Begründung

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 104 e „Marktplatz Marl-Hüls“

Inhaltsverzeichnis

I. **Planungsanlaß / Planungsziel**

II. **Das Plangebiet**

1. Städtebauliche Situation
2. Verkehrserschließung/ -beziehungen
3. Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr
4. Eigentumsverhältnisse

III. **Bestehende Planungen / planungsrechtliche Situation**

IV. **Erläuterungen und Begründungen zum Planinhalt**

1. Städtebauliches Grundkonzept / Entwurfsaspekte
2. Verkehrserschließung
   - 2.1 Fließender Verkehr
   - 2.2 Ruhender Verkehr
   - 2.3 Marktbetrieb

V. **Grünkonzeption**

1. Ziel der Grünplanung
2. Kinderspielplatz
   - 2.1 Öffentlicher Spielplatz
   - 2.2 Privater Spielplatz

VI. **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8 u. 8a BNatSchG**

1. Rechtliche Grundlagen
2. Prüfung des Eingriffstatbestandes
3. Vorgehen

VII. **Planungsrechtliche Aussagen / Nachrichtliche Übernahme**

1. Allgemeines
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Art der baulichen Nutzung
4. Maß der baulichen Nutzung
   - 4.1 Grund- und Geschoßflächenzahl
   - 4.2 Geschossisgkeit
5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
   - 5.1 Bauweise
   - 5.2 überbaubare Grundstücksflächen

6. öffentliche Verkehrsflächen
7. Grünflächen
   7.1 öffentliche Grünflächen
   7.2 nicht überbaubare Flächen von Baugrundstücken
8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
9. Geh-, Fahr- und Leitugnsrechte
10. Nachrichtliche Übernahmen
    10.1 Erhaltenswerter Baumbestand
    10.2 Leitungen der Versorgungsträger
    10.3 Standort für Müll- und Wertstoffsammelbehälter

VIII. Ver- und Entsorgung

1. Trinkwasserversorgung
2. Fernwärme und Stromversorgung
3. Abstimmung mit den Versorgungsträgern
4. Entsorgung des anfallenden Schmutz- u. Regenwassers
   4.1 Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers
   4.2 Entsorgung des anfallenden Regenwassers
5. Abfall- und Wertstoffentsorgung

IX: Immisionslage und andere bodenrelevante Aussagen

1. Luftreinhalteplan
2. Lärmschutz
   2.1 Geräuschimmissionsuntersuchung
   2.2 Zusätzliche Maßnahmen
3. Gewerbe / Industrie
4. Altlasten
   4.1 Hochbunker
   4.2 Ehem. Tankstelle Eckbereich Karlstraße / Rathenaustraße
5. Bergbau - Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB
6. Denkmalschutz

X. Berechnungen, Bodenordnung, Soziale Maßnahmen, Kosten und Finanzierung

1. Berechnungen
   1.1 Flächenbilanz
   1.2 Anzahl der Wohneinheiten
2. Bodenordnung
3. Soziale Maßnahmen
4. Kosten und Finanzierung

XI. Anlagen zur Begründung

Anlage 1: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag unter Vorbereitung der Eingriffsregelung von September 1997 - Landschaft + Siedlung

Anlage 2: Stellungnahme zur Entwässerungsplanung der Unteren Wasserbehörde Kreis Recklinghausen vom 02.07.97

Anlage 3: Geräuschimmissionsuntersuchung zum Bebauungsplan vom 19.07.97, Ergänzung vom 23.09.97 und Ergänzung vom 19.06.98- Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik Dortmund

Anlage 4: Wassertechnisches Formblatt

I. Planungsanlaß / Planungsziel

Die unbefriedigende städtebauliche Situation des Marktplatzes in Marl-Hüls mit der angrenzenden Bebauung sowie der Fehlbedarf von ca. 2.000 Wohnungen veranlaßt den Rat der Stadt Marl in seiner Sitzung am 11.02.1993 einen städtebaulichen Ideenwettbewerb durchzuführen.

Ziel des Wettbewerbs war die Planung von mind. 30 Wohnungen nach den Richtlinien des sozialen Wohnungsbaus und, unter Einbeziehung des südlich des Marktplatzes gelegenen Kirchengrundstücks, ca. 20 Altenwohnungen. In Bezug auf die bestehende Nutzungsmischung von Handel, Dienstleistung und Wohnen sollte sich eine weitere gewerbliche Nutzung auf die Erdgeschoßbereiche beschränken.

Weiterhin wurde eine attraktive Gestaltung des Marktplatzes entsprechend seiner Funktion als Marktstandort und als städtischer Platzraum erwartet.

Die räumliche und funktionale Anbindung an die bestehende Fußgängerzone sowie die Verknüpfung mit dem bestehenden Kernbereich und dem Marktplatz sollte insbesondere berücksichtigt werden.

Das Preisgericht hat in seiner Sitzung am 24.10.1994 die Architekten Uwe Hansen und Klaus Rethmeier mit dem 1. Preis ausgezeichnet.

Der hier vorliegende Bebauungsplan soll das Wettbewerbsergebnis planungsrechtlich umsetzen und Grundlage für die Realisierung sein.

Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens beschloß der Rat der Stadt marl in seiner Sitzung am 11.12.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 e - Marktplatzbebauung Marl-Hüls.

II. Das Plangebiet

1. Städtebauliche Situation

Der Marktplatz liegt am östlichen „Innenstadtrand" von Marl-Hüls und gehört zum unmittelbaren Stadtteilzentrum. In unmittelbarer Nähe des Marktplatzes erstreckt sich das „Hülser Zentrum" mit der Fußgängerzone der Hülsstraße und der Trogemannstraße mit einer intensiven Geschäftsnutzung, die sich nach Westen in Teilbereiche des Lipper Wegs und nach Süden in die Hülsstraße fortsetzt.

Der West-, Nord- und Ostrand des Plangebietes wird geprägt durch eine überwiegend 3 - 4-geschossige Straßenrandbebauung mit gemischter Nutzung aus Gewerbe und Wohnen.

Im Süden grenzt das stark durchgrünte und mit Bäumen bestandene Kirchengrundstück mit Kirchengebäude, Pfarr- und Küsterhaus der katholischen Kirchengemeine Herz-Jesu an.

Der unmittelbare Randbereich des Marktplatzes wird durch eine lückenhafte, ungeordnete Bebauung bzw. Grünanlage geprägt.

An der Nordseite befinden sich im Bereich Friedrichstraße bzw. Rathenaustraße 4-geschossige Hochbunker sowie ein 5-geschossiges Wohnhaus und ein 3-geschossisges Fernmeldegebäude der Post mit einem alles überragenden Sendemast.

Der Ostrand des Platzes, an der Rathenaustraße, wird durch eine 3-geschossige Bebauung mit z.T. vorhandener gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß begrenzt.

Im südlichen Bereich begrenzt das Kirchengrundstück der Kirchengemeinde Herz-Jesu mit seinen Gebäuden und Außenanlagen die Platzfläche.

Der Westrand des Platzes an der Friedrichstraße wird durch eine dominante 4 - 8-geschossige Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß begrenzt. Im Verlauf der Friedrichstraße befinden sich 3 - 4-geschossige Wohngebäude mit zum Teil gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß.

Im Übergangsbereich Trogemannstraße / Friedrichstraße zum Marktplatz befindet sich ein Standort für Wertstoffcontainer.

Die Marktplatzfläche ist umlaufend mit ca. 40 - 50 Jahre alten Lindenbäumen eingefaßt. Der Oberflächenbelag besteht aus Blaubasaltpflastersteinen in verschiedenen Formaten. Im Bereich der südlichen Platzgrenze befinden sich ein Kiosk mit Toilettenanlage, ein Trafohäuschen der VEW, Fahrradständer, ein Tiefbunker, dessen Eingänge bereits verfüllt wurden, sowie eine Skulptur.

An zwei Vormittagen - am Dienstag und am Freitag - findet auf dem Marktplatz der Wochenmarkt statt.

Weiterhin dient der Platz zur Zeit als Aufstellungsort für Kirmesveranstaltungen, Schützenfeste etc.

Außerhalb der Marktzeiten und Veranstaltungen dient der Marktplatz als Parkplatzfläche für das Hülser Einkaufszentrum.

2. Vorhandene Verkehrssituation / -beziehungen

Die im Norden verlaufende Victoriastraße ist als stadtteilverbindende Hauptverkehrsstraße anzusehen, und ist als direkte Verbindung zum City-Bereich von Bedeutung.

Der Marktplatz selbst liegt in einem reinen Anliegerstraßensystem. Die den Marktplatz unmittelbar begrenzende Friedrichstraße und Rathenaustraße stehen in direkter Beziehung zur Victoriastraße. Die nördlich des Marktplatzes verlaufende Karlstraße stellt die Verbindung zur Otto-Hue-Straße dar, die in ihrer Funktion als Sammelstraße die Verkehrsbeziehung zu den östlichen und südlichen Stadtbereichen herstellt. Durch die Verknüpfung der Friedrich-straße und der Rathenaustraße mit dem Pastoratsweg besteht zum einen die Verbindung zur Otto-Hue-Straße, zum anderen ist die Anbindung an die Hülsstraße als Hauptverkehrsverbindung gewährleistet.

Eine für den Marktplatz relevante Fußwegverbindung besteht als Hauptbeziehung im Übergangsbereich der Friedrichstraße zur Fußgängerzone der Trogemannstraße. Die vorhandenen Fußwegverbindungen, von der Friedrichstraße zum Fußgängerzonenbereich der Hülsstraße, sind als Nebenbeziehungen anzusehen.

3. Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr

Das bestehende Liniennetz der Vestischen Straßenbahnen GmbH mit zentralen Haltestellen an der Victoriastraße und Bergstraße tangiert das Planungsgebiet unmittelbar, so daß die Anbindung an andere Stadtteile Marls und angrenzende Städte gewährleistet ist.

4. Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil des Planungsgebietes, d.h. die Marktplatzfläche, sowie die Bunker- und Straßenflächen, befinden sich im Eigentum der Stadt Marl. Die im Nord-Westen liegende, an das Bunkergrundstück Rathenaustraße angrenzende Grundstücksfläche ist Eigentum der zukünftigen Bauherrin, der Neuen Marler Baugesellschaft mbH..

Eine Teilfläche des im Süd-Westen liegenden Kirchengrundstückes der katholischen Kirchengemeinde Herz-Jesu wird als Erbbaurechtsgrundstück von der Kirchengemeinde an die Stadt Marl zur Nutzung als Markt- und Parkplatz übergeben.

III. Bestehende Planungen / planungsrechtliche Situation

Nach den Zielen der Landesplanung liegt der Planbereich im Siedlungsschwerpunkt Marl-Hüls.

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den Marktplatz und das östlich und südlich angrenzende Umfeld als Wohnbaufläche dar. Das westlich und nördlich angrenzende Geschäfts- bzw. Stadtteilzentrum ist als Kerngebiet ausgewiesen.

Für das Geschäftszentrum Hüls liegt ein Rahmenkonzept vor, das unter anderem die Erweiterung der Fußgängerzone in Teilbereiche der Hülsstraße bis zur Einmündung Droste-Hülshoff-Straße und in Teilbereiche des Lipper Wegs nach Westen vorsieht. Voraussetzung hierfür ist die Weiterführung der Hülsumgehung zwischen Lipper Weg und Hülsstraßee / Droste-Hülshoff-Straße.

Der westlich an den Marktplatz angrenzende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 104 b - Friedrichstraße / Trogemannstraße / Hülsstraße / Victoriastraße - sichert zum einen die zum Teil schon vorhandene rückwärtige Erschließung von der Friedrichstraße aus für den Geschäftsbereich der Fußgängerzone Hülsstraße, zum anderen ist für den westlich an die Friedrichstraße angrenzenden Bereich ein Kerngebiet mit einer 3- bis 4-geschossigen geschlossenen Bebauung festgesetzt. Im Eckbereich Trogemannstraße / Friedrichstraße ist die vorhandene 8-geschossige Bebauung berücksichtigt.

IV. Erläuterungen und Begründungen zum Planinhalt

1. Städtebauliches Planungskonzept / Entwurfsaspekte

Um die ungeordnete und zergliederte Randbebauung im Norden des Platzes zu verdecken, sieht die Planung eine fast geschlossene 4-geschossige Bebauung als Platzbegrenzung vor, welche nach Westen hin an der Friedrichstraße Richtung Trogemannstraße rechtwinklig abknickt.

Nach Abriß der Hochbunker an der Friedrich- und Rathenaustraße sind an gleicher Stelle Wohngebäude mit Altenwohnungen geplant. Das Gebäude an der Rathenaustraße ist 4-geschossig und freistehend mit 19 Wohnungen, das Gebäude an der Friedrichstraße ist wie die angrenzenden Gebäude 5-geschossig mit 14 Wohnungen und mit einem 4-geschossigen „Torgebäude" mit der der Friedrichstraße folgenden Bebauung verbunden.

Um die Baumasse horizontal und vertikal zu gliedern, sind die obersten Geschosse gegenüber dem darunterliegenden Geschoß zurückversetzt.

Die Marktplatzrandbebauung teilt sich entlang einer Mittelachse in den westlichen Teil mit 27 Eigentumswohnungen, Tiefgarage und gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß und den östlichen Teil mit 19 öffentlich geförderten Wohnungen, gewerblicher Nutzung, sowie Kellerersatzräumen im Erdgeschoß. Der zuletzt beschriebene Gebäudeteil ist nicht unterkellert.

Das Erdgeschoß der Marktplatzbebauung ist in Teilbereichen geöffnet, so daß die Möglichkeit des Durchgangs bzw. der Durchfahrt zu der Marktplatzfläche besteht.

Die geplanten Wohnungen erhalten entweder Balkone, Terrassen oder der Fassade vorgelagerte Glasvorbauten, welche als Klima-Pufferzone dienen. Oberer Abschluß der Gebäude ist ein flach geneigtes Dach. Zwischenbauteile erhalten ein extensiv begrüntes Flachdach.

Um einen Ausgleich für die bebaute Marktplatzfläche für den zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt zu schaffen, wird ein Teil der Grünfläche von der Kirchplatzfläche dem Marktplatz zugeordnet.

Die Oberflächengestaltung in Raster und Material ist durchgängig geplant. Durch Verschwenken des Rasters in die Achse der Kirche und leichtes Anheben des Kirchenvorplatzes hebt sich dieser von der übrigen Marktplatzfläche ab. Diese geringen Höhenunterschiede werden durch großzügige Stufen- und Rampenanlagen leicht überwunden, so daß die Kirche mit deren Gemeinderäumen in den städtebaulichen Rahmen einbezogen wird.

2. Verkehrserschließung

2.1 Fließender Verkehr

Die Neubebauung wird über die Friedrichstraße im Westen, die Rathenaustraße im Osten und die Marktstraße im Norden erschlossen.

Die Zufahrt der Feuerwehr erfolgt von der Rathenaustraße zwischen dem Eckgebäude und dem Spielplatz.

Die Aufstellfläche der Feuerwehr liegt mit einer Breite von 8,50 m auf der Südseite der Marktplatzfläche südlich der Bebauung.

2.2 Ruhender Verkehr

2.2.1 Private Stellplätze

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt teilweise in einer Tiefgarage, welche von der Marktstraße aus erschlossen wird, und teilweise auf oberirdisch angelegten Stellplätzen in unmittelbarer Nähe der Gebäude.

Auf Grundlage der Landesbauordnung (BauO NW) ergeben sich für den privaten Bedarf folgende Stellplatzzahlen:

a) **27 Eigentumswohnungen mit 468 m² Praxis- bzw. Ladenflächen:**

27 Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern:
Stellplatzschlüssel: 1 - 1,5 Stpl
28 WE x 1,5 = 41 Stpl.

468 m² Praxis- bzw. Ladenflächen:
Stellplatzschlüssel: 1 Stpl je 30 - 40 m² Nutz- bzw. Verkaufsfläche

468 m² : 40	=	11,7 =	12 Stpl
		insgesamt	53 Stpl.

Nachgewiesene Stellplätze gem. Planung:

In der Tiefgarage:	45 Stpl.
Im Freien:	9 Stpl.
insgesamt	**54 Stpl.**

b) **19 öffentlich geförderte Wohnungen mit 180 m² Praxis- bzw. Ladenflächen:**

19 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern:
Stellplatzschlüssel: 1 - 1,5 Stpl.

Im öffentl. geförderten Wohnungsbau ist der Stellplatzbedarf erfahrungsgemäß wesentlich geringer, so daß ein Stellplatzschlüssel von 1:1 Stpl. angemessen erscheint.

19 WE x 1,0 = 19 Stpl.

180 m² Praxis- bzw. Ladenflächen:
Stellplatzschlüssel: 1 Stpl je 30 - 40 m² Nutz- bzw. Verkaufsfläche

180 m² : 40 m²	=	4,5 =	5 Stpl.
		insgesamt	24 Stpl.

Nachgewiesene Stellplätze gem. Planung:
Im Freien auf eigenem Grundstück: 15 Stpl.
Im Freien auf dem Grundstück Altenwohnungen Rathenaustr.: 10 Stpl.
insgesamt 25 Stpl.

c) **19 Altenwohnungen Rathenaustraße:**

Stellplatzschlüssel: 0,2 Stpl.

19 WE x 0,2 = 3,8 = 4 Stpl.

Nachgewiesene Stellplätze gem. Planung: **5 Stpl.**

d) **14 Altenwohnungen Friedrichstraße:**

Stellplatzschlüssel: 0,2 Stpl.

14 WE x 0,2 = 2,8 = 3 Stpl.

Nachgewiesene Stellplätze gem. Planung; **4 Stpl.**

Der Stellplatznachweis für die zwei Wohnungen in der Überbauung der Karlstraße erfolgt auf dem Grundstück Friedrichstraße 7.

2.2.2 Öffentliche Stellplätze

Während der marktfreien Zeit dient der Marktplatz als Parkplatzfläche für den Einkaufsbereich Hülsstraße und Umgebung. Auf der Platzfläche ist eine Stellplatzanordnung geplant, welche für 135 PKW Platz bietet. Entlang der Friedrich- und Rathenaustraße werden in Parkbuchten weitere 22 Stellplätze angelegt.

2.2.3 Fahrradabstellanlagen

Fest eingebaute Fahrradständer für ca. 20 Fahrräder sind an den an der südlichen Platzgrenze liegenden Baumscheiben geplant. An Markttagen werden mobile Fahrradständer für ca. 40 Fahrräder aufgestellt.

2.3 Marktbetrieb

An zwei Markttagen, Dienstag- und Freitag Vormittag, können auf der Marktplatzfläche und auf der Fläche zwischen Friedrichstraße und Kirchenvorplatz insgesamt ca. 850 lfdm Marktstände aufgestellt werden. Die Reihen für die Marktstände haben eine Breite von je 3,00 m, die Doppelreihe 6,00 m und der Durchgang zwischen den Marktständen hat eine Breite von 4,00 m.

V. Grünkonzeption

1. Ziel der Grünplanung

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich. Das stark durchgrünte Kirchengrundstück mit Baumbestand und Rasenflächen hat einen Inselcharakter ohne Beziehung oder Anbindung an einen städtischen Grünzug.

Der Lindenbaumbestand entlang der Friedrichstraße, Rathenaustaße und den Marktplatzrändern ist ein prägendes Merkmal für das Plangebiet.

Ziel des Grünkonzeptes ist die Erhaltung, Verbesserung und Ergänzung des Lindenbaumbestandes an den Straßen- und Markträndern.

2. Kinderspielplatz

2.1 Öffentlicher Spielplatz

Auf Grundlage des von der Stadt Marl erstellten Planes „Spielplätze in der Stadt - Bestand und Bedarf" aus dem Jahre 1995 ist der Stadtbereich Marl-Hüls ausreichend mit öffentlichen Spielflächen versorgt.

In angemessener Entfernung stehen 2 Spielplätze an der August-Schmidt-Straße und je 1 Spielplatz am Gymnasium an der Loekampstraße und in der öffentlichen Parkanlage „Gänsebrink" zur Verfügung.

2.2 Privater Spielplatz

Grundlage für die Größe und Ausstattung der notwendigen privaten Spielplatzfläche im Geschoßwohnungsbau ist die Spielplatzsatzung der Stadt Marl.

Die Größe der nutzbaren Spielfläche berechnet sich gem. dieser Satzung für 46 Wohnungen mit 235 m². Die tatsächliche Größe des Spielplatzes beträgt 256 m².

Der Spielplatz wird mit Pergolen, Holzpalisaden und -verschalungen sowie Bepflanzung und Berankung zum Schutz der spielenden Kinder gegen evtl. Belästigungen des angrenzenden Straßenverkehrs an der Rathenaustraße versehen. Die Feuerwehrzufahrt zwischen Spielplatz und Eckgebäude ist für PKW gesperrt.

Der Kinderspielplatz befindet sich am Ostrand des Marktplatzes an der Rathenaustraße und entspricht in etwa der Grundfläche des ihm gegenüberliegenden Gebäudes an der Friedrichstraße.

VI. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8 und 8a BNatSchG

1. Rechtliche Grundlagen

Durch die Ergänzung des Bundesnaturschutzgesetzes um die unmittelbar geltenden §§ 8 + 8a wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf die Planungsebene verlagert.

Somit sind auch auf die Bauleitplanung die entsprechenden §§ 4 und 5 des Landschaftsgesetzes NW anzuwenden. Danach ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- und Ersatzbaumaßnahmen zu kompensieren.

2. Prüfung des Eingrifftatbestandes

Ziel des § 4 Landschaftsgesetzes und gleichlautend § 8 BNatSchG ist die Vermeidung - wenn das nicht möglich ist - der Ausgleich von erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Die Prüfung erfolgt dabei in 4 Arbeitsstufen:

- Vermeidungsgebot
- Ausgleichsgebot
- Abwägung
- Ersatzmaßnahmen

Vermeidungsgebot:

zu vermeiden sind Beeinträchtigungen

- der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, d.h. jede Einwirkung, die auf einzelne Umweltfaktoren oder ihr ökologisches Zusammenspiel derart einwirkt, daß eine nicht unwesentliche Störung der Funktionen des Naturhaushaltes (Arten, Biotope, Boden, Wasser, Klima, Lufthygiene) die Folge ist.

- des Landschaftsbildes (das Empfinden einer erheblichen Störung der äußeren, optisch wahrnehmbaren Erscheinung von Natur und Landschaft, bei großflächiger Betrachtungsweise vom Standpunkt eines aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachters).

Ausgleichsangebot:

Soweit ein Eingriff nicht ausgleichbar ist, andere Belange im Range vorgehen, werden Ersatzmaßnahmen erforderlich. Im folgenden wird davon ausge-

gangen, daß die Belange „Schaffung von Wohnraum" vorrangig behandelt werden.

Abwägung

Ein Verzicht auf die beabsichtigte Wohnbaunutzung scheidet aus, da

- der Wohnungsmarkt z. Zt. In Marl angespannt ist; es fehlen derzeit ca. 300 Wohnungen pro Jahr.

- bereits ein Großteil der Flächen durch Baukörper und befestigte Flächen in Anspruch genommen ist.

- durch das Vorhaben erreicht wird, daß eine stärkere Binnenentwicklung (Ausschöpfen von geeigneten Flächen im Innenbereich der Stadt) gegenüber einer weiteren Außenentwicklung (Inanspruchnahme größerer Freiflächen in Stadtrandlage) entsteht.
- die Flächeninanspruchnahme sich zum überwiegenden Teil auf bereits genutzte Flächen beschränkt und keine verhältnismäßig hohen Nachteile für Natur und Landschaft entstehen.

Ersatzmaßnahmen

Nachdem das Bauvorhaben nicht zu vermeiden ist, gilt es, Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Dazu ist es notwendig, das komplette Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes und das Landschaftsbildes zu erfassen und auf seine vielfältigen, miteinander verknüpften Funktionen hin zu untersuchen. Danach sind die Eingriffsfolgen zu ermitteln, dann zu bewerten und hieraus diejenigen auszuwählen, die einer Kompensation überhaupt zugänglich sind und schließlich die Maßnahmen festzulegen und zu beschreiben, die zur Kompensation der Eingriffsfolgen durchgeführt werden müssen.

3. Vorgehen

Ermittlung der Ausgangssituation hinsichtlich der natürlichen Gegebenheiten sowie der Nutzungsstrukturen. Bezugsebene ist die Situation vor Ort, Stand September 1997 (Ortsbesichtigung).

Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Orts- / Landschaftsbildes, der Erholung, des kulturellen Erbes.

Die Eingriffsermittlung erfolgt in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" des Kreises Recklinghausen.

4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag unter Vorbereitung der Eingriffsregelung
Verfasser: Landschaft + Siedlung (siehe Anlage 1)

Die bioökologische Flächenbilanzierung ergibt ein rechnerisches Defizit von 4.343 Wertpunkten.

Da eine Kompensation durch zusätzliche Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Grund der hohen städtebaulichen Flächenausnutzung nur in einem geringen Maß möglich ist, besteht ein zusätzlicher Maßnahmebedarf außerhalb des Plangebietes.

Vorgesehen ist die Anpflanzung von 27 Straßenbäumen im Stadtgebiet von Marl. Die genaue Art und der Standort der zu pflanzenden Bäume wird in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Marl und dem Bauherrn geregelt.

VII. Planungsrechtliche Aussagen / Nachrichtliche Übernahmen

1. Allgemeines

Der überarbeitete Wettbewerbsentwurf des 1. Preisträgers ist Grundlage des Bebauungsplanes.

Die Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfes und die daraus resultierenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgten in Zusammenarbeit und Abstimmung zwischen dem 1. Preisträger des Wettbewerbes, der Bauherrin und der Stadt Marl.

Die Festsetzungen sind so gewählt, daß die Umsetzung des überarbeiteten städtebaulichen Wettbewerbsergebnisses gewährleistet ist und ein angemessener Gestaltungsspielraum gewahrt wird.

2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 Bau GB)

Der Bebauungsplan wird in seinem Geltungsbereich begrenzt:

- im Norden durch ein V-geschossiges Wohngebäude, ein III-geschossiges Fernmeldegebäude sowie die Karlstraße
- im Osten durch die Straßenrandbebauung Rathenaustraße
- im Süden durch das Kirchengrundstück der katholischen Kirchengemeinde Herz-Jesu sowie dem Pastoratsweg

- im Westen durch die Straßenrandbebauung der Friedrichstraße bzw. der Friedrichstraße selbst.

Die genaue Abgrenzung ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet.

3. Art der baulichen Nutzung /§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB)

Gemäß der Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird für den Planbereich Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO NW) festgesetzt.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB)

4.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

a) **Marktplatzbebauung**

Die Obergrenzen der zulässigen GRZ und GFZ werden in dem Baugebiet überschritten.

Um die Funktion des Wochenmarktes so wenig wie möglich einzuschränken, rückt die gesamte Marktplatzrandbebauung soweit es geht Richtung Norden an die bestehende Lindenbaumreihe. Da der Anteil der öffentlichen Fläche des Marktplatzes so groß wie möglich erhalten bleiben soll, werden die für die Bebauung notwendigen privaten Grundstücke zwangsläufig auf ein Mindestmaß reduziert.

Die geplante geschlossene Bebauung verdeckt nicht nur die lückenhafte, unattraktive Gebäudeansicht im Norden, sondern wirkt raumbildend und platzbegrenzend.

Durch die Neugestaltung der Markt- und Kirchplatzflächen sowie die geplante Platzrandbebauung erfährt der Hülser Marktplatz als wichtiger städtischer Raum eine erhebliche Aufwertung.

Die zulässige GRZ wird mit max. 0,6, die zulässige GFZ mit max. 2,0 für die im Plan dargestellte Fläche ausgewiesen.

b) **Altenwohnungen**

Um die Straßenrandbebauung nach Abriß der Hochbunker an Friedrich- und Rathenaustraße nicht zu unterbrechen, erscheint es aus städtebaulicher Sicht notwendig, an gleicher Stelle

Wohngebäude zu errichten, welche sich an die benachbarte Bebauung in Geschossigkeit und Form anpaßt.

Da die Grundstücksflächen zwangsläufig vorgegeben sind, ergeben sich auch hier Überschreitungen der zulässigen GRZ und GFZ.

Die zulässige GRZ wird mit max. 0,7, die zulässige GFZ mit max. 2,7 für die im Plan dargestellten Flächen ausgewiesen.

4.2 Geschossigkeit

Für den im Plangebiet vorgesehenen Geschoßwohnungsbau wird eine max. V-geschossige Bebauung an der Friedrichstraße und eine maximal IV-geschossige Bebauung an Rathenaustraße und Marktplatz festgesetzt.

Diese Festsetzungen ergeben sich aus den städtebaulichen Zielvorstellungen des Wettbewerbsergebnisses, die eine einheitliche Höhenentwicklung in Bezug zur angrenzenden vorhandenen Bebauung gewährleisten.

Bei der Ermittlung der GRZ und GFZ gem. § 19 und § 20 BauNVO werden die Flächen für Stellplätze und Tiefgarage sowie deren Zufahrten gem. § 19 Satz (4) Abs. 3 und § 21a BauNVO nicht mitgerechnet.

5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 Bauweise

Für die Gebäude an der Friedrichstraße und der Marktstraße wird eine „geschlossene Bauweise" - g - festgesetzt.

Das Wohngebäude an der Friedrichstraße bildet den Abschluß der geschlossenen Straßenrandbebauung im Verlauf der Friedrichstraße.

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise für die Marktplatzrandbebauung ergibt sich aus den städtebaulichen Zielvorstellungen des Wettbewerbsergebnisses, um die unstrukturierte Bebauung im Norden des Marktplatzes zu verdecken und gleichzeitig eine Platzeinfassung zu schaffen.

Für das Gebäude an der Rathenaustraße wird eine „offene Bauweise" - o - festgesetzt.

Diese Festsetzung ergibt sich zwangsläufig, sowohl aus der Gesamtplanung, als auch aus Größe und Lage des Grundstücks zwischen Rathenau-, Markt- und Karlstraße.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen

In gleicher Weise wichtig für das städtebauliche Gesamtkonzept ist der Abriß der Hochbunker an Friedrich- und Rathenaustraße und die Errichtung von Wohngebäuden an gleicher Stelle.

Um die Straßenrandbebauung im Verlauf der Friedrichstraße und Rathenaustraße im Bereich der freiwerdenden Bunkergrundstücke sowie die Umsetzung des städtebaulichen Wettbewerbsergebnisses zu gewährleisten, werden die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen begrenzt.

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

Als öffentliche Verkehrsfläche werden Friedrich-, Karl-, Rathenaustraße und Pastoratsweg mit den angrenzenden Gehwegen und öffentlichen Stellplätzen sowie die vorhandene und zukünftige Marktplatzfläche gem. der Planung festgesetzt.

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünflächen

Größere zusammenhängende Grünflächen sind aufgrund der Marktplatznutzung nicht wünschenswert, so daß sich das Grün lediglich auf kleine Flächen im Bereich der Baumscheiben reduziert. Im Übergang Marktplatzfläche / Kirchenvorplatz ist ein langgestrecktes Pflanzbeet geplant, welches die Begrenzung zwischen Kirch- und Marktplatz an dieser Stelle verdeutlicht.

7.2 Nichtüberbaubare Flächen von Baugrundstücken

Die an die Wohngebäude der Marktplatzrandbebauung direkt angrenzenden Flächen werden aufgrund der Marktnutzung und der damit verbundenen ungehinderten Möglichkeit der Reinigung der Flächen bis auf kleine Teilbereiche nicht begrünt.

Die Gebäude mit Altenwohnungen an der Friedrich- und Rathenaustraße erhalten entlang der Straßen- und Rückfront auf den verbleibenden Flächen eine Bepflanzung. Teilbereiche können den Erdgeschoßwohnungen direkt zugeordnet werden.

8. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die den Marktplatz und die Straßen begrenzenden Lindenreihen werden an der Stelle durch Neupflanzungen ergänzt, wo entweder nicht erhaltenswerte Bäume entfernt oder Lücken vorhanden sind. In Verlängerung der Baumreihe Rathenaustraße in Richtung Victoriastraße werden 4 Bäume neu gepflanzt. Der Standort der Anpflanzung von Bäumen kann bis zu 1,00 m abweichen.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Gewährleistung der fußläufigen Durchlässigkeit der Marktplatzrandbebauung sind ausgehend von der Rathenaustraße, der Marktstraße und der Friedrichstraße zum Marktplatz Gehrechte zugunsten der Stadt Marl und der Allgemeinheit festgesetzt.

Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Marl und der Versorgungsträger sichern zum einen die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen und gewährleisten zum andern die Erreichbarkeit des Marktplatzes und der Bebauung durch Rettungsfahrzeuge.

Im nordwestlichen Marktplatzbereich im Übergang zur privaten Grundstücksfläche ist zur Sicherung der Wochenmarktnutzung oberhalb der hier festgesetzten privaten Tiefgarage ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Marl und der Allgemeinheit ab der Höhe von 55,0 m über NN festgesetzt.

Zusätzliche Textfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 und Nr. 11 gewährleisten die Doppelnutzung von Marktplatzfläche und der privaten Tiefgarage durch Festsetzungen in 2 Ebenen.

10. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

10.1 Erhaltenswerter Baumbestand

Der erhaltenswerte Baumbestand entlang des Marktplatzrandes und der Rathenau- und Friedrichstraße ist mit Standort und Kronenbereich nachrichtlich dargestellt.

10.2 Leitungen der Versorgungsträger

Die unterirdisch geführten Leitungen für Strom, Wasser, Telefon und Fernwärme der VEW, Gelsenwasser und Telekom sind nachrichtlich dargestellt.

Bauliche Anlagen oder Neuanpflanzungen von Bäumen bedürfen der Absprache und Zustimmung der Versorgungsträger.

10.3 Standorte für Müll- und Wertstoffsammelbehälter

Standorte der Hausmüllsammelbehälter für die einzelnen Wohngebäude sind im Bereich der jeweiligen Eingangsbereiche nachrichtlich dargestellt.

Der Standort für die Wertstoffsammelbehälter sowie für die Presscontainer des Marktbetriebes sind an der Südseite des Marktplatzes im Bereich des Kiosks nachrichtlich dargestellt.

VIII. Ver- und Entsorgung

1. Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das öffentliche Netz der Gelsenwasser AG.

2. Fernwärme- und Stromversorgung

Die Fernwärme- und Stromversorgung ist durch die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen AG (VEW) vorgesehen. Eine Versorgung mit Nutzwärme ist durch die VEBA-Kraftwerke Ruhr AG vorbehaltlich einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vorgesehen.

3. Abstimmung mit den Versorgungsträgern

Alle geplanten Maßnahmen im Bereich bestehender Leitungen sind rechtzeitig mit den betreffenden Versorgungsträgern abzustimmen.

4. Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers

4.1 Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers

Das anfallende Schmutzwasser wird in die Mischwasserleitungen der Friedrichstraße bzw. Rathenaustraße über Revisionsschächte eingeleitet.

4.2 Entsorgung des anfallenden Regenwassers

Gem. § 51 a LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Die vorgesehene Baumaßnahme fällt jedoch nicht unter die Bestimmung des § 51 a LWG, da das Grundstück schon befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist. Daher entfällt die Pflicht zur Versickerung des Niederschlagswassers. (Siehe Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde Kreis Recklinghausen vom 02.07.97, Anlage 2)

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werden die vorgesehenen Stellplätze und befestigten Flächen mit einem möglichst wasserdurchlässigen Belag versehen.

Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt in die vorhandenen Mischwasserleitungen der Friedrich- und Rathenaustraße.

5. Abfall- und Wertstoffentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Stadt Marl. Entsprechende Standorte für Müllsammelbehälter sind im Bereich der Hauseingänge bzw. angrenzend an die Erschließungsstraßen vorgesehen.

Die Wertstoffsammelbehälter einschl. der Presscontainer für den Marktbetrieb sind an der Südseite der Marktfläche geplant.

IX. Immisionslage und andere bodenrelevante Aussagen

1. Luftreinhalteplan

Der Planbereich liegt in einem Belastungsgebiet, welches im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet-Mitte geführt wird.
Im Bereich der Flächennutzung wurde das Erhebungssystem zur Messung der Luftbelastung umgestellt, so daß aus diesem Grund die Daten des Luftreinhalteplanes mit dem der 1. Fortschreibung 1987 - 1991 nicht vergleichbar sind.
Für die Beurteilung des Planbereiches wurden die Daten der Meßstationen in Polsum und Sickingmühle berücksichtigt, da hier u.a. die Komponenten Stickstoffmonoxyd, Stickstoffoxyd, Kohlenmonoxyd und Schwebstoffe gemessen werden.
An der Meßstation in Sickingmühle wird zusätzlich noch die Komponente Ozon ermittelt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, daß alle Werte unterhalb der zulässisgen Grenzwerte liegen. Die Schadstoffbelastungen bewegen sich in einem für diese Region normalen Rahmen und stellen somit keine besondere Gefährdung für die künftigen Bewohner dar.

2. Lärmschutz

2.1 Geräuschimmissionsuntersuchung

Gemäß § 1 (5) BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes, also auch des Schallschutzes, bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und mit anderen Belangen abzuwägen.
Um präzise Aussagen zu Lärmschutz zu erhalten, wurde ein Gutachten über Geräuschimmissionen für das Plangebiet erstellt (siehe Anlage 3).

Hieraus resultierende Schutzmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan als Textfestsetzung festgesetzt.

2.2 Zusätzliche Maßnahmen

Da zusätzliche Immissionen vom Marktplatz durch den hier vorgesehenen öffentlichen Parkplatz auf die angrenzende Wohnbebauung einwirken, wird empfohlen, für die schutzbedürftigen Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt und der Lärmquelle zugewandt sind, mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen, ausreichenden Lüftungseinrichtung auszustatten, um im Bedarfsfall die Fenster geschlossen zu halten, ohne daß die Lüftung wesentlich beeinträchtigt wird.

3. Gewerbe / Industrie

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich auf dem Grundstück Friedrichstraße Nr. 16 eine Schlosserei. Dieser Betrieb, der im Rahmen der Gründung des Ortsteils Hüls entstanden ist, genießt Bestandsschutz.

Auf Veranlassung des Gewerbeaufsichtsamtes (GAA) hat der Schlosserei-betrieb 1967 eine Mauer zur Minderung des Geräuschpegels auf tags 60 dB und nachts 45 dB errichten müssen. Im Rahmen des Genehmigungsver-fahrens hatte das GAA weiterhin gefordert, daß in dem Anbau nur solche Arbeiten ausgeführt werden dürfen, bei denen der Geräuschpegel vor den benachbarten Wohnhäusern die genannten Werte nicht überschreitet.

Desweiteren wurde für die geplante Wohnbebauung (Marktplatzbebauung und Altenwohnungen an der Friedrichstraße und Rathenaustraße) eine ergänzende Geräuschimmissionsuntersuchung (Ergänzungsgutachten vom 19.06.98) durchgeführt. Die hieraus resultierenden Maßnahmen sind in Anlage 3 - Geräuschimmissionsuntersuchung Marktplatz Marl-Hüls, Ergänzung zum gutachterlichen Bericht B.Nr. 4693-1 vom 18.07.98 - dargestellt und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan als Textfestsetzung festgesetzt.

Nördlich der Victoriastraße, in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet, befindet sich das Betriebsgelände des Bergwerkgeländes Auguste Victoria 1 / 2.

Im Zuge der Teilstillegung des Betriebes beziehen sich die betrieblichen Tätigkeiten auf die Aus- und Weiterbildung von Lehrlingen, die in den bestehenden Betriebsgebäuden durchgeführt wird und die Wartung (z.B. Grundwasser-haltung) und Instandhaltung notwendiger Betriebseinrich-tungen. Von einer Beeinträchtigung für die Wohnbebauung ist nicht auszugehen.

4. Altlasten

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind in dem Plangebiet keine Altlasten vorhanden.

4.1 Hochbunker

Die an der Friedrichstraße und der Rathenaustraße gelegenen Hochbunker aus dem II. Weltkrieg wurden zwischenzeitlich hinsichtlich der Eintragung als Altlastenverdachtsfläche bewertet.

Im Ergebnis ist folgendes festzuhalten:
Die o.g. Hochbunker wurden im II. Weltkrieg als Personenschutzbunker gebaut und dienten dem zivilen Bevölkerungsschutz. Zu keinem

Zeitpunkt wurden diese Standorte für die Rüstungs- und / oder Kriegsproduktion oder als militärischer Standort genutzt. Ebenso ist nicht festzustellen, daß die Bunker durch Kriegseinwirkungen beeinträchtigt wurden.

Aufgrund der durchgeführten Recherche ist festzustellen, daß unter Berücksichtigung der vom MURL genannten Kriterien zur „Einzelfall-bezogenen Erfassung von Verdachtsflächen rüstungs- und kriegsbedingter Altlasten" die beiden Hochbunker nicht in das Altlastenkataster aufzunehmen sind.

4.2 Ehem. Tankstelle Eckbereich Karlstraße / Rathenaustraße

Im Zuge der kontinuierlichen Altlastenbearbeitung wurde die Altlastenverdachtsfläche 4308/139 als ehemaliges Tankstellengrundstück erfaßt.

Bei der vorübergehenden Stillegung der Tankstelle 1974 wurden nach hier vorliegenden Kenntnissen die Tanks gereinigt, entgast und mit Stickstoff befüllt. 1979 erfolgte die endgültige Stillegung. Dabei wurden die Lagerbehälter entsprechend den technischen Bestimmungen von einem Fachunternehmen außer Betrieb gesetzt.

Mit Datum 11.03.1983 wurde die bauordnungsrechtliche Genehmigung zur Errichtung einer Wohnanlage (18 Eigentumswohnungen und 13 Garagen) auf dem betreffenden Grundstück erteilt.

Aufgrund der durchgeführten baulichen Maßnahmen auf der Altlastenfläche liegen keine Anhaltspunkte für eine negative Auswirkung auf das B-Plangebiet vor.

5. Bergbau - Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Unter dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht der Bergbau um.

Zum Schutz von Bauwerken gegen Bergschäden können Anpassungsmaßnahmen (§ 110 Bundesberggesetz) oder Sicherungsmaßnahmen (§ 111 Bundesberggesetz) erforderlich werden.

6. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Bei ggf. vorhandenen Bodendenkmälern sind die §§ 15 und 16 DSchG NW zu beachten.

X. Berechnungen, Bodenordnung, soziale Maßnahmen, Kosten und Finanzierung

1. Berechnungen

1.1 Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	14.500 m²
bebaute Fläche	2.242 m²
private Grünbereiche (Vorgärten, Gemeinschaftsgrün, Kinderspielplatz)	597 m²
private, nicht bebaute Flächen einschl. Stellplatzflächen	1.678 m²
öffentliche Grünflächen	648 m²
öffentliche Verkehrsflächen	9.335 m²

1.2 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Im Rahmen des geplanten Geschoßwohnungsbaues ist die Errichtung von 79 WE vorgesehen.

2. Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung ist für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 104 e eine Umlegung gemäß § 46 BauGB nicht erforderlich.

3. Soziale Maßnahmen

Grundsätze für soziale Maßnahmen sind nicht darzulegen, da nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nicht zu erwarten sind.

4. Kosten und Finanzierung

Eigentümer der betroffenen Grundstücksflächen sind die Stadt Marl, die katholische Kirchengemeinde Herz-Jesu und die Neue Marler Baugesellschaft. Die geplante Bebauung befindet sich ausschließlich auf dem Grundstück der Neuen Marler Baugesellschaft .

Zur Erweiterung des Marktplatzes überläßt die katholische Kirchengemeinde Herz-Jesu der Stadt Marl in Erbbaurecht eine Teilfläche aus ihrem Kirchengrundstück.

Zwischen Stadt Marl und Neue Marler Baugesellschaft mbH ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, worin alle zur Durchführung der Baumaßnahme entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 104 e- inklusive Kosten und Finanzierung- notwendigen Maßnahmen geregelt werden.

Marl, den 28. Juli 1998

Der Bürgermeister
i.V.:

1. Beigeordneter
Breugst

Marl, den 01.07.98

Entwurfsverfasser
Hansen