Begründung

des Bebauungsplanes Nr. 152 und zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 59 a der Stadt Marl

I. Anlass zur Aufstellung und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 152 erfasst im Wesentlichen die Flächen des seit dem 28. August 1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 59 a im Stadtteil Alt-Marl, dessen Geltungsbereich durch die Kaspar-Grove-Straße, Schillerstraße, Breite Straße (B 225) und den Weierbach begrenzt wird.
Nachdem die Kath. Kirchengemeinde St. Georg die Planung eines Gemeindezentrums südlich des vorhandenen Kindergartens an der Kaspar-Grove-Straße und die Errichtung einer Seniorenwohnanlage westlich des ehemaligen Georghauses („Altes Pastorat“, Im Örtchen 7) aufgegeben hat und neue Zielvorstellungen hinsichtlich des Ausbaues der Schillerstraße und des Weierbaches entwickelt wurden, ist es notwendig, den Bebauungsplan Nr. 59 a zu ändern und zu erweitern.
Da der Bebauungsplan durch die Eintragung der Änderung und Erweiterung unübersichtlich würde, soll zur Verdeutlichung und zur Klarheit der Bebauungsplan Nr. 59 a nicht geändert, sondern neu aufgestellt werden.
Der neu aufzustellende Plan erhält die Ordnungsnummer 152. Der Bebauungsplan Nr. 59 a wird in einem Parallelverfahren aufgehoben. Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 wir gegenüber dem Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 a um die Flächen des Planfeststellungsgebietes für den Ausbau des Weierbaches und um geringfügige Fläche für den Ausbau der Schillerstraße vergrößert.

II. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Gebietsentwicklungsplan
Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) – Teilabschnitt „Nördliches Ruhrgebiet“ – ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte (höchstens 50 Einwohner pro Hektar) dargestellt. Die Breite Straße (B 225 Ortsdurchfahrt) ist als Straße für den regionalen Verkehr eingestuft.

Flächennutzungsplan
Im Flächennutzungsplan ist die überwiegende Fläche des Plangebietes sowie der direkt nördlich und östlich angrenzende Bereich als Wohnbaufläche dar gestellt. Im Westen erfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Teilfläche, die im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist. Der in dieser Grünfläche verlaufende Weierbach ist im Flächennutzungsplan als Gewässer II. Ordnung gemäß Landeswassergesetz dargestellt. Die das Plangebiet tangierende Schillerstraße und Breite Straße (B 225) sind als sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen, die der Planungshoheit der Gemeinde unterliegen, nachrichtlich übernommen. Südlich der Breite Straße grenzt ein Bereich mit der Darstellung gemischte Baufläche an. Außerdem sind innerhalb der Wohnbaufläche bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten, Kirche, Kirchenzentrum und kirchliche Einrichtungen gekennzeichnet. Der bauhistorisch gewachsene Bereich des „Örtchens“ (Schillerstraße / Im Örtchen) wurde als Baudenkmalbereich nachrichtlich übernommen.
Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf den bisher noch nicht bebauten Wohnbauflächen eine sich in das gewachsene Ortsbild einfügende Neubebauung zu ermöglichen, so dass entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan das Siedlungsbild städtebaulich maßvoll abgerundet wird.
Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 152 ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Marl entwickelt. Die Einbeziehung einer kleinen Teilfläche der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche südlich der Kaspar-Grove-Straße und östlich des Weierbaches als Bauland ist als unwesentlich anzusehen, so dass eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig ist.

Planungssituation für die angrenzenden Bereiche
Im Norden grenzt an den Planbereich eine bis zu fünfgeschossige reine Wohnbebauung an, die an der Straße „Hembrauk“ mit einer eingeschossigen Einfamilienhausbebauung zum Weierbachtal hin abschließt.
Im Osten schließt sich an den Planbereich eine partiell wechselnde zwei, drei und viergeschossige Bebauung an, wobei der südöstliche Bereich zwischen der Schillerstraße und Loestraße durch die Kath. Kirche St. Georg mit dem alten Markt akzentuiert wird.
Südlich des Planbereiches setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3 a Mischgebiet für eine bis zu fünfgeschossige Bebauung fest, die inzwischen

verwirklicht ist. Neben Wohn und Geschäftshäusern befinden sich in diesem Bereich die Backstube einer

