



**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
  - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juni 2018 (GV. NRW. S. 421), in Kraft getreten am 01. Januar 2019
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
  - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 738)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- STAND: 23.03.2020

**Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise**

**Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 BauGB

**Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

- Gebäude
- Erschließungsstraße mit Gehweg
- Tiefgarage
- Zufahrten/Fußwege
- PKW-Stellplätze
- Fahrrad-Stellplätze
- Müllboxen
- Grünfläche
- Treppenanlage
- geplanter Baum
- geplante Hecke
- Vermassung

**1. Zulässiges Vorhaben / Zulässige bauliche Anlagen (§12 Abs. 3 BauGB)**

- 1.1 Vorhaben „Urbanes Quartier Südring Carrée“**  
Das Vorhaben dient der Errichtung von zehn Gebäuden bzw. Gebäudekomplexen.  
Zulässig sind im „Urbanen Quartier Südring Carrée“:
- Ein Pflegezentrum (Pflegeheim, Kurzzeitpflege, Tagespflege, Demenzpflege, Eingliederungspflege, Servicewohnungen),
  - ein Geschäftshaus mit gewerblichen Nutzflächen für Büros und Gastronomie,
  - ein Zentrum für ambulante und rehabilitative Versorgungseinrichtungen,
  - eine Kindertageseinrichtung,
  - Studentenwohnungen / Singlewohnungen sowie
  - Wohngebäude für Mehrgenerationenwohnen.

**1.2 Zulässige bauliche Anlagen**  
Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind bauliche Anlagen und Gebäude gemäß den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung und Ansichten sowie gemäß den textlichen Festsetzungen zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)**  
Die max. zulässigen Oberkanten der baulichen Anlagen, dargestellt in den Gebäudeansichten als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans, dürfen durch untergeordnete Bauteile (technisch notwendige Dachaufbauten, Photovoltaikmodule) um max. 1,5 m überschritten werden. Sie müssen um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.

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

67 Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018 in dB (A)

**Passiver Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärm**

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.  
Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes, des Fensterflächenanteils und des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_A$  nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle. Die maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_A$  sind in der Planurkunde dargestellt.

Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume	Büro- und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) in dB	$L_A-25$	$L_A-30$	$L_A-35$

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_a$  zur Grundfläche des Raumes  $S_g$  nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor  $K_{sa}$  nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

**Gutachterlicher Nachweis**

Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Abweichungen von diesen Festsetzungen erfolgen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden unter der Auswertung der Anlage 13 des zugehörigen Schallgutachtens (Peutz Consult, Bericht Nr. VL 7820-2 vom 27.02.2020), welches in Abhängigkeit vom jeweiligen Geschoss geringere maßgebliche Außenlärmpegel nachweist.

**Fensterunabhängige Belüftung**

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) eine ausreichende Belüftung durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

**4. Grünordnerische Maßnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

**4.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

(folgt nach Fertigstellung des Begrünungskonzepts)

**4.2 Dachbegrünung**

Mit Ausnahme von Dachterrassen und Vorrichtungen für die technische Gebäudeausrüstung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) sind Flachdächer flächig mindestens extensiv zu begrünen; diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

**4.3 Begrünung von Tiefgaragendächern**

Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit Boden (Mächtigkeit: mind. 50 cm) zu überdecken, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

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

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Verkehrsgrün: Anpflanzen von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Befanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Flächen für Verkehrsgrün: Erhaltung von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Befanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

**6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

- Elektrizität (Trafostation)

**7. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (Darstellung mit aktuellem Kronenbereich)

**Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)**

- Soest Gemarkung
- Flur 21 Flurbezeichnung
- Roggenwinkel Straßennamen
- 731 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen
- Flurgrenze
- vorhandes Hauptgebäude (mit Hausnummer)
- sonstiges Gebäude

**Hinweise**

**Kampfmittelüberprüfung**

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

**Eingriffe bei Bodendenkmalen**

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

**Behandlung von Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen bei Erdarbeiten**

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

**Artenschutzregelungen**

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Fällung von Bäumen, das Abschieben von Oberboden etc. müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden.  
Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG sicher auszuschließen.  
Im Zuge der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde zu informieren und zu beteiligen.

**Geometrische Eindeutigkeit**

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

**Bußgeldandrohungen**

**Bei Denkmälern / Bodendenkmälern**

Gemäß § 41 Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmalfundes nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungsstätten nicht nach § 16 (1) Denkmalschutzgesetz unverändert lässt. Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 250.000,-- Euro geahndet werden.

**Bei Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b**

Gemäß § 213 (1) Nr. 3 und (2) BauGB handelt ordnungswidrig, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-- Euro geahndet werden.

**Planbearbeitung**

**Geometrische Eindeutigkeit**  
Die Planunterlagen, Stand 10.2019 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

**Ludwig und Schwefe**  
Offener Stadtbau  
Feldmühlweg 18, Tel.: 02921 73662-0, www.lis-soest.de  
59494 Soest, Fax: 02921 73662-33, post@lis-soest.de

Soest, den  
öffentl. best. Verm.-Ing.

**Einleitung**  
Gem. § 2 (1) i.V. § 12 BauGB ist die Einleitung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am ... beschlossen worden.  
Der Einleitungsbeschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Soest, den  
Der Bürgermeister

**Frühzeitige Beteiligung**  
Gem. § 3 (1) BauGB fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Unterrichtung und Erörterung - in Form eines öffentlichen Ausganges in der Zeit vom ... bis einschließlich ... statt.  
Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung sind am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Soest, den  
Der Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**  
Die öffentliche Auslegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan ist durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am ... beschlossen worden.  
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Gem. § 3 (2) BauGB hat dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung vom bis einschließlich ... öffentlich ausliegen.  
Soest, den  
Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und §§ 2 und 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am ... diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen.  
Soest, den  
Der Bürgermeister

