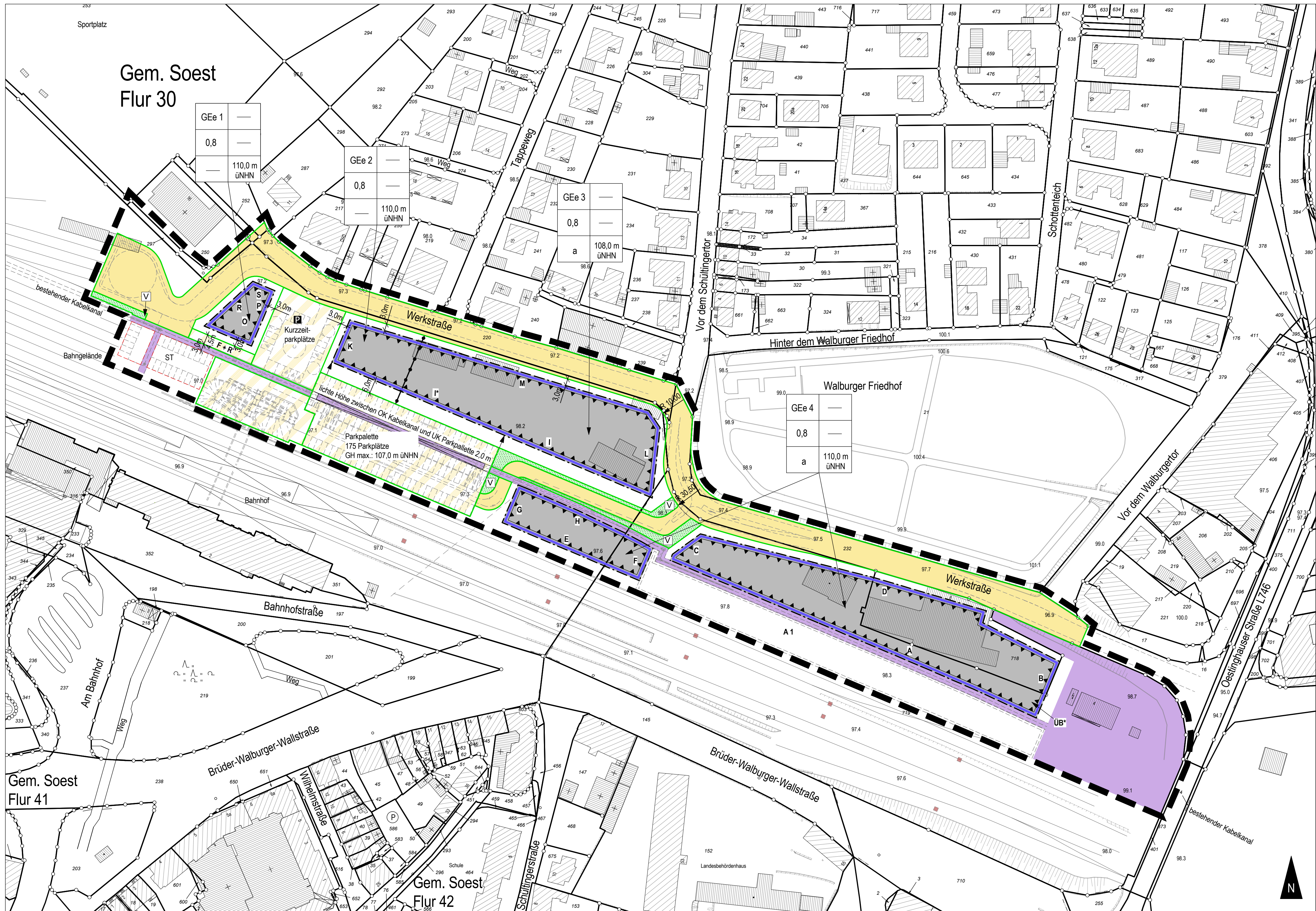




1. Entwurf Der Entwurf des Bebauungsplans wurde von Pesch & Partner, Architekten - Stadtplaner, 58313 Herdecke, gefertigt. Herdecke, den 12.02.2009 Pesch & Partner Architekten und Stadtplaner gez. Dipl.-Ing. H. Schönwoltz	2. Geometrische Eindeutigkeit Die Planunterlage, Stand: 07/2008, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung, 58313 Herdecke, gefertigt. Die Festlegungen der städtebaulichen Planung sind geometrisch eindeutig. Soest, den 12.02.2009 Ö.b.v./L. Ludwig & Schweiler gez. Dipl.-Ing. M. Schweiler	3. Aufstellungsbeschluss Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 07.12.2006 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Soest, den 12.02.2009 Der Bürgermeister gez. Dr. E. Ruthemeyer	4. Bürgerbeteiligung Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand die frühzeitige Beteiligung bzw. Bürgerversammlung, Unterrichtung und Erörterung, am 09.01.2007 statt. Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung wurde am 15.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Soest, den 12.02.2009 Der Bürgermeister gez. Dr. E. Ruthemeyer	5. Öffentliche Auslegung Der Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats ab 11.06.2008 bis einschließlich 12.07.2008 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 02.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. Soest, den 12.02.2009 Der Bürgermeister gez. Dr. E. Ruthemeyer	6. Satzung Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 29.10.2008 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Soest, den 12.02.2009 Der Bürgermeister gez. Dr. E. Ruthemeyer	7. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses Der Satzungsbeschluss ist am 01.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt dieser Bebauungsplan in Kraft. Dieser Bebauungsplan mit der Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus II bereitgehalten. Soest, den 12.02.2009 Der Bürgermeister gez. Dr. E. Ruthemeyer
--	--	---	---	---	--	--

ZEICHENERKLÄRUNG, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE

A. ZEICHENERKLÄRUNG

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

GEe Gewerbegebiet eingeschränkt

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

0,8 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Gflmax. Maximalhöhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

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

