



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Planverfahren	4	
1.4	Derzeitige Situation	5	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>6</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>8</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	8	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	8	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	9	
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	10	
3.4	Bauweise / Bauformen	10	
3.5	Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen	11	
3.6	Bauliche Gestaltung	12	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>12</b>	
4.1	Ruhender Verkehr	13	
4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	13	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>13</b>	
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	13	
5.2	Eingriffe in Natur und Landschaft / Artenschutz	14	
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>14</b>	
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	14	
6.2	Abwasserentsorgung	14	
<b>7</b>	<b>Altlasten</b>	<b>15</b>	
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>15</b>	
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>16</b>	
<b>10</b>	<b>Fragen der Durchführung und Bodenordnung</b>	<b>17</b>	
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>17</b>	

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 08.10.2010 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, um die Entwicklung der Coesfelder Promenaden städtebaulich verträglich zu steuern.

Das ca. 3,6 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der historischen Innenstadt. Es wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Grundstücks Holtwicker Straße 3 (Agentur für Arbeit),
- im Osten durch die Straße Basteiring,
- im Süden durch die Borkener Straße sowie
- im Westen durch eine Linie, die in einem Abstand von 31,00 m bis 84,00 m in westliche Richtung zum Basteiwall verläuft.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Aufstellungsbeschluss beschrieben und entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Die Promenade der Stadt Coesfeld gehört zu den stadtbildprägenden Räumen Coesfelds. Trotz schwerer Zerstörungen zum Ende des Zweiten Weltkrieges und der Folgen der Verkehrsplanungen der 60er und 70er Jahre des vergangenen Jahrhunderts gibt die Promenade bis heute der Gesamtstadt eine deutliche städtebauliche Orientierung. Sie ist einer der wenigen Orte in Coesfeld, an dem Stadtgeschichte und -entwicklung bis heute im Stadtgrundriss deutlich ablesbar sind.

Aufgrund der fortschreitenden Umstrukturierungen im Umfeld der Promenade mit zunehmendem Verlust historischer Bausubstanz stellt sich jedoch die Frage nach den künftigen städtebaulichen Zielen für die Entwicklung dieses für die Stadt Coesfeld identitätsstiftenden Raumes.

Im Jahr 2008 hat die Stadt Coesfeld daher Leitlinien für die künftige städtebauliche Entwicklung der Promenaden sowohl für den öffentlichen Raum als auch für die angrenzenden privaten Grundstücke beschlossen\*.

Zur Umsetzung der Leitlinien sollen für die Promenade nunmehr schrittweise Bebauungspläne aufgestellt werden, um für die einzelnen Bereiche der Promenade die Möglichkeiten und Grenzen der künftigen Entwicklung zu definieren. Als erster Schritt wurde nunmehr die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Basteiwall und Marienwall beschlossen.

\* Stadt Coesfeld, Perspektiven für die Promenade, Wolters Partner, Coesfeld, April 2008

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes und der Größe der vorhandenen Grundstücke unterliegt dieser Bereich einem besonderen Entwicklungsdruck im Hinblick auf eine Verdichtung der bestehenden Bebauungsstruktur durch Mehrfamilienhäuser.

Damit verbunden ist eine deutliche Zunahme des PKW-Verkehrs auf der Promenade, die sich zunehmend negativ auf die Funktion der Promenade als wichtige innerstädtische Radwegeverbindung auswirkt. Die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 „Lilienbecke“ aus den 1970er Jahren, dessen Geltungsbereich, den Basteiwall einschließt, sind aufgrund ihres geringen Detaillierungsgrades nicht geeignet, um diese Entwicklung planungsrechtlich zu steuern.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es daher, den im Grundsatz aus städtebaulicher Sicht positiv zu bewertenden Prozess der Nachverdichtung innerstädtischer Quartiere unter Berücksichtigung der besonderen historischen und verkehrlichen Situation am Basteiwall verträglich zu steuern.

### **1.3 Planverfahren**

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Stadt Coesfeld befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von 3,6 ha und der entsprechend dem Plankonzept zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten. Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13 a (1) Satz 4 und 5 BauGB ist von daher nicht gegeben.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Coesfeld daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften

des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### **1.4 Derzeitige Situation**

Bastei- und Marienwall bilden den westlichen / nordwestlichen Teil der Promenade. Der Verlauf der ehemaligen Wallanlagen, denen folgend die Promenade die Innenstadt umschließt, ist im Plangebiet in Teilen an dem Verlauf der Grundstücksgrenzen an der Außenseite der Promenade erkennbar.

Die Grundstücke entlang des Bastei- und Marienwalls sind heute mit Ausnahme eines Grundstücks vollständig bebaut.

Die historische Bebauung, die auf die Zeit vor dem zweiten Weltkrieg zurückgeht, ist geprägt durch repräsentative Wohngebäude. Vorherrschender Bautyp waren repräsentative, freistehende zweigeschossige Wohngebäude mit ein bis zwei Wohneinheiten und Walm- oder Mansarddach. Prägendes Fassadenmaterial ist roter Ziegel und Klinker.

