STADT
MARL

Begründung zum Bebauungsplan Nr.134 b der Stadt Marl " Franz - Lehar - Strasse"

Aufgestellt:

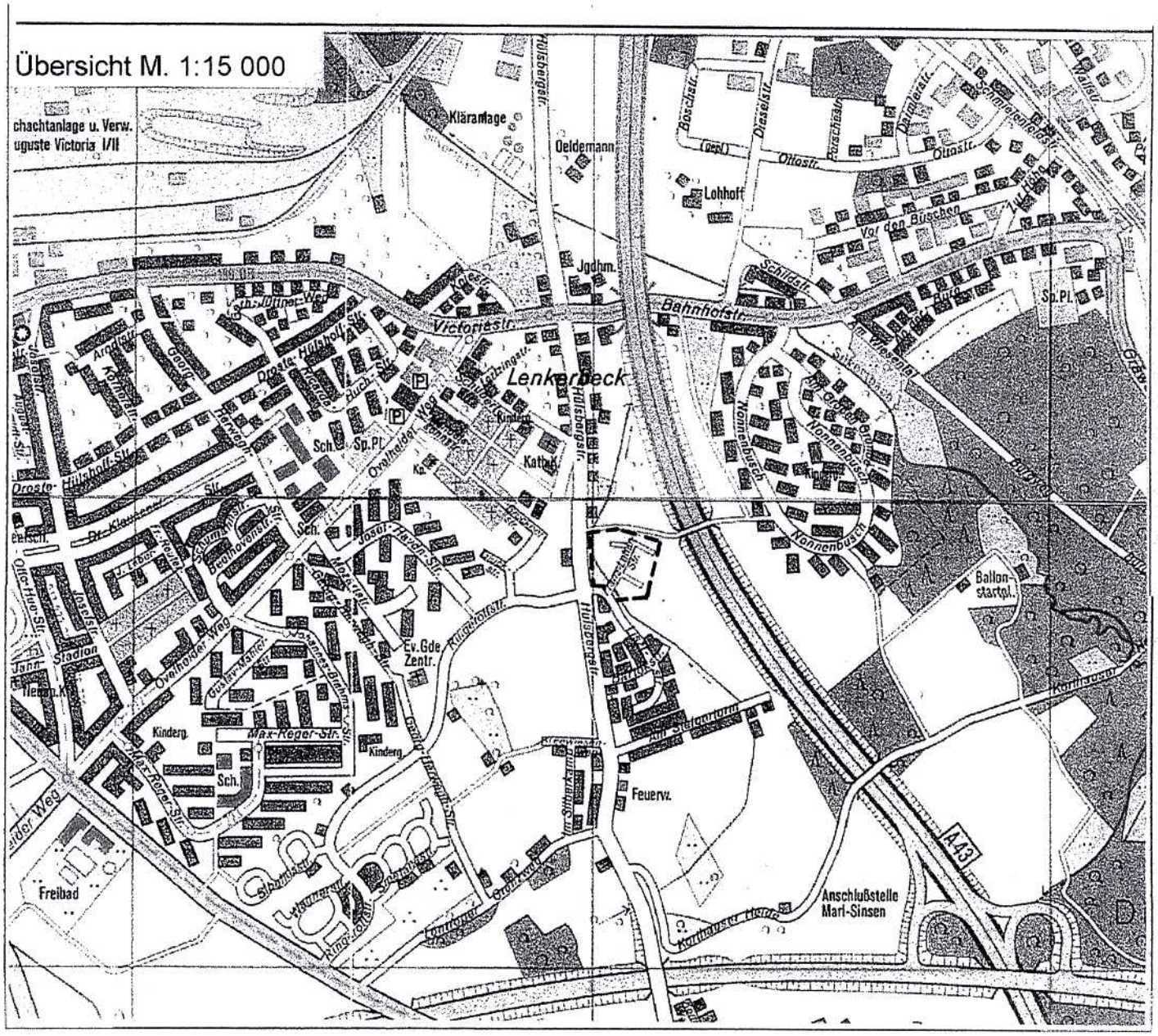
Stadt- und Regionalplaner
Arch. Dipl.-Ing. AKNW
Gregor Baumeister
Birkenkamp 8 45891 Gelsenkirchen
Tel. (0 209/787654)

März 1998

INHALTSVERZEICHNIS:

