags	55 dB(A)
nachts	40 dB(A).

Bei der Tankstelle reicht die Betriebszeit nicht in die Nachtzeit hinein. Auch beim Getränkemarkt ist die regelmäßige Betriebszeit von 9.00 bis 18.00 Uhr und damit innerhalb der Tagzeit. In Ausnahmefällen kann es jedoch vorkommen, dass ein Lkw innerhalb der Nachtzeit auf dem Gelände abgestellt wird oder dass ein Kühlgerät eines Anhängers nachts zum Vorkühlen von Getränken elektrisch betrieben wird.

Für Nutzungen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes sind tagsüber folgende in der TA Lärm unter Nummer 6.5 aufgeführte Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit zu berücksichtigen:

An Werktagen: 6.00 bis 7.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr

An Sonn- und Feiertagen: 6.00 bis 9.00 Uhr, 13.00 bis 15.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr

Die Geräuschemissionen in diesen Zeiträumen sind durch einen Zuschlag von 6 dB(A) strenger zu beurteilen.

Ferner dürfen gemäß TA Lärm folgende Spitzenpegel durch Einzelereignisse nicht überschritten werden:

tags	85 dB(A)
nachts	60 dB(A)

Werden die vorgenannten Werte überschritten, so gilt der Richtwert als überschritten auch wenn der Mittelungspegel den Richtwert einhält oder unterschreitet.

3 Geräuschsituation

3.1 Örtliche Gegebenheiten und Planung

Die für eine zukünftige Wohnbebauung zu entwickelnde Fläche liegt nördlich der Beecker Straße und wird östlich durch die Straße Heidekamp begrenzt. In westlicher Richtung schließt die bestehende Tankstelle sowie das Privatgrundstück des Tankstelleninhabers an. Nach Norden bilden das Grundstück des Getränkemarktes sowie weitere bebaute Grundstücke und eine Grünfläche den Abschluss.

3.2 Verkehrsaufkommen auf den Straßen und Emissionsansätze

Zur Beurteilung der Geräuschemissionen des Straßenverkehrs wurden durch die Stadt Wegberg Verkehrszahlen zur Verfügung gestellt, die im Zusammenhang mit der geplanten Verkehrsentwicklung zur sogenannten Mittelachse (Heidekamp) im Jahre 1996 prognostiziert wurden. Bei dieser Planung wurden die folgenden Verkehrszahlen genannt:

- Beecker Straße 7.000 Kfz/24h
- Heidekamp 8.000 Kfz/24h

Für die Berechnungen wurden diese Zahlen um 15 % erhöht zum Ansatz gebracht, um eine mögliche Verkehrssteigerung angemessen zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Standardverteilung der Verkehrsmengen auf die Tag- und Nachtzeit sowie die zugehörigen Lkw-Anteile entsprechend der Tabelle 3 der RLS 90 ergeben sich die folgenden Emissionsparameter:

Tabelle 3.2.1 Emissionsparameter der Straßenabschnitte

		Beecker Straße				Heidekamp			
		Tag		Nacht		Tag		Nacht	
DTV	Kfz/d	8.050				9.200			
Gattung		Gemeindestraße				Gemeindestraße			
M _{ges}	Kfz/h	483,0		88,6		552,0		101,2	
p _{ges}	%	10,0		3,0		10,0		3,0	
L _{m(25)}	dB(A)	66,7		57,7		67,3		58,3	
		Pkw	Lkw	Pkw	Lkw	Pkw	Lkw	Pkw	Lkw
v	km/h	50	50	50	50	50	50	50	50
g (Steigung)	%	0		0		0		0	
D _v	dB(A)	-4,1		-5,3		-4,1		-5,3	
D _{StrO}	dB(A)	0,0		0,0		0,0		0,0	
D _{Stg}	dB(A)	0,0		0,0		0,0		0,0	
D _E	dB(A)	0,0		0,0		0,0		0,0	
L _{m,E}	dB(A)	62,6		52,4		63,2		53,0	

3.3 Emissionspegel der gewerblichen Anlagen

Zur Ermittlung der Gewerbelärmemissionen wurden am 20.04.2011 Messungen im Bereich der beiden Betriebe an stationär betriebenen Anlagen durchgeführt. Weiterhin erfolgte eine Befragung der Betriebsinhaber über die regelmäßig auftretenden Frequentierungen und Tätigkeiten auf dem Gelände, um die hieraus resultierenden Geräusche mit Rückgriff auf Ergebnisse von Reihenuntersuchungen /7/ /8/ bei den Berechnungen einstellen zu können.

Tankstelle, Beecker Straße 79

Typische Betriebsvorgänge, die an einer Tankstelle zu wesentlichen Lärmemissionen führen können sind:

- Türenschiagen
- Motorhaube schließen
- Reifendruck prüfen
- Servicearbeiten
- Tankdeckel schließen
- Zapfpistole einhängen

- Motorstart
- Hupen
- Betrieb der Waschanlage mit deren Nebeneinrichtungen

Hinzu kommen verhaltensbezogene Geräusche, wie Hupen, lauter Betrieb des Radios bei geöffneten Türen bzw. Fenstern, Rufen, Schreien, Lachen und der sogenannte Kavalierstart.

Bei der Beurteilung der Geräuschsituation im Sinne der TA Lärm wird ein gewichteter Mittelwert der einzelnen Geräuschanteile (Immissionen), gemittelt über den Beurteilungszeitraum gebildet. Einzelne Zeitabschnitte bzw. Geräuschanteile können dabei noch mit separaten Zuschlägen versehen werden. Nach den Ergebnissen der Untersuchungen der HlfU /17/ ist im Falle von Tankstellen davon auszugehen, dass die auftretenden Geräusche in allen Zeitabschnitten auch impulsartig sind. Grundsätzlich ist daher bei Tankstellengeräuschen über den gesamten Beurteilungszeitraum ein Impulszuschlag zu erteilen.

Die zitierte Studie der HlfU schlägt deshalb vor, einen Teil der zeitlichen Mittelung unter Anwendung von Zuschlägen bereits mit den zugrunde gelegten Einzel-Schall-Leistungspegeln vorzunehmen, d.h. einen sogenannten Schallleistungs-Beurteilungspegel zu bilden. Dieses Vorgehen hat den Vorteil, dass die Einwirkzeiten der zahlreichen unterschiedlichen Lärmquellen nur von einer Basisgröße abhängen, nämlich von der Anzahl der Pkw, die je Stunde auf die Tankstelle fahren.

