

Stadt Schwerte**Bebauungsplan Nr. 147 "Westliche Innenstadt - Abschnitt I"****Begründung**

Inhalt	Seite
1. Allgemeine Planungsvorgaben	1
1.1 Aufstellungsbeschluß	1
1.2 Anlaß zur Bebauungsaufstellung und Darstellung im FNP	1
1.3 Derzeitige Situation und Planungsziel	2
2. Festsetzungen im Bebauungsplan	3
2.1 Art der baulichen Nutzung	3
2.2 Maß der baulichen Nutzung	4
2.2.1 Geschossigkeit	4
2.2.2 Überbaubare Fläche/Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl	4
2.2.3 Bauweise/Baulinien/Baugrenzen	5
2.3 Festsetzung zur baulichen Gestaltung/Belange des Denkmalschutzes	5
2.4 Erschließung	6
2.5 Grünflächen und Freiraumgestaltung	8
2.5.1 öffentliche Grünflächen	8
2.5.2 Bindung für Bepflanzung u. für die Erhaltung von Bäumen	8
3. Fragen der Durchführung und Auswirkungen der Planung	9
3.1 Ver- und Entsorgung / Altlasten	9
3.2 Immissionsschutz	9
3.3 Sonstige Auswirkungen der Planung	10
3.4 Flächenbilanz	10
3.5 Kosten	10

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Schwerte hat am 08.02.1990 beschlossen, für den Bereich zwischen Friedensstraße / Kantstraße / Hagener Straße und Westwall den Bebauungsplan Nr. 147 "Westliche Innenstadt - Abschnitt I" mit den Mindestfestsetzungen gemäß § 30 BauGB aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Aufstellungsbeschluß beschrieben und die Grenzen entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

1.2 Anlaß zur Bebauungsplanaufstellung und Darstellung im Flächennutzungsplan

Für einen großen Teil des vorliegenden Plangebietes (-nördl. Wilhelmstraße-) besteht der seit 1966 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 19 "Wilhelmsplatz". Das in diesem Bebauungsplan enthaltene städtebauliche Ziel und die daraus resultierenden Festsetzungen entsprechen nicht mehr den derzeitigen Entwicklungsvorstellungen.

Eine Grundstückstiefe entlang der Kantstraße ist im ebenfalls seit 1966 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 16 "Zwischen Kantstraße / Wilhelmstraße / Beckestraße und Hagener Straße" erfaßt.

Für das gesamte Gebiet westlich der Innenstadt wurde 1989 ein Strukturplan erarbeitet, um festzustellen, welche funktionalen und gestalterischen städtebaulichen Zusammenhänge, Probleme und Lösungsmöglichkeiten sich abzeichnen, um danach die weitere inhaltliche Bearbeitung bzw. Überarbeitung für einzelne Bebauungspläne vorzunehmen.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 147 entspricht einem von insgesamt drei Abschnitten, die für die westliche Innenstadt als Bebauungspläne neu aufgestellt werden sollen.

Die im folgenden Punkt 2 begründeten Festsetzungen des Bebauungsplanes resultieren aus den Erkenntnissen des erarbeiteten Strukturplanes.

Der seit 1966 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 19 "Wilhelmsplatz" wird aufgehoben. Ein entsprechendes Aufhebungsverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird als Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 durchgeführt. Soweit Flächenanteile des Bebauungsplanes Nr. 19 nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 147 sind, erfolgt hier bis zur Rechtskraft der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 148 und Nr. 149 eine planungs-

rechtliche Beurteilung für mögliche bauliche Entwicklungen oder Nutzungsänderungen nach § 34 BauGB. Darüber hinaus besteht als weiteres Steuerungsinstrument aufgrund der durch den Rat der Stadt Schwerte gefaßten Aufstellungsbeschlüsse die Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 BauGB. Mit Erlangung der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 147 treten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 "Kantstraße" außer Kraft, soweit sie von diesem überdeckt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte stellt für den Planbereich Mischgebiet dar. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren von "Mischgebiet" in "Kerngebiet" geändert. Damit soll im Bebauungsplan die im folgenden begründete Kerngebietsfestsetzung ermöglicht werden.