Konditorei und einer Kornbranntweinbrennerei.
Im Westen grenzen an den Planbereich eine z. Zt. noch landwirtschaftlich genutzte Fläche (die gem. den Darstellungen des FNP ebenfalls zum Grünzug entlang des Weierbaches gehört), die Flächen des städtischen Fuhrparks sowie die Wohnbebauung entlang der Riegestraße.
Eine Apotheke, das kath. Gemeindezentrum, verschiedene Dienstleistungseinrichtungen, Laden und Geschäfte, kleinere Gewerbebetriebe, Schank und Speisewirtschaften und eine Sparkasse befinden sich in dem direkt benachbarten Ortsmittelpunkt Alt-Marl.
Bei dem Weierbach im westlichen Planbereich handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung nach dem Landeswassergesetz, für das ein förmlich festgestellter Plan nach dem Wasserhaushaltsgesetz besteht. Für die Breite Straße (B 225 - Ortsdurchfahrt) besteht ein förmliche festgestellter Plan nach dem Bundesfernstraßengesetz.
Andere städtebauliche Pläne mit Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch oder nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen bestehen für den Bereich nicht.

Begründung zum Planinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 152 umfasst einen Bereich, der überwiegend dem Wohnen vorbehalten ist. Das Gebiet ist an den Planrandbereichen weitgehend bebaut und erschlossen. Entlang der Kaspar-Grove-Straße, Schillerstraße, Breite Straße und der Straße Im Örtchen hat sich eine überwiegend ein und zweigeschossige Wohnbebauung entwickelt, wobei es sich bei dem Gebäude Kaspar-Grove-Straße Nr. 3 und 5 um einen Kath. Kindergarten mit einem Schwesternheim handelt. An der Ecke Schillerstraße/Breite Straße befindet sich ein drei bis fünfgeschossiges Wohn und Geschäftshaus. Neben dieser Nutzung sind direkt nördlich angrenzend z. Zt. 2 Ladenlokale, ein Handwerksbetrieb und eine Gaststätte im Plangebiet vorhanden.
Die geplante Wohnbebauung fügt sich zur Abrundung des Ortsbildes Alt-Marl in die städtebauliche Gesamtkonzeption ein und führt gleichzeitig wegen der positiven Bevölkerungsentwicklung durch die geplante Neubebauung zu einer besseren Auslastung der infrastrukturellen Einrichtungen.
Für die angrenzenden Siedlungsbereiche sowie für die überwiegend vorhandene Straßenrandbebauung im Planbereich ist neben der geschäftlichen Nutzung und den Anlagen der Kirche die Wohnnutzung bestimmt.
Der Bebauungsplanentwurf setzt als Flächennutzungsplan und aufgrund der überwiegend vorhandenen und beabsichtigen Bau und Nutzungsstruktur für den Planrandbereich gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemeines Wohngebiet (WA) und für den Innenbereich gemäß § 3 der BauNVO reines Wohngebiet (WR) fest.
Der von der Kath. Kirchengemeinde St. Georg betriebene Kindergarten an der Kaspar-Grove-Straße wird als nicht mehr Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, weil dieser auch in einem WA-Gebiet zulässig ist und aus städtebaulichen Gründen dieser Standort nicht zwingend ist.
Im übrigen können in einem WA-Gebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke errichtet werden, ohne heute schon eine dieser Zweckbestimmungen als Gemeinbedarfseinrichtung festlegen zu müssen.
Die getroffenen Festsetzungen entlang der Kaspar-Grove-Straße, Schillerstraße, Breite Straße und westlich der Straße Im Örtchen bewahren Bauweise, Art und Maß der Nutzung wie auch die unterschiedliche Höhenentwicklung und Dichte der vorhandenen Bebauung. Großzügig bemessene überbaubare Flächen ermöglichen bei unterschiedlichen Bautiefen Anbauten und Erweiterungen und eine in ihrer Dichte und Höhenentwicklung sich einfügende Neubebauung. Die gewählte Anordnung der zu bebauenden Flächen folgt der Straßenführung, so dass der Straßenraum begrenzt, richtungsführend betont und in Verbindung mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse der bereits vorhandene Straßenraumcharakter erhalten bleibt. Die drei bis viergeschossige Wohn und Geschäftshausbebauung an der Ecke Schillerstraße / Breite Straße überschreitet die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung. Diese relativ hohe und verdichtete Bebauung nimmt zwar Bezug auf die städtebaulich gewachsene überwiegend drei bis fünfgeschossige Wohn und Geschäftshausbebauung entlang der Breite Straße und akzentuiert auch in ihrer Lagen der Mittelpunkt Alt-Marls mit der vorhandenen Kirche und dem Marktplatz, berücksichtigt aber nicht die historisch gewachsene städtebauliche Maßstäblichkeit des direkt nördlich angrenzenden dörflichen Kerns von Alt-Marl. Obwohl die Gebäude im Rahmen des Bestandschutzes ihre Zulässigkeit behalten, besteht eine Notwenigkeit, die gegebene Überschreitung planungsrechtlich zu sichern, da gemäß § 17 (10) BauNVO besondere städtebauliche Gründe, die eine Überschreitung rechtfertigen würden, nicht vorliegen. Die bisher im Bebauungsplan Nr. 59 a festgesetzte Grund und Geschossflächenzahl wurde in Abstimmung mit der vorhandenen Zahl der Vollgeschosse auf eine städtebaulich vertretbares Maß reduziert.
Anders verhält es sich mit dem bereits erwähnten nördlich angrenzenden Kern von Alt-Marl.
Um diese städtebaulich prägende Gruppierung der Bebauung zu erhalten und im Bereich der Schillerstraße in ihrer Maßstäblichkeit abzurunden ist es sinnvoll, dieses Ensemble durch eine Neubaumöglichkeit zu ergänzen. Mit Rücksicht auf den vorhandenen Baubestand lässt sich das an dieser Stelle jedoch nur verwirklichen, wenn gemäß § 19 Abs. 9 der BauNVO eine entsprechend erhöhte Grundflächenzahl von 0,5 und eine

