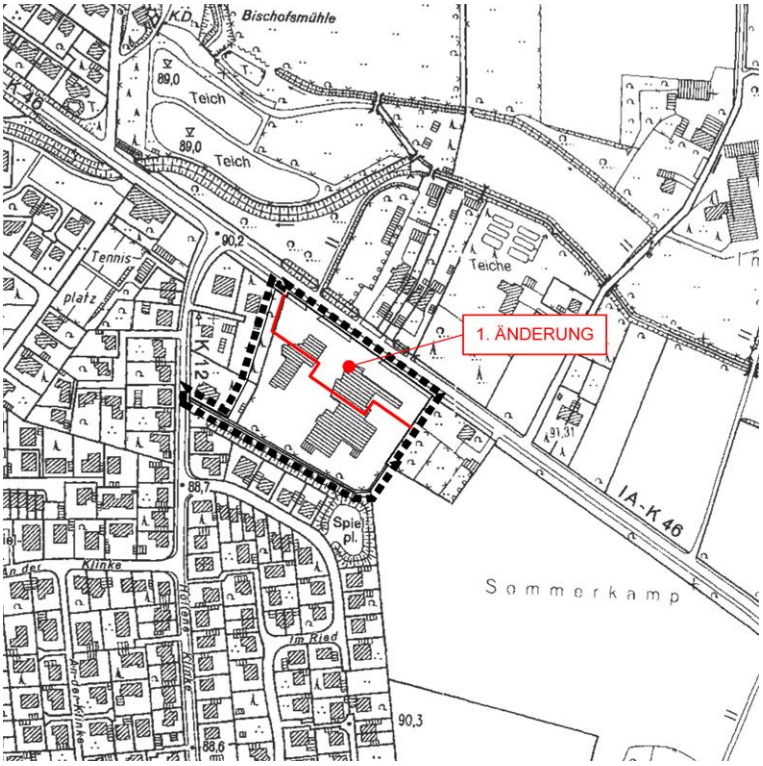
1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 130 Begründung
„Wohnareal Klinke“ – Entwurf –

Stadt Coesfeld



Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**	**3**
1.1	Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Derzeitige Situation	3
1.4	Planverfahren	4
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2	**Städtebauliche Konzeption**	**5**
3	**Festsetzungen zur baulichen Nutzung**	**5**
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	6
3.2.2	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	6
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
3.4	Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	7
3.5	Nebenanlagen	7
3.6	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	7
4	**Erschließung**	**7**
4.1	Rad- und Fußwegenetz	7
4.2	Ruhender Verkehr	7
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	8
5	**Natur und Landschaft / Freiraum**	**8**
5.1	Grünkonzept	8
5.2	Eingriffsregelung	8
5.3	Biotop- und Artenschutz	8
5.4	NATURA 2000	9
6	**Sonstige Belange**	**9**
6.1	Ver- und Entsorgung	9
6.2	Altlasten	9
6.3	Immissionsschutz	10
6.4	Denkmalschutz	12

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 29.09.2016 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 „Wohnareal Klinke” gefasst.
Das ca. 0,5 ha große Änderungsgebiet umfasst den nördlichen bisher als Mischgebiet festgesetzten Teil des Bebauungsplanes.
Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 „Wohnareal Klinke” im Jahre 2014 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um das bis dahin gewerblich genutzte Plangebiet im Sinne der Innenentwicklung für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen der - dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden - städtebaulichen Konzeption war für die unmittelbar an der Daruper Straße gelegenen Baufelder die Entwicklung einer gemischt genutzten Bebauungsstruktur aus Wohngebäuden und einem Bürogebäude vorgesehen.
Aufgrund einer veränderten Nachfragesituation lässt sich die zum damaligen Zeitpunkt vorgesehene Büronutzung an dem geplanten Standort nicht mehr realisieren. Daher soll nunmehr auch für den zentralen Eingangsbereich des Wohnquartiers eine Wohnbebauung realisiert werden.
Da die im Bebauungsplan aufgrund der bisherigen städtebaulichen Konzeption festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet einer vollständigen Nutzung der Bauflächen durch Wohngebäude widerspricht, wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt an der nach Südosten stadtauswärts führenden Daruper Straße unmittelbar am Ortsrand Coesfelds. Die westlichen und östlichen Teile des Änderungsgebietes sind bereits mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Auch die südlich angrenzenden Flächen sind mittlerweile weitgehend mit Wohngebäuden bebaut.
Westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich entlang der Daruper Straße einzelne Wohnhäuser. Östlich des Plangebietes grenzen ein weiteres wohnbaulich genutztes Grundstück sowie landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet an. Die Flächen nördlich der Daruper Straße sind geprägt durch einen Wechsel von Garten- und Waldflächen und einzelnen Wohngebäuden.