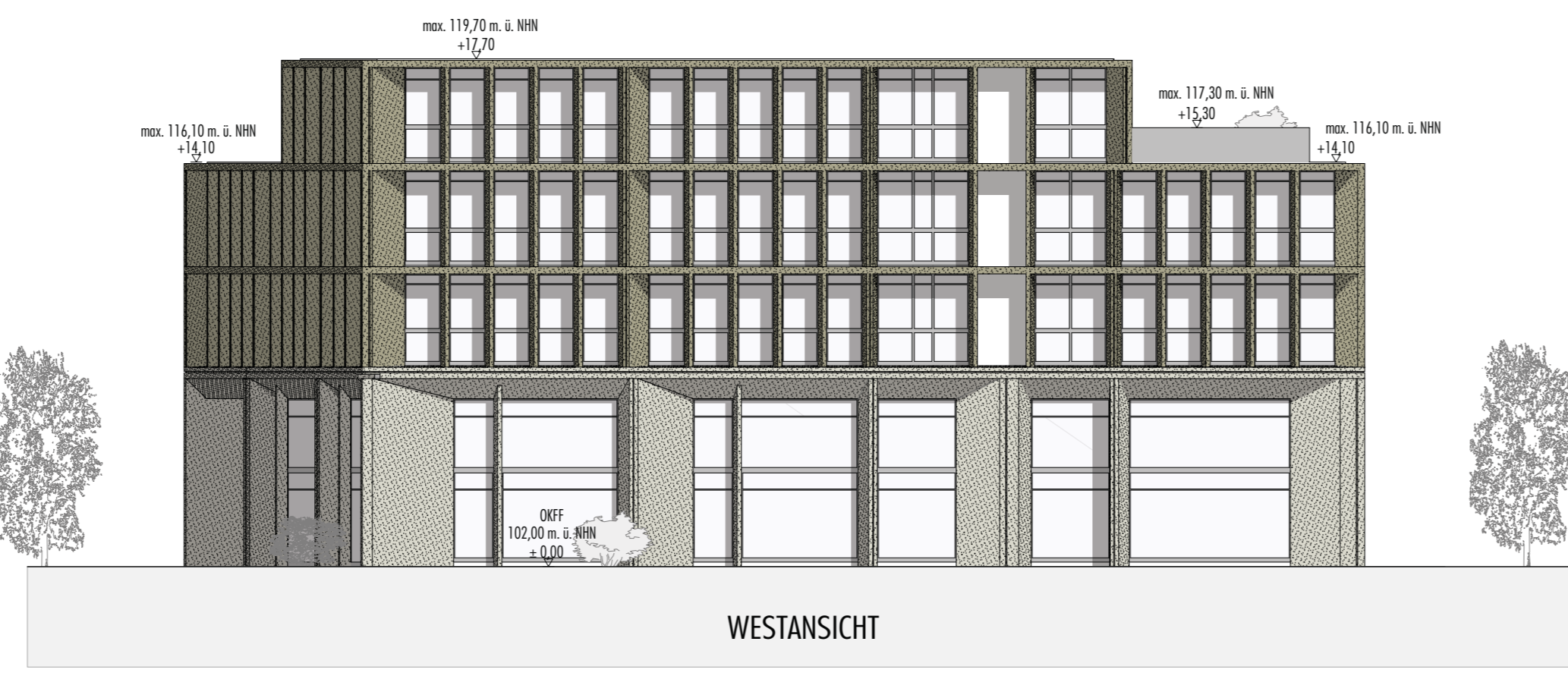
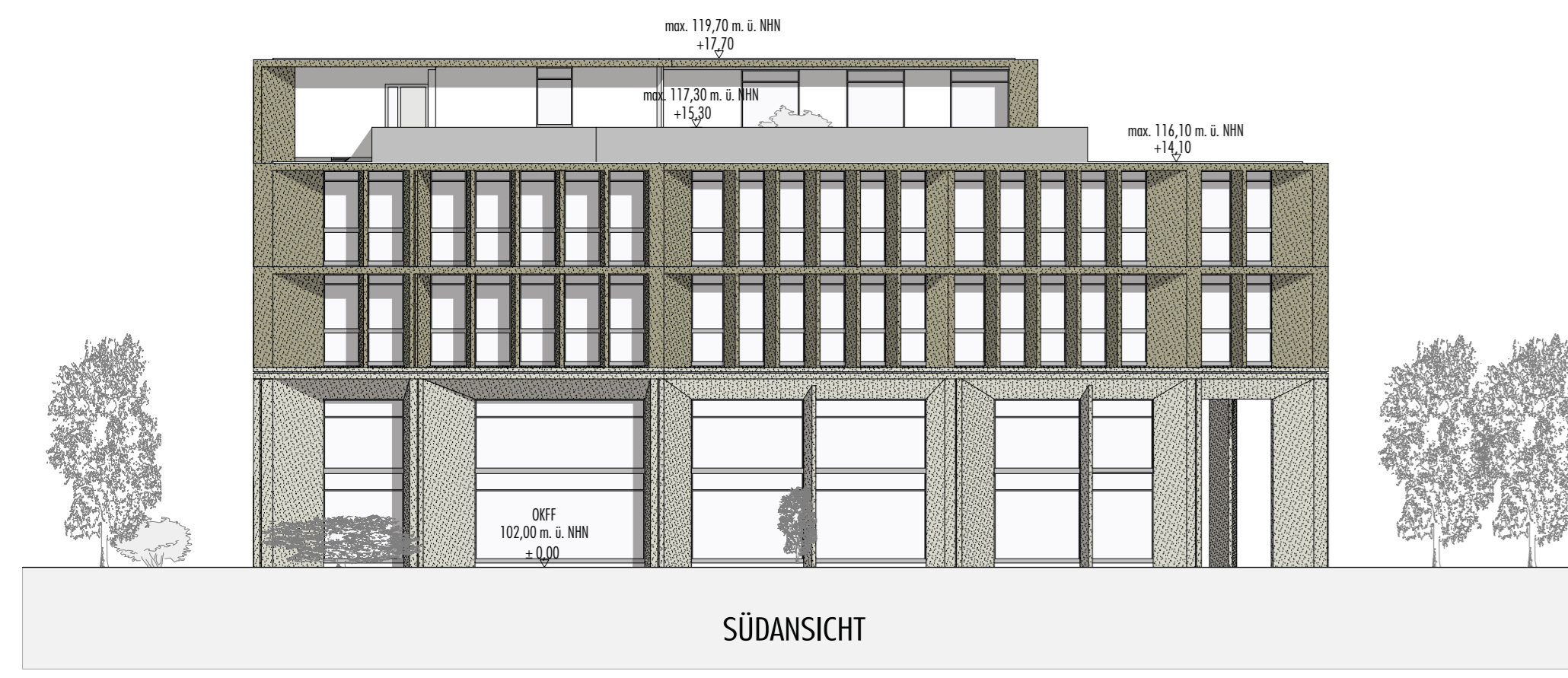
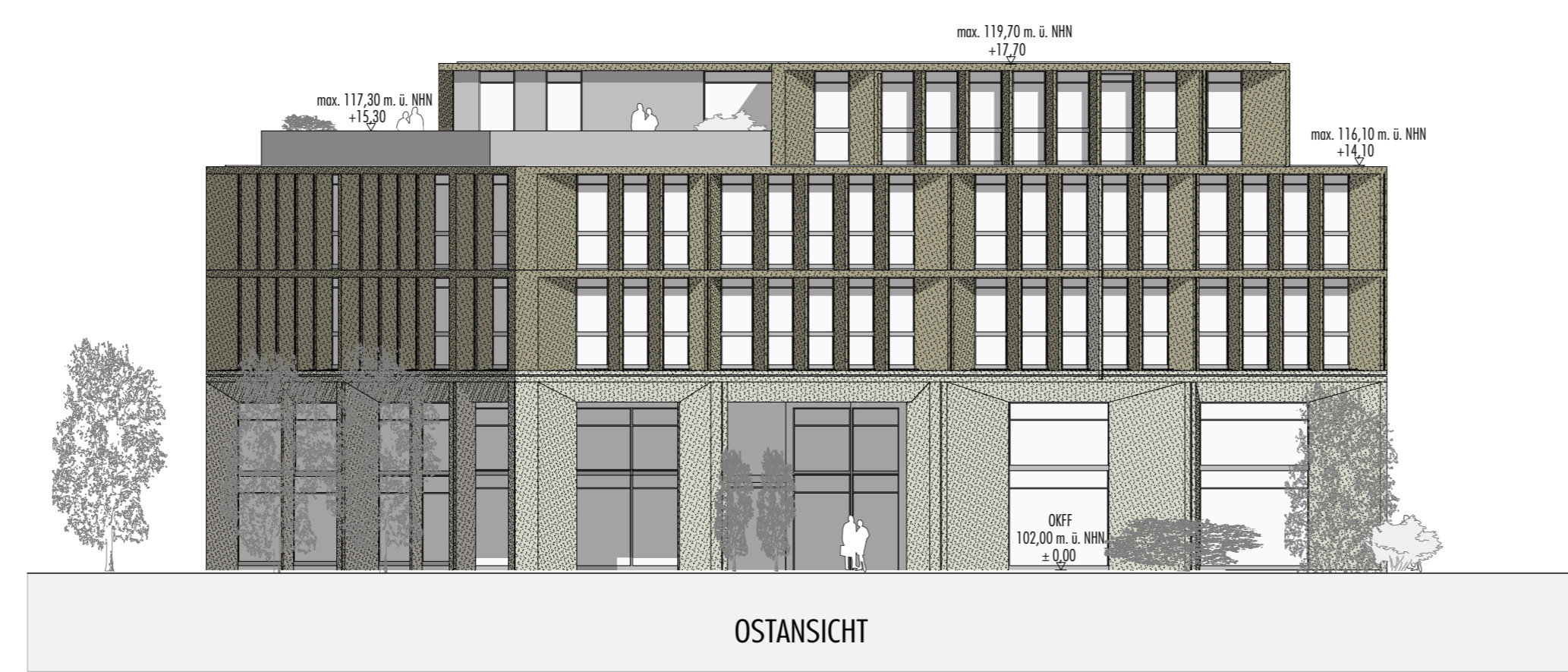
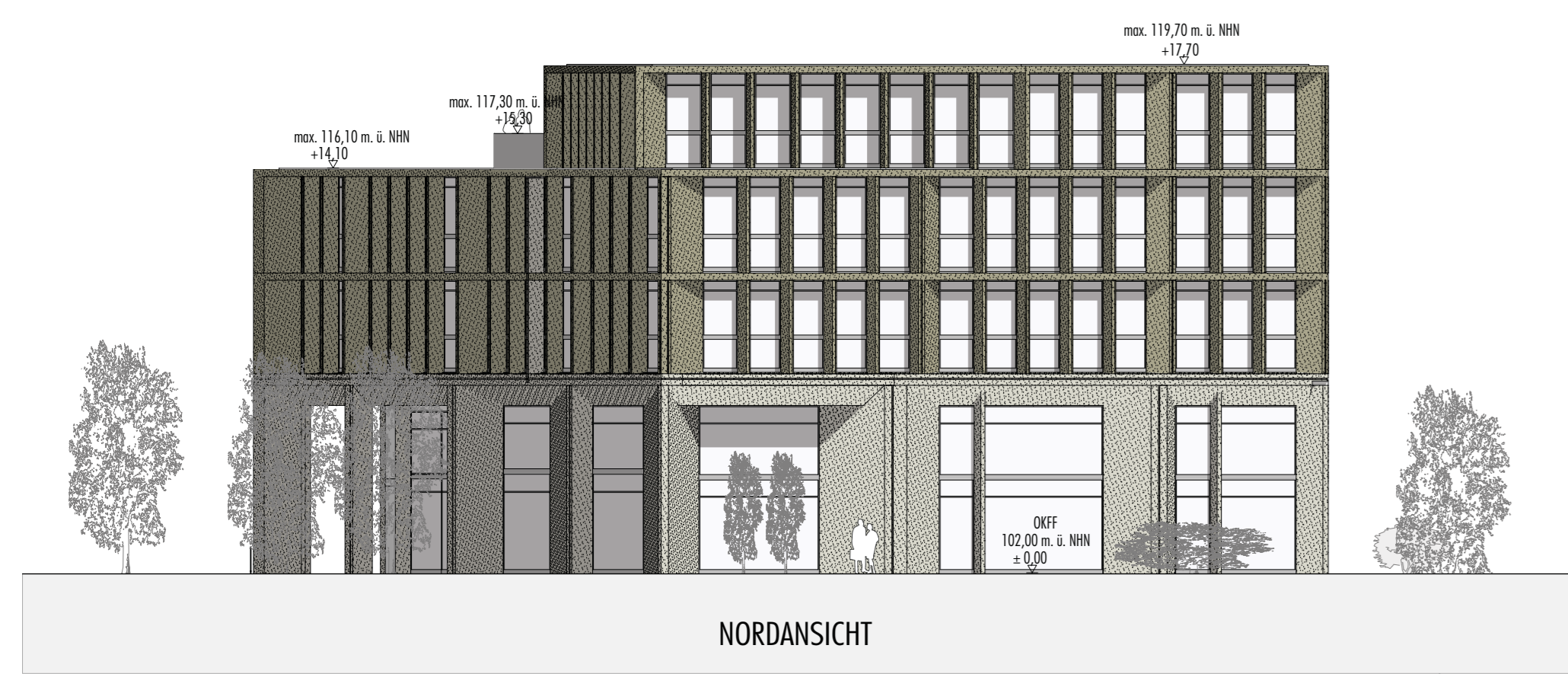
**Planausfertigung**  
Es wird bestätigt, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Ratsbeschluss vom ... übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.  
Hiermit wird dieser Bebauungsplan ausfertigt.  
Soest, den  
Der Bürgermeister