Der Schallleistungs-Beurteilungspegel $L_{WA,r,1h}$ (gemittelt über eine Stunde) errechnet sich nach folgender Gleichung:

$$L_{WA,r,1h} = L_{WAFTeq} + K_T + 10 \cdot \lg(t_{1h} / 3.600)$$

In dieser Gleichung bedeuten:

L_{WAFTeq} = Schallleistungspegel (inklusive Impulszuschlag) nach dem Taktmaximalpegelverfahren in dB(A)

K_T = Zuschlag für Ton- bzw. Informationshaltigkeit

t_{1h} = mittlere Einwirkzeit je Stunde in Sekunden

Die Einwirkzeit errechnet sich für die Impulsgeräusche im Freien im Sinne des Taktmaximalpegelverfahrens zu

$$t_{1h}^{(i)} = h_i \cdot N \cdot 5 \text{ sec.}$$

mit der relativen Häufigkeit h_i des Einzelgeräusches (bezogen auf die Gesamt-Kfz-Frequenz) und der Kfz-Frequenz N (Pkw je Stunde).

In den nachfolgenden Tabellen sind die Emissionsansätze der HLfU-Studie zusammengefasst dargestellt. Hierbei werden die Teil-Pegel aller emissionsverursachenden Vorgänge für eine Basis von $N = 1$ Pkw/h für einzelne Bereiche der Tankstelle summiert.

Tabelle 3.3.1 Prognosemodell

Lärmquelle	Schall-Leistungs-Beurteilungspegel $L_{WA,r,1h}$ in dB(A) gemittelt über eine Stunde mit Tonzuschlag ohne Ruhezeitenzuschlag
Bereich Zapfsäule	$74,7 + 10 \lg N$
Bereich Parken (Shopkunden)	$72,1 + 10 \lg N$
Bereich Hochdruckreiniger	$75,6 + 10 \lg N$
Benzinanzlieferung durch Tankwagen	94,6

An den Toren der Portalwaschanlage erfolgten Messungen bei mehreren Waschvorgängen, um die Geräuschabstrahlung über einen Wasch- und Trockenzyklus zu ermitteln.

Vom Tankstelleninhaber wurde eine durchschnittliche tägliche Kundenfrequenz von 800 Kunden (Öffnungszeit Mo - Fr 6.00 bis 22.00 Uhr, Sa 7.00 bis 18.00 Uhr und So 9.00 bis 18.00 Uhr) sowie eine Spitzenfrequentierung von bis zu 1.400 Kunden pro Tag genannt. Hieraus ergeben sich durchschnittlich 50 Pkw pro Stunde bzw. maximal 85 Pkw pro Stunde.

In der Waschanlage werden durchschnittlich 30 Wäschen am Tag durchgeführt, an Spitzentagen können dies bis zu 60 Fahrzeuge sein.

Die sich gemäß den Ansätzen der Tabelle 3.3.1 entsprechend dem Kundenaufkommen ergebenden Emissionspegel sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 3.3.2 Ausgangsdaten für die Prognose Maximalbetrieb tags (N = 85 Pkw/h), inklusive Kraftstoffanlieferung

Lärmquelle	Schallleistungspegel L_W [dB(A)]
Bereich Zapfsäule	94,0
Bereich Parken (Shopkunden)	91,4
Waschanlage Einfahrttor (10 min je Wäsche)	89,0
Waschanlage Ausfahrttor (10 min je Wäsche)	86,5
Bereich Hochdruckreiniger	93,4
Kraftstoffanlieferung durch Tankwagen	82,6

Auf dem Dach des Shopgebäudes ist der Verflüssiger der Kälteanlage aufgestellt. Bei den Messungen am 20.04.2011 wurde der Schallleistungspegel dieses Gerätes zu

$$L_W = 79 \text{ dB(A)}$$

bestimmt.

Für die Fahrstrecken auf dem Tankstellengelände werden die Schallleistungspegel unter Berücksichtigung der genannten Maximalfrequentierungen ermittelt.

Tabelle 3.3.3 Emissionsparameter der Fahrstrecken

Vorgang	Anz. / T_B	N /h	10 lg(N) dB	Anteil p	10 lg(p) + d_{Rz} dB	d_{Rzges} dB	L'_w o. Rz. m. Rz. dB(A)/m
Pkw- Fahrstrecke Ein- / Ausfahrt	v	10	km/h	L_{W0}	90,0		$L_{W0',1h}$ 50,0
gesamter Tag ($T_B=16h$)	1360	85,00	19,3	100,0 %	0,0	0,0	69,3 69,3
innerh. d. Ruhezeiten	0	0,00		0,0 %			
außerh. d. Ruhezeiten	1360	85,00	19,3	100,0 %	0,0		
lauteste Nachtstunde	0	0,00					-
Pkw- Fahrstrecke Waschanlage	v	10	km/h	L_{W0}	105,0		$L_{W0',1h}$ 65,0
gesamter Tag ($T_B=16h$)	60	3,75	5,7	100,0 %	0,0	0,0	70,7 70,7
innerh. d. Ruhezeiten	0	0,00		0,0 %			
außerh. d. Ruhezeiten	60	3,75	5,7	100,0 %	0,0		
lauteste Nachtstunde	0	0,00					-

L_{W0} : mittlerer Schallleistungspegel des Fahrzeugs

$L_{W0',1h}$: Schallleistungspegel für einen Vorgang pro Stunde

N: Anzahl der Vorgänge

p: Anteil der Vorgänge innerhalb bzw. außerhalb ruhebedürftiger Zeiten

d_{Rz} : Zuschlag für Ruhezeiten von 6 dB(A)

d_{Rzges} : Zuschlag für Ruhezeiten bezogen auf den gesamten Tag

L'_w : längenbezogener Schallleistungspegel

Im folgenden Lageplanausschnitt sind die für die Berechnung der Geräuschimmissionen berücksichtigten Quellen auf dem Gelände der Tankstelle dargestellt.