1.4 Planverfahren

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

– Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 0,5 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
– Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet.
– Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Coesfeld daher beschlossen, das vorliegende Änderungsverfahren 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 auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

• Flächennutzungsplan

Nach der Berichtigung des Flächennutzungsplanes in Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld das Gebiet der 1. Änderung als „Gemischte Baufläche” dar. Die westlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als „Gemischte Bauflächen” dargestellt. Südlich des Änderungsgebietes trifft der Flächennutzungsplan die Darstellung als „Wohnbaufläche”.

Gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB erfolgt nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens die Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege der Anpassung entsprechend der im Folgenden begründeten Zielsetzung des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche”.

- **Bebauungsplan**

Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 130 „Wohnareal Klinke”. Dieser trifft für das Gebiet der 1. Änderung die Festsetzung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Südlich angrenzend setzt der Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet” gem. § 4 BauNVO fest. Die Geschossigkeit ist im Änderungsgebiet als zwingend zweigeschossig, die Baukörperhöhe mit maximal 9,50 m bezogen auf die Höhenlage der Daruper Straße festgesetzt.

2 Städtebauliche Konzeption

An Stelle der bisher auf den noch unbebauten Flächen des Änderungsgebietes im zentralen Eingangsbereich des Wohnquartiers geplanten gewerblichen Nutzungen ist nunmehr die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit vorgelagerter Stellplatzanlage zur Daruper Straße vorgesehen. Damit können die bisher im rückwärtigen Teil der Grundstücke festgesetzten für eine gewerbliche Nutzung erforderlichen Stellplätze aufgehoben werden. Abweichend von den bisherigen Festsetzungen ist für die Wohngebäude im Plangebiet eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise vorgesehen, um bei Einhaltung der bisherigen Baukörperhöhe eine optimale Ausnutzung des obersten Geschosses als Vollgeschoss zu gewährleisten.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Änderungsgebiet werden entsprechend dem oben formulierten Planungsziel und den südlich angrenzenden Flächen als „Allgemeines Wohngebiet” gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Die gem. § 4 (3) Nr. 1,3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, um eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO (sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe) bleibt als solche Bestandteil des Bebauungsplanes, um im Einzelfall innerhalb der geplanten Wohngebäude die Ansiedlung von wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen (z.B. Internetarbeitsplätze, etc.) nicht von vornherein auszuschließen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird auch die zulässige Grundflächenzahl an die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO angepasst. Demnach wird künftig innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um eine unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen und gleichzeitig ausreichend unversiegelte Grundstücksflächen für die geplante wohnbauliche Nutzung zu sichern. Für die bereits bebauten Grundstücke am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes ist somit mit der Planänderung eine Reduzierung der zulässigen Grundflächenzahl verbunden. Im Hinblick auf die tatsächlich realisierte Nutzung auf den Grundstücken ist jedoch festzustellen, dass diese die Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschreiten.
Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten Grundflächenzahl und Geschossigkeit zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich.