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(Die Aufhebung der Straßenverkehrsfläche ist eine nachrichtliche Darstellung und keine Festsetzung)

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(Die Aufhebung der Straßenverkehrsfläche ist eine nachrichtliche Darstellung und keine Festsetzung)

Zweckbestimmung:

öffentliche Platzfläche mit Parkmöglichkeiten
Parkpalette
Fuß- und Radweg

5. Flüschemata der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Bauweise

maximale Gebäudehöhe in m üNN

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugelbieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelbietes

Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze

3,0m
R 30,50

Radienbemalung

Verkehrsbegleitgrün (Oberflächengestaltung mit Natursteinerschotter)

Umgrenzung von Flächen mit aufstrebender bedingter Wirkung

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG und entsprechende Festsetzungen für die Gebäudeseiten (vgl. Ziff. 6 der textlichen Festsetzungen)

nicht zu versiegelnde Fläche (vgl. Ziff. 8.2 der textlichen Festsetzungen)

A 1

7. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

planfestgestellte Bahnanlage gemäß Allgemeinem Eisenbahngesetz

Überbauung des bestehenden Kabelkanals zulässig (lichte Höhe OK Kabelkanal / UK Parkpalette 2,0 m)

8. Bestandsdarstellungen

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten

Flurstücksnummer

Flurgrenzen

Bestandsgebäude

Böschungen

bestehende Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (üNN)

97,0

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2007 (GV. NRW S. 708)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gemeindeordnung NRW (GO NRW)

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Oktober 2007 (GV. NRW S. 380)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

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

Festsetzung: Gemäß § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO sind innerhalb der eingeschränkten gewerblichen Bauflächen (GEe) nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

2. Festsetzung:

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der eingeschränkten gewerblichen Bauflächen allgemein zulässig:

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

3. Festsetzung:

Ausnahme: Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

4. Festsetzung:

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO innerhalb der eingeschränkten gewerblichen Bauflächen (GEe) unzulässig.

