Begründung zum Bebauungsplan Nr. 135 c
für den Bereich Am Hidding

Endstandsfassung vom 11.02.2002

In diese Begründung sind alle vom Rat der Stadt Marl am 13.12.2001 beschlossenen Änderungen und Ergänzungen eingearbeitet.

INHALT

1. Lage des Plangebietes

2. Anlass der Aufstellung

3. Beschreibung der vorhandenen Nutzungssituation im Planbereich und der Umgebung

4. Ziel der Landesplanung

5. Ziel des Flächennutzungsplanes

6. Stadtentwicklungsplanung

7. Städtebauliches Gesamtkonzept

8. Planungsmaßnahmen / Projektbeschreibung

9. Art der baulichen Nutzung

10. Maß der baulichen Nutzung

11. Zu bebauende Flächen und Bauweise

12. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

13. Gestalterische Festsetzungen

14. Grundwasser

15. Ruhender Verkehr

16. Erschließung

17. Ver- und Entsorgung

18. Umweltbelange

- **18.1 Lärmimmissionen**
- **18.2 Luftbelastung**
- **18.3 Altablagerungen / Altstandorte**
- **18.4 Wasserwirtschaftliche Belange**
- **18.5 Naturschutz und Landschaftspflege**

19. Spielplätze

20. Denkmalpflege

21. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

22. Kosten

23. Städtebaulicher Vertrag

Lage des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 135 c liegt im Nordosten des Stadtgebietes Marl im Stadtteil Sickingmühle und umfasst eine Größe von ca. 1,72 ha. Der Planbereich erfasst eine Innenbereichsfläche zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der Straße „Am Hidding“, der „Alte Straße“ und dem „Vennheider Weg“ bis zum Wohnhaus „Vennheider Weg“ Nr. 37.

1. Anlass der Aufstellung

Der Rat der Stadt Marl hat am 10. März 1983 für den Bereich zwischen der Hammer Straße, der Marler Straße und der Lippramsdorfer Straße, der Straße „Am Hidding“, der „Alte Straße“, dem Treibweg und der Straße „Zur Freiheit“ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 beschlossen.
Ziel des Bebauungsplanes sollte es sein, den Bestand der vorhandenen Wohnbebauung und des katholischen Kirchenzentrums Christ-König zu sichern, Erweiterungen zu ermöglichen und auf den angrenzenden Freiflächen eine den vorhandenen Siedlungsstrukturen angepasste Neubebauung zu realisieren.
Aufgrund der räumlichen Größe des Planbereichs wurde das Verfahren in Teilabschnitten durchgeführt.
Der erste Teilabschnitt, Bebauungsplan Nr. 135 a westlich der „Alte Straße“ zwischen dem „Treibweg“ und der „Hammer Straße“ und der zweite Teilabschnitt, Bebauungsplan Nr. 135 b südlich des „Vennheider Weges“ zwischen „Hammer Straße“, „Marler Straße“ und „Lippramsdorfer Straße“ sind bereits verwirklicht.
Aufgrund der Nachfrage nach weiteren kleinteiligen Bebauungsmöglichkeiten in Sickingmühle soll nun ein dritter Teilbereich als Bebauungsplan Nr. 135 c für eine ergänzende Wohnbebauung erschlossen werden. Dieser dritte Teilabschnitt wurde vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltslage und die damit verbundene Notwendigkeit für die Durchführung der Erschließungsmaßnahme einen Erschließungsträger zu suchen und aufgrund von Bauordnungsproblemen bisher nicht umgesetzt.
Der Erschließungs- bzw. Vorhabenträger, HBP Bauträger- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Recklinghausen, hat sich in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern nunmehr bereit erklärt, die Planung und die Erschließung für das Bebauungsplangebiet Nr. 135 c auf eigene Kosten durchzuführen. Der Stadt Marl entstehen als Hoheitsträger der Planung keine Kosten.
Der am 10. März 1983 gefasste Aufstellungsbeschluss für das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes Nr. 135 soll aus Rechtssicherheitsgründen für den Teilabschnitt Bebauungsplan Nr. 135 c erneut gefasst werden.