3.2.2 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Die zulässige Geschossigkeit wird im Änderungsgebiet für die bisher noch unbebauten Flächen im zentralen Eingangsbereich des Quartiers auf eine II-III geschossige Bebauung begrenzt. Damit soll einerseits entlang der Daruper Straße weiterhin eine städtebaulich wirksame Raumkante gesichert werden und andererseits die Möglichkeit eröffnet werden, das Dachgeschoss der geplanten Bebauung intensiv, d.h. im Sinne eines bauordnungsrechtlichen Vollgeschosses, auszunutzen. Für die übrigen Flächen im Änderungsgebiet wird weiterhin eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt.
Die Festsetzung zur zulässigen Baukörperhöhe bleibt für das Änderungsgebiet jedoch unverändert und wird weiterhin auf maximal 9,50 m begrenzt. Unterer Bezugspunkt dieser Höhe ist die Oberkante der ausgebauten Daruper Straße.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Änderungsgebietes wird entlang der Daruper Straße unverändert eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.
Die überbaubaren Flächen werden mit Abstand zur Daruper Straße festgesetzt, um im zentralen Bereich den Gebäuden vorgelagert die Anordnung von Stellplätzen zu ermöglichen.
Die überbaubaren Flächen werden für das noch unbebaute Grundstück an die geplante Gebäudeanordnung angepasst und gebäudebezogen in zwei Baufenstern festgesetzt.

3.4 Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Für das Änderungsgebiet ist in Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung an der Daruper Straße die Errichtung weiterer Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Auf eine Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird daher in diesem Bereich verzichtet.

3.5 Nebenanlagen

Entsprechend den Festsetzungen im übrigen Allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt, dass Nebenanlagen (auch nicht genehmigungspflichtige) grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, um die nicht überbaubaren Flächen von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten. Darüber hinaus wird für die Errichtung einer Abstellanlage eine Fläche für Nebenanlagen im Bereich der Stellplatzanlage der geplanten Wohnbebauung festgesetzt.
Eine Überschreitung der überbaubaren Flächen durch Terrassen wird abweichend davon um bis zu 3 m zugelassen, um den Gestaltungsspielraum im Hinblick auf die Nutzung der Gartenflächen zu erhöhen. Terrassenüberdachungen sind von dieser Überschreitungsmöglichkeit jedoch nicht erfasst.

3.6 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen werden unverändert im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

4 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsgebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt weiterhin über zwei Anbindungspunkte an die Daruper Straße, von denen ausgehend die Grundstücke erschlossen werden.
Eine direkte Erschließung der Bauflächen von der Daruper Straße ist nicht vorgesehen.

4.1 Rad- und Fußwegenetz

Das Plangebiet ist über den entlang der Daruper Straße straßenbegleitend verlaufenden Rad- und Fußweg für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer erschlossen.

4.2 Ruhender Verkehr

Die gem. Bauordnung NRW für die geplanten Wohngebäude erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Für das Änderungsgebiet gilt weiterhin, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Den Gebäuden nach Norden vorgelagert - bzw. seitlich an die Erschließungsstraßen angrenzend - sind entsprechende Flächen für Stellplatzanlagen festgesetzt.
Ziel ist es, insbesondere Beeinträchtigungen der südlich gelegenen Wohnnutzungen durch den ruhenden Verkehr der Mehrfamilienhäuser zu vermeiden. Die bisher im Süden des Mischgebietes festgesetzte Fläche für Stellplätze wird aufgehoben.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die auf der Daruper Straße verkehrenden Buslinien ist das Plangebiet an das Netz des ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle „Bischofsmühle” befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Grünkonzept

Festsetzungen zur Grüngestaltung sind durch die vorliegende Planänderung nicht betroffen.

5.2 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Unabhängig davon ist festzustellen, dass das zulässige Maß der baulichen Versiegelung von derzeit 0,6 durch die Änderung des Bebauungsplanes auf künftig 0,4 reduziert wird. Insofern wird durch die Planung auch faktisch kein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst.