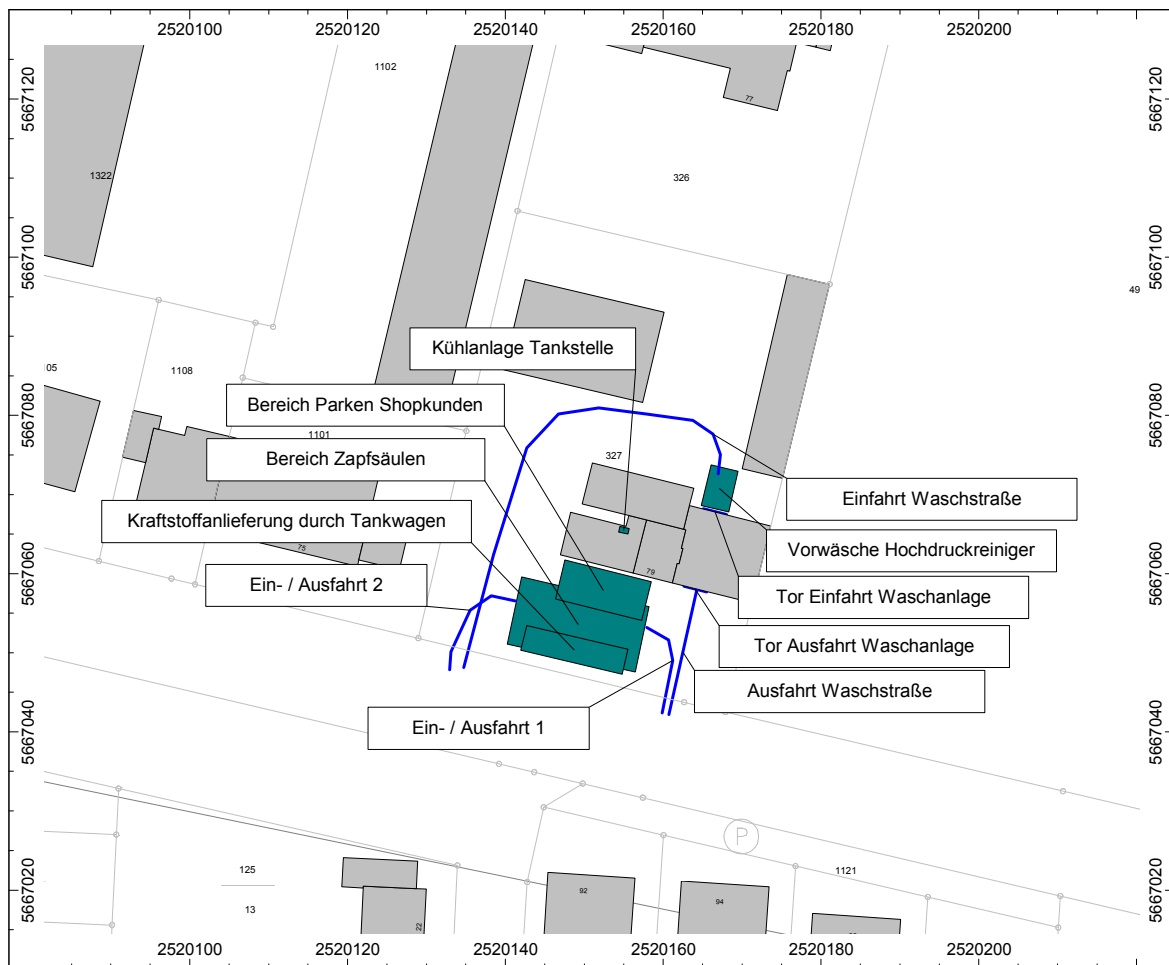


Bild 3.3.1 Lageplan der Tankstelle mit Kennzeichnung der Quellen

Getränkemarkt, Heidekamp 5

Auf dem Gelände des Getränkemarktes befindet sich an der südlichen Grundstücksgrenze ein langgestrecktes eingeschossiges Gebäude, das als Lager- und Verkaufsraum dient. An der nördlichen Grundstücksgrenze befinden sich ein Kühlhaus sowie Garagenbauten und Unterstände für Fahrzeuge und Anhänger. Die Kälteanlage für das Kühlhaus befindet sich an der östlichen Gebäudewand und wird nach Angaben des Inhabers nachts nicht betrieben.

Nach Angaben des Betriebsinhabers finden maximal zwei Mal pro Woche Getränkeanlieferungen mit maximal 20 Paletten pro Lkw statt. Warenauslieferungen erfolgen mit eigenen kleinen Lkw mit bis zu 10 Fahrten pro Tag. Weiterhin befahren bis zu 50 Kunden pro Tag das Grundstück mit Pkw, um Getränke abzuholen. Die Betriebszeiten des Getränkemarktes sind von 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr. In Ausnahmefällen an deutlich weniger als 10 Tagen im Jahr (z.B. wenn am Abend einer Veranstaltung abgebaut werden muss)

kann es vorkommen, dass ein Lkw das Gelände nach 22.00 Uhr befährt und dort abgestellt wird.

Auf dem Gelände finden Transporte häufig per Hand bzw. mit luftbereiften Stapelkarren oder bei größeren Einheiten mit Handhubwagen oder Elektrostapler statt. Hierbei sind aus schalltechnischer Sicht lediglich die Fahrten mit den Handhubwagen bzw. dem Elektrostapler relevant. Zur sicheren Abschätzung der auftretenden Geräuschemissionen werden 200 Fahrten mit den Staplergeräten auf dem Hof mit einer Weglänge von jeweils 40 m zum Ansatz gebracht.

In der folgenden Tabelle ist die Herleitung der Schallleistungspegel für die Transportbewegungen auf dem Hof dokumentiert.

Tabelle 3.3.4 Emissionsparameter der Fahrstrecken auf dem Hof des Getränkemarktes