2. Beschreibung der vorhandenen Nutzungssituation im Planbereich und der Umgebung

Das Plangebiet wird z. Zt. von den anliegenden Eigentümern vorwiegend als Hausgärten genutzt.
Die Umringsbebauung besteht vorwiegend aus einer lockeren Wohnbebauung mit 1 – 2 geschossigen Einfamilienhäusern.
Nördlich des Plangebietes und östlich der „Lippramsdorfer Straße“ schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen des Außenbereichs an. Die östlich vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe mit teils intensiver Tierhaltung liegen so weit vom Planbereich entfernt, dass keine Geruchsbelästigungen zu erwarten sind. Sonstige Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung, die durch Bearbeitung, Pflege und Nutzung der bis an das Neubaugebiet heranrückenden landwirtschaftlichen Fläche entstehen, sind als so geringfügig anzusehen, dass von einer wesentlichen Beeinträchtigung der künftigen Wohnbereiche nicht auszugehen ist.
In den südwestlich vom Plangebiet nah gelegenen Siedlungsteilen befinden sich der Bereich der Gemeinschaftsgrundschule Sickingmühle sowie vereinzelte Läden und Geschäfte, Dienstleistungs-

einrichtungen, katholisches Gemeindezentrum mit Kindergarten, Schank- und Speisewirtschaften, Sparkassen und kleinere sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
Im Osten verläuft in einem Abstand von ca. 100 m zum Plangebiet die „Lippramsdorfer Straße“ als gewidmete Kreisstraße. Im Norden und Nordwesten schließen sich im Zusammenhang bebaute Innenbereiche mit einer überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung an. Im Süden und Südwesten sichern die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 135 a und 135 b eine überwiegend inzwischen realisierte ein- und zweigeschossige Wohnbebauung.
Die geplante Wohnbebauung im Planbereich fügt sich somit zur Abrundung des Ortsteils Sickingmühle in die städtebauliche Gesamtkonzeption ein und führt gleichzeitig wegen der positiven Bevölkerungsentwicklung durch die geplante Neubebauung zu einer besseren Auslastung der infrastrukturellen Einrichtungen.

3. Ziel der Landsplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) – Teilabschnitt „Nördliches Ruhrgebiet“ – ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte, die östlich angrenzende Fläche als Bereich zum Schutz der Gewässer dargestellt. Die „Lippramsdorfer Straße“ ist als Straße für den regionalen Verkehr eingestuft.

4. Ziel des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich, westlich und südlich grenzen ebenfalls Wohnbauflächen an. Östlich an die Wohnbauflächen grenzt ein Streifen mit der Darstellung Schutz- und Trenngrün an. Die östlich verlaufende „Lippramsdorfer Straße“ ist als sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße nachrichtlich übernommen. Östlich der „Lippramsdorfer Straße“ sowie ein Teilbereich westlich dieser Straße ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

5. Stadtentwicklungsplanung

Aufgrund der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung in Marl und der daraus resultierenden Wohnungsnachfrage sowie des steigenden Wohnraumbedarfs pro Einwohner wird zur Abrundung des Siedlungsraumes Sickingmühle die maßvolle Ausweisung von weiteren Bauflächen vorgesehen. Hierbei wird die maßstäbliche Ergänzung bereits vorhandener Baustrukturen sowie das Einfügen in den angrenzenden Siedlungsraum als Ziel bestimmt.

6. Städtebauliches Gesamtkonzept

Für das Plangebiet ergibt sich das städtebauliche Konzept aus einer Ergänzung der Bau- und Siedlungsstruktur des südlichen und nordwestlichen Siedlungsraumes, dem vorgegebenen Erschließungsnetz und den gestalterischen Vorgaben direkt angrenzender Siedlungsteile. Unter der Inanspruchnahme der Freiflächen soll ein städtebaulich eindeutig bestimmbares Wohnquartier mit hohem Wohnwert und qualifizierten Ansprüchen realisiert werden. Vorgesehen ist eine abrundende Eigenheimbebauung mit strukturierten Raumbildungen. Die gewählte Stellung, Ausrichtung und Anordnung der Bebauung berücksichtigt die Erschließungsplanung mit ihren bestimmenden streng linearen Raumbildungen.