1.3 Derzeitige Situation und Planungsziel

Das preußische Kataster von 1896 zeigt, daß die Bebauung der damaligen Gemeinde Schwerte zu dieser Zeit nicht über den Westwall hinausging. Das Plangebiet wird erst im 20. Jahrhundert von der Stadterweiterung erfaßt - einige wenige Gebäude in der relativ geschlossenen Blockbebauung zeigen noch die Architektursprache der Jahrhundertwende. Die Denkmalliste der Stadt Schwerte verzeichnet hier allerdings keine Baudenkmäler. Als erhaltenswert ist jedoch das Eckhaus Wilhelmstraße Nr. 34 aufgrund seiner reichen Stuckverzierung im ersten und zweiten Geschoß einzustufen.

Zwischen Westwall und Kantstraße hat ein gewisser Entwicklungsdruck der innerstädtischen Kerngebietsfunktion eine heterogene Übergangszone entstehen lassen, die ein stadtgestalterisch unbefriedigendes Bild zur Folge hat. Aus der Sicht der Stadtgestaltung haben die im Bebauungsplan 1966 getroffenen Festsetzungen zur Geschossigkeit (5 bis 8 Geschosse an der Friedensstraße) und die Festsetzungen der Baugrenze sehr negative Konsequenzen gezeigt, da Neubauten aus der alten Bauflucht zurückspringen, die historische Blockstruktur aufreißen und Brandwände entstehen. Hier ist insbesondere das negative Beispiel an der Friedensstraße aufzuführen.

Für den Bereich Wilhelmstraße / Kantstraße / Hagener Straße besteht keine Planungsgrundlage, die dem sich abzeichnenden Entwicklungstrend zum Kerngebiet Rechnung trägt.

Konkreter Handlungsbedarf für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ergibt sich aus der Tatsache, daß die vorhandene Parkpalette auf dem Wilhelmsplatz mit hohen Kosten instandgesetzt werden muß und daher in diesem Zusammenhang die Möglichkeit geboten werden soll, hier eine innerstädtische Verdichtung für Wohn- und Geschäftsnutzung, die stadtkernverträglich ist, planungsrechtlich abzusichern.

2. Festsetzungen im Bebauungsplan

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet wird entsprechend dem erläuterten Planungsziel Kerngebiet festgesetzt.

Zur Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt von Schwerte wird die Wohnnutzung ab erstem Obergeschoß gemäß § 7 BauNVO allgemein zugelassen. In den besonders bezeichneten Bereichen Kantstraße und Friedensstraße soll ab erstem Obergeschoß die Wohnnutzung jedoch ausschließlich vorgesehen werden. Das entspricht der Nutzung in der vorhandenen Substanz. Insbesondere im Hinblick auf die Stärkung des Wohnquartiers westlich der Kantstraße soll hier an der Nahtstelle des Kerngebietes zur Innenstadt die Wohnfunktion auch im Falle der Neubebauung gesichert bleiben.

Für die Entwicklung zum attraktiven Kerngebiet mit ergänzendem Flächenangebot für Handel und Dienstleistung enthält der Bebauungsplan folgende Möglichkeiten:

- Der Bereich der vorhandenen Parkpalette am Westwall bietet optimale Voraussetzungen für die Erweiterung der Handels- und Dienstleistungsflächen mit innerstädtischem Wohnen (Parkdeck mit zwei- bis dreigeschossiger Randbebauung entlang Westwall und Wilhelmstraße).
- Die Aufwertung des Blockes südlich der Wilhelmstraße zwischen Hagener Straße und Kantstraße kann erreicht werden, wenn anstelle des eingeschossigen SB-Marktes mit großflächigem, ungestaltetem Parkplatz ein bauliches Konzept "Parkpalette - Geschäftsflächenangebot" analog nördlich der Wilhelmstraße realisiert wird.

- Ausschluß von Vergnügungsstätten

Die Anstrengungen der Stadt Schwerte, für den Bereich der westlichen Innenstadt Standortgunst hinsichtlich Handel, Dienstleistung und Wohnen zu entwickeln, setzt voraus, daß Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 (3) BauNVO ausgeschlossen werden, um einen möglichen bzw. zu befürchtenden "Trading down-Effekt" zu verhindern. Mit diesem Ziel wird der Ausschluß begründet, zumal auch öffentliche Mittel für die Wohnumfeldgestaltung investiert werden. Somit handelt die Stadt verantwortungsbewußt, wenn sie die Standortgunst für Nutzungen stärkt, die sonst durch zahlungskräftigere Mieter von Vergnügungsstätten verdrängt würden. In der übrigen Innenstadt sind derartige Einrichtungen nicht ausgeschlossen, so daß die Stadt keine unzulässige Verdrängung beabsichtigt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Geschossigkeit

Die in diesem Quartier maßstabbildende dreigeschossige Blockstruktur soll entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt werden.

Die aufgrund des Bebauungsplanes "Wilhelmsplatz" von 1966 entstandene fünf- bis achtgeschossige Bebauung entlang der Friedensstraße kann in ihrer Höhenentwicklung kein Maßstab für weitere Bebauung sein und wird daher nicht planungsrechtlich abgesichert. Der Bestandsschutz ist ohnehin gegeben. Als zukünftiger Maßstab im Falle einer Neubebauung wird hier eine viergeschossige Bebauung mit ausbaufähigem Dachgeschoß zugelassen. Das entspricht dem Maßstab der noch bestehenden Bebauung Nr. 27 und der Ecke Westwall.

Auch die Ecke Kantstraße / Friedensstraße erhält planungsrechtlich die Möglichkeit der konsequenten Blockrandbebauung. Das bestehende viergeschossige Flachdachgebäude wird auch in seiner Ergänzung als dreigeschossig mit ausbaufähigem Dachgeschoß vorgesehen.

Insbesondere die Eckbebauung Wilhelmstraße / Westwall, die im Falle der Neubebauung eine wichtige Torsituation zur Altstadt bieten soll, muß ihre Maßstäblichkeit aufnehmen und Bezug auf das erhaltenswerte Haus Wilhelmstraße Nr. 34 nehmen.

Für die städtebaulich unbefriedigende Front an der Hagener Straße – heute Parkplatz und eingeschossiger SB-Markt – wird die Dreigeschossigkeit zwingend festgesetzt, um hier neue Maßstäbe zu setzen.

Da die Festsetzung der Geschossigkeit nicht eindeutig die Höhenentwicklung festlegt (z.B. Beachtung unterschiedlicher Geschoßhöhen und Sockelausbildung bei Altbauten), wird zusätzlich eine maximale Traufhöhe festgesetzt, wo eine bauliche Ergänzung sich in Altbebauung einfügen muß. Die Vorgabe liegt überwiegend bei 11,0 m an der Hagener Straße und Friedensstraße sowie die Eckbebauung Westwall / Wilhelmstraße bei 12,0 m. Bezugspunkt der Traufhöhe ist jeweils die Niveauhöhe der zugeordneten Erschließungsstraße, für die eine vermessungstechnische Grundlage vorliegt.

2.2.2 Überbaubare Fläche/Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl, die lt. BauNVO im Kerngebiet 1,0 als Obergrenze beträgt, kann situationsbedingt für einige Bereiche durch die festgesetzte überbaubare Fläche nicht erreicht werden, um Freibereiche zu erhalten. Dabei handelt es sich insbesondere um die Zonen hinter der vorhandenen Bebauung südlich Friedensstraße / südlich Wilhelmstraße und nördlich Hagener Straße, wo eine Innenhofgestaltung und Neuordnung der Garagenhöfen eine verbesserte Wohnqualität ergeben soll.

Die Geschoßflächenzahl wird lt. BauNVO überwiegend mit der Obergrenze von 3.0 festgesetzt. Lediglich für die genannten Bereiche, wo die Grundflächenzahl bereits reduziert festgesetzt ist, wird auch die Geschoßflächenzahl auf 2.4 reduziert.

Für die beiden Blockinnenbereiche, in denen Parkdecks angeboten werden sollen, ist trotz einer zulässigen Zweigeschossigkeit nur eine GRZ / GFZ mit jeweils 1.0 angegeben. Damit wird im Erdgeschoß ein Nutzgeschoß (Geschäftsfläche) ermöglicht, d.h. bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl bleiben die Stellplatzflächen des Parkdecks gemäß § 21a (4) Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt. Die zulässigen Garagengeschosse im ersten Obergeschoß werden jedoch gemäß § 21a (1) BauNVO auf die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse angerechnet.

2.2.3 Bauweise / Baulinien / Baugrenzen

Festgesetzt wird im gesamten Planbereich geschlossene Bauweise.

Die Neubebauung am Westwall soll, durch Baulinie gesichert, den historischen Verlauf des Westwalls eindeutig markieren. Die Blockstruktur ist auch nach Westen an der Wilhelmstraße Richtung Kantstraße mit Baulinien zu ergänzen. Auch an der Friedensstraße wird die noch bestehende alte Blockkante durch Baulinien gesichert.

Im südlichen Planbereich sind, ebenfalls durch Baulinie markiert, die aufgerissenen Fronten entlang Hagener Straße und Kantstraße aus städtebaulich-gestalterischen Gründen vorrangig zu schließen.

Brandwände entstanden dort, wo zwischen Altbauten die neue Substanz nach Bebauungsplan 1966 um einige Meter zurückversetzt errichtet wurde (Friedensstraße Nr. 25 bis 37). Hier wird trotz der entstandenen Neubebauung die Baugrenze wieder an die historische Kante an der Friedensstraße vorgelegt. Damit besteht auch die Möglichkeit, eventuell nur durch eine vorgezogene eingeschossige Zone der derzeitigen fünfgeschossigen Bebauung einen "Fuß" zu geben und den Straßenraum der Friedensstraße besser zu fassen. Voraussetzung ist allerdings ein alternatives Angebot für die hier vorhandenen Stellplätze.

2.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung / Belange des Denkmalschutzes

Wie bereits erwähnt, sind Belange des Denkmalschutzes (Baudenkmäler) im Planbereich nicht direkt betroffen. Eine erhaltenswerte, für die Stadterweiterung typische, reich stuckierte Fassade zeigt das Haus Wilhelmstraße Nr. 34. Wegen starker Veränderungen im Erdgeschoß und in der Dachzone ist jedoch kein Denkmalwert gegeben.

Die heterogene Architektursprache des Plangebietes macht es erforderlich, ein Gestaltungsleitlinienkonzept zu erarbeiten, das auf der Grundlage der Entstehungszeit des Quartiers Anfang dieses Jahrhunderts aufbaut, für das das Haus Wilhelmstraße Nr. 34 ein ortsbildtypisches Beispiel ist.

Diese Leitlinien sollen in einer Gestaltungssatzung gem. §. 81 BauONW festgeschrieben werden. Der Bebauungsplan zeigt nachrichtlich bereits die Vorgabe von Dachneigungen, um eine künftige Dachlandschaft zu sichern.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rande des mittelalterlichen Ortskerns von Schwerte sind archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen. In diesem Fall sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

2.4 Erschließung

Die Hagener Straße L 673 und der Westwall bleiben im Gesamtverkehrskonzept der Stadt Schwerte weiterhin Hauptverkehrsstraßen, die das Quartier "westliche Innenstadt" erschließen, mit den sich daraus ergebenden Belastungs- und Zufahrtsproblemen.

Eine alleeartige Gestaltung, die auf die historische Funktion des Westwalls eingeht, soll trotz verkehrsfunktioneller Bedeutung der Straße angestrebt werden.

Für die Hagener Straße ist im Rahmen von Detailuntersuchungen zu klären, ob eine Reduzierung der Fahrbahnbreite erreicht werden kann, so daß an der nordwestlichen Straßenseite ein durchgehender Parkstreifen, durch Baumstandorte gegliedert, die Wohnanliegersituation verbessert. Der Parkstreifen darf jedoch nicht zu Lasten der Radfahrer und Fußgänger angelegt werden.

Die östlichen Abschnitte der Friedens- und Wilhelmstraße werden in der zukünftigen Tempo-30-Zone auch weiterhin aufgrund ihrer Nutzungsstruktur Kunden- bzw. Einkaufsfahrverkehr aufnehmen. Aus diesem Grunde ist besonders auf eine fußgängerfreundliche Gestaltung zu achten, die die Standortgunst für die anliegende Geschäftsnutzung im östlichen Bereich der Friedens- und Wilhelmstraße erhöht.

Der Bebauungsplan setzt lediglich die öffentliche Verkehrsfläche nach derzeitiger Situation fest, ohne zusätzliche Zweckbestimmungen, die verkehrsordnenden Maßnahmen vorbehalten sind.

Neue öffentliche Verkehrsflächen entstehen nicht.

- Öffentlicher Nahverkehr

Eine Bushaltestelle befindet sich standortgünstig am Westwall und soll dort erhalten bleiben.

- Ruhender Verkehr

Erfahrungsgemäß ist es nicht möglich, für kleinere Innenstadtbebauungsplanbereiche einen bedarfsgerechten Stellplatznachweis zu erbringen. Entweder ist ein starkes Defizit aufgrund der historischen Situation und der städtebaulichen Zielvorstellungen festzustellen, das im Planbereich nicht zu decken ist, oder in diesen Bereichen muß durch größere Parkanlagen der Bedarf für den größeren Umland gedeckt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist vorgesehen, durch Neubau der vorhandenen Parkpalette nördlich der Wilhelmstraße eine Anlage mit ca. 250 Stellplätzen anzubieten, die zum Teil als öffentlich nutzbare Stellplätze, zum Teil als Stellplatzbedarfsdeckung für eine mögliche Neubebauung im Eckbereich Westwall / Wilhelmstraße vorgesehen sind. Aufgrund einer Voruntersuchung könnte die Anlage in zwei Untergeschossen und einem Obergeschoß gebaut werden. Die Zufahrt erfolgt wie bisher vom Westwall.

Für den Bereich südlich der Wilhelmstraße soll - mit Zufahrt an der Wilhelmstraße - flächenmäßig ein ähnliches Konzept entwickelt werden. Eine Zufahrt von der Hagener Straße ist aus verkehrsfunktionellen Gründen nicht durchführbar. Eine Zu- und Abfahrt von der Kämtstraße sollte auf keinen Fall vorgesehen werden, um diese nicht mit weiterem Verkehr zu belasten. Hier müssen Voraussetzungen für die Erhöhung der Standortgunst geboten werden, um den derzeitigen negativen Eindruck aufzuheben.

Insgesamt ist jedoch im Gesamtverkehrskonzept zu entscheiden, ob das Innenstadt-Straßennetz eine derartige Massierung von Stellplatzangeboten mit seinen notwendigen Ein- und Ausfahrten in diesem Bereich zuläßt.

Außerdem ist die verträgliche Anordnung des Parkdecks hinsichtlich der Lärmbelastung im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.

Die beiden Parkpaletten sind als "Parkhäuser bzw. Großgaragen" im Kerngebiet zulässig. Eine Beschränkung gem. § 12 BauNVO ist nicht beabsichtigt. Weitere Regelungen aus verkehrsfunktioneller Sicht hinsichtlich verkehrsordnender Maßnahmen und Größenordnung sind bauaufsichtlich zu prüfen.

Das weitere Stellplatzangebot für die privaten Baugrundstücke erfolgt zu einem geringen Teil auf den eigenen Grundstücken (Hofzufahrten). Die wünschenswerte Neugestaltung von Höfen zur Verbesserung des Wohnumfeldes wurde bereits erwähnt, ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im öffentlichen Straßenraum werden im Rahmen der beabsichtigten bzw. teilweise realisierten verkehrsberuhigenden Umgestaltung einige Parkmöglichkeiten in Längsaufstellung angeboten.

2.5 Grünflächen und Freiraumgestaltung

2.5.1 Öffentliche Grünflächen

Im gesamten Plangebiet sind keine öffentlichen Grünflächen vorhanden und aufgrund der Struktur bzw. Eigentumsverhältnisse auch nachträglich nicht zu schaffen.

Das Spielplatzangebot wird im Westen des Planbereichs (Grünzone westlich der Kantstraße) gedeckt bzw. zukünftig zu decken sein.

2.5.2 Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen

Als "zu erhalten" wird im Plangebiet der vorhandene Kastanien- und Lindenbestand auf der östlichen Seite des Westwalls und der nördlichen Seite der Wilhelmstraße festgesetzt, außerdem ein großkroniger Baum im Gartenbereich der Parzelle Friedensstraße Nr. 27. Städtebaulich wirksam und daher zu erhalten ist auch die Baumgruppe auf der Parzelle 68 in der Kantstraße.

Auf die beabsichtigte Gestaltung sämtlicher Straßenräume durch zusätzliche standortgerechte Laubbäume wurde bereits hingewiesen. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Standorte sind nachrichtlich eingetragen, da diese im Rahmen der Ausbauplanung erst genauer fixiert werden können, wenn Faktoren wie Leitungsverläufe, Zufahrten etc. ausreichend berücksichtigt werden.