Vorgang	Anz. / T_B	N /h	10 lg(N) dB	Anteil p	10 lg(p) + d_{Rz} dB	d_{Rzges} dB	L_w' o. Rz. m. Rz. dB(A)/m	
Lkw-Fahrstrecke Anlieferung	v	10	km/h	L_{W0}	105,0		$L_{W0',1h}$	65,0
gesamter Tag ($T_B=16h$)	3	0,19	-7,3	100,0 %	0,0	0,0	57,7	57,7
innerh. d. Ruhezeiten	0	0,00		0,0 %				
außerh. d. Ruhezeiten	3	0,19	-7,3	100,0 %	0,0			
lauteste Nachtstunde	0	0,00					-	
Lkw-Fahrstrecke Auslieferung	v	10	km/h	L_{W0}	105,0		$L_{W0',1h}$	65,0
gesamter Tag ($T_B=16h$)	3	0,19	-7,3	100,0 %	0,0	0,0	57,7	57,7
innerh. d. Ruhezeiten	0	0,00		0,0 %				
außerh. d. Ruhezeiten	3	0,19	-7,3	100,0 %	0,0			
lauteste Nachtstunde	0	0,00					-	
Pkw-Fahrstrecke Kunden Pkw	v	10	km/h	L_{W0}	90,0		$L_{W0',1h}$	50,0
gesamter Tag ($T_B=16h$)	50	3,13	4,9	100,0 %	0,0	0,0	54,9	54,9
innerh. d. Ruhezeiten	0	0,00		0,0 %				
außerh. d. Ruhezeiten	50	3,13	4,9	100,0 %	0,0			
lauteste Nachtstunde	0	0,00					-	
Stapler /Hubwagen	v	2	km/h	L_{W0}	97,5		$L_{W0',1h}$	64,5
gesamter Tag ($T_B=16h$)	200	12,50	11,0	100,0 %	0,0	0,0	75,5	75,5
innerh. d. Ruhezeiten	0	0,00		0,0 %				
außerh. d. Ruhezeiten	200	12,50	11,0	100,0 %	0,0			
lauteste Nachtstunde	0	0,00					-	

 L_{W0} : mittlerer Schallleistungspegel des Fahrzeugs

 $L_{W0',1h}$: Schallleistungspegel für einen Vorgang pro Stunde

N: Anzahl der Vorgänge

p: Anteil der Vorgänge innerhalb bzw. außerhalb ruhebedürftiger Zeiten

 d_{Rz} : Zuschlag für Ruhezeiten von 6 dB(A)

 d_{Rzges} : Zuschlag für Ruhezeiten bezogen auf den gesamten Tag

 L_w' : längenbezogener Schallleistungspegel

Unter Berücksichtigung einer Weglänge von 40 m je Fahrt mit dem Stapler bzw. Hubwagen, ergibt sich für die Hofffläche als Flächenquelle ein Schallleistungspegel von

$$L_W = 91,5 \text{ dB(A)}.$$

Für die Kälteanlage des Kühlraumes wurde bei Volllastbetrieb ein Schallleistungspegel von

$$L_W = 88 \text{ dB(A)}$$

ermittelt. Im Regelbetrieb beträgt die Laufzeit der Kompressoren dabei maximal 50 % der Gesamtzeit. Während der Nachtzeit werden die Kompressoren nicht betrieben, da die Tür nicht geöffnet wird und die Isolierung des Kühlraumes zum Halten der Temperatur ausreichend ist.

Im folgenden Lageplanausschnitt sind die für die Berechnung der Geräuschimmissionen berücksichtigten Quellen auf dem Gelände des Getränkemarktes dargestellt.

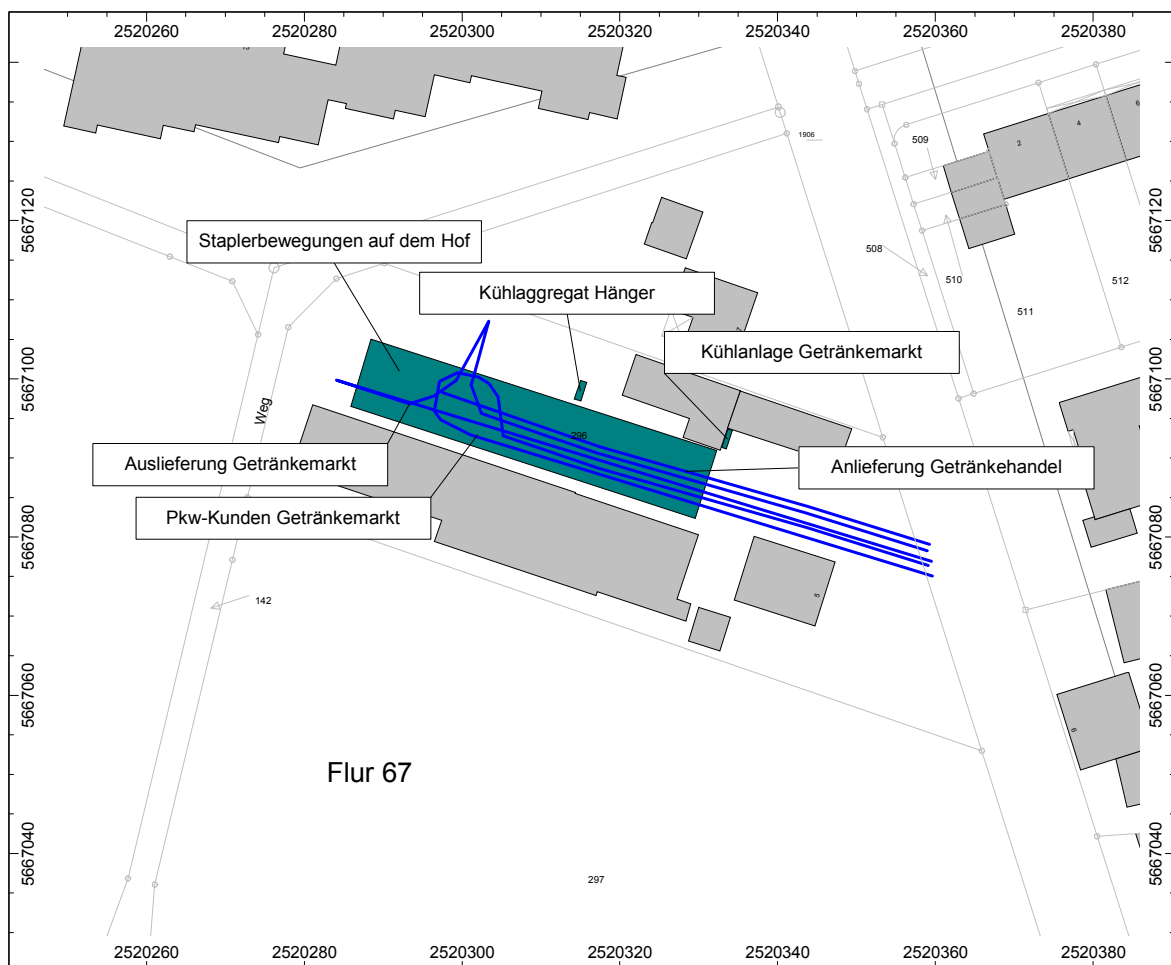


Bild 3.3.2 Lageplan des Getränkemarktes mit Kennzeichnung der Quellen

4 Berechnung der Geräuschimmissionen

4.1 Allgemeines

Zur Berechnung der Schallimmissionen wird das EDV-Programm „CADNA/A“, Version 4.0.136 eingesetzt. Es berücksichtigt die einschlägigen Regelwerke. Unter Berücksichtigung der Pegelminderungen über den Abstand und durch Abschirmung sowie der Pegelzunahme durch Reflexionen an Gebäudeflächen werden an den Immissionspunkten bzw. den einzelnen Punkten des Immissionsrasters die Beurteilungspegel bestimmt.