7. Planungsmaßnahmen / Projektbeschreibung

Im Rahmen der Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung für diesen Bereich, in Verbindung mit der Nachfrage nach Baulandflächen zur Wohnnutzung in Marl, soll im Plangebiet ein Wohngebiet entwickelt werden.
Ziel der Planung ist, hier in Arrondierung der vorhandenen umliegenden Nutzungs- und Baustruktur ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu entwickeln.
Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes weist sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser in offener Bauform auf. Unter der Berücksichtigung der räumlichen Gliederung der Ortsrandlage und in Anlehnung an die bestehende Bebauung der angrenzenden Siedlungsteile sind eingeschossige Wohngebäude in Einzel- und Doppelhausbauweise vorgesehen.
Die Planung sieht ca. 41 Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldächern vor.
Der Entwurf geht von wirtschaftlichen Grundstücksgrößen im Mittel zwischen 250 m² und 350 m² aus.
Unter dem Aspekt einer ökologisch orientierten, der Sonne zugewandten Siedlungs- und Erschließungsplanung ist der Großteil der vorgesehenen Gartenseiten der Gebäude nach Süden ausgerichtet. Dies trifft für die mit der Nordseite der Gebäude an der vornehmlich in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße eindeutig zu. Um eine „Nordlage“ der Gärten, vornehmlich im östlichen Teil des Plangebietes, zu vermeiden, wurden die Baufenster bewusst im hinteren Teil der Baugrundstücke angeordnet.
Die Planungsmaßnahme entwickelt sich aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Marl und umfasst einen Bereich, der dem Wohnen vorbehalten ist. Der Siedlungsraum Sickingmühle ist weitgehend bebaut. Das Projekt einer Eigenheimbebauung fügt sich somit in die gegebene Bau- und Nutzungsstruktur ein.
Ein Gestaltungsplan ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

8. Art der baulichen Nutzung und Bauweise

Für die direkt angrenzenden Bereiche und Siedlungsteile ist die reine Wohnnutzung bestimmend. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 135 c setzt als Art der baulichen Nutzung entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und aufgrund der gegebenen und beabsichtigten Bau- und Nutzungsstruktur für das Plangebiet gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) „Reines Wohngebiet“ (WR) fest.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen per Textfestsetzung ausgeschlossen, um so die Entwicklung einer ausschließlich reinen Wohnnutzungsstruktur in Ergänzung der angrenzenden vorhandenen reinen Wohngebäudestruktur fortzuentwickeln und um somit gleichzeitig unnötige Störwirkungen innerhalb der bisher ruhigen Wohninnenbereichslage zu vermeiden.

9. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO als Obergrenze festgesetzte Grundflächenzahl sichert bei Grundstücksgrößen im Mittel von 250 m² bis 350 m² in ihrer Ausnutzung den heutigen Wohnbedürfnissen angepassten Anteil der Bebaubarkeit in einem ausreichenden Verhältnis zur verbleibenden Grundstücksfreifläche. In Verbindung mit den zu bebauenden Flächen und der festgesetzten Grundflächenzahl wird ein ausgewogenes Verhältnis der Bebaubarkeit und dem Garten- und Freiflächenanteil erreicht. Somit entsteht in Anlehnung an die bestehende Randbebauung ein in sich aufgelockertes Wohnquartier.

Aufgrund der vorgesehenen Dachneigung und der Zulässigkeit von Dachgauben ist rein rechnerisch ein zweites Vollgeschoss im Dachraum möglich. Dieses nur im Dachraum zulässige zweite Vollgeschoss berücksichtigt in dem äußeren Erscheinungsbild über die festgesetzte Dachneigung und Gebäudehöhe den Charakter der Eingeschossigkeit und wird zugleich den Bedürfnissen des heutigen Wohnens gerecht.
Die gewählte Höhenentwicklung der Neubebauung fügt sich somit in der städtebaulichen Einordnung und Maßstäblichkeit in die Struktur der bestehenden Bebauung ein. Gleichzeitig wird eine weitgehende Anpassung der baulichen Dichte an die umliegende vorhandene Bebauung erreicht.