**Schlussbekanntmachung/Rechtskraft**  
Der Satzungsbeschluss ist am ... ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Gem. § 10 (3) BauGB tritt mit dieser Bekanntmachung dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft.  
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten.  
Soest, den  
Der Bürgermeister

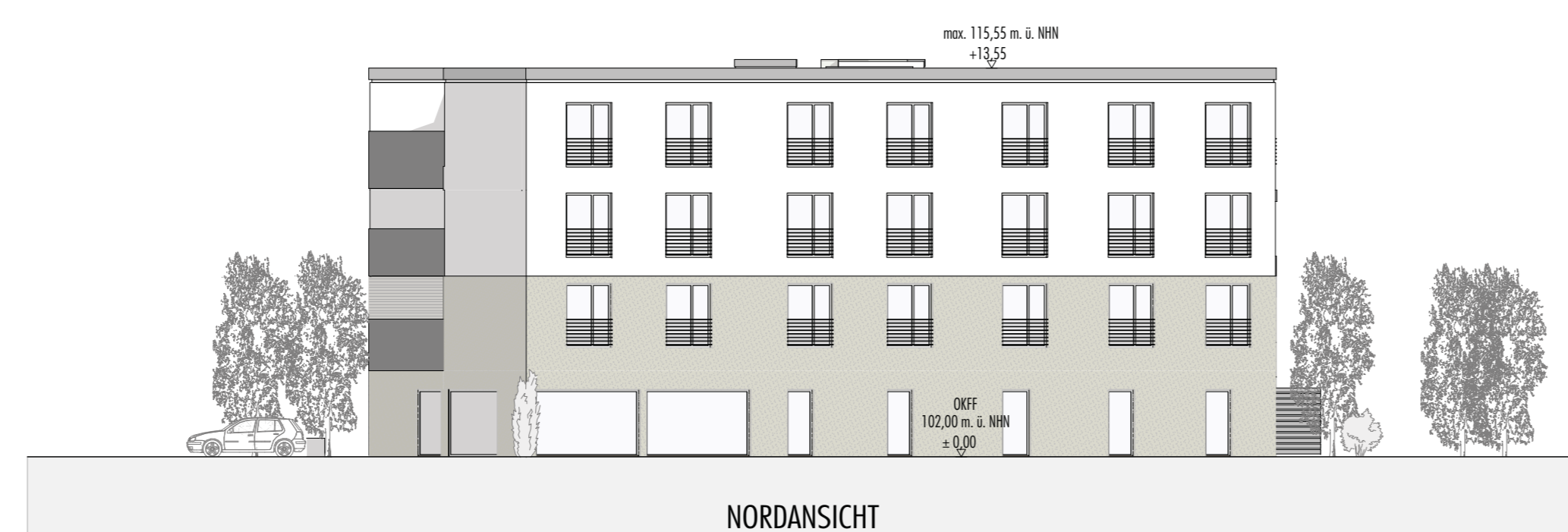
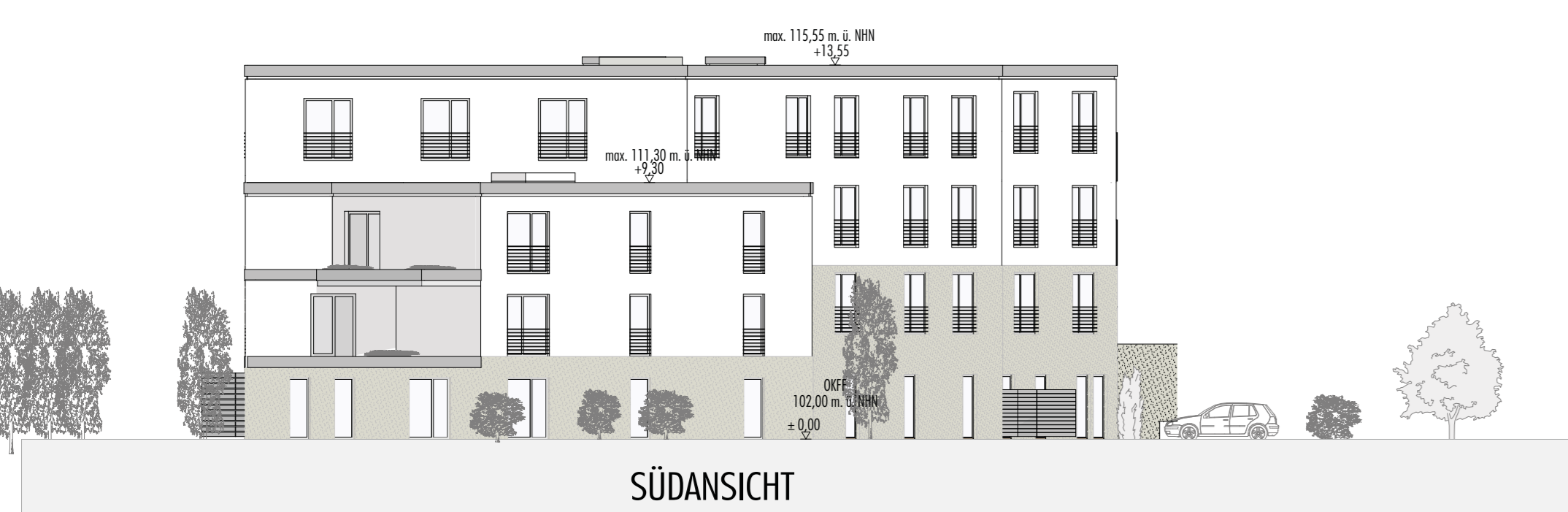
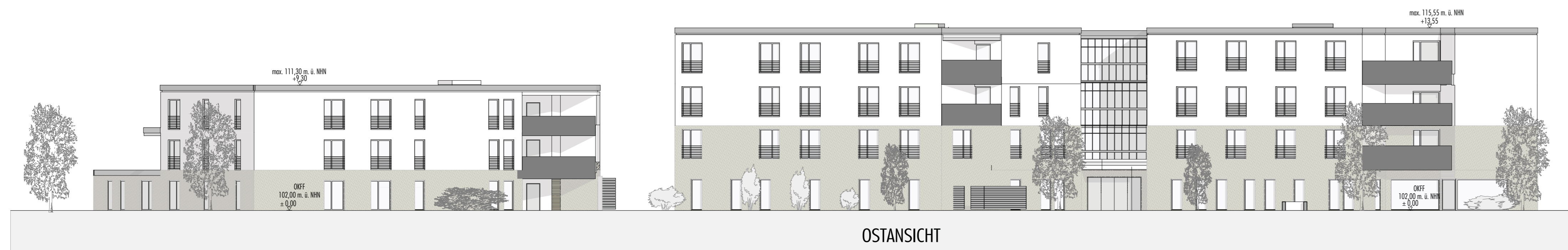
Anlage 1