Dabei unterscheidet sich die äußere Bebauung der Promenade deutlich von dem inneren Bebauungsring. Nicht nur die Struktur der Bebauung ist lockerer und offener, auch die Grundstücke sind deutlich größer als auf der Promadeninnenseite. Die starke Durchgrünung der Grundstücke, die von der Promenade aus wahrnehmbar ist, ist ein wesentliches Merkmal der historischen Bebauungsstruktur.

Bereits nach dem Krieg wurden entlang des Bastei- und Marienwalls erste Mehrfamilienhäuser errichtet. In den letzten Jahren hat sich dieser Prozess weiter verstärkt und das Bild der Bebauung schrittweise aber nachhaltig verändert. Überwiegend wurden Mehrfamilienhäuser realisiert, die eine deutlich höhere Dichte und Kubatur als die bestehende Bebauung aufweisen.

Die Promenade insgesamt ist eine der wichtigsten innerstädtischen Radwegeverbindungen. Gleichzeitig dienen die „Wallstraßen“ – so auch am Bastei- und Marienwall – der Erschließung der angrenzenden Grundstücke für den motorisierten Verkehr, woraus in den Hauptverkehrszeiten teilweise Konflikte resultieren.

#### **1.5 Planungsrechtliche Vorgaben**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld trifft für das Plangebiet die Darstellung als Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan mit seinen im Folgenden begründeten Festsetzungen ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Grundstücke an der Außenseite der Promenade sind Teil des Bebauungsplanes Nr. 9 „Lilienbecke“ der Stadt Coesfeld, der seit

März 1970 rechtskräftig ist.

Dieser trifft für die innerhalb seines Geltungsbereichs gelegenen Teile des Plangebietes die Festsetzung als „Reines“ bzw. „Allgemeines Wohngebiet“. Es ist eine zwingend zweigeschossige Bebauung als „Einzel- und Doppelhäuser“ mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die überbaubaren Flächen bilden durchgängige Baufenster entlang des Bastei- / Marienwalls. Überwiegend ist für die Grundstücke eine rückwärtige Baugrenze festgesetzt.

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Um langfristig die Promenade als qualitätvollen Stadtraum in seiner historisch gewachsenen Struktur zu sichern, hat die Stadt Coesfeld im Jahre 2008 Leitlinien für die Entwicklung der öffentlichen und privaten Bereiche entlang der Promenade beschlossen, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan unter Berücksichtigung der heute vorhandene Bausubstanz in verbindliches Planungsrecht umgesetzt werden sollen.

Wie oben bereits dargestellt, ist an der Promenade der historische Stadtgrundriss Coesfelds bis heute ablesbar. Die charakteristische Parzellenstruktur soll daher auch bei einer Erneuerung der Bebauung für die Zukunft gesichert werden.

Eine neue Bebauung, die auf dieser Parzellenstruktur entsteht, soll sich zudem in Kubatur und Gestaltung in den Bestand einfügen. Die bestehenden Baufluchten, insbesondere zur Promenade, sind einzuhalten.

Eine weitere Nutzungsverdichtung im Bereich der über die Promenade erschlossenen Grundstücke ist sensibel zu steuern, um die verkehrlichen Konflikte zwischen motorisierten und nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmern nicht weiter zu verschärfen. Vor dem Hintergrund der am Bastei- und Marienwall vorhandenen verhältnismäßig großen Grundstückszuschnitte soll der Bebauungsplan daher die Rahmenbedingungen für eine künftige bauliche Nachverdichtung planungsrechtlich definieren.

Darüber hinaus wurden Leitlinien für den zur Promenade orientierten Freiraum aufgestellt, da dieser den Charakter der Promenade entscheidend prägt.

Die Einfriedungen zur Promenade sollen durch Hecken, möglichst entsprechend dem historischen Vorbild als Buchenhecke, gestaltet werden. Die Vorgärten sollen als Gartenflächen mit einer auf das notwendige Maß reduzierten Versiegelungen entwickelt werden.

Garagen und Carports sowie Nebenanlagen und Müllsammelplätze/Mülltonnen sollen in den Vorgärten zur Promenade dementspre-

chend ebenfalls nicht angeordnet werden. Die Gestaltung der Garagen ist im Bezug auf die verwendeten Materialien auf die Hauptbaukörper abzustimmen. Stellplätze sind entlang der seitlichen Grundstücksgrenze, in den Abstandsflächen der Baukörper sowie in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig.

Aufgrund ihrer besonderen Lage in der Stadt besitzen die Bauflächen im Umfeld der Promenade auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels eine große Attraktivität für innerstädtisches Wohnen. Vor dem Hintergrund der entlang des Basteiwalls und Marienwalls vorhandenen Grundstücksgrößen, die zwischen ca. 600 qm und ca. 1.000 qm variieren, ist auch weiterhin mit einer Verdichtung der Bebauung durch Mehrfamilienhäuser zu rechnen.

Die Entwicklung und Nachverdichtung von innerstädtischen Wohnquartieren ist – im Gegensatz zu der flächenintensiven Entwicklung von Wohnbauflächen am Ortsrand – im Hinblick auf eine nachhaltige, Grund und Boden schonende Stadtentwicklung positiv zu bewerten.