Durch textliche Festsetzung wird geregelt, daß die festgesetzten Flachdächer über den beiden geplanten bzw. angebotenen Parkdecks zu begrünen und so dauerhaft zu unterhalten sind.

3. Fragen der Durchführung und Auswirkungen der Planung

3.1 Ver- und Entsorgung / Altlasten

Die Ver- und Entsorgung wird durch das vorhandene Netz gewährleistet.

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Schwerte. Eine vorhandene Trafostation am westlichen Rand des derzeitigen Parkdecks wird im Falle der Neubebauung integriert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch das vorhandene, ausreichend aufnahmefähige Netz vorschriftsmäßig zur Kläranlage.

Die Abfallbeseitigung ist vorschriftsmäßig geregelt. Die Möglichkeiten zur Sammlung von Recyclingmaterial sind ebenfalls gesichert.

Vorhandene Leitungen in der Friedens- und Wilhelmstraße liegen im öffentlichen Straßenraum und sind somit auch planungsrechtlich gesichert.

Altstandorte bzw. Altablagerungen sind aufgrund derzeitiger und früherer Nutzung im Plangebiet nicht bekannt bzw. zu vermuten.

3.2 Immissionsschutz

Gewerbliche Immissionen, die über das für Kerngebiete zulässige Maß hinausgehen, sind für das Plangebiet nicht festzustellen. Das westlich vorhandene und im Flächennutzungsplan dargestellte Industriegebiet hat einen Abstand von mindestens 300 m. Auswirkungen auf das Plangebiet liegen nicht vor.

Zur Verkehrslärmsituation der L 673 Hagener Straße ist aufgrund der Belastung 1990 (mit 14.102 KFZ/24 Std.) an der östlichen Plangebietsgrenze nach DIN 18005 (-Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" - Mai 87 - Bild 3 -) festzustellen, daß die auftretenden Schallpegel mit 73 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts die zulässigen Orientierungswerte für Kerngebiete (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts) überschreiten.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen technisch nicht möglich und städtebaulich nicht vertretbar sind, werden für den Bereich entlang der Hagener Straße Schallschutzfenster der Klasse III festgesetzt, um innerhalb der schutzwürdigen Räume 35 dB(A) nachts nicht zu überschreiten.

Für den Westwall (Belastung 9.325 KFZ/24 Std.) liegt die Überschreitung bei 7 dB(A) tags und 8 dB(A) nachts. Hier ist die Empfehlung für Schallschutzfenster der Klasse II ausreichend. Eine Festsetzung erübrigt sich, da diese Fenster ohnehin aus Wärmedämmgründen vorgesehen werden.

Im übrigen wird der Hinweis an die Bauaufsichtsbehörde gegeben, daß bei der Grundrißanordnung schutzwürdige Räume an der lärmquellenabgewandten Gebäudeseite entlang Hagener Straße und Westwall anzuordnen sind.

Für die in den beiden Blockinnenbereichen geplanten bzw. angebotenen Parkdecks wird als textliche Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB gesichert, daß diese zu überdachen sind, um Lärmbelästigungen für die Wohnnutzung in den Obergeschossen auszuschließen.

3.3 Sonstige Auswirkungen der Planung

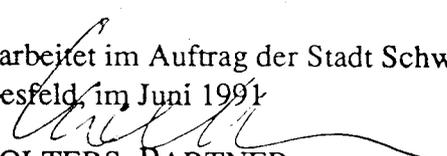
Negative Auswirkungen der Planung sind nicht zu erkennen. Die Festsetzungen tragen einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung Rechnung und berücksichtigen im übrigen die bekannten Wünsche von Betroffenen.

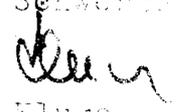
3.4 Flächenbilanz

Gesamtfläche	2,47 ha	-	100 %
davon:			
Kerngebiet	1,69 ha	-	68,42 %
Verkehrsfläche	0,78 ha	-	31,58 %

3.5 Kosten

Kosten für die öffentliche Hand fallen zur Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen nicht an.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Schwerte
Coesfeld, im Juni 1991

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner SRL
Daruper Straße 15 · 4420 Coesfeld

Schwerte, ...

Fluge