**Stadt Soest**  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 "Südring Carrée"  
Blatt 1/2  
M. 1:500

Übersicht  
Speicherdatum: 06.04.2020

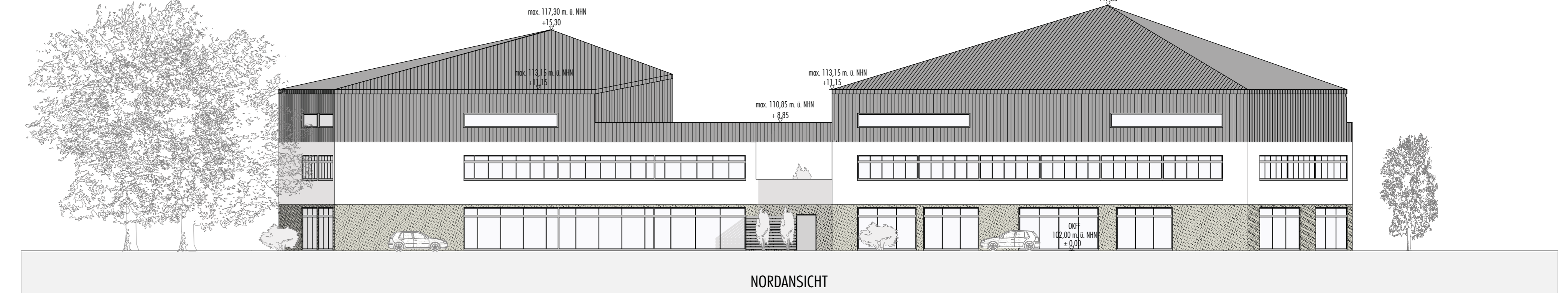
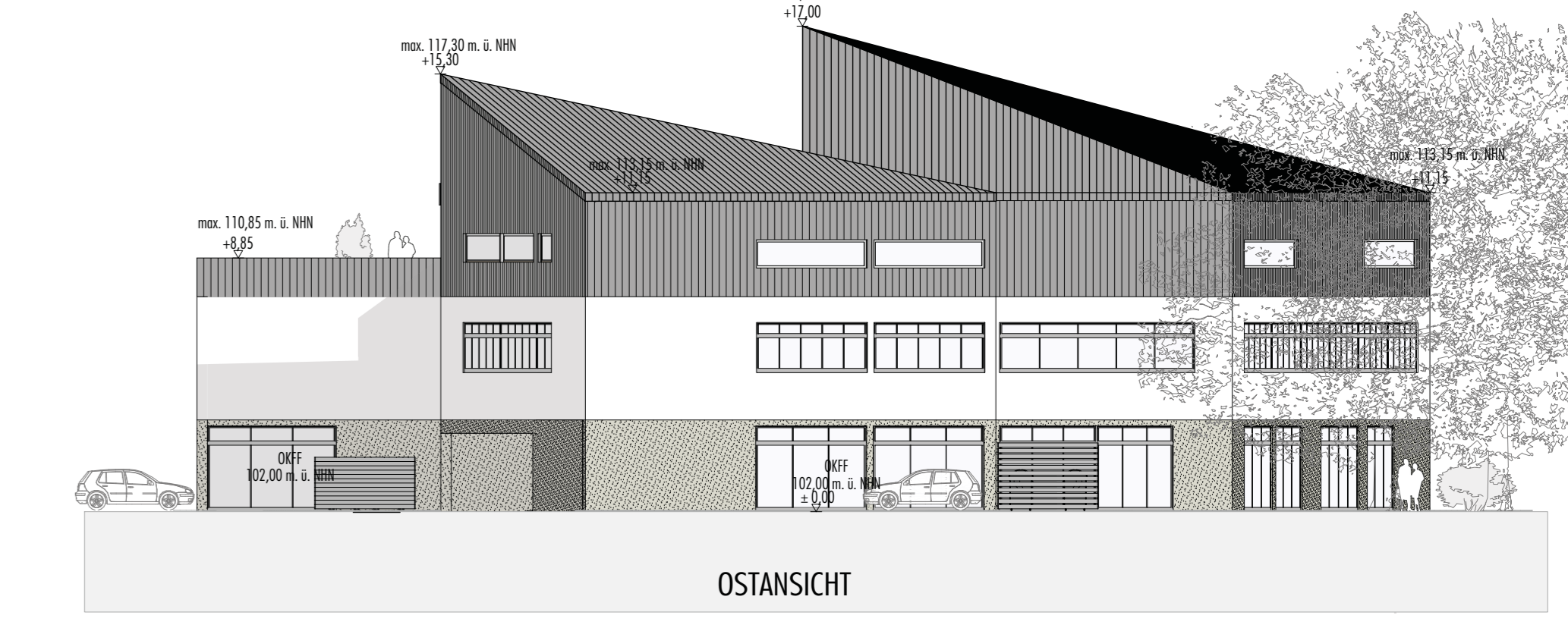
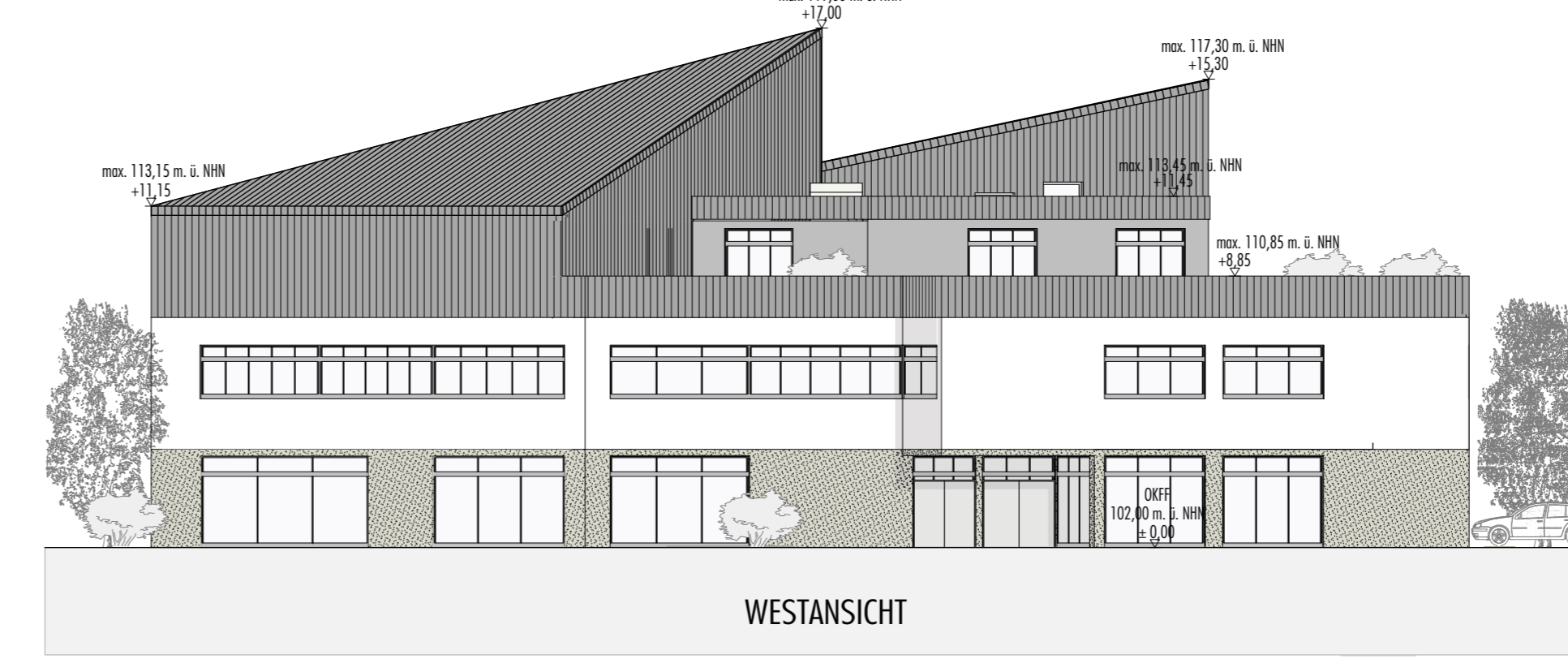
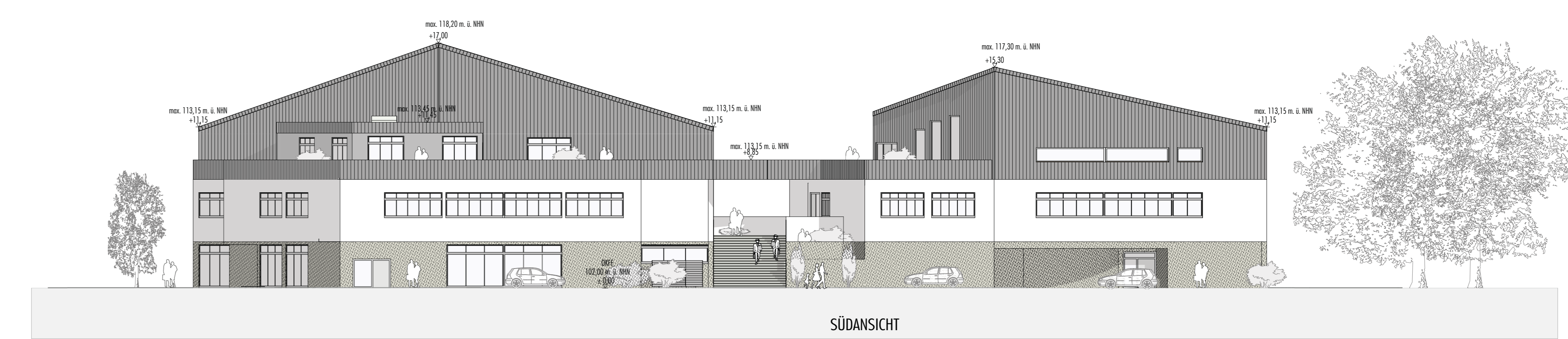


Gastronomie & Büro

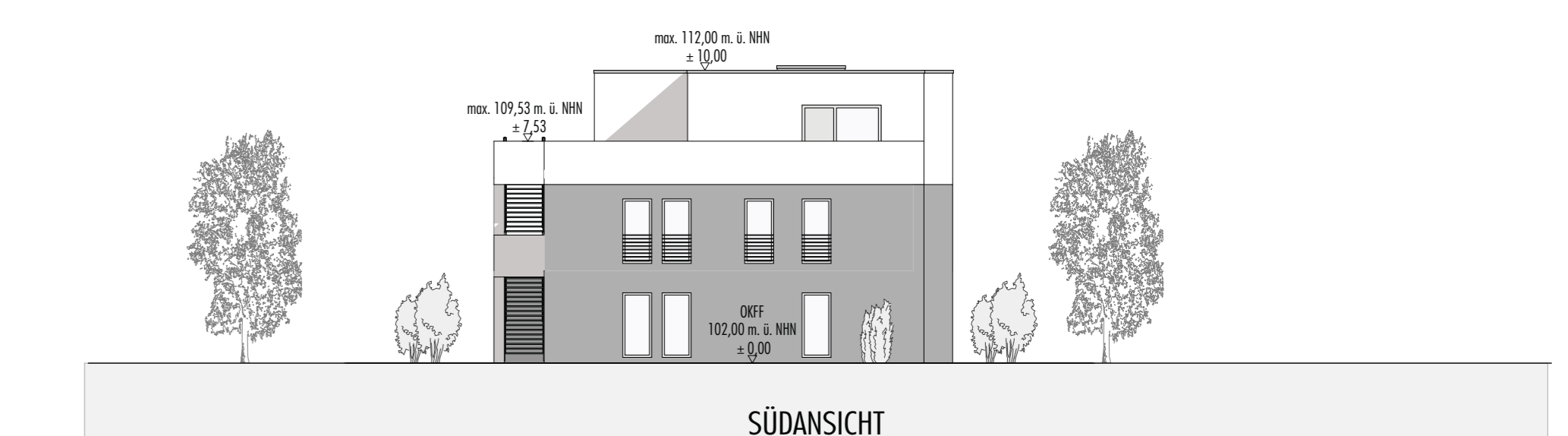
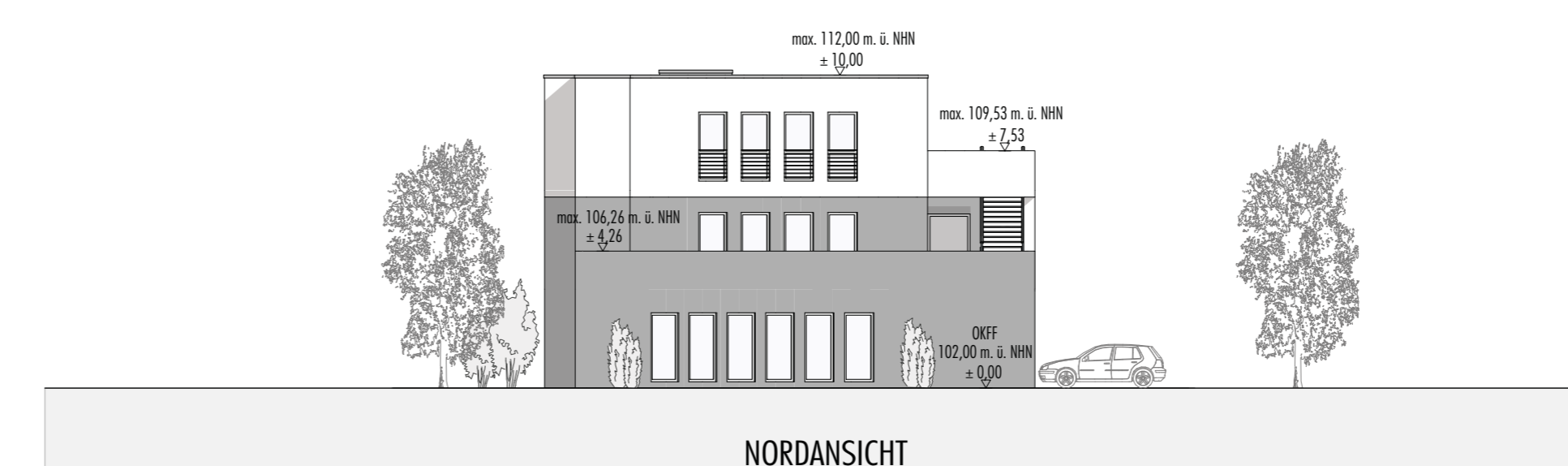
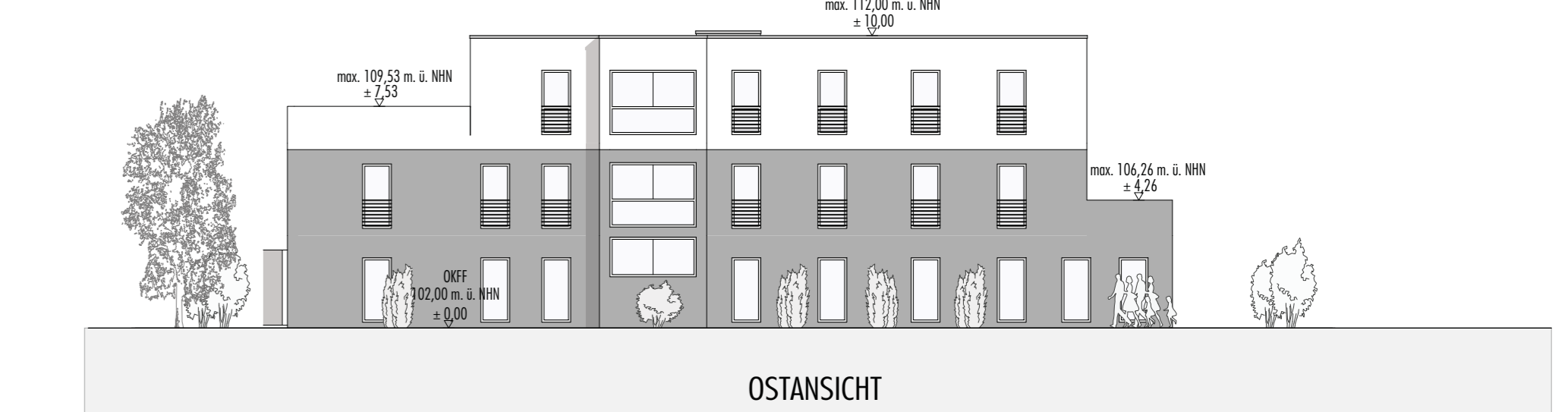