Die Digitalisierung des Untersuchungsgebietes und der angrenzenden Wohnbebauung basierte auf dem vorliegenden Planwerk.

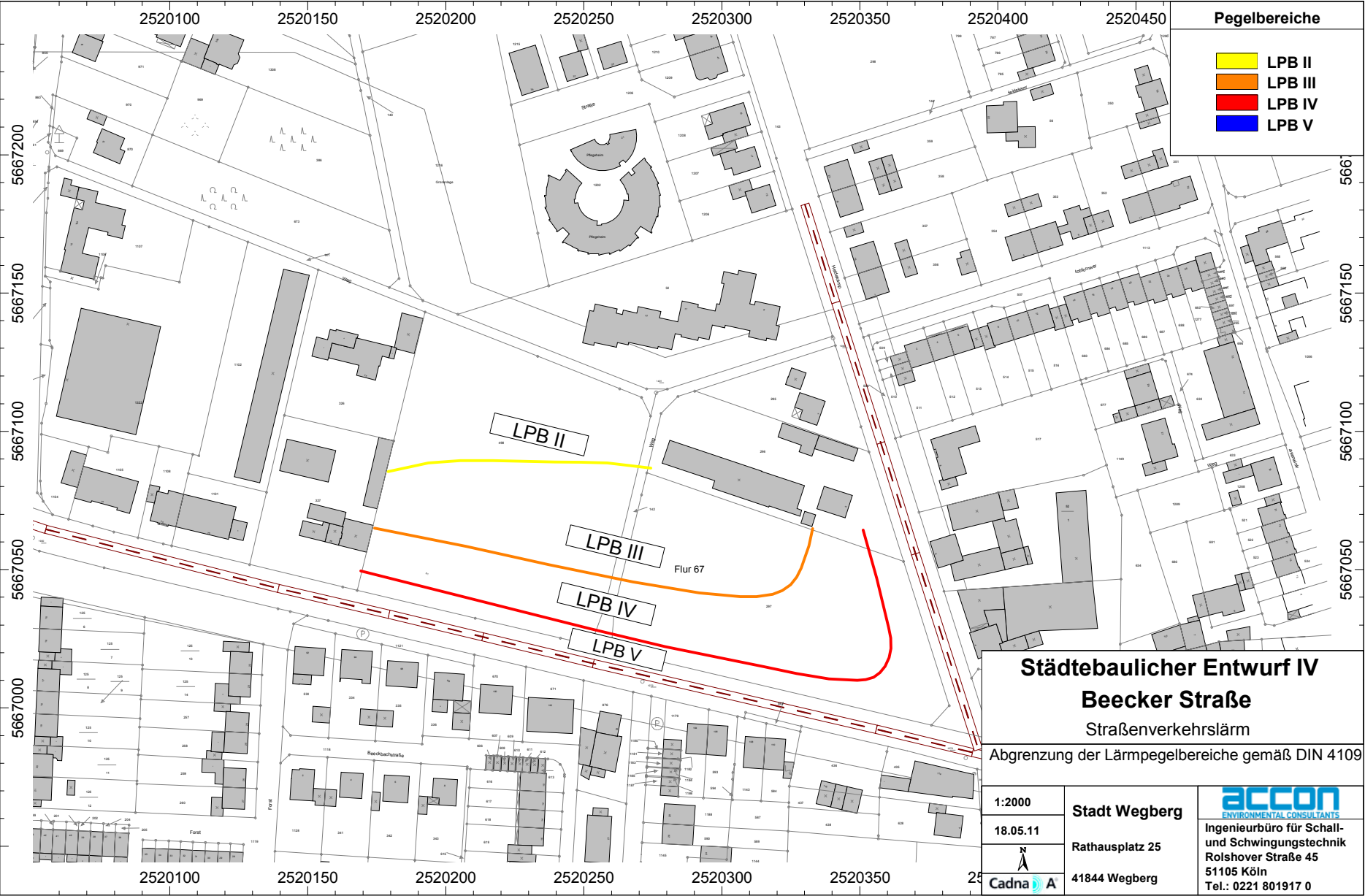
Reflexionen an Gebäuden wurden berücksichtigt, indem die Fassaden in der Regel als „glatte Hausfassade“ (Reflexionsverlust von -1dB) eingestuft wurden, lediglich die Reflexion an der Fassade, für die der Mittelungspegel bestimmt wird, bleibt unberücksichtigt (Richtlinienkonformität). Die Höhen der Bestandsgebäude wurden bei der Ortsbegehung durch Augenschein ermittelt bzw. wie im Falle der geplanten Bebauung den Plänen entnommen.

4.2 Darstellung der zu erwartenden Geräuschsituation durch Straßenverkehrslärm

Die Darstellung der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch den Kfz-Verkehr erfolgt als Lärmkarte für eine Höhe von 5 m jeweils für die Tagzeit und die Nachtzeit. Ebenfalls in einer Karte dargestellt sind die Isolinien dargestellt, die sich als Grenzen der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ergeben (vergl. Abschnitt 5).