Geschossflächenzahl von 0,9 festgesetzt wird.
Bauhistorisch und städtebaulich von Bedeutung für den Ortsteil Alt-Marl ist der Bereich „Im Örtchen“ an der Einmündung der Straße Im Örtchen in die Schillerstraße. Die historisch gewachsene Raumbildung lässt den alten dörflichen Kern Alt-Marls weitgehend noch ablesbar erscheinen. Der ehemalige Dorfmittelpunkt ist durch die Gruppierung der noch vorhandenen kleinteiligen Bebauung in Bezug auf den direkt östlich angrenzenden Kirch und Marktplatzbereich und die gegebene Straßenführung noch erkennbar. Die bestehende Gebäudegruppe bildet ein charakteristisches und noch weitgehend geschlossenes Ensemble und ist somit ein Dokument der Stadtbaugeschichte, für die in Marl aus ältester Zeit nur noch wenig Zeugnisse vorhanden sind.
Der Landeskonservator hat aus kunst-, bau- und kulturhistorischen Gründen folgende Gebäude als erhaltenswert eingestuft:

Im Örtchen 4 (Haus Capelle)
Massives, zweigeschossiges Traufenhaus mit Krüppelwalmdach als Putzbau mit frühklassizistischen Gliederungen. Besonders qualitätsvoll der Ostgiebel mit dem Türrahmen, der Felderung und den Eckpilastern. Erbau 1812.

Im Örtchen 3
Kleines gut erhaltenes Fachwerk-Traufenhaus (Querdeelenhaus) mit vermauerter Toreinfahrt. Giebel verbrettert. Durch Inschrift 1859 datiert.

Im Örtchen 7 (Pastorat)
Traufenhaus mit Walmdach, symmetrische Front und eigenwillige Firstrahmen. Das Pastorat wurde 1927/28 anstelle des vorherigen Pastorats mit Scheune errichtet. Das Gebäude zählt zu dem Ensemble der platzbegrenzenden Gebäude an der Straße „Im Örtchen“.

Im Örtchen 8
Gestrecktes Fachwerk-Traufenhaus. Wirtschaftsteil mit Einfahrtstor und großem Wohnteil. Ostgiebel aus Ziegeln. Bauzeit ca. 1850 – 60.

Die Gebäude Im Örtchen 3, 4, 7 und 8 sind bereits in die Denkmalliste der Stadt Marl aufgenommen.