Pflegeheim & Servicewohnen

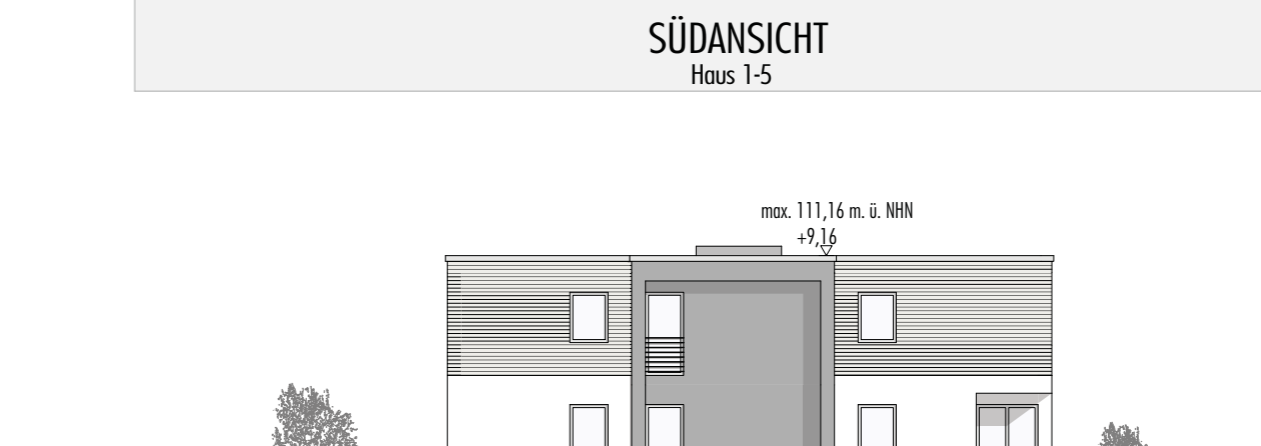
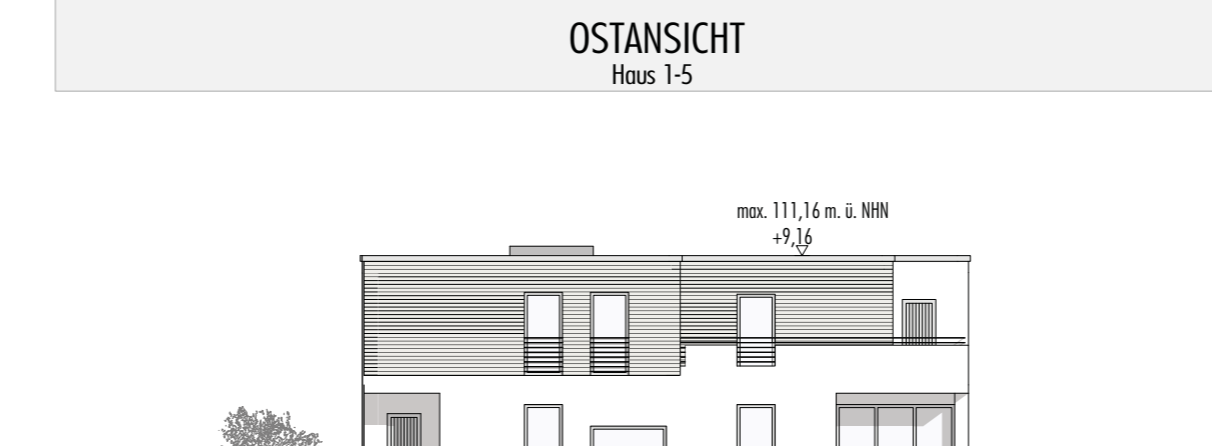
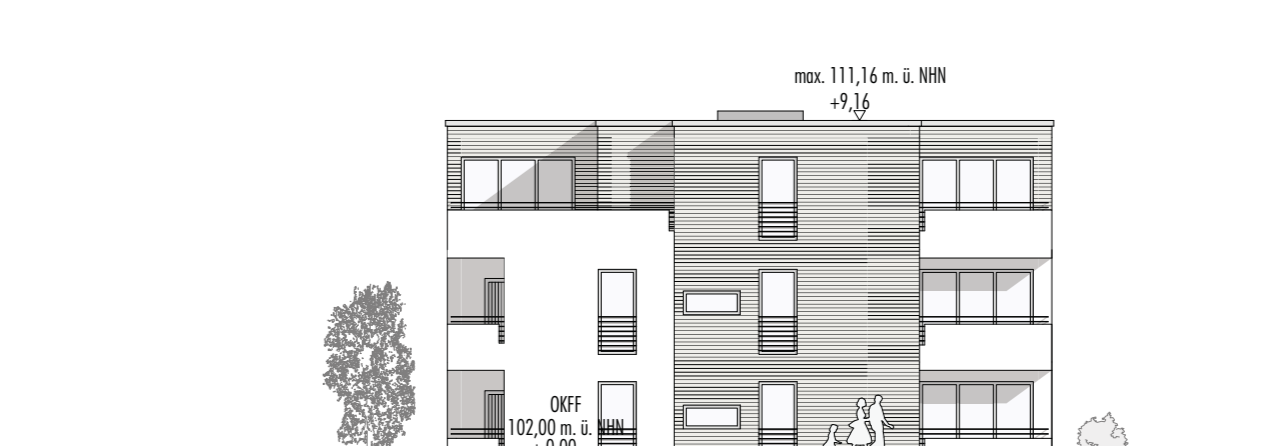
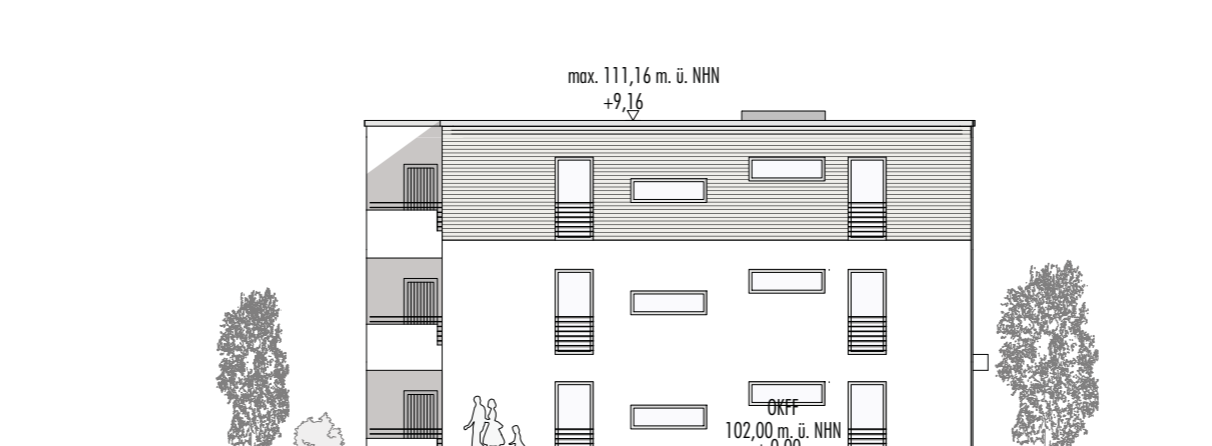
<p><b>Geometrische Eindeutigkeit</b></p> <p>Die Planunterlagen, Stand 01.2020 entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p>	<p><b>Einführung</b></p> <p>Gem. § 2 (1) i.V. § 12 BauGB ist die Einführung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Stadtwirtschaftsausschuss der Stadt Soest am ... beschlossen worden.</p> <p>Der Einleitungsbeschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Soest, den ... Der Bürgermeister</p>	<p><b>Frühzeitige Beteiligung</b></p> <p>Gem. § 3 (1) BauGB fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Unterrichtung und Erörterung - in Form eines öffentlichen Auswahns in der Zeit vom ... bis einschließlich ... statt.</p> <p>Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung sind am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Soest, den ... Der Bürgermeister</p>	<p><b>Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Die öffentliche Auslegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - Unterrichtung und Erörterung - in Form eines öffentlichen Auswahns in der Zeit vom ... bis einschließlich ... beschlossen worden.</p> <p>Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Gem. § 3 (2) BauGB hat dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung vom ... öffentlich ausgelegt.</p> <p>Soest, den ... Der Bürgermeister</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Reha-Zentrum