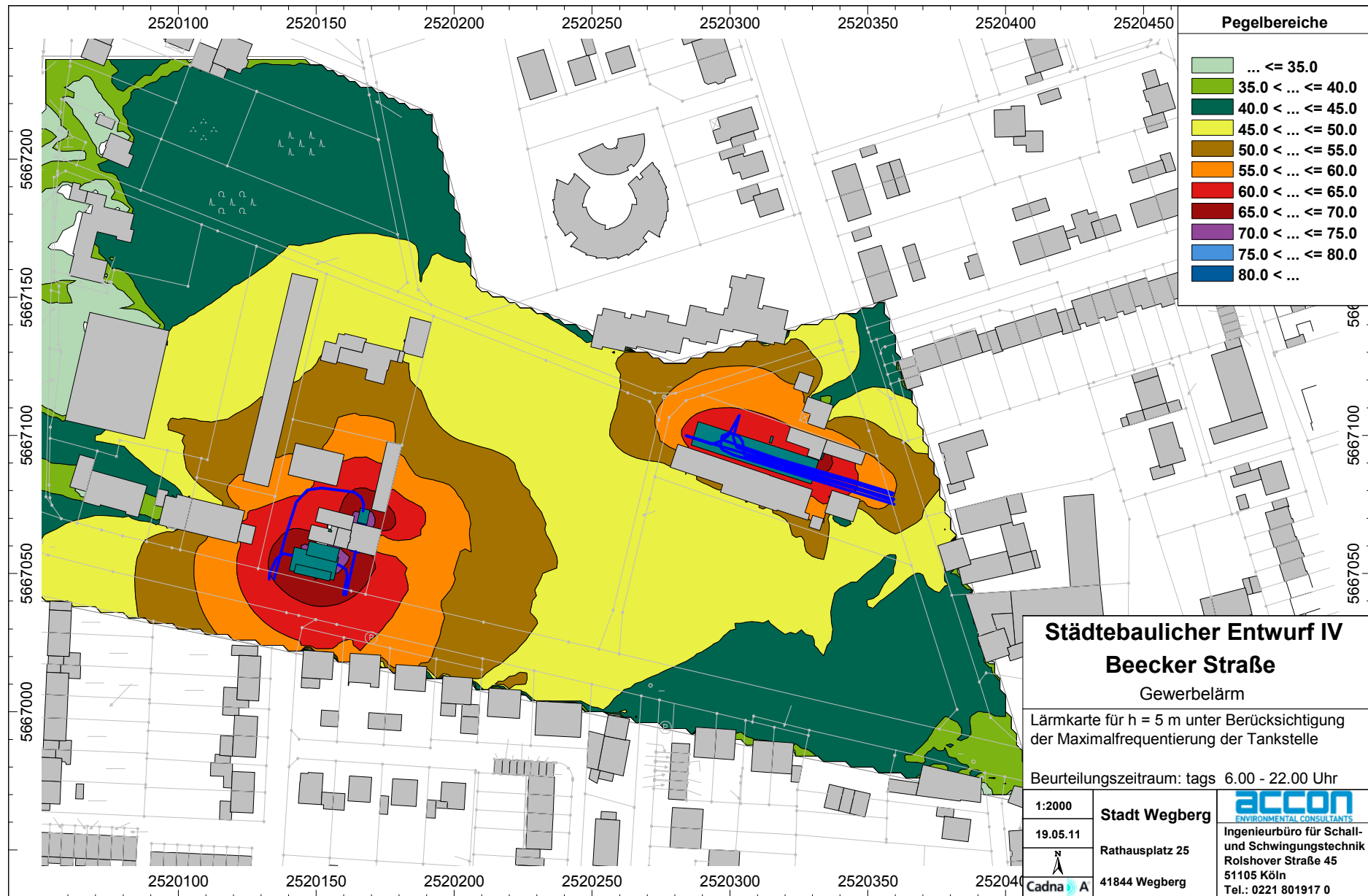


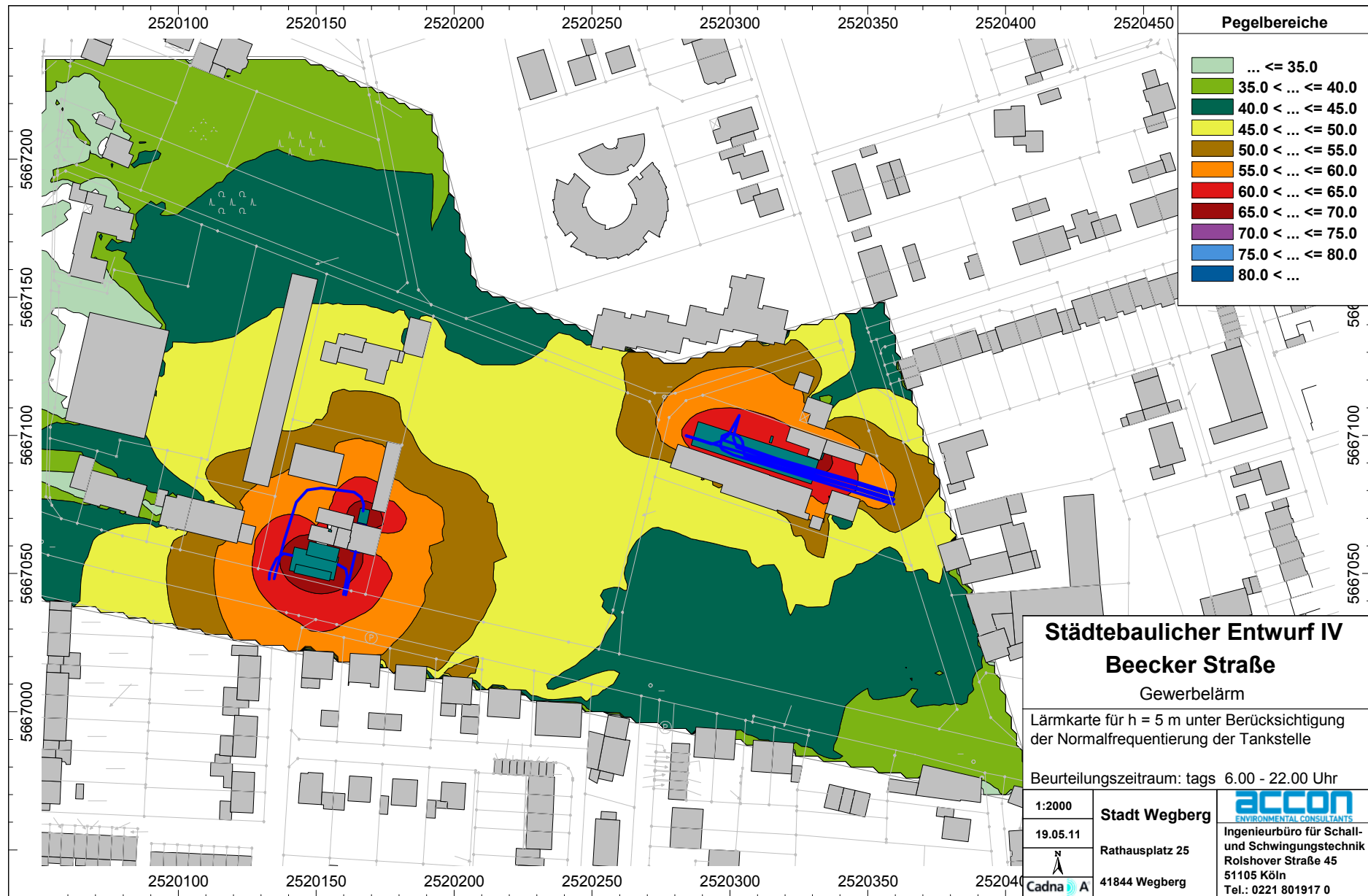


4.3 Darstellung der zu erwartenden Geräuschsituation durch den Gewerbelärm

Die Darstellung der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch den Gewerbelärm erfolgt ebenfalls in Form von Lärmkarten für eine mittlere Höhe von 5 m.

Für die Tagzeit werden die Ergebnisse für Tage maximaler Frequentierung an der Tankstelle (1.360 Kunden pro Tag) sowie einer normalen Auslastung (800 Kunden pro Tag) graphisch dargestellt.









Wie die Berechnungsergebnisse auf Seite 24 und 25 zeigen, sind durch die Nutzung der Tankstelle Konflikte zu erwarten. In einem Abstand von bis zu ca. 35 m östlich der Tankstelle kann der Tagesrichtwert eines Allgemeinen Wohngebietes bei einer maximalen Kundenfrequenz nicht eingehalten werden. Die Richtwertüberschreitungen sind in einem Bereich bis in eine Tiefe von ca. 50 m von der Beecker Straße zu erwarten. Bei normaler Kundenfrequenz kann der Immissionsrichtwert ab einem Abstand von ca. 25 m und einer Tiefe von ca. 45 m eingehalten werden.

Auch durch eine abschirmende Wand mit einer Höhe von 2 m (s. S. 27) können für die oberen Geschosse einer heranrückenden Wohnbebauung keine signifikanten Änderungen erreicht werden.

Bei einer weitergehenden Planung sollte dieser Bereich von Bebauung freigehalten werden oder es sind Maßnahmen vorzusehen, die sicherstellen, dass in den zur Tankstelle weisenden Fassaden keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen liegen.

Durch die Nutzung des Getränkemarktes sind keine Konflikte zu erwarten.

5 Anforderungen an den passiven Lärmschutz

Wie die Berechnungsergebnisse (s.S. 20 und 21) zeigen, werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 im Plangebiet zum Teil überschritten.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 heißt es:

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. (...)

Überschreitungen der Orientierungswerte (...) und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes (...) sollen im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan oder in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und gegebenenfalls in den Plänen gekennzeichnet werden.

Bei Neubauten muss je nach Belastung für passiven Schallschutz gesorgt werden. Basis hierfür ist eine Kennzeichnung nach der Tabelle 8 der DIN 4109 (siehe Anhang). Definitionsgemäß ist der „maßgebliche Außenlärmpegel“ der um 3 dB(A) erhöhte Immissionspegel (tags) nach der Richtlinie RLS 90. Die Lärmpegelbereiche wurden unter Berücksichtigung der für eine Höhe von 5 m über Grund ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel bestimmt.

Im Plangebiet treten Verkehrslärmimmissionen auf, die bei Heranrücken auf weniger als 7 m an die Beecker Straße bzw 11 m an den Heidekamp zu einer Ausweisung des Lärmpegelbereiches V führen. Ab ca. 25 m zur Beecker Straße und ca. 30 m zum Heidekamp sind maximal die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III zu erfüllen.

Die Anforderungen für den Lärmpegelbereich II (maßgeblicher Außenlärmpegel 56 bis 60 dB(A)) im hinteren Bereich des ehemaligen Schulgrundstückes werden in der Regel (sachgerechte Bauausführung vorausgesetzt) durch die nach dem Energieeinsparungsgesetz erforderlichen doppelschaligen Fenster erfüllt.

Die Grenzlinien der Lärmpegelbereiche zeigen die Anforderungen auf, die an die straßenzugewandte Fassade zu stellen sind. In der Regel liegen die Anforderungen an

die senkrecht orientierten Fassaden um eine Klasse niedriger und die Anforderungen an die lärmquellenabgewandt gelegenen Fassaden um zwei Klassen niedriger.

Die Gesetzgebung fordert zur Energieeinsparung bereits unabhängig von der akustischen Situation den Einbau doppelschaliger Fenster. Die Anforderungen nach DIN 4109 für den Lärmpegelbereich II (auch eingeschränkt im LPB III) werden in der Regel, sachgerechte Bauausführung vorausgesetzt, bereits durch die doppelschaligen Fenster erfüllt. Dies gilt jedoch nur für den *geschlossenen* Zustand der Fenster. Ist ein Fenster geöffnet, so verliert es die Dämmwirkung. Sollen nachts Innenpegel um 30 dB(A) angestrebt werden, so dürften bei Außenpegeln um 50 dB(A) keine Fenster in Schlafräumen geöffnet werden, da gekippte Fenster nur eine Pegelminderung um 10 dB(A) bewirken.

Liegen die Schlafräume in den Lärmpegelbereichen III oder darüber, so sind in Schlaf- und Kinderzimmern daher Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946 anzustrebende Belüftung sicherzustellen.

Die genaue Festlegung der Anforderungen der Bauteile setzt die Kenntnis der Bauausführung voraus, da Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen (vgl. Tabellen 9 und 10 der DIN 4109).

6 Zusammenfassung

Das Gebiet mit dem Arbeitstitel Städtebaulicher Entwurf IV - Beecker Straße ist durch den Verkehrslärm der Beecker Straße und der geplanten Mittelachse (Heidekamp) sowie durch Gewerbelärm (Tankstelle, Beecker Straße 79 und Getränkemarkt, Heidekamp 5) vorbelastet.

Auf der Grundlage der vorgelegten Verkehrszahlen wurden die Verkehrslärmbebelastungen sowie die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 in Form von flächigen Lärmkarten ermittelt. Bei Heranrücken der geplanten Bebauung auf weniger als 7 m zur Begrenzung des Straßenraumes der Beecker Straße, bzw. 11 m zur Straße Heidekamp ist eine Kennzeichnung mit dem Lärmpegelbereich V für straßenzugewandte Fassaden erforderlich. Der Lärmpegelbereich IV erstreckt sich bis in eine Tiefe von ca. 25 m im Falle der Beecker Straße bzw. 30 m bei der Straße Heidekamp.