Dieser Prozess der Nachverdichtung, der an vielen Stellen entlang der Promenade bereits stattgefunden hat, bedarf aufgrund der historischen Bedeutung und der besonderen Erschließungssituation an der Promenade jedoch einer besonderen Steuerung.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, einerseits das Maß der künftigen baulichen Verdichtung verträglich zu steuern und damit den bestehenden besonderen Charakter der Promenade zu sichern und andererseits angemessene Möglichkeiten für zeitgemäßes innerstädtisches Wohnen entlang der Promenade zu eröffnen. Abweichend von den ausschließlich über den Basteiwall erschlossenen Grundstücken sind die östlich des Basteiwalls am Basteiring bzw. Marienring gelegenen Grundstücke zu betrachten. Hier besteht eine an den innerstädtischen Bebauungsstrukturen orientierte Bebauung, die sich in Richtung Innenstadt und nicht zur Promenade orientiert.

Diese Grundstücke grenzen mit ihrer rückwärtigen Gartenseite an die Promenade und besitzen daher nicht die prägende Wirkung für den öffentlichen Raum wie die auf der westlichen Seite des Walls gelegenen Grundstücke. Aufgrund der in diesem Bereich deutlich kleineren Grundstücke findet sich zudem eine deutlich intensivere Nutzung der ohnehin geringen Freiflächen mit einer deutlichen Abgrenzung zur Promenade.

Um eine Nutzung der Grundstücke auch weiterhin im bestehenden Maße zu gewährleisten berücksichtigen die Festsetzungen des Bebauungsplanes diese besondere Situation der vom Basteiring/ Marienring erschlossenen Grundstücke.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Lilienbecke“ der Stadt Coesfeld als „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO und „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §§ 3 (3) (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen etc.) sind innerhalb der festgesetzten Reinen Wohngebiete und dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um die angestrebte wohnbauliche Entwicklung mit hoher Qualität zu sichern und insbesondere das mit diesen Nutzungen verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen auf Bastei- und Marienwall zu vermeiden. Sofern Betriebe heute vorhanden sind (Schneiderei, Basteiwall 31) genießen diese Bestandschutz. Eine Neuansiedlung von Betrieben sollte jedoch aus o.g. Gründen vermieden werden.

Für die mit WA 2/3/4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete erfolgt kein Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO, da hier mit dem Basteiring / Marienring eine ausreichend leistungsfähige Erschließungsstraße zur Verfügung steht.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Für die geplante Wohnbebauung wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Im Hinblick auf die künftig zulässige Baukörperhöhe wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen Baukörperhöhen durchgeführt. Der weitaus überwiegende Teil der Bebauung weist eine Baukörperhöhe zwischen 10,0 m und 13,0 m bezogen auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraßen auf.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird für die verschiedenen Teilbereiche des Plangebietes festgesetzt. Sie variiert je nach Höhenlage des Basteiwalls zwischen max. 94,0 m und 96,5 m über NHN. Dies entspricht bezogen auf das vorhandene Geländeniveau einer tatsächlichen Gebäudehöhe von maximal 13,0 m.



Um das zweigeschossige Erscheinungsbild der Bebauung durchgängig planungsrechtlich zu sichern, wird die Traufhöhe mit mindestens 5,0 m bis maximal 7,0 m bezogen auf das Niveau des Basteiwalls/Marienwalls festgelegt. Bezogen auf m ü. NHN wird je nach Teilbereich des Bebauungsplanes eine Traufhöhe von 86,0 m – 88,0 m ü. NHN bis zu 88,0 m – 90,0 m ü. NHN festgesetzt.

Für die Bebauung im Bereich des Basteirings/Marienrings (WA 2/3/4) wird ebenfalls eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die festgesetzte Firsthöhe wird unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes auf maximal 94,5 m ü. NHN festgesetzt. Die Traufhöhen werden unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes mit 87,0 m – 89,0 m ü. NHN bzw. 88,0 m – 90,0 m ü. NHN festgesetzt.

### **3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl**

Aufgrund der veränderten Berechnungsverfahren der heute anzuwendenden BauNVO 1990 (§ 19(4) BauNVO) gegenüber der für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 geltenden Baunutzungsverordnung von 1968 sind Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen nunmehr auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Vor diesem Hintergrund wird die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der zulässigen Obergrenzen gem. § 17 BauNVO im WR und WA 1 und WA 4 mit 0,4 festgesetzt, um so für die Bauflächen entlang der Promenade im Sinne des oben formulierten Planungsziels eine angemessene Ausnutzbarkeit für innerstädtisches Wohnen zu ermöglichen.

Entsprechend der Regelungen des § 19 (4) BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch diese Anlagen um 50 % überschritten werden, so dass das maximal zulässige Maß der Versiegelung im Plangebiet 60 % beträgt.

Die am Basteiring gelegenen Grundstücke (WA 2 / WA 3) besitzen eine über die gem. § 17 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl hinausgehende Versiegelung. Vor dem Hintergrund, dass diese Grundstücke bereits vor 1962 bebaut waren, wird zur Sicherung des vorhandenen Bestandes gem. § 17 (3) BauNVO eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse ist durch diese Festsetzung nicht zu befürchten, zumal die für ein Mischgebiet, in dem Wohnen ebenfalls eine der zulässigen Hauptnutzungen darstellt, geltenden Obergrenzen gem. § 17 BauNVO nicht überschritten werden

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Kombination aus Grundflächenzahl (im Sinne der Obergrenzen des § 17 BauNVO) und der zulässigen Geschossigkeit mit 0,8 festgesetzt.

Um eine übermäßige Ausnutzung der Dachgeschosse zu vermeiden,

wird gem. § 20 (3) BauNVO festgesetzt, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände sowie der zu ihnen gehörenden Treppenträume in die Ermittlung der Geschossflächenzahl vollständig einzubeziehen sind.

Im Hinblick auf die vergleichsweise großen Grundstücksgrößen im Bereich Bastei-/ und Marienwall soll durch diese Regelung eine Begrenzung der innerhalb der Baufelder zu realisierenden Nutzfläche der Gebäude erreicht werden, um die mit zusätzlichen Wohnflächen verbundene Verkehrszunahme auf den eng bemessenen Erschließungsanlagen zu begrenzen.

### **3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien**

Um die bauliche Struktur entlang der Promenade langfristig zu sichern, werden die überbaubaren Flächen für die über den Basteiwall/ Marienwall erschlossene Grundstücke (WA 1, WR) jeweils grundstücksbezogen mit ausreichendem Spielraum für die künftige Entwicklung des Grundstücks eingefasst. Sofern die Tiefe der Baugrundstücke es ermöglicht, wird dabei eine Tiefe der überbaubaren Flächen von 15,0 m festgesetzt. Sofern die bestehende Bebauung darüber hinausgeht, orientieren sich die festgesetzten Baugrenzen an dem vorhandenen Bestand.

Auch eine geringfügige Überschreitung der zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen orientierten Baugrenzen durch einzelne Gebäudeteile im Sinne des § 23 (3) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig, um baulich eine eindeutige Bauflucht zum Bastei- und Marienwall zu definieren und die „Vorgartenbereiche“ zur Promenade, die den besonderen Charakter dieses Stadtraums prägen, in der heute bestehenden Tiefe von baulichen Anlagen freizuhalten.

Für die am Basteiring gelegenen Grundstücke, die in Teilen bereits eine über mehrere Grundstücke zusammenhängende Bebauung bilden, werden entsprechend dem Bestand durchgängige Baufenster festgesetzt.

### **3.4 Bauweise / Bauformen**

Um den bestehenden baulichen Charakter entlang des Bastei- und Marienwalls langfristig zu sichern, wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Die vorhandene Bebauung wird zur Promenade heute durch 10 – 14 m breite Baukörper geprägt. Lediglich drei Gebäude weisen eine deutlich davon abweichende Breite auf (Basteiwall 3 und 25 sowie Marienwall 1). Die maximal zulässige Breite der Baukörper zum Bastei- und Marienwall (WA 1 / WR) wird auf 16,00 m begrenzt, um den baulichen Charakter der Promenade auch für die Zukunft zu sichern und gleichzeitig eine im Verhältnis zu der bestehenden Bebauung angemessene Erweiterungsmöglichkeit einzu-

räumen.

Die im WA 2 und 3 gelegene Bebauung orientiert sich zum Basteiring und besitzt entsprechend der auf der östlichen Seite des Basteirings vorhandenen Bebauung eine dichtere Struktur, ohne dass es sich um eine „geschlossene Bebauung“ im baurechtlichen Sinne handeln würde.

Abweichend von den im WR und WA 1 getroffenen Festsetzungen wird daher entlang des Basteirings (WA 2/3) eine offene Bauweise festgesetzt, um damit die dort vorhandene Bebauungsstruktur auch künftig zu sichern. Bei dem mit WA 4 gekennzeichneten Bauflächen (Eckgrundstück Neutor / Marienring) handelt es sich um ein einzelnes Baugrundstück. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird hier der vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung am Basteiring und dem Eckgrundstück Neutor / Marienring (WA 4) wird für diese Baufelder (WA 2/3/4) auf eine maximale Baukörperbreite zum Basteiwall verzichtet.

### **3.5 Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen**

Die Zulässigkeit von Garagen wird künftig auf die überbaubaren Flächen beschränkt, um die übrigen Bereiche der Grundstücke von diesen Anlagen freizuhalten. Garagen sind damit nur im direkten baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper zulässig. Im Bereich der Vorzonen/Vorgartenbereiche werden Garagen ausgeschlossen, um diese von baulichen Anlagen freizuhalten und diese Flächen als begleitenden Grünraum der Promenade zu sichern. In den seitlichen Randzonen der Baufenster (zu den Nachbargrundstücken) werden Garagen ausgeschlossen, um eine durchgängig geschlossene Bebauungskante zu vermeiden und das charakteristische Erscheinungsbild einer offenen mit Grünstrukturen durchsetzten Bebauungsstruktur zu erhalten. Für die rückwärtigen Gartenzonen werden Garagen ausgeschlossen, um die Versiegelung durch bauliche Anlage insbesondere bei einer möglichen künftigen Grundstücksnutzung durch Mehrfamilienhäuser möglichst gering zu halten.