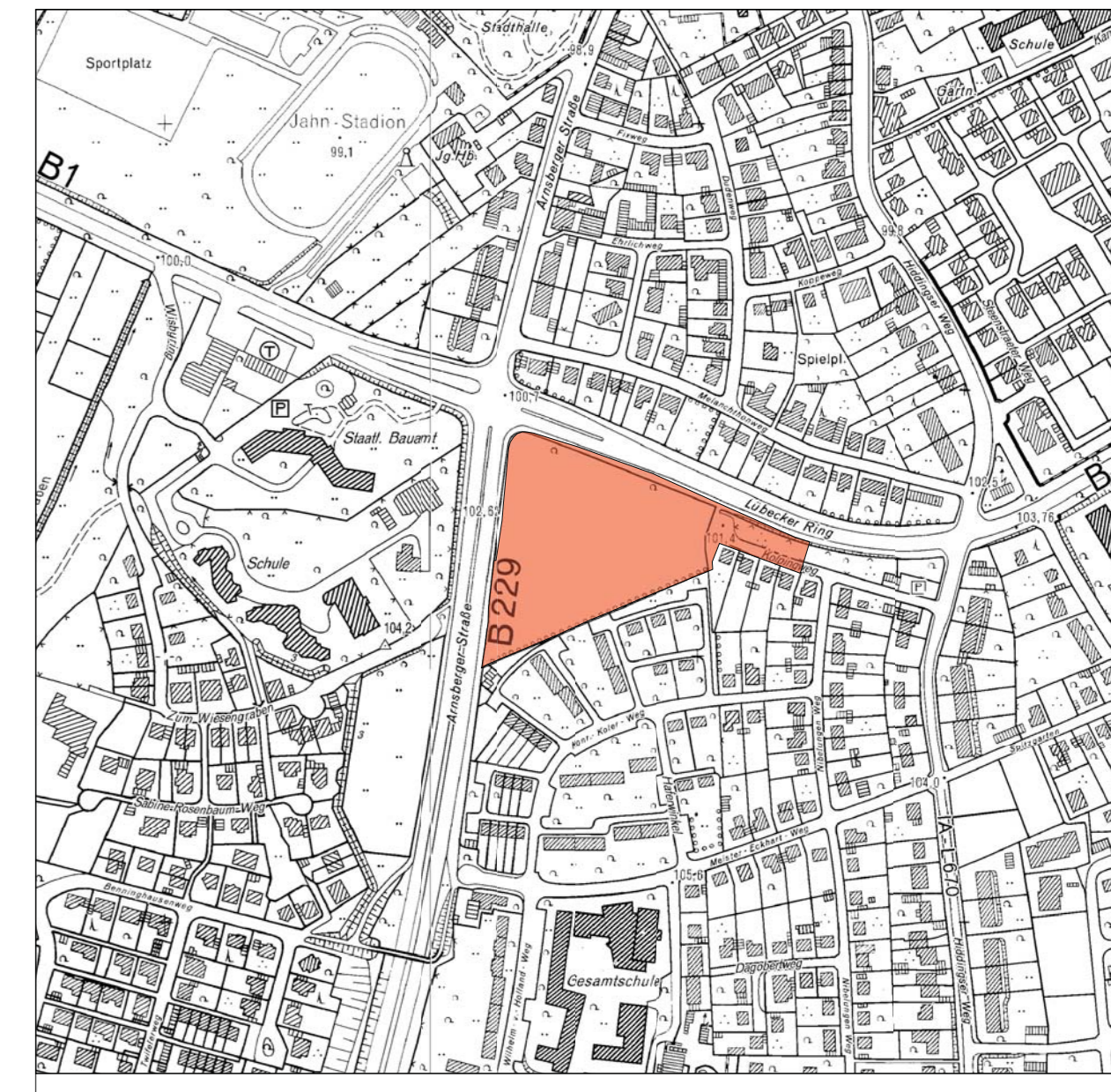
Single-Apartments optional Kindertagesstätte



Mehrgenerationenwohnhhaus 1 - 5

<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am ... diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen.</p> <p>Soest, den ... Der Bürgermeister</p>	<p><b>Planausfertigung</b></p> <p>Es wird bestätigt, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Ratsbeschluss vom ... überarbeitet und das Verfahren gem. § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.</p> <p>Hiemit wird dieser Bebauungsplan ausgefertigt.</p> <p>Soest, den ... Der Bürgermeister</p>	<p><b>Schlussbekanntmachung/Rechtskraft</b></p> <p>Der Satzungsbeschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Gem. § 10 (3) BauGB tritt mit dieser Bekanntmachung dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft.</p> <p>Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten.</p> <p>Soest, den ... Der Bürgermeister</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Stadt Soest**  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 13  
"Südring Carrée"  
Blatt 2/2  
M. 1:200



Übersicht  
Speziedatum: 06.04.2020