	SEITE
1. LAGE DES PLANGEBIETES, ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE	3
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNG	4
3. ANLAß UND ABSICHT DER PLANUNG	4
4. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS	4
5. STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG	5
6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
7. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
8. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	7
9. ORTSBILD/GESTALTUNG	8
10. GRÜNFLÄCHEN, KINDERSPIELPLATZ	9
11. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	9
12. VERKEHRSERSCHLIEßUNG	9
13. IMMISSIONEN	10
14. VER- UND ENTSORGUNG	10
15. KAMPFMITTELBEEINFLUSSUNG	11
16. DENKMALSCHUTZ, DENKMALPFLEGE	11
17. LANDWIRTSCHAFT	12
18. DURCHFÜHRUNG	12
19. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
20. FLÄCHENBILANZ	13
21. KOSTEN	13
22. FINANZIERUNG	13

Stadt- und Regionalplaner
Arch. Dipl. - Ing.
Gregor Baumeister
45891Gelsenkirchen - Birkenkamp 8


Übersicht M. 1:15 000
chachtanlage u. Verw.
uguste Victoria I/II
Kläranlage
Oeldemann
Lohhoff
Jgdhm.
Victoriestr.
Bahnhofstr.
Lenkerbeck
Hülsbergstr.
Hülsbergstr.
Ev. Gde Zentr.
Kinderg.
Kinderg.
Max-Reger-Str.
Sch.
Sch.
Sp.Pl.
Sp.Pl.
Kath.
Feuerw.
Ballonstartpl.
Freibad
Stadion
Anschlußstelle Marl-Sinsen
A43
Nonnenbusch
Vor den Büschen
Schildstr.
Ottostr.
Diesselstr.
Böschstr.
Hillahoffstr.
Drosteh.
Ovelhöder Weg
Max-Reger-Str.
Ring-Allee
Grabenstr.
Kirchhofstr.
Jasper-Jansen-Str.
Otto-Hue-Str.
Jahnstr.
Hellenk.
Friedhof
Kirchhofstr.
Bahnhofstr.
Schützengr.
Buchenstr.
Ackerstr.
Kirchhofstr.
Hülsbergstr.
Hülsbergstr.
Ottostr.
Diesselstr.
Böschstr.
Schildstr.
Nonnenbusch
Nonnenbusch
Nonnenbusch
Vor den Büschen
Sp.Pl.
Ballonstartpl.
Kirchhofstr.
Anschlußstelle Marl-Sinsen
A43

1. Lage des Plangebietes, örtliche Verhältnisse

Der geplante ausgewiesene Standort befindet sich südöstlich am Ortsteilrand Hüls - Süd in der Stadt Marl.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 2,3 ha und wird begrenzt:

im Norden durch den Verlauf des Schulverbindungsweges (von der Hülsbergstraße zum Nonnenbusch),

im Osten durch eine parallel zur A 43 verlaufenden Versorgungstrasse der Gelsenwasser AG,

im Süden durch die Lisztstraße und den vorhandenen öffentlichen Spielplatz,

im Westen durch die Hülsbergstraße.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke Nr. 666, 667, 673, 677, 674, 672 und teilweise 623, 262, 610 und 68 sowie Flur 157 und ist gekennzeichnet durch eine schwarze unterbrochene Linie.

Das ausgewiesene Gebiet bildet östlich der Hülsbergstraße eine Siedlungslücke zwischen dem südlichen bebauten Siedlungsanschluß Lisztstraße und der nördlich gelegenen Straßenrandbebauung entlang der Hülsbergstraße. Westlich wird das Gebiet durch den Verlauf der Hülsbergstraße begrenzt. Die Fläche wird zur Zeit überwiegend als Ackerfläche genutzt.

Das Gelände fällt leicht zur Hülsbergstraße ab und wird 20 m parallel vor der Hülsbergstraße durch den gradlinig verlaufenden Graben sowie in einer Entfernung von ca. 40 m parallel der Hülsbergstraße durch eine Böschungsabtreppung (Höhenunterschied von ca. 80 - 100 cm) in der Topographie unterbrochen.

Die nördliche Abgrenzung des Gebietes erfolgt durch den Schulverbindungsweg, der gleichzeitig durch die Anböschung (Überführungsbauwerk der A 43) eine räumliche Abgrenzung darstellt.

Von der Hülsbergstraße aus betrachtet wirkt die Fläche als Siedlungsraumlücke zwischen der bestehenden Bebauung.

Stadt- und Regionalplaner
Arch. Dipl.-Ing.
Gregor Baumeister
45891Gelsenkirchen - Birkenkamp 8

2. Übergeordnete Planung

Die Ausweisung des Plangebietes mit einer Wohnnutzung deckt sich mit den Aussagen des Flächennutzungsplans sowie mit den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung.

Für den Planungsbereich zwischen Hülsbergstraße, Schulverbindungsweg und dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 134 a besteht ein Einleitungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 134 b.

3. Anlaß und Absicht der Planung

Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für Familienheime hat im Stadtgebiet erheblich zugenommen. Der Bebauungsplan soll zur fairen Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen.
Die Bereitschaftserklärung des Grundstückseigentümers und der Erschließungsgesellschaft, das Baugebiet zu entwickeln, und die Siedlungsraumlücke baulich schließen , bildet den Anlaß der Aufstellung des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan soll in der Charakteristik der Festsetzung und der baulichen Nutzung dem angrenzenden gültigen Bebauungsplan 134 a in den Grundzügen entsprechen und sich so in das Siedlungs- und Landschaftsbild einbinden.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Durch die geplante Bebauung soll ein Wohngebiet entstehen, das eine dem Siedlungsumfeld angemessene Ergänzung zu der vorhandenen Bebauungsstruktur ermöglicht.
Generelles Ziel der Bebauungsplanung ist es:

- im engen Umfeld des städtischen Siedlungsraumes gesunde und sichere Wohnverhältnisse zu schaffen,
- eine einseitige Bevölkerungsstruktur im städtischen Raum zu vermeiden,
- die Eigentumsbildung weiterer Bevölkerungskreise zu ermöglichen,
- die Einbindung und Fortentwicklung des städtischen Siedlungsraumes unter Sicherung der vorhandenen orts- und landschaftsprägenden Gestaltungs formen herzustellen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marl als Wohnbaufläche dargestellt.

Insofern folgen die städtebaulichen Ziele den generellen Anforderungen der Innenentwicklung und stehen übergeordneter Planung (LEP, GEP) nicht entgegen.

Mit dem Bebauungsplan wird verbindliches Baurecht für das Plangebiet geschaffen und die geordneten städtebaulichen Entwicklungen sichergestellt. Die Planung ermöglicht die sozialgerechte Flächennutzung und die Bewahrung einer menschenwürdigen Umwelt.

Stadt- und Regionalplaner
Arch. Dipl. - Ing.
Gregor Baumeister
45891Gelsenkirchen - Bünkerkamp 8

5. Städtebauliche Einbindung

Auf dem ca. 2,3 ha großen Areal soll entsprechend dem angrenzenden gültigen Bebauungsplanes 134 a eine 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung für Einzel- und Doppelhäuser in einer abgeschlossenen Bausiedlungsform errichtet werden.

Durch den Verlauf des bestehenden Grabens und dessen zukünftigen ökologischen Umbau (Renaturierung) wird das Plangebiet in zwei Siedlungsflächen strukturiert.

Der westliche Teil ist als Straßenrandbebauung entlang der Hülsbergstraße in der bestehenden Fortsetzung in einer offenen und lockeren Bebauung vorgesehen (ca.5 Einzel- bzw. Doppelhäuser).

Der östliche Teil bildet mit dem bestehenden Erschließungsanschluß Lisztstraße/Franz-Lehar-Straße eine in sich geschlossene Siedlungseinheit mit ca. 26 Einzel- und Doppelhäusern. Die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude orientiert sich an die räumlichen Rahmenbedingungen. Hierzu zählt die Begrenzung des Siedlungsbereiches durch die Verbundwasserleitung und den Schulverbindungsweg mit seiner Böschung.

Bei der Ausrichtung der Gebäude wurde darauf geachtet, daß bei einer geringen Grundstückstiefe größere Seitenabstände zum Nachbargebäude gewählt werden, so daß die Qualität einer lockeren und offenen Bebauung dem Standort zugute kommt.

Die Erschließungsform erfolgt über eine Ringerschließung, ausgehend von der Fortführung des Anschlußbereiches Franz-Lehar-Straße/Lisztstraße für den westlichen Bereich. Der östliche Bereich erhält die Erschließung von der Hülsbergstraße.

Stadt- und Regionalplaner
Arch. Dipl.-Ing.
Gregor Baumeister
45891 Gelsenkirchen - Birkenkamp 8

6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Zur Einhaltung des bestehenden Siedlungsbildes wird die Aufnahme der angrenzenden Baustrukturen in ihrer Nutzung übernommen. Die Verbindlichkeit der Bebauung in ihrer Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs.1 und 2 festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich in der bestehenden umliegenden Nutzungsform und bildet eine verträgliche Zuordnung der Nutzung zum übrigen Siedlungsraum.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO:

- Beherbergungsbetriebe
- nicht störendes Gewerbe,
- Verwaltungsanlagen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Dieser Ausschluß im allgemeinen Wohngebiet führt jedoch nicht zu einer Änderung des Gebietscharakters.
Es erfolgt hier lediglich eine klarstellende Akzentuierung im Sinne der Konzentration auf den eigentlichen Schwerpunkt und den Inhalt des allgemeinen Wohngebietes.
Die zu Versorgung des Gebietes notwendigen gewerblichen Läden und die nicht störenden Handwerksbetriebe bleiben - stärker als dies in Reinen Wohngebieten möglich ist - städtebaulich vertretbar und plannerisch zulässig.

7. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Planbebauung im Allgemeinen Wohngebiet wird zweigeschossig als Höchstmaß festgesetzt und mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 als Höchstmaß ausgestattet.

Die geplante Gebäudestellung im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen und das Maß der Geschossigkeit übernimmt die bauliche Höhensituation der angrenzenden Bebauung.
Zur Vermeidung unmaßstäblicher Höhenentwicklungen findet die Festsetzung der maximalen Firsthöhen im räumlichen Geltungsbereich des Bebaungsplanes ihre Anwendung.

Auf diese Weise wird eine unmaßstäblich hohe Verdichtung des Plangebietes vermieden und eine Überdimensionierung der Baukörper ausgeschlossen.

Zur Sicherung der Grundstückserschließung wird die Zuordnung von Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze und Garagen, einschließlich der Zufahrten), gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB ihrem Standort fesgesetzt.
Die Festsetzung und Zuweisung der Garagen und Stellplätze innerhalb der bestimmten Flächen begründet sich in der Maßgabe von beeinträchtigungsfreien Zufahrten auf die bestehende Baumallee.

Stadt- und Regionalplaner
Arch. Dipl. - Ing.
Gregor Baumeister
45891Gelsenkirchen - Birkenkamp 8

Weitere Festsetzungen hinsichtlich der Verkehrsflächen und Nutzungsausweisung von Geh,- Fahr- und Leitungsrechten beziehen sich auf die Erschließungsnotwendigkeit und die Minimierung des Flächenverbrauchs.

Auf der Grundlage des § 8 a BNatschG. i.V mit § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a und 25 b BauGB werden Flächen und Einzelstandorte zur Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Diese Festsetzung ergibt sich aus der durchgeführten Eingriffsabschätzung und Bilanzierung des gesamten Vorhabens.

8. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festschreibung der Bauweise bzw. Baugrenze erfolgt in der Zuständigkeit der Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise unter Einhaltung der festgesetzten Baugrenzen.

Die Baugrenzenausweisung parallel der Hülsbergstraße begründet sich in ihrer Form der notwendigen Gebäudestandortzuweisungen in der Vermeidung von Eingriffen in den bestehenden Baubestand entlang der Hülsbergstraße. Die weiteren Festlegungen der Baugrenzen begründen sich in der Ausrichtung und Sicherung des zukünftigen Erscheinungsbildes ohne negative Auswirkungen auf den Gesamtraum.
Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen in den Wohgebieten (WA) ist bis zu 1,0 m auf der dem Straßenraum abgewandten Seite ausnahmsweise zugelassen, wenn es sich um Gebäudeteile handelt und die notwendigen Abstandsflächen der BauO NW eingehalten werden.

9. Ortsbild / Gestaltung

Bei der Gestaltung der baulichen Anlagen werden die Dachformen der Wohngebäude als Satteldächer (Krüppelwalmdach) mit einer Dachneigung von 45° Grad in Anlehnung an die bestehenden Baustrukturen des Bebauungsplangebietes 134 a aufgenommen.
Die Festsetzung der Firsthöhe sowie die gesamten baulichen Anlagen sind in Anlehnung an den siedlungstypischen Bestand festgelegt.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen, insbesondere im Rahmen der Festsetzung auf ortstypische Gestaltungsbilder und somit auf das Erscheinungsbild der Neubausiedlung mit dem Anspruch des Ortsteilcharakters, ist abgestimmt.

10. GRÜNFLÄCHEN, KINDERSPIELPLATZ

Das Plangebiet liegt innerhalb des besiedelten Raumes und grenzt im Osten an den Übergangsbereich zum offenen Landschaftsraum, der jedoch durch die Autobahntrasse durchtrennt wird. Das landschaftspflegerische Ziel besteht darin, daß der Siedlungsrand zu dem Landschaftsbereich gefaßt wird und einen Zusammenhang zu dem bestehenden vegetativen Böschungsbereich des Schulverbindungsweges im Norden und dem Anschluß im Süden herstellt.
Ein weiteres Ziel besteht in dem ökologischen Umbau (Renaturierung) des Grabens innerhalb des Plangebietes, wobei ein durchgehender Korridor als Grünachse von Süden nach Norden in die lockere und offene Wohnbebauung eingebunden wird.

Das Wohngebiet wird stark durchgrünt. Die Bepflanzung von Stellplätzen und Straßenraumausweitungen durch Großgrün ist vorgesehen. Im Bereich der Grabenfläche sind Uferbereiche mit standortheimischen Gehölzen eingebunden.

Der Alleebestand entlang der Hülsbergstraße soll durch die zurücktretende Bebauung entlang der Hülsbergstraße in seiner Entwicklung und Erhaltung nicht eingeschränkt werden.
Die Festsetzung der privaten Trenngrünflächen (Vorgartenflächen) mit der zulässigkeit der Einfriedigung sind als Grüngestaltungselement zum öffentlichen Straßenraum ausgerichtet. Die städtebauliche Zielvorstellung des grüngestalteten Wohnumfeldes im Übergang zum öffentlichen Straßenraum wäre mit der Erstellung von Garagenkörpern und Stellplätzen als Querriegel bzw. durch die Errichtung von Nebenanlagen (z. B. Gartenhäusern und Carports) aufgehoben.

Der bestehende Kinderspielplatz im südlich angrenzenden Bebuungsplangebiet Nr. 134 A wird durch eine Wegeverbindung an das Plangebiet angebunden.

11. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG
(siehe Anlage 1(GOP) ökologischer Fachbeitrag)

In der vorliegenden Eingriffsabschätzung wird davon ausgegangen, daß die Eingriffskompensation innerhalb der Bebauungsplangrenzen geregelt werden kann.

Ausgleichsmaßnahmen erfolgen an Ort und Stelle des Eingriffs und stellen einen gleichwertigen Ersatz dar. Der Ausgleich,erfolgt innerhalb des Gebietes. Hierbei werden zwei Bereiche im wesentlichen herangezogen:

Der erste Bereich bezieht sich auf die Renaturierung des Grabens mit den neu dazugewonnenen Uferbereichen und Flächen.

Der zweite Bereich bezieht sich auf die Siedlungsrandbepflanzung, die eine Grünverbindung der bestehenden und bepflanzten Böschung (Schulverbindungsweg) aufnimmt.

Der Kompensationswert wird erreicht. Der Siedlungsraum wird geschlossen und die aufgebrochene Siedlungsstruktur in den offenen Landschaftsraum harmonisch eingebunden. Die Aufwertung des bestehenden Grabens führt zu einer innerstädtischen Umfeldverbesserung und Wohnwertverbesserung.

12. VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet wird im Westen durch die Direktanbindung an die Hülsbergstaße erschlossen. Hierbei werden die Zufahrtsbereiche zu den Grundstücken zwischen den bestehenden Bäumen hergestellt (s. Detailplan).

Die Anordnung der Stellplätze und Garagen über die Zufahrt der Hülsbergstraße ist so gewählt, daß zu jeder Wohneinheit ein unabhängig befahrbarer Stellplatz auf dem Grundstück möglich ist. Die Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sichert den Erhalt des Alleebestandes entlang der Hülsbergstraße.

Die östliche Bebauung wird durch den Anschluß der Lisztstraße (Franz-Lehar-Straße) mit einer Ringerschließung an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Die Ringerschließung ermöglicht die Andienung der Grundstücke für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge. Der ruhende Verkehr läßt sich im Seitenraum durch Längsaufstellung und im Anschlußbereich durch Stellplatz- bzw. Parkplatzflächen abdecken.

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine Ringstraße, die von der Lisztstraße in das Neubaugebiet führt.
Die Querschnittsaufteilung des verkehrstechnischen Ausmaßes orientiert sich an dem notwendigen Minimalaufwand im Sinne der EAE 95 (Empfehlung bei Anlagen von Erschließungsstraßen) mit der Straßenkategorie AW1 (Anliegerweg). Die Erschließungsstraße ist als niveaugleicher Ausbau mit Rinnenführung und einem Gesamtquerschnitt von 5,50 bis 7,50 m festgelegt. Die Querschnittswahl wird durch die Verlegung der Versorgungstrassen und die Nutzungsansprüche (Parkplätze) bestimmt.

Müllfahrzeuge erhalten die Möglichkeit, durch die Ringverbindung ohne notwendiges Wenden das Baugebiet zu befahren. Zur Sicherung der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen wird die durchgehende Führung im Verlauf der geplanten Erschließung als Querspange aufgenommen.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden Gemeinschaftsstellplätze (ca. 25 Stellplätze) im Zufahrtsbereich von der Lisztstraße und im direkten Anschluß an die Bebauung und ca. 10 Stellplätze als Längsaufstellung im Bereich der inneren Erschließung ausgewiesen.

Als Grundlage der Stellplatzanordnung werden die EAE-95 und EAR-91 sowie die Richtzahlen für die Ermittlung der Anzahl der "notwendigen Stellplätze" verwandt. Insgesamt stehen zu den Stellplätzen/Garagen auf den Privatgrundstücken (44 Garagen/ 25 Stellplätze mit direkter Zufahrt) 33 Stellplätze als Gemeinschaftsstellplätze für die Bebauung an der Franz-Lehar-Straße zur Verfügung.
Das Verhältnis zu max. 44 Wohneinheiten und 102 Stellplätzen ist mit 1 zu 2,3 zu bezeichnen.
Die Wohnbebauung entlang der Hülsbergstraße erhält durch den gewählten Abstand der Häuser die Möglichkeit der Anordnung eines zweiten Stellplatzes mit direkter Zufahrt.
Die Haltestellen des ÖPNV liegen in umittelbarer räumlicher Nähe zum Plangebiet an der Hülsbergstaße.

13. IMMISSIONEN

(s. Untersuchung - Anlage 2)

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zeigt eine Belastung des Gebietes durch Straßenverkehrslärm von der Hülsbergstraße und der Bundesautobahn (BAB 43) auf.
Die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 " Schallschutz im Städtebau" kann für die Plangbäude des Baugebietes im Zuge passiver Schallschutzmßnahmen erbracht werden.

Zur Bewertung der Lärmproblematik wird auf die bestehende Situation hingewiesen. Die geplanten Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Balkonen und Hausgärten, sind auf der von dem Lärmerzeuger abgewandten Seite angeordnet oder in einem ausreichenden Abstand ausgewiesen. Daher werden die wesentlichen Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete generell eingehalten und für den innenstädtischen Bereich als verträglich eingestuft.

Eine Kostenbeteiligung für Lärmschutzmaßnahmen gegen die von der BAB 43 ausgehenden Emmissionen und Lärmschutzbaumaßnahmen auf Straßengrund der BAB A43 werden von der Straßenbauverwaltung ausgeschlossen.
Lärmschutzmaßnahmen sind durch den passiven Schutz an Gebäuden b.z.w. durch Zuordnung der geplanten Außenwohnbereiche durch den Bauherren zu gewährleisten.
Um die erforderlichen Orintierungswerte zu erhalten, werden Schallschutzmaßnahmen im Hochbau gemäß DIN 4109 Tab. 8 notwendig.

14. VER- UND ENTSORGUNG

(s. Anlage 3. und 4.).

Die notwendigen Versorgungsleitungen werden von den zuständigen Versorgungsträgern erstellt. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluß der vorhandenen Trinkwasserleitung im Verlauf der Franz-Lehar- Straße. Zur Sicherung des Löschwassers sind die entsprechenden Unterflurhydranten vorgesehen, die bereits in ausreichendem Maße im öffentlichen Bereich vorhanden sind. Die Ausbauplanung der Erschließungsanlagen wird mit dem Leiter der Feuerwehr abgestimmt, um weitere Standorte der Hydranten im Rahmen der Erstellung der Erschließungsanlagen festzulegen.

Im Geltungsbereich befindet sich eine Fernwasserleitung der Gelsenwasser AG mit einem 15 m breiten Schutzstreifen. Die Leitungstrasse wird durch ein Leitungsrecht zugunsten der Gelsenwasser AG planungsrechtlich gesichert. Nach Aussage des Trägers ist eine Einbeziehung der Trasse in die private Gartennutzung unter entsprechenden Auflagen möglich (s. Anlage 4).

Die Versorgung mit Gas und Elektrizität wird zwischen den Ansiedlern und dem Versorgungsträger geregelt. Der Anschluß der Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Neuschaffung von Versorgungsleitungen bzw. Aufwertung des vorhandenen Anschlußpunktes.

Eine Versorgung des Baugebietes mit Nutzwärme auf Basis dezentraler Kesselanlagen bzw. zentral versorgter Inselnetze ist durchaus möglich. Hierbei sind entsprechende Abstimmungen mit dem Versorgungsträger und dem Erschließungsträger sinnvoll.

Es wird darüber hinaus angeregt, auf regenerative Energien zurückzugreifen (z. B. passive Sonnennutzung und Solarenergie).

Für Recyclingmaterial (z. B. Glas, Papier) ist ein entsprechender Standort im Bereich der öfentlichen Verkehrsfläche (Anschluß Hülsbergstraße) vorgesehen.

Der Begründung zur Entwässerung liegt die konzeptionelle Untersuchung des Schmutzwassers und Regenwasserbehandlung bzw -ableitung des geplanten Schmutzwasseranteils aus der Bebauung zugrunde. (s. Untersuchung - Anlage 3).

Hierbei ist die Einleitung des Schmutzwassers in den bestehenden Kanal der Franz-Lehar-Straße/Lisztstraße vorgesehen.

Das anfallende Regenwasser soll weitgehenst auf den privaten Grundstücken über Rasenmulden versickern und nur im Überlauf dem Graben zugeleitet werden. Daher ist für die Privatbereiche keine gesonderte Kennzeichnung im BP notwendig. Für das anfallende Regenwasser im Straßenraum wird eine Ableitung über die öffentlichen Verkehrsflächen durchgeführt. Eine entsprechende Kennzeichnung im BP ist nicht notwendig. Für die Versickerung und Retention des Niederschlagwassers ist der Retentionsbereich als Versorgungsfläche ausgewiesen.

Die direkte Einleitung des Niederschlagswassers über eine Rohrleitung in den Lenkerbecker Graben ist auszuschließen.
Bei der Einleitung wird auf das erforderliche wasserrechtliche Verfahren hingewiesen.

Im Plangebiet befindet sich das Gewässer Nr. 104 des Wasser- und Bodenverbandes Marl Ost (Lenkerbecker Graben).
Die erforderlichen Beantragungen zum wasserechtlichen Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde wurden eingeleitet. Entsprechende Nachweise sowie die Berechnungen des Bodengutachters wurden der Unteren Wasserbehörde zur Verfügung gestellt.

Die Planung und Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen (Straßen, Kanäle und Versickerungsanlagen) und die naturschutzrechtlichen Ausgleichmaßnahmen werden aufgrund eines städtebaulichen Vertrages durch den Investor (Erschließungsgesllschaft) auf eigene Kosten ausgeführt. Für die Maßnahmen müssen keine Haushaltsmittel veranschlagt werden.

15. KAMPFMITTELBEEINFLUSSUNG

Für Teilflächen des Bebauungsplanes ist eine Kampfmittelbeeinflußung erkennbar. Die systematische Absuchung dieser Teilfläche vor Beginn jeglicher Baumaße ist erforderlich. Für die betroffenen Teilbereiche ist die erforderliche Voraussetzung einzuleiten. Entsprechende Unterlagen sind dem Kampfmittelräumdienst vorzulegen.

16. DENKMALSCHUTZ, DENKMALPFLEGE

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Stadt- und Regionalplaner
Arch. Dipl. - Ing.
Gregor Baumeister
45891Gelsenkirchen - Birkenkamp 8

17. LANDWIRTSCHAFT

Der unbebaute Teil des Plangebietes wird überwiegend als Wiesenweidefläche und als Ackerfläche genutzt. Durch die stark innerstädtisch beanspruchten Rahmenbedingungen ist die landwirtschaftliche Nutzung in ihrer Quantität eingeengt und erhält so eine geringfügige Verwendbarkeit.

18. DURCHFÜHRUNG

Die erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen sollen auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes möglichst auf freiwilliger Basis durchgeführt werden.

19. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die getroffenen Festsetzungen werden auslösende Wirkungen der Planung in ihrer möglichen Negativform begrenzt bzw. vorhandene negative Erscheinungen beseitigt.

Hierzu zählen:
Unverhältnismäßig hohe Nachteile für die Nutzer sowie für Natur und Landschaft entstehen aufgrund der Lage des Plangebietes nicht.

Umweltunverträglichkeiten des Vorhabens sind nicht zu erwarten.

Die Neubebauung mit dem Planungsziel, sich in den vorhandenen Siedlungsraum einzufügen "Siedlungslückenschließung", führt zur positiven städtebaulichen Auswirkung des Siedlungsgepräges.

Die großzügige Einbindung und der Umbau des bestehenden Grabens führt zu einer wesentlichen Aufwertung der ökologischen Bedeutsamkeit von Bach- und Grabenläufen innerhalb städtischer Siedlungsräume.

Durch die Verknüpfung der ausgewiesenen Bauflächen mit der Aufnahme einer Grünzugverbindung (Lenkerbecker Graben) und die Abfassung der räumlichen Begrenzung einer Pflanzzone im östlichen Verlauf des Plangebietes, wird der Eingriff in den Siedlungs- und Landschaftsraum in seiner Beeinträchtigung minimiert.

Die Wahl der Erschließungsform mit der gewählten Siedlungsstruktur führt zu einem geminderten Flächenverbrauch.
Auswirkungen auf das verkehrliche Umfeld sind als gering zu erachten, weil die Anbindung direkt an die Hauptverkehrssammelstraße (Hülsbergstraße) über den kurzen Anschluß der Kirchstraße erfolgt.

Die Gewährleistung der vorhandenen Zielsetzung wurde in dem vorliegenden Bebauungsplan im Sinne des § 9 BauGB durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Außerdem sind die Erstellungskosten sowie die weiteren notwendigen Kosten durch die vertragliche Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt durchzuführen.
Der Bebauungsplan bildet gleichzeitig die planungsrechtliche Grundlage zur Einhaltung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen. Die Bindung durch die textliche Festsetzung gewährleistet landschaftlich und räumlich vertretbare Formen und Nutzungen der Wohnbebauung.

Stadt- und Regionalplaner
Arch. Dipl. - Ing.
Gregor Baumeister
45891 Gelsenkirchen - Birkenkamp 8

20. FLÄCHENBILANZ

Plangebiet gesamt:	23.400,00 m²
Wohngebiet	18.735,00 m²
öffentliche Verkehrsflächen verkehrsberuhigter Bereich, einschließlich Parkständen Fuß- und Radwege	2.375,00 m²
Grünflächen	1890,00 m²
Versorgungsflächen	
Versickerungsflächen	
Retentionsräume	400 qm

21. KOSTEN

Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes anfallen, werden überschläglich wie folgt veranschlagt:
vorhandene Verkehrsfläche, Straßen und Wegebebauung

neue Verkehrsflächen, Straßen, Wegebebauung (voll ausgebaute Straßen, Wege, einschließlich Beleuchtung)	430.000,00 DM
Verkehrsgrün	5.000,00 DM
Grünflächen	85.000,00 DM
Kanalbau	650.000,00 DM
Kosten insgesamt geschätzt: 1.170.000,00 DM	

22. FINANZIERUNG

Die Finanzierung der Erschließung des Baugebietes wird durch die Erschließungsgesllschaft gesichert. Die Planung und Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen (Straßen, Kanäle und Versickerungsanlagen) und die naturschutzrechtlichen Ausgleichmaßnahmen werden aufgrund eines städtebaulichen Vertrages durch den Investor (Erschließungsgesllschaft) auf eigene Kosten ausgeführt. Für die Maßnahmen müssen keine Haushaltsmittel veranschlagt werden.
Die Versorgung erfolgt durch die zuständigen Versorgungsträger.

Aufgestellt:
März 1998

Stadt- und Regionalplaner
Arch. Dipl. - Ing.
Gregor Baumeister
45891 Gelsenkirchen - Birkenkamp 8