10. Zu bebauende Flächen und Bauweise

Unter Berücksichtigung der räumlichen Gliederung der Ortsrandlage und in Anlehnung an die bestehende Bebauung der angrenzenden Wohnsiedlungsteile sind Vorhaben des Eigenheimbaus geplant.
Die gewählte offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) orientiert sich an den vorherrschend prägenden Bauweisenstrukturen der angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche und berücksichtigt in Randlage durch die offene Bauform den Übergang in die freie Landschaft. Die jeweils vorgesehenen Eigenheimbaukörper sind durch die zu bebauenden Flächen in ihrer Stellung und Maßstäblichkeit eindeutig bestimmt. Geringfügig abweichende Baukörperstellungen sowie Vor- und Rücksprünge der Baukörper sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich. Die Anordnung und Dimensionierung der zu bebauenden Flächen sichert die Einhaltung der Baufluchten einschließlich des Bauvolumens in Bezug auf die gewählte Nutzungsdichte Freiraum / Baukörper, um so eine zum Erschließungssystem hin orientierte, in sich streng konzipierte, den Straßenraum betonende Neubebauung, zu erreichen. Die so vorgegebene Stellung der Gebäude sichert nach Süden und Westen ausgerichtete nicht zu bebauende Freiflächen (Gärten) und schafft so für die künftigen Bewohner ein offenes Wohnen mit ausgewogenen Gartenanteilen. Die dadurch optisch zusammenhängenden und ineinander übergreifenden Gartenflächen tragen zur Prägung einer besonderen Identität eines durchgrünten Wohnquartiers bei.
Der Wintergarten – sei er von vornherein in die Gesamtplanung der Wohngebäude einbezogen oder sei er ein nachträglicher Anbau an ein vorhandenes Gebäude – bereichert die Wohnqualität eines Gebäudes und trägt zur Einsparung von Heizkosten und damit zur Energieeinsparung bei. Daher dürfen vollständig verglaste Wintergärten als Nebenanlagen bis zu einer Breite von ½ Hausbreite bis zu 3,00 m über die zum Garten hin liegende Baugrenze hinausragen.

11. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Um städtebaulich negative Auswirkungen von nachträglichen Verdichtungen in den Rand- und ruhigen Innenbereichslagen des Plangebietes – z. B. durch einen erhöhten Stellplatzbedarf in den reduziert auszubauenden Wohnstraßen bzw. in den Gartenbereichen – zu vermeiden, wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (Einzel – und/oder Doppelhaushälfte) auf zwei Wohnungen begrenzt.

12. Gestalterische Festsetzungen

Architekturelemente wie Carports, Dächer, Fassaden und ihre Gliederung sowie Garagen und Einfriedigungen stellen in ihrer gestaltbestimmenden und maßstäblichen Wirkung neben der Gebäudestellung, der Höhenentwicklung und der Bauweise den größten Einfluss auf das äußerer Erscheinungsbild der Neubebauung dar. Zur Unterstützung der städtebaulichen Ziele und einer abgestimmten äußeren Gestaltung sind gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten, die ein gestalterisch ausgewogenes Siedlungsbild sichern. Durch den gewählten Gestaltungsrahmen soll die

Neubebauung so eingegliedert werden, dass die Bebauung in ihrem äußeren Escheinungsbild als harmonische Einheit wirkt, ohne dass der architektonische Spielraum zu sehr eingeengt wird.
Der Bebauungsplan hat zum Ziel, neben der planungsrechtlichen Sicherung und seiner Nutzung eine sich in die vorhandene Bebauung einfügende Neubebauung zu ermöglichen, um so entsprechend den Gestaltungsmerkmalen das Ortsbild zu ergänzen und maßvoll abzurunden.
Die gestalterischen Festsetzungen sollen die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes in der Weise ergänzen, dass die Neubebauung durch einen gestalterisch abgestimmten Rahmen so eingegliedert wird, dass ein gestalterisch geordnetes Siedlungsbild erreicht wird.
Entsprechend der überwiegend vorhandenen Dachform ist eine sich in Neigung, Form, Material und Farbgebung einfügende Dachgestaltung festgesetzt. Die festgesetzte Dachform und Dachneigung orientiert sich an der umliegend bestehenden Bebauung, so dass in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der bauliche Anlagen auch über die Höhenentwicklung eine städtebauliche Einordnung der Neubauten erreicht wird.
Die zulässige maximale Drempelhöhe ermöglicht einen Dachausbau, vermeidet jedoch durch den im Maß begrenzten Drempel zu große Höhenunterschiede im Verhältnis Fensteröffnung / Traufe.
In der äußerem Gestaltung ist die Dachfläche prägender Bestandteil des äußeren Erscheinungsbildes einer Bebauung. Die Dachfläche soll in ihrer Ansicht erkennbar bleiben, aber gleichzeitig auch verschiedene Belichtungsalternativen bei einem Dachausbau ermöglichen. Eine durch den Dachabschluss First und Traufe klar ablesbare und in ihrem Verhältnis dominierend wirkende Dachansichtsfläche sichert in der Maßstäblichkeit und Gliederung die deutliche Trennung der Fassade zum Dach, so dass in ihrem Erscheinungsbild das Dach als wesentliches Gestaltungselement der Bebauung erkennbar bleibt. Die im maßstäblichen Verhältnis und Einordnung in Größe abgestimmten Dachaufbauten und Dacheinschnitte schaffen als ergänzendes Gestaltungselement eine geordnete, abwechslungsreiche Dachlandschaft. Ein wahlloses Aufeinanderfolgen von Dachöffnungen, unterschiedlichen Ausbaulängen und Abständen wirkt dieser geordneten und harmonisch abgestimmten Dachgestaltung entgegen. Das Dach würde in seiner Eigenschaft als selbstständiges Gestaltungselement in der gestalterischen Gliederung der Bebauung wesentlich an Bedeutung verlieren. Der innerhalb einer Traufseite unzulässige Wechsel von Dachaufbauten und Dacheinschnitten vermeidet eine übersteigerte Gestaltungsvielfalt.
Aufgrund der vorhandenen Vielfalt der äußeren Fassadengestaltung des Baubestandes ist der Gestaltungsrahmen der Fassadengestaltung großzügig eingegrenzt. Die festgesetzte Fassadengestaltung gewährleistet insbesondere für die zusammenhängende Bauform der Doppelhausbauweise eine in sich abgestimmte äußere Gestaltung.
Die Einfriedigungsform ist auf die überwiegend vorhandene, optisch durchlässige und durch Grün betonte Einfriedigung der angrenzenden Gartenbereiche abgestimmt, so dass in Verbindung mit den Gärten der Neubebauung zusammenhängende Gartenbereiche gebildet werden. Durch diese optische Durchlässigkeit der zu hinterpflanzenden Einfriedigung wird eine zusammenhängende, als Einheit wirkende Durchgrünung des Wohngebietes erreicht. Die Möglichkeit der vielfältigen Gestaltung und individuellen Bepflanzung der Gartenbereiche sowie die von baulichen Nebenanlagen und Einfriedigungen freigehaltenen Vorgartenflächen schaffen ein durchgrüntes Wohngebiet, führen zu einem attraktiv betonten und erlebbaren Straßenraum und verbessern das Umfeld im Nahbereich der jeweiligen Wohnquartiere. Die Einfriedigungen zu den Nachbargrenzen sollen so ausgebildet werden, dass neben einem notwendigen Sicht- und Geräuschschutz an den Terrassenbereichen die übrigen Gartenbereiche nur so einzugrenzen sind, dass ein durchgängig durchgrünter Gesamtgartenbereich räumlich wirksam wird.

13. Grundwasser

Gemäß Bodengutachten des Erdlabors Dr. F. Krause befindet sich im Falle einer unterkellerten Bauweise der Gebäude die Gründungsebene der Fundamente knapp über dem geschätzten maximal zu erwartenden Grundwasserstand. Daher muss die Ausführung der Kellersohle in WU-Beton mit einer Abdichtung der Außenwände und des Übergangs Außenwand / Kellersohle gemäß DIN 18195

T5 gegen nicht bzw. nur vorübergehend drückendes Grundwasser erfolgen. Alternativ dazu kann der gesamte Keller in WU-Beton erstellt werden.

14. Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf oberirdisch angelegten Stellplätzen, Carports und Garagen in unmittelbarer Nähe der Wohngebäude. Der Fahrverkehr wird somit direkt von den Erschließungsstraßen grundstücksbezogen in die jeweilige Anlage geleitet, so dass unnötige Störungen der Wohn- und Freibereiche vermieden werden.
Die hierzu erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Da der Bebauungsplan keine endgültigen Grundstückszuschnitte und –teilungen festlegen kann und somit auch Grundstückszufahrten noch nicht bekannt sind, wird auf eine direkte Festsetzung der privaten Stellplätze verzichtet, so dass die nachrichtlich dargestellten Carport-, Garagen- und Stellplatzflächen bei der Realisierung der Neubebauung variabel gewählt werden können.
In Bezug auf den tatsächlichen Stellplatzbedarf – vergleichbare, bereits realisierte Eigenheimbauprojekte im Marler Stadtgebiet belegen das – sind über die Forderung der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW § 51) hinausgehend für dieses Eigenheimbauprojekt zwei separat anfahrbare Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Der Nachweis sowie die Realisierung wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert.
Für die geplanten ca. 41 Eigenheime sind somit ca. 82 separat anfahrbare Stellplatzmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr nachzuweisen.

15. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der vorhandenen Straße „Vennheider Weg“ über ein öffentliches Wohnstichstraßensystem mit im Westen und Osten abschließenden Wendemöglichkeiten, sowie einer Rad- und Fußwegverbindung zur nördlich vorhandenen Straße „Am Hidding“. Für diese geplante öffentliche Erschließung sind ausreichend dimensionierte und entsprechend festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen dargestellt. Ergänzend sichert eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche eine weitere private Erschließung im südöstlichen Teil des Baugebietes.
Durch den beabsichtigten verkehrsberuhigten Wohnstraßenausbau wird in Verbindung mit dem gewählten Stichstraßensystem der Verkehrsablauf der Wohnfunktion angepasst, so dass die Verkehrssicherheit, insbesondere die der Kinder, erhöht wird. Entsprechend dem vorgesehenen Ausbau sind die öffentlichen Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.
Die im Westen und Osten platzartig aufgeweiteten Verkehrsflächen dienen dem Wenden, insbesondere für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge. Im unmittelbar angrenzenden Bereich der Wendeplatzanlagen sind auf den nicht zu bebauenden Flächen Nebenanlagen und bauliche Anlagen ausgeschlossen, um so an den Außenseiten der Wendeanlagen ausreichende Freihaltezonen für Fahrzeugüberhänge zu gewährleisten.
In den Bereichen, in denen ein Befahren und Wenden durch Müllentsorgungsfahrzeuge aufgrund des Straßenquerschnittes nicht möglich ist, sind Gemeinschaftsstandplätze als Empfehlung nachrichtlich dargestellt.

16. Ver- und Entsorgung

Die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung des Planbereichs wird durch Anschluss an das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz im „Vennheider Weg“ sichergestellt. Eine Anbindung von Versorgungsleitungen ist auch über den Fußweg zur Straße „Am Hidding“ möglich.

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal dem vorhandenen Kanal „Vennheider Weg“ zugeführt. Die Anbindung erfolgt hinter dem vor dem „Vennheider Weg“ Nr. 54 liegenden Pumpwerk, um eine Überlastung dieses Pumpwerks zu vermeiden.
Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen und der privaten Flächen wird über einen Regenwasserkanal einer zentralen Versickerungsanlage zugeführt. Diese notwendige Versickerungsanlage wird nördlich des Baugebietes auf entsprechend festgesetzten Flächen angelegt. Die Zufahrt zur Wartung und Pflege der zentralen Versickerungsanlage ist über die beiden nördlichen Stichstraßen gewährleistet.
Aufgrund des sehr guten Versickerungswertes des Bodens ist eine zentrale Regenwasserversickerung sinnvoll. Hierzu wurde ein hydrologisches Gutachten angefertigt. Eine Schachtversickerung ist ausgeschlossen.
Im Einmündungsbereich der Zufahrtsstraße zum Baugebiet mit dem „Vennheider Weg“ werden durch den Bau der Zufahrtsstraße vorhandene Versickerungsflächen aufgegeben. An einer Engstelle der neuen Zufahrt, kurz hinter dem Einmündungsbereich, wird hierfür gleichwertiger Ersatz geschaffen.
Entlang des vorderen westlichen Teils der Zufahrtsstraße ist ebenfalls eine Fläche für Regenwasserversickerung vorgesehen, die das Oberflächenwasser der Zufahrtsstraße aufnehmen soll.
Ein Vorentwurf der Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist als Entwässerungsplan als Anlage beigefügt.
Für die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bebauungsplan ausreichend dimensionierte öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, so dass den jeweiligen Leitungsträgern Trassen innerhalb dieser Flächen zur Verfügung stehen.

17. Umweltbelange

18.1 Lärmimmission

Im September 2000 wurde eine schalltechnische Untersuchung im Plangebiet durchgeführt.
Die Lärmbelästigung wird durch das Verkehrsaufkommen auf der K 22, „Lippramsdorfer Straße“, und dem „Vennheider Weg“ geprägt. Aus der schalltechnischen Untersuchung ergibt sich, dass für den Orientierungspegel (Außenbelastungen) für den Beurteilungszeitraum Tag keine Überschreitungen festgestellt werden konnten. Für den Beurteilungszeitraum Nacht lagen Überschreitungen vor.
Für alle überwiegend zum Schlafen genutzten Räume sind daher bei Gebäudefronten mit Überschreitung der Orientierungspegel (Außenbelastungen) für den Beurteilungszeitraum Nacht schallgedämmte Lüftungen erforderlich, da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur voll wirksam sind, wenn die Fenster und Türen bei Lärmeinwirkung geschlossen bleiben.
Für diese, im Bebauungsplan gesondert gekennzeichneten Baugrenzen, wird der Orientierungswert nachts überschritten. Es wird daher folgende Festsetzung getroffen:
In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Gebäudefronten (Lärmpegel/ Lr,N > OW) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.
Auf ausreichenden Luftwechsel ist aus Gründen der Hygiene, der Begrenzung der Luftfeuchte sowie gegebenenfalls der Zuführung von Verbrennungsluft zu achten. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen.
Das Lärmschutzgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

18.2 Luftbelastung

Südwestlich des Plangebietes befinden sich in einem Abstand von ca. 1.400 m bis 1.500 m die chemischen Industrieanlagen der Degussa sowie die Anlagen der Zeche Auguste-Victoria. Nach Auskunft des Staatlichen Umweltamtes Herten sind immissionsschutzmäßige Bedenken gegen eine Erweiterung der Wohnbebauung in Sickingmühle nicht gegeben. Auch die vorliegenden Ergebnisse der diskontinuierlichen und der kontinuierlichen Messprogramme der Landsanstalt für Immissionsschutz in NW für Sickingmühle ergaben nur bei Ozon Grenzüberschreitungen. Geruchsbelästigungen sind je nach Windrichtung und Wetterlage nicht auszuschließen. Gesundheitlich schädliche Auswirkungen durch freiwerdende Geruchsstoffe sind noch nicht bekannt geworden.
Der Planbereich wird im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet-Mitte als vorbelasteter Bereich geführt.
Insgesamt ist festzustellen, dass alle Immissionskonzentrationen unterhalb der zulässigen Grenzwerte liegen. Die Schadstoffbelastungen bewegen sich in einem für diese Region normalen Rahmen und stellen somit keine besondere Gefährdung dar.

18.3 Altablagerungen / Altstandorte

Altablagerungen und Altstandorte, von denen negative Auswirkungen auf das Plangebiet zu befürchten wären, sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung bekannt.

18.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange werden nicht tangiert.

18.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 8 und § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.
Die gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) notwendige gerechte Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander beinhaltet die Forderung, alle berührten Belange – somit auch die des Naturschutzes und der Landschaftspflege – in die Abwägung einzustellen.
Die Realisierung der vorgesehenen Wohnbebauung im Plangebiet stellt auf der Grundlage des als Anlage beigefügten ökologischen Gutachtens einen Eingriff in die Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar.
Ein genereller Verzicht auf die beabsichtigte Wohnbebauung scheidet hier aus, da
1. der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Marl als Instrument der generellen Planung eine Wohnnutzung (Wohnbaufläche) auf dieser Fläche darstellt,
2. bereits heute wesentliche Flächen der direkt angrenzenden Bereiche dem Wohnen dienen,
3. eine Nachfrage nach Bauflächen für eine Eigenheimbebauung gegeben ist,
4. nach ökologischen Gesichtspunkten im Rahmen der Inanspruchnahme von Innenbereichsflächen – Innenentwicklung statt Außenentwicklung – eine Freiflächenschonung der Außenbereiche sinnvoll erscheint.

Aus den zu 1. – 4. genannten Gründen ist zusammenfassend eine Beeinträchtigung im Sinne des § 8 BNatSchG als „nicht vermeidbar“ anzusehen. Daher ist den öffentlichen Belangen der Eingriffsminimierung und des Ausgleichs besonderes Gewichtbeizumessen.
Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft. Hierdurch werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, die in einem Grünordnungsplan ermittelt wurden.
Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Er bildet den landschaftsökologischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan. Dabei werden entsprechend den Erfordernissen der

Eingriffregelung eine Landschafts- und Konfliktanalyse erstellt sowie Maßnahmen zum Ausgleich entstehender Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dargestellt.
Die Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens trägt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Ausnutzung von innerstädtischen, für eine Bebauung vorgehaltenen Freiflächen bei.
Die ökologische Eingriffsbilanzierung zeigt, dass der im Rahmen des Eingriffs erforderliche Ausgleich im wesentlichen nicht innerhalb des Plangebietes erbracht werden kann. Für das Plangebiet ergeben sich daraus folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation:

- Anpflanzungen von großkronigen Laubbäumen im Straßenraum
- extensive Dachbegrünungen von Stellplatzüberdachungen, Garagen und Carports
- versickerungsfähige Gestaltung von Stellplatzflächen und deren Zufahrten
- naturnahe Gestaltung der Retentionsmulden

Wie bereits erwähnt, wird die überwiegende Durchführung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebietes geregelt.
Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden auf der Fläche Gemarkung Marl, Flur 191, Flurstück 1074 „An die Vennheide“ erfolgen.
Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ergeben sich folgende Ausgleichsmaßnahmen:

- Umwandlung von Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland
- Ansaat einer wildkrautreichen Wiesenmischung
- Ergänzungspflanzung einer Hecke mit Sträuchern
- Eingrünung durch eine 3 m breite 2-reihige Strauchhecke
- Anpflanzung einer Kopfbaumreihe

Damit ist eine externe Kompensation in einer Größenordnung von 33.485 Punkten sichergestellt. Das durch die Planung entstehende Defizit von –21751 Punkten ist somit durch die bereitgestellten Flächen kompensierbar.
Die Maßnahme wird über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan gesichert.
Detailausführungen über die Schutzgüter: Boden/Wasser, Klima/Lufthygiene, Landschaftsbild/Erholung, Biotop- und Artenschutz sind der „Eingriffs- und Kompensationsbilanz“ des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

18. Spielplätze

Auf der Grundlage des von der Stadt Marl z. Zt. aktualisierten Planes „Spielplätze in der Stadt – Bestand und Bedarf“ ist der Bereich in dem das Plangebiet liegt ausreichend mit Spielflächen versorgt. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes steht ein Spielplatz „Vennheider Weg“ zur Verfügung, so dass der Spielflächenbedarf hier ausreichend abgedeckt ist.

19. Denkmalpflege

Bau- und Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Erkenntnisstand im Planbereich nicht vorhanden, so dass die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege nicht berührt werden.

20. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes geht der Bergbau um. Zum Schutz von Bauwerken gegen Bergschäden können Anpassungsmaßnahmen (§ 110 Bundesberggesetz) oder Sicherungsmaßnahmen (§ 111 Bundesberggesetz) erforderlich werden.

21. Kosten

Der Stadt Marl entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.
Sämtliche durch Maßnahmen dieses Planes entstehende Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Kostenschätzung Straßenbau	393 000 DM
Kostenschätzung Schmutzwasserkanal	250 000 DM
Kostenschätzung Regenwasserkanal	254 000 DM
Kostenschätzung Versickerungsanlagen	110 000 DM
Summe	1 007 000 DM
Mehrwertsteuer (z. Zt. 16 %)	161 120 DM
Gesamtsumme	**1 168 120 DM**

In dieser Summe sind keine Kosten für Ingenieurleistungen enthalten.

22. Städtebaulicher Vertrag

Zum planungsrechtlichen Teil des Bebauungsplanes gehört ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Marl und dem Erschließungsträger, der alle Voraussetzungen und Bindungen für eine unverzügliche Realisierung des Vorhabens sichert.
Mit dem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist nach Satzungsbeschluss, sowie zur Vorlage einer Bestätigung einer renommierten Bank, aus der sich ergibt, dass die Finanzierung sichergestellt ist.
Durch den städtebaulichen Vertrag ist der Vorhabenträger verpflichtet, im Falle der Veräußerung die Errichtungspflicht weiterzugeben.

Marl, 11.02.2002
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L. S. gez. Rath

Baudezernent