5. Festsetzung:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist Einzelhandel innerhalb der eingeschränkten gewerblichen Bauflächen (GEe) ausnahmsweise zulässig, wenn er in funktionaler Verbindung und in direkter räumlicher Zuordnung mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb geführt wird und diesem in der Grundfläche eindeutig untergeordnet ist. Das Verhältnis der durch das Hauptgewerbe des Handwerksbetriebes/Gewerbebetriebes in Anspruch genommenen Fläche zur Verkaufsfläche muss mindestens 70% zu 30% betragen. Dies ist im Baugenehmigungsantrag entsprechend nachzuweisen.

6. Festsetzung:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der eingeschränkten gewerblichen Bauflächen (GEe) Lagerplätze gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

7. Festsetzung:

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der eingeschränkten gewerblichen Bauflächen (GEe) die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO generell unzulässig.

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

Festsetzung: Unterer Baugruppunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen ist die Oberkante der ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche. Gemessen wird im rechten Winkel zu dem der Hauptfassade zugewandten Fahrtrahnenrand. Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als Oberkante der baulichen Anlage. Ausgenommen von der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe sind:

- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen
- Schornsteine und Silos
- technische Aufbauten für Klimaanlagen und Fahrstühle, Antennen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Festsetzung:

Innerhalb des Plangebiets wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert:

Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

4. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

4.1 Festsetzung:

Die Oberkante des Erdgeschosses/Erstgeschosses der baulichen Anlagen darf von der jeweiligen Gebäudehöhe ausgehend, gemessen im rechten Winkel, ein Maß von 0,50 m über der Oberkante der zugeordneten fertig ausgebauten Verkehrsfläche nicht überschreiten.

5. Aufstiebsbedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

5.1 Festsetzung:

In der entsprechend festgesetzten Teilfläche wird mit dem formellen Freistellungsbescheid gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) die festgesetzte Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig.

5.2 Festsetzung:

Die Bebauung der überbaubaren Fläche ÜB* ist erst zu dem Zeitpunkt zulässig, wenn durch die Installationsentsprechender technischer Systeme (z. B. Kamera mit Bildschirmitübertragung) sichergestellt ist, dass durch das Stellwerkpersonal weiterhin die Überwachung und Beobachtung der Bahnsicherheit erfolgen kann.

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Festsetzung:

Zum Schutz vor Schallimmissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau an den gekennzeichneten Gebäudefassaden erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren kann beim Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschemission einer Gebäudeseite vom festgesetzten Schalldämmmaß abgewichen werden. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß erf. Rw, res in dB(A) beträgt mindestens:

Bereich / Gebäudeseite	Wohn-, Schlaf- und Übernachtungsräume	Büro- und u. a.
A	mind. 50 dB(A)	mind. 40 dB(A)
B	mind. 45 dB(A)	mind. 40 dB(A)
C	mind. 45 dB(A)	mind. 40 dB(A)
D	mind. 40 dB(A)	mind. 35 dB(A)
E	mind. 55 dB(A)	mind. 45 dB(A)
F	mind. 50 dB(A)	mind. 45 dB(A)
G	mind. 50 dB(A)	mind. 45 dB(A)
H	mind. 35 dB(A)	mind. 45 dB(A)
I und I*	mind. 45 dB(A)	mind. 40 dB(A)
K	mind. 45 dB(A)	mind. 35 dB(A)
L	mind. 45 dB(A)	mind. 35 dB(A)
M	mind. 35 dB(A)	mind. 35 dB(A)
O	mind. 45 dB(A)	mind. 40 dB(A)
P	mind. 45 dB(A)	mind. 35 dB(A)
R	mind. 45 dB(A)	mind. 35 dB(A)
S	mind. 35 dB(A)	mind. 35 dB(A)

6.2 Festsetzung:

Im Bereich der mit I* festgesetzten Gebäudeseite sind keine Fenster von Wohn-, Schlaf- oder Übernachtungsräumen zulässig.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.1 Festsetzung:

Die Anlage von Garagen, offenen Garagen und überdachten Stellplätzen ist gemäß § 12 Abs. 6 BauGB nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

8.1 Festsetzung:

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind je Baugrundstück mindestens 50 % der Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sowie der Garagen und offenen Garagen extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei muss die Substratschicht einschließlich der Drainschicht eine Höhe von mindestens 10 cm aufweisen. Alternativ zur Dachbegrünung sind je 100 qm angelegene Grundfläche der vorgenannten baulichen Anlagen ein Laubbäumchen mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

8.2 Festsetzung:

Die Versiegelung der mit A 1 festgesetzten Fläche ist unzulässig. Bei der Oberflächengestaltung der Fläche A 1 ist Natursteinerschotter zu verwenden.

8.3 Festsetzung:

Die Oberflächengestaltung der mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsbegleitgrün' festgesetzten Flächen ist mit Natursteinerschotter auszuführen.

9. Festsetzung über vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

9.1 Festsetzung:

Im Bereich der geplanten Parkpalette wird festgesetzt, dass abweichend von § 6 Abs. 5 BauO NRW keine Abstandsflächen erforderlich sind.

C. HINWEISE:

1. Umgang mit Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet keine in der Denkmalliste eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler vorhanden sind. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets liegt der Standort des ehemaligen Augustinerinnenklosters St. Walburgis (12. bis 15. Jahrhundert). Da gesicherte Befunde nicht vorliegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Teile des ehemaligen Klosters in das Plangebiet hineinragen. Daher sind bei allen Bodeneingriffen archaische Funde möglich.

Bei Bodeneingriffen können sonstige Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelsteine oder auch Veränderungen und Verfallens in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus geologisch-archaischer Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadtarchäologie Soest (Tel.: 02921 / 103-3121) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel.: 02921 / 103-3411) und/oder dem Landschaftsverband-Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege / Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsschritte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Unteren Denkmalschutzbehörde freigegeben wird.

2. Umgang mit ggf. vorhandenen Kampfmitteln

Für das Plangebiet sind auf der Grundlage der Luftbildauswertung mehrere Blindgängerverdachtspunkte zu erkennen, die vor dem Beginn der Baumaßnahmen zu überprüfen sind. Seitens des Kampfmittelräumdienstes werden folgende Vorgaben gemacht:

- die Bearbeitung der vermutlichen Blindgängerverdachtsstellen,
 - das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben,
 - bei Rammen- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät
- sind vorab Sondierungsbohrungen durch den Kampfmittelräumdienst erforderlich.

Darüber hinaus ist bei der Durchführung der Bauvorhaben darauf zu achten, ob der Erdaushub außergewöhnliche Verfallens aufweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3. Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle oder verunreinigten Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen. Für den Abbruch der Gebäude oder Anlagen ist der Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz vor Beginn ein Abfallentsorgungskonzept vorzulegen. Der Abbruchbeginn ist spätestens zwei Tage vorher durch eine Abbruchmeldung anzuzeigen.

4. Baumaßnahmen und Pflanzungen in der Nähe der Anlagen der DB AG

Es wird darauf hingewiesen, dass bei baulichen Maßnahmen und Veränderungen in der Nähe der Trasse der Deutschen Bahn AG Gefahren für den Eisenbahnbetrieb auszuschließen sind.

Deshalb ist die DB Service Immobilien GmbH, Niederlassung Köln, Deutz-Mülheimer-Straße 22-24, 50679 Köln, rechtzeitig (d. h. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen) durch detaillierte und aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauunterlagen gesondert zu beteiligten Antragsstellen im Geltungsbereich der DB AG und mit der DB Netz AG, Hansastraße 15, 47058 Duisburg, rechtzeitig (4 Wochen vor Beginn der Pflanzmaßnahmen) abzustimmen.

5. Bußgeldandrohungen

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 7 Gemeindeordnung NRW in Verbindung mit § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB derjenige mit einer Geldbuße bis 10.000 € belegt wird, der vorsätzlich und fahrlässig festgesetzten Bindungen für die Befestigung und für die Erhaltung von Bäumen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Gemäß § 41 Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmals nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungsschritte nicht nach § 18 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz unverändert lässt. Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 10.000 € geahndet werden.

6. Berücksichtigung der DIN-Vorschrift 18024

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass gem. § 4 Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) bauliche und sonstige Anlagen [...] barrierefrei herzustellen sind, so dass diese für behinderte Menschen in der allgemeinen Weise ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. Vor diesem Hintergrund ist die Anwendung der DIN-Vorschrift 18024 als Mindeststandard notwendig. Die Besonderheiten sinnesbehinderter Menschen (u. a. Bordsteinkanten 3 cm nicht unterschreiten) sind zu berücksichtigen.

7. Hinweise bzgl. der Fläche A 1

Es wird darauf hingewiesen, dass auf der festgesetzten Fläche A 1 keine Nährstoffanreicherung, keine Ablagerung von Baumaterialien während der Bauzeit, keine Aufforstung und keine Überdeckung erfolgen dürfen.

Auftraggeber: BahnhöfenEntwicklungsgesellschaft NRW

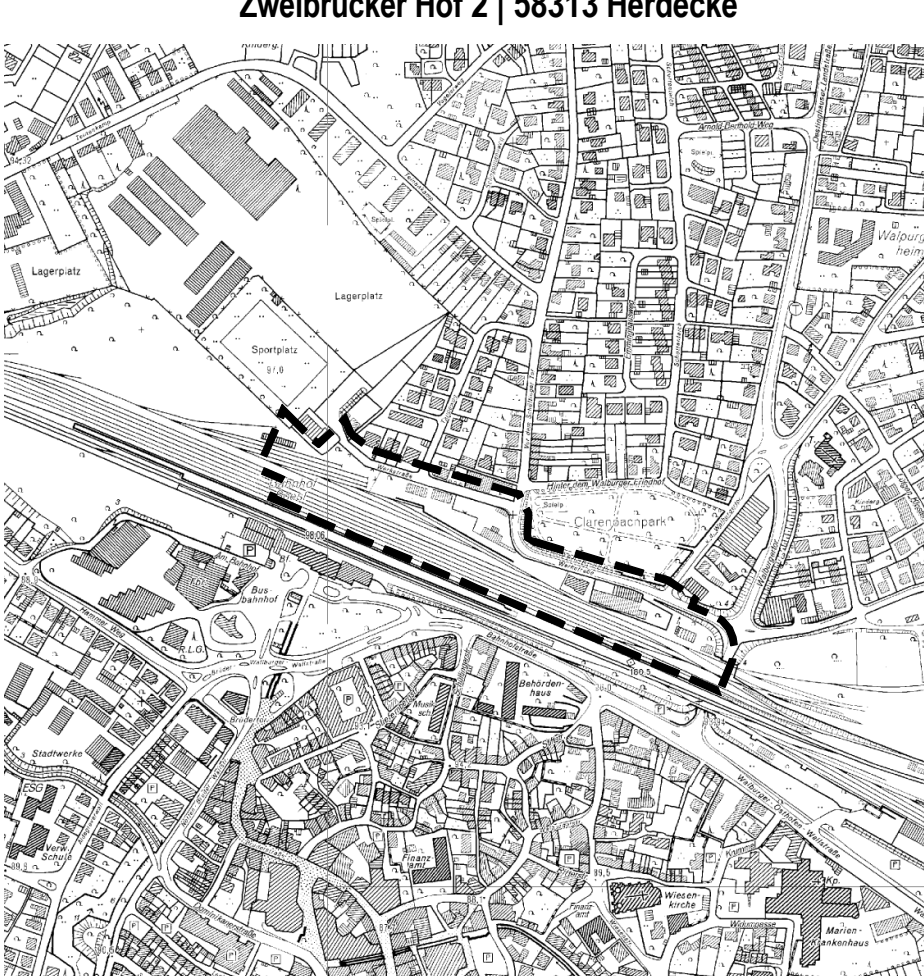
Am Hauptbahnhof 3 | 45127 Essen

Stadt Soest | Windmühlenweg 27 | 59494 Soest

Verfasser: pp als

Architektur und Stadtplanung

Zweibrücker Hof 2 | 58313 Herdecke



Stadt Soest Bebauungsplan Nr. 175 A 'Bahnhof Nord'

M 1 : 1.000

Zu dem Plan gehört die Begründung vom 25. September 2008

Herdecke, 25. September 2008