Zur Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen wurde die maximale Frequentierung der Tankstelle sowie des Getränkemarktes gemäß den Angaben der Eigentümer zum Ansatz gebracht. Überschreitungen der Tagesrichtwerte sind in der Nachbarschaft der Tankstelle in einem Abstand von bis zu ca. 35 m zu erwarten. Wirksame Abschirmmaßnahmen für die oberen Geschosse der heranrückenden Wohnbebauung können aufgrund der erforderlichen Höhen nur schwer realisiert werden. Bei der weiteren Planung sollte dieser Bereich von Bebauung freigehalten werden, oder es sind entsprechende Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe (Grundrissorientierung) zu treffen.

Unzulässige Spitzenpegel sind aufgrund der Entfernungen nicht zu erwarten.

Köln, den 17.05.2011

ACCON Köln GmbH

Der Sachverständige

Dipl.-Ing. Norbert Sökeland

A 1 Formelzeichen der RLS 90, Erläuterungen, Abkürzungen und Symbole

Zeichen	Einheit	Bedeutung
A	m	Abstand zwischen Emissionsort und Beugungskante
a _R	m	Abstand zwischen Emissionsort und einer reflektierenden Fläche
B	m	Abstand zwischen Beugungskante und Immissionsort
C	m	Summe der Abstände zwischen mehreren Beugungskanten
DTV	Kfz/24 h	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
$\Delta L_{A,\alpha,Str}$	dB	Reflexionseigenschaft von Lärmschutzwänden
D _B	dB(A)	Pegeländerung durch topographische Gegebenheiten und bauliche Maßnahmen
D _{BM}	dB(A)	Pegeländerung durch Boden- und Meteorologiedämpfung
D _E	dB(A)	Korrektur zur Berücksichtigung der Absorptionseigenschaften von reflektierenden Flächen
D _I	dB(A)	Korrektur zur Berücksichtigung der Teilstücklänge
D _p	dB(A)	Korrektur für unterschiedliche Parkplatzarten
D _{ref}	dB(A)	Pegelerhöhung durch Mehrfachreflexion
D _s	dB(A)	Pegeländerung durch unterschiedliche Abstände
D _{stg}	dB(A)	Korrektur für Steigungen und Gefälle
D _{StrO}	dB(A)	Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen
D _v	dB(A)	Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten
D _z	dB(A)	Abschirmmaß eines Lärmschirmes
d _ü	m	Überstandslänge der Abschirmeinrichtung
g	%	Längsneigung
H	m	Höhendifferenz zwischen Immissionsort und Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche
h	m	Höhe der Abschirmeinrichtung über Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche
h _{Beb}	m	mittlere Höhe von baulichen Anlagen
h _{GE}	m	Höhe eines Emissionsortes über Grund
h _{GI}	m	Höhe des Immissionsortes über Grund
h _m	m	mittlerer Abstand zwischen dem Grund und der Verbindungslinie zwischen Emissions- und Immissionsort
h _R	m	Höhe einer reflektierenden Fläche
h _T	m	Hilfsgröße zur Berechnung von h _m
K	dB(A)	Zuschlag für erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen
K _w	-	Korrektur zur Berücksichtigung von Witterungseinflüssen
L _r	dB(A)	Beurteilungspegel
L _m	dB(A)	A-bewerteter Mittelungspegel
L _{m,n}	dB(A)	Mittelungspegel des nahen äußeren Fahrstreifens
L _{m,f}	dB(A)	Mittelungspegel des fernen äußeren Fahrstreifens
L _{m,i}	dB(A)	Mittelungspegel für ein Teilstück
L _{m,E}	dB(A)	Emissionspegel
L _{Pkw}	dB(A)	Mittelungspegel der Pkw
L _{Lkw}	dB(A)	Mittelungspegel der Lkw
l	m	Abschnittslänge
M	Kfz/h	maßgebende stündliche Verkehrsstärke
N	Kfz/h	mittlere Anzahl der Fahrzeugbewegungen je Stellplatz und Stunde
n	-	Anzahl der Stellplätze
p	%	maßgebender Lkw-Anteil (über 2,8 t zul. Gesamtgewicht)
s	m	Abstand zwischen Emissions- und Immissionsort
v	km/h	zulässige Höchstgeschwindigkeit
w	m	Abstand der reflektierenden Flächen voneinander
z	m	Schirmwert

A 2 Ausbreitungsberechnungen

Die Berechnungen der vorliegenden Gutachterlichen Stellungnahme erfolgten mit dem Programmsystem Cadna/A der Firma DataKustik. Mit diesem Rechenprogramm werden die Berechnungen streng richtlinienkonform anhand eines dreidimensionalen Computermodells durchgeführt. Die erforderliche Zerlegung in einzelne punktförmige Teilschallquellen in Abhängigkeit der Abstandsverhältnisse erfolgt zur Laufzeit automatisch. Aus diesem Grund entstehen sehr große Datenmengen, deren vollständige Dokumentation den Umfang dieses Berichtes so erhöhen würde, so daß auf eine Wiedergabe verzichtet wird.

Die Emissionsparameter der Straße wurden bereits im Textteil aufgeführt.

A 3 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Tabelle 8 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	2)	50	45
VII	>80	2)	2)	50

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

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9 Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G$

$S_{(W+F)} / S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	+ 5	+ 4	+ 3	+ 2	+ 1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m^2

S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m^2 .

Tabelle 10 Erforderliche Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern

erf. $R'_{w,res}$ in dB nach Tabelle 8	Schalldämm-Maße für Wand / Fenster in ... dB/ ... dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
	10%	20%	30%	40%	50%	60%
30	30 / 25	30 / 25	35 / 25	35 / 25	50 / 25	30 / 30
35	35 / 30 40 / 25	35 / 30	35 / 32 40 / 30	40 / 30	40 / 32 50 / 30	45 / 32
40	40 / 32 45 / 30	40 / 35	45 / 35	45 / 35	40 / 37 60 / 35	40 / 37
45	45 / 37 50 / 35	45 / 40 50 / 37	50 / 40	60 / 40	50 / 42 60 / 40	60 / 42
50	55 / 40	55 / 42	65 / 45	55 / 45	60 / 45	-

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zelle 2.