5.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

Für die 1. Änderung kann auf die im folgenden dargestellten Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes zurückgegriffen werden:
Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt an der nach Südosten stadtauswärts führenden Daruper Straße. Derzeit stellt sich der Bereich als fast komplett versiegelte Fläche dar. Die bestehenden Gebäude sind rund herum von einer gepflasterten Fläche umgeben, die derzeit als Ausstellungsfläche für Autos genutzt wird. Entlang der Daruper Straße finden sich kleine Schnitthecken und Straßenbegleitgrün. Nach Südwesten grenzt ein Gehölzstreifen an, der jedoch von der Planung nicht berührt wird. Für planungsrelevante Arten finden sich innerhalb des Plangebietes keine Strukturen, die als Habitat genutzt werden können.
Einzig ist nicht auszuschließen, dass Fledermäuse in Ritzen und Spalten der bestehenden Gebäude ein Sommerquartier haben. Auch befindet sich eine Halle im Plangebiet, deren Fassade Löcher aufweist, durch die Fledermäuse in das Gebäude eindringen könnten.
Die Planung sieht vor, die bestehenden Gebäude abzureißen und ein Wohngebiet zu entwickeln. Hierbei wird viel Fläche entsiegelt (durch Herabsetzung der Grundflächenzahl) und Gartenstrukturen werden neu angelegt. Dies hat grundsätzlich eine positive Wirkung für den Artenschutz. Die geplante Baufeldräumung darf nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtszeiten (01.03. – 30.09.) stattfinden.
Sofern die Bauzeitenregelung eingehalten wird, werden mit der Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

5.4 NATURA 2000

Das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet ist die Berkel (DE-4008-301), das rund 2000 m nördlich des Plangebietes liegt. Nachteilige Wirkungen durch die Planaufstellung können somit auf Grund der Entfernung und Art der Maßnahme ausgeschlossen werden.

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

Fragen der Ver- und Entsorgung der geplanten Bauflächen sind durch die vorliegende Änderung nicht berührt.

6.2 Altlasten

Das Plangebiet wird im Altlastenkataster und Kataster über schädliche Bodenveränderungen des Kreises Coesfeld als Altstandort geführt. Eine entsprechende Kennzeichnung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
Auf Grund der gewerblichen Vornutzung des Plangebietes wurden

die angeschütteten und natürlich gewachsenen Böden entsprechend Bundesbodenschutzverordnung analysiert*. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass innerhalb des Plangebietes an drei Stellen schädliche Bodenveränderungen gegeben sind. Die im Plangebiet außerhalb der bestehenden Bausubstanz vorgefundenen Bodenverunreinigungen wurden in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde bereits 2009 beseitigt und ordnungsgemäß entsorgt**.

Die vollständige Sanierung des Altstandortes 180-Co32 „Ehem. Aral-Tankstelle & ehem. Fa. Knubel“ unter Berücksichtigung der Folgenutzung als Wohnbebauung erfolgte gem. Sanierungskonzept der Fuhrmann & Brauckmann GbR*** im Zeitraum Juni bis Juli 2014. Das Sanierungskonzept wurde mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld abgestimmt und die Sanierung wurde von der Fuhrmann & Brauckmann GbR gutachterlich begleitet und dokumentiert****. Die Ergebnisse der Sanierung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die aufstehenden Gebäude wurden rückgebaut und die Materialien sortenrein getrennt entsorgt. Der Rückbau des asbesthaltigen Materials erfolgte gemäß TRGS 519, der des KMF-haltigen Materials nach TRGS 521.

Die im Boden angetroffenen Kontaminationen wurden vollständig ausgekoffert und entsorgt. Restkontaminationen verblieben an den bekannten Stellen nach jetzigem Kenntnisstand nicht im Boden. Eine Kontamination des Grundwassers an Kohlenwasserstoffen, BTEX und LHKW liegt nicht vor.

Die im Zuge der Auskofferungsmaßnahmen angefallenen, kontaminierten Böden wurden entsorgt bzw. verwertet. Die im Zuge des Abbruchs angefallenen Schadstoffe bzw. belasteten Gebäudeteile wurden ebenfalls entsorgt bzw. verwertet.