Die Gebäude Schillerstraße 5 und 7 lassen noch die alte Dorfstruktur erkennen und sind deshalb städtebaulich wichtig. Das Haus Schillerstraße 5 ist in die Liste „Kulturguterfassung“ unter der Nr. 31 erfasst (Stand 1986 / 88). Im Jahre 1984 war eine Benehmensherstellung zur Eintragung nach § 3 Denkmalschutzgesetz nicht zu erreichen. Hier sind weitere Überprüfungen erforderlich.

Bei dem Haus Schillerstraße Nr. 7 wurden bei Umbauten im Jahre 1950 ursprüngliche Stilelemente beseitigt. Selbst die städtebaulich wichtige Lage westlich der Kirche St. Georg und östlich der bereits unter Denkmalschutz gestellten Häuser Im Örtchen 3, 4, 7 und 8 reichen nicht aus, um das Gebäude als Einzelobjekt unter Denkmalschutz zu stellen.

Da diese Gebäudegruppen das Ortsbild prägt und der besondere städtebaulich reizvolle Charakter des Gebietes im Sinne der Stadtbildpflege erhaltenswert und bau-, kunst- und kulturhistorisch von Bedeutung ist, wurde zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und Gestalt des Gebietes im Bebauungsplan gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ein Gebiet gekennzeichnet, in dem der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Außerdem wurde die bisher im Bebauungsplan Nr. 59 a vorgesehene Überbaubarkeit der rückwärtigen Grundstücksbereiche so eingeschränkt, dass der prägende städtebaulich aufgelockerte Charakter des Gebietes erhalten bleibt.
Die vorhandene und entsprechend festgesetzte Randbebauung soll durch eine Neubebauung auf den Innenbereichsfreiflächen ergänzt werden. Der Innenbereich ist durch relative große und tiefe Garten und Freibereiche mit einer intensiven Bepflanzung gekennzeichnet.
Aufgrund dieser Gegebenheiten wurden für die inneren Baugebiete Festsetzungen getroffen, die eine in ihrer Dichte, Bauweise und Höhenentwicklung abgestimmte und aufgelockerte Neubebauung ermöglichen, um so den vorhandenen durchgrünten Innenbereichscharakter weitgehend zu erhalten. Durch die Festsetzung von allgemeinen und reinen Wohngebieten und der festgesetzten offenen und Einzel und Doppelhausbauweise sollen aufgelockerte Wohnquartiere mit hohem Wohnwert entstehen, so dass die gegebene Baustruktur in der städtebaulichen Einordnung und Maßstäblichkeit fortgesetzt wird. Die offenen Bauformen ermöglichen in Verbindung mit den großzügig bemessenen überbaubaren Flächen unterschiedliche Grundstückszuschnitte und gewährleisten eine in ihrer Stellung wechselnde Neubebauung mit verschiedenen Haustypen. Den Bau-

herren und Entwurfsverfassern wird die Möglichkeit individuell gestalteter Einzelbauten gegeben, um ein ausgewogenes Maß an Vielfalt im äußeren Erscheinungsbild der Neubaugebiete zu erreichen. Die geringe Höhenentwicklung, Dichte und die aufgelockerte niedrige Bauform sichert optisch zusammenhängende und ineinander übergreifende Gartenbereiche. Die Möglichkeit einer intensiven, individuellen Bepflanzung auf den nicht bebauten Grundstücksflächen ergänzt die vorhandenen Garten und Freibereiche, so dass entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung ein durch Grün betontes, unverwechselbares und überschaubares Wohnquartier mit hohem Wohnwert entstehen kann. Zur Unterstützung dieser städtebaulichen Ziele soll eine eigenständige Gestaltungssatzung dazu beitragen, ein gestalterisch ausgewogenes Siedlungsbild zu sichern. Durch den gewählten Gestaltungsrahmen soll die Neubebauung in das gewachsene Ortsbild so eingegliedert werden, dass der Gesamteindruck des Siedlungsbildes als harmonische Einheit wirkt. Auf die Gestaltungssatzung wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Es handelt sich um einen Plan im Sinne von § 30 BauGB.
Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der z. Zt. geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung. Öffentliche Parkplätze sind im Planbereich festgesetzt. Im übrigen können Stellplätze und Garagen auf den überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen in ausreichender Zahl angeordnet werden. Stellplätze und die übrigen gemäß Landesbauordnung NW erforderlichen Anlagen sind im Baugenehmigungsverfahren im einzelnen nachzuweisen.