Bei verschiedenen Einfamilienhäusern entlang des Bastei- und Marienwalls befinden sich derzeit Einzelgaragen im Randbereich der rückwärtigen Gartenzonen. Um diese Nutzung, die aufgrund der geringen Anzahl der Garage keine städtebaulichen Konflikte auslöst, planungsrechtlich auch weiterhin zu ermöglichen, wird für das Reine Wohngebiet und das mit WA 1 gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass Einzelgaragen im rückwärtigen Gartenbereich, d.h. hinter der rückwärtigen Baugrenze, entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen ausnahmsweise zugelassen werden können. Um eine übermäßige Bebauung der rückwärtigen Gartenzonen aus-

zuschließen soll die Zahl der Garagen je Grundstück maximal zwei nicht überschreiten.

Um eine der Promenade angemessene Nutzung der Vorgartenbereiche zum Bastei- und Marienwall planungsrechtlich zu sichern, werden für das Reine Wohngebiet und das mit WA 1 gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet Stellplätze und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) ausgeschlossen.

Für die mit WA 2/3/4 gekennzeichneten Bauflächen wird auf eine Kennzeichnung der „Vorgartenbereiche“ verzichtet, da diese Grundstücke mit der rückwärtigen Gartenseite zur Promenade ausgerichtet sind.

### **3.6 Bauliche Gestaltung**

Zu dem Bebauungsplan wird ergänzend eine Gestaltungssatzung gem. § 86 Bauordnung NRW aufgestellt, in der vor dem Hintergrund der städtebaulichen und stadthistorischen Bedeutung der Promenade Regelungen zur Gestaltung der Gebäude (Dachform, Materialien und Farben der Außenwandflächen und Dacheindeckungen) und Nebenanlagen sowie der an die Promenade angrenzenden Freiflächen und Grundstückseinfriedigungen getroffen werden, um den bestehenden Charakter der Bebauung und der Freiflächen entlang der Promenade zu erhalten bzw. behutsam weiterzuentwickeln. Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## **4 Erschließung**

Die Erschließung der Bauflächen im Plangebiet wird wie bisher über das bestehende Straßennetz sichergestellt. Bastei- und Marienwall besitzen dabei eine Doppelfunktion als Erschließungsstraße für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke und als wichtige innerörtliche Rad und Fußwegeachse. Mit einer Breite der Fahrgasse von 3,0 m (mit Ausweichmöglichkeiten im Bereich der Grundstückszufahrten) ist die Leistungsfähigkeit von Bastei- und Marienwall schon im Hinblick auf den durch die Anlieger verursachten motorisierten Verkehr sehr begrenzt. Durch die intensive Nutzung der Promenade durch Fußgänger und Radfahrer – und insbesondere den Schülerverkehr der angrenzend vorhandenen Schulen – wird diese weiter eingeschränkt. Eine Ausweitung der Fahrgassen zur Verbesserung der Erschließungssituation ist aufgrund der begleitenden den Stadtraum prägenden Lindenallee ausgeschlossen.

Als wichtige innerstädtische Verbindungsstraße verlaufen der Bastei-

ring und Marienring am östlichen Rand des Plangebietes. Die prognostizierte Verkehrsbelastung – bei unveränderter Verkehrsführung – beträgt für das Jahr 2020 für den Marienring ca. 2.600 Kfz/ 24 h und für den Basteiring zwischen Kapuzinerstraße und Neutorstraße zwischen ca. 3.700 und 4.000 Kfz/24 h. Im Bereich zwischen Borkener Straße und Kapuzinerstraße ist für den Basteiring künftig mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 9.000 Kfz/24 h zu rechnen.

Der Teichweg wird in einer Breite von 6,0 m mit Anschluss an die Borkener Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

#### **4.1 Ruhender Verkehr**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich öffentliche Stellplatzanlagen am Marienring und Basteiring, die in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

Die bauordnungsrechtlich im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung der Grundstücke erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen.

#### **4.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist durch die auf dem Basteiwall und der Borkener Straße / Gerichtsring verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden.

### **5 Natur und Landschaft**

#### **5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung**

Freiraumplanerisches Ziel des Bebauungsplanes ist es, die innerhalb des Plangebietes vorhandenen wertvollen Grünstrukturen planungsrechtlich zu sichern.

Zum einen ist dies die entlang des Bastei- und Mariewalls vorhandene Lindenallee, die im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB als zu erhalten gesichert wird. Zum anderen handelt es sich um die öffentlichen Grünflächen im Umfeld der öffentlichen Stellplatzanlage am Marienring. Der Spielplatz im Kreuzungsbereich Rulandweg/Basteiwall ist aufgrund fehlender Bedarfe künftig nicht mehr erforderlich und soll aufgegeben werden. Die Flächen werden daher entsprechend den angrenzenden Bereichen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um die Vorgärten der Gebäude zum Bastei- und Marienwall (WA 1, WR) von baulichen Nutzungen freizuhalten und als private Freiflächen planungsrechtlich zu sichern, trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass diese „Vorgartenbereiche“ von jeglichen baulichen Anlagen auch nicht genehmigungspflichtigen Anlagen – mit Ausnah-

me der Grundstückszufahrten /- zugänge – freizuhalten sind.

## **5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft / Artenschutz**

Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich von Bebauungsplanverfahren, die der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB dienen und eine zulässige Geschossfläche von 20.000 qm nicht überschreiten, gelten gem. § 13 a BauGB (2) Nr. 4 als bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs ist daher für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

Unabhängig davon ist festzustellen, dass durch den Bebauungsplan kein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst wird. Zwar wird die zulässige Grundflächenzahl im Verhältnis zu dem bisher geltenden Planungsrecht von 0,3 auf 0,4 erhöht, jedoch erfolgt durch die Regelungen des § 19(4) BauNVO eine Begrenzung der zulässigen Versiegelung durch Garagen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen, für die nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 „Lilienbecke“ keinerlei Begrenzung bestand, auf ein Maß von 60 %.

Durch die Eingrenzung der überbaubaren Flächen wird zudem auch die räumliche Ausdehnung einer möglichen künftigen Bebauung eingeschränkt. Die innerhalb des Plangebietes entlang des Bastei- und Marienwalls vorhandenen Bäume werden im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Plangebiet nahezu vollständig bebaut ist, ist daher nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan Belange des Artenschutzes im Sinne der Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind und der Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes entgegenstünden.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung ist im Plangebiet ausreichend gesichert. Im Bereich Basteiring und –wall können aus dem öffentlichen Trinkwassernetz 192 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden, im Bereich Marienwall sind es 96 m<sup>3</sup>/h.

### **6.2 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung wird über das bestehende Kanalisationsnetz gewährleistet. Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen ist und für die Grundstücke ein Anschluss- und Benutzungszwang

besteht, finden die Regelungen des § 51 a Landeswassergesetz in diesem Falle keine Anwendung.

## **7 Altlasten und Kampfmittel**

Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen oder Altlasten/Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes bestehen nicht.

Da für das Plangebiet eine Beeinflussung durch Kampfmittel nicht von vorneherein ausgeschlossen werden kann, ist im Falle von Baumaßnahmen jeweils eine Einzelfallprüfung durch den Kampfmittelräumdienst erforderlich.

## **8 Immissionsschutz**

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Bauflächen unterliegen Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr und die südlich des Plangebietes gelegene Bahnstrecke Coesfeld - Münster.

Zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen und ggf. im Bebauungsplan erforderlicher aktiver / passiver Schallschutzmaßnahmen wurde ein Schallgutachten\* erstellt.

Neben den durch den Straßenverkehr und den Bahnverkehr verursachten Emissionen wurden auch die Schallemissionen des öffentlichen Parkplatzes am Marienring in die Betrachtung einbezogen.

Im Rahmen dieses Schallgutachtens wurden die verschiedenen Varianten einer möglichen veränderten Verkehrsführung im Bereich Marienring/Basteiring untersucht. Da jedoch eine Veränderung der Verkehrsführung innerhalb des Plangebietes derzeit nicht gesichert angenommen werden kann, werden für das Bebauungsplanverfahren die Prognosewerte der bestehenden Verkehrsführung – fortgeschrieben für das Jahr 2020 – zu Grunde gelegt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Allgemeine Wohngebiete sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit deutlich überschritten werden. Dies gilt mit Ausnahme der Fassaden Basteiring Nr. 27 und 29 auch für die festgesetzten Reinen Wohngebiete.

Die höchsten Schallimmissionen liegen demnach mit Beurteilungspegeln von mehr als 60 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht im Kreuzungsbereich Neutorstraße/Marienring sowie vor den dem südwestlich des Kreuzungsbereich verlaufenden Basteiring zugewandten Fassaden.

In Teilbereichen werden auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Hier sind insbesondere die Grundstücke im Südwesten des Plangebietes (Teichweg, Borkener Straße Basteiwall 1-7) sowie im Bereich Basteiring, und dem Kreuzungsbereich Neu-

\* Straßenverkehrslärmeinwirkungen auf das Bebauungsplangebiet „Basteiwall/Marienwall“ in Coesfeld, Schallgutachten Nr. 05010510, Uppenkamp und Partner, Ahaus, April 2010

torstraße/Marienring zu nennen.

Vor dem Hintergrund der konkreten städtebaulichen Situation und der Bedeutung der Promenade für die Stadtgeschichte Coesfelds scheiden aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände/-wälle) im Bereich Basteiwall und Marienwall (WR; WA 1) aus, da diese mit der Zielsetzung der Erhaltung der historischen städtebaulichen Struktur entlang der Promenade nicht vereinbar sind.

Im Bereich der mit WA 2/3 gekennzeichneten Bauflächen grenzt die Bebauung unmittelbar an den Basteiring an, so dass kein Raum für aktive Schallschutzmaßnahmen gegeben ist. Dies gilt auch für die mit WA 4 gekennzeichneten Bauflächen. Im rückwärtigen Bereich grenzen diese an die öffentliche Stellplatzanlage am Marienring. Auch hier scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen aus, da diese städtebaulich nicht verträglich in das Umfeld zu integrieren wären.

Zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung werden daher passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Hierzu werden aufbauend auf der ermittelten Lärmbelastung die entsprechenden Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 im Bebauungsplan gekennzeichnet und diesen zugeordnet Festsetzungen für das erforderlichen Schalldämmmaß der Außenbauteile formuliert.

Fenster zu Schlafräumen, an denen die Orientierungswerte für die Nachtzeit (45 dB(A)) überschritten werden, sind möglichst durch grundrissgestaltende Maßnahmen an der dem Lärm abgewandten Seite zu realisieren. Andernfalls ist der Raum zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden, evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung zu versehen. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes  $R'_{w,res}$  zu berücksichtigen.

## **9 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind im Planbereich betroffen.

Wie oben bereits dargestellt, bildet die Promenade als Teil des historischen Stadtgrundrisses ein wichtiges Zeugnis der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Coesfeld in den letzten Jahrhunderten.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst den nordwestlichen Teil der Stadtbefestigung von Coesfeld. Im Mittelalter wurde diese durch Stadtmauer und -graben gebildet, innerhalb dieses Bereichs unterbrochen vom Süringtör und Neutor.

Der im 30-jährigen Krieg begonnen Ausbau der Befestigungsanlagen Coesfelds wurde durch Fürstbischof Christoph Bernhard von Galen (1650 – 78) fortgeführt und ist in Planwerken dokumentiert. Im Plangebiet befanden sich Teile des Süringtors, die große hohe Lucht, ein Ravelin, und die kleine hohe Lucht, ein weiteres Bollwerk. Nach-



dem die nördlich der Stadt gelegene Zitadelle Ende des 17. Jhdt. Geschleift wurde, wurden die Stadttore seit Anfang des 19. Jhdts. abgebrochen und der Außenwall zur Promenade umgestaltet. Die obertägigen Befestigungsreste verschwanden mit der folgenden Bebauung. Um Aufschluss über Alter und Struktur der im Boden teilweise noch erhaltenen Befestigungsreste gewinnen zu können ist der LWL –Archäologie für Westfalen vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Baustellen begleitende Untersuchungen vorzubereiten. Sofern bei Baumaßnahmen kulturgeschichtlich interessanten Bodenfunden auftreten, sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, mit seinen oben begründeten Festsetzungen einen Beitrag zur Sicherung des in weiten Teilen historischen Stadtgrundriss und zum Erhalt der Promenaden als identitätsstiftenden öffentlichen Raum für die Stadt Coesfeld leisten. Davon unberührt bleibt eine mögliche Unterschutzstellung der Promenaden als „Denkmalbereich“ gem. § 5 DSchG NRW.

Neben möglichen Resten der Befestigungsanlagen befinden sich innerhalb des Plangebietes drei Baudenkmäler (Bildstock, Kaiser-Wilhelm Denkmal, Gebäude Borkener Str. 2), die durch die Planung in ihrem Bestand nicht berührt werden und nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt werden.

## **10 Fragen der Durchführung und Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht begründet.

## **11 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	3,64 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	1,63 ha	–	44,9 %
– Reines Wohngebiet	0,97 ha	–	26,6 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,89 ha	–	24,4 %
– Öffentliche Grünfläche	0,15 ha	–	4,1%

Coesfeld, im Juni 2010

WOLTERS PARTNER  
Architekten BDA · Stadtplaner DASL  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

## SCHALLGUTACHTEN NR. 05 0105 10-1

vom 27. April 2010

Straßen-, Schienen und Parkplatzverkehrslärmeinwirkungen  
auf das Bebauungsplangebiet „Basteiwall/Marienwall“  
in Coesfeld

Gutachterliche Untersuchung  
im Auftrag der:  
Stadt Coesfeld  
Markt 8  
48653 Coesfeld

Ausfertigung \_\_\_\_ von 3

Text: 39 Seiten  
Dokument mit Anhang I bis IV: 63 Seiten



## Zusammenfassung

Ziel dieser gutachterlichen Ausarbeitung ist die Ermittlung und Darstellung der auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Basteiwall/Marienwall“ einwirkenden Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienen- und Parkplatzverkehr.

Das Bebauungsplangebiet wird nördlich durch die Gebäude der *Familienbildungsstätte* und des *Arbeitsamtes*, östlich durch die Straßen *Basteiring* und *Marienring* begrenzt. Südlich wird das Plangebiet durch die *Borkener Straße* begrenzt. In westlicher Richtung schließt das Plangebiet die Bebauung an den Straßen *Basteiwall* und *Marienwall* mit ein.

### Die Untersuchungen haben Folgendes ergeben:

- Die höchsten Schallimmissionen durch Verkehrsgerausche liegen mit Beurteilungspegeln von  $\geq 60$  dB(A) am Tag und  $\geq 55$  dB(A) im südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes, im Kreuzungsbereich Marienring/Neutorstraße sowie vor den, dem südwestlich des Kreuzungsbereiches verlaufenden Basteiring zugewandten Fassaden vor.
- Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ALLGEMEINE WOHNGBIETE (WA) von 55 dB(A) am Tag und nachts 45 dB(A) bzw. 50 dB(A) tags und nachts 40 dB(A) für REINE WOHNGBIETE (WR) werden in den entsprechend dem Bebauungsplan ausgewiesenen Bereichen sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit teils deutlich überschritten.
- Die in WOHNGBIETEN (WA/WR) geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) zur Tageszeit und 49 dB(A) zur Nachtzeit werden insbesondere in den erstgenannten Bereichen überschritten.
- Bezogen auf den für das Jahr 2020 prognostizierten Nullfall hinsichtlich der Verkehrsentwicklung ist zu erkennen, dass sich die geänderten Verkehrsführungen positiv auf die Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr auf das Bebauungsplangebiet „Basteiwall/Marienwall“ auswirken. Eine detaillierte Darstellung ist dem Abschnitt 5.5 sowie den Isophonenkarten (Beurteilungspegel Tageszeitraum/Nachtzeitraum, Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109) im Anhang zu entnehmen.
- Entsprechend den Darstellungen in Abschnitt 5.5 lassen sich dabei lediglich marginale Unterschiede bei Betrachtung der drei Varianten erkennen.

## 1 Aufgabenstellung

Die Stadt Coesfeld plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Basteiwall/Marienwall“ zur Umsetzung eines ALLGEMEINEN WOHNGBIETES (WA) SOWIE REINEN WOHNGBIETES (WR).

Das Bebauungsplangebiet wird nördlich durch die Gebäude der *Familienbildungsstätte* und des *Arbeitsamtes*, östlich durch die Straßen *Basteiring* und *Marienring* begrenzt. Südlich wird das Plangebiet durch die *Borkener Straße* begrenzt. In westlicher Richtung schließt das Plangebiet die Bebauung an den Straßen *Basteiwall* und *Marienwall* mit ein. Die genaue Lage des Geltungsbereiches kann dem Anhang entnommen werden.

Ziel dieser gutachterlichen Ausarbeitung ist die Ermittlung und Darstellung der auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Basteiwall/Marienwall“ einwirkenden Lärmimmissionen aus dem Straßen-, Schienen- und Parkplatzverkehr. Als Grundlage dienen drei unterschiedliche Varianten hinsichtlich der Verkehrsführung und daraus resultierende Angaben zur durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke DTV entsprechend der Verkehrsuntersuchung „nord-westliche Innenstadt“ der Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Brilon Bondzio Weiser aus dem Jahre 2006. Zusätzlich wird der für das Jahr 2020 prognostizierte Nullfall beurteilt und als Referenz genutzt. Grundlage des Schienen- und Parkplatzverkehrslärms sind Angaben der Stadt Coesfeld.

Die Berechnungen erfolgen auf Grundlage der RLS 90. Neben dem Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 sowie den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erfolgt die Ermittlung der Lärmpegelbereiche nach den Vorgaben der DIN 4109.

In Abhängigkeit der ermittelten Lärmpegelbereiche und bei einer prognostizierten Überschreitung der zulässigen Werte erfolgen Angaben hinsichtlich der Schalldämmung von Außenbauteilen gemäß den Vorgaben der DIN 4109.

Die Stadt Coesfeld beauftragte das Sachverständigenbüro Uppenkamp + Partner GmbH (eine nach § 26 BImSchG bekannt gegebene Messstelle) mit der Durchführung der erforderlichen schalltechnischen Untersuchung. Die schalltechnische Untersuchung ist in gutachtlicher Form darzustellen.

## 9 Hinweise zur textlichen Festsetzung im Bebauungsplan

### Grundlegendes

Bei bestehender Bebauung kann im Bebauungsplan nur darauf hingewiesen werden, dass beim Neubau oder der baulichen Änderung die Fassade in Ausrichtung zu den Straßenführungen nach DIN 4109, Tabelle 8, im Lärmpegelbereich IV (dunkelrot) mit einem erf.  $R'_{w,res}$  von mindestens 40 dB, im Lärmpegelbereich III (rot) mit einem erf.  $R'_{w,res}$  von mindestens 35 dB auszuführen ist. Die Lärmpegelbereiche sind der Karte *Maßgeblicher Außenlärmpegel* im Anhang oder den entsprechenden Tabellen im Abschnitt 5 zu entnehmen.

Lärmpegelbereich	Farbbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	Beurteilungspegel Tag	erforderliches Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$ in dB
I	braun	bis 55 dB(A)	bis 52 dB(A)	30
II	orange	56 - 60 dB(A)	53 - 57 dB(A)	30
III	rot	61 - 65 dB(A)	58 - 62 dB(A)	35
IV	dunkelrot	66 - 70 dB(A)	63 - 67 dB(A)	40
V	violett	71 - 75 dB(A)	68 - 72 dB(A)	45
VI	blau	76 - 80 dB(A)	73 - 77 dB(A)	50

### Textliche Festsetzung

*Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der angrenzenden Straßen werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche sind ab dem **Lärmpegelbereich III** zur Bestimmung des erforderlichen  $R'_{w,res}$  des Außenbauteils anzugeben. Fenster zu Schlafräumen, an denen die Orientierungswerte für die Nachtzeit (45 dB(A)) überschritten werden, sind möglichst durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den lärmabgewandten Fassaden zu realisieren. Andernfalls ist der Raum zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden, evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten, falls kein zweites Fenster im Bereich einer lärmabgewandten Fassade zur Belüftung des Raumes genutzt werden kann. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes  $R'_{w,res}$  zu berücksichtigen.*