Die im Kataster über Altlasten und schädliche Bodenverunreinigungen erfasste Fläche ist nunmehr mit dem Status 7 „Sanierte Fläche ohne Überwachung“ versehen. Aufgrund der 2009 und 2014 durchgeführten Sanierung besteht für zukünftige Bauvorhaben kein weiterer Handlungs- und Sanierungsbedarf.

6.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr auf der Daruper Straße. Für das Plangebiet wurde daher bereits im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 130 eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, in der die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen untersucht und geeignete Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung definiert wurden*****.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grund der von dem motorisier-

* Gefährdungsabschätzung - Orientierende Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen auf dem Grundstück der Knubel GmbH & Co.KG, Harle 22a in 48653 Coesfeld, OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG, Greven, Juni 2008

** Dokumentation der vorgenommenen Aushub- und Entsorgungsmaßnahmen - Orientierende Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen auf dem Grundstück der Knubel GmbH & Co.KG, Harle 22a in 48653 Coesfeld, OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG, Greven, Juni 2008

*** Ehem. Autohaus „Knubel“, Harle 22a in 48653 Coesfeld, Sanierungsplanung im Zuge der Baureifmachung für Wohnbebauung, Fuhrmann & Brauckmann GbR, Balve, April 2014

**** Sanierung ehem. „Knubel-Gelände“, Harle 22a in 48653 Coesfeld, Gutachterliche Sanierungsbegleitung, Fuhrmann & Brauckmann GbR, Balve, September 2014

***** Immissionsschutz-Gutachten, Schaltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 130 „Wohnareal Klinke” in Coesfeld, Schallimmissionsprognose Nr. 06005613, Uppenkamp und Partner, Ahaus, November 2013

ten Verkehr auf der Daruper Straße ausgehenden Lärmimmissionen für die innerhalb des Plangebietes zulässigen schutzwürdigen Nutzungen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, da die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in den zur Daruper Straße orientierten Teilbereichen des Plangebietes überschritten werden.
Im Allgemeinen ist dem aktiven Lärmschutz an der Immissionsquelle gegenüber dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben.
Neben aktiven Maßnahmen, die überwiegend dazu dienen, den Freiraum zu schützen oder auch passive Maßnahmen zu reduzieren, kann durch eine günstige Wohnungsgrundrissgestaltung oder bauliche Maßnahmen am Gebäude erreicht werden, dass die anzustrebenden Innenschallpegel für Wohnräume eingehalten werden.
Auch wenn nunmehr mit der Festsetzung eines Allgemeine Wohngebietes eine im Hinblick auf den Immissionsschutzes sensiblere Nutzung an die Daruper Straße heranrückt, gelten weiterhin die, für die planerische Entwicklung des Baugebietes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes formulierten, städtebaulichen Grundsätze
Aktive Schallschutzmaßnahmen – wie etwa ein Lärmschutzwall/-wand – scheiden in der gegebenen innerörtlichen Situation entlang der Daruper Straße auf Grund der dort gewünschten durchgängigen Bebauung und des Erhalts eines städtebaulich hochwertigen Charakters der Daruper Straße aus städtebaulichen Gründen aus.
Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens werden daher passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwand gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auf Basis der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt.
Fenster von nachts genutzten Räumen (I. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV – wenn sie sich in den zu der Lärmquelle (Daruper Straße) ausgerichteten Fassaden befinden - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/ Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen.
Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind.
Die im Rahmen des Schallgutachtens ermittelten Lärmpegelbereiche sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

6.4 Denkmalschutz

Fragen des Denkmalschutzes sind innerhalb des Planbereiches nicht betroffen. Da das Plangebiet bereits bebaut war, ist bei Baumaßnahmen voraussichtlich nicht mit dem Auftreten von Bodendenkmälern oder kultur-historisch bedeutsamen Funden zu rechnen.

Bearbeitet für die Stadt Coesfeld
Coesfeld, im Oktober 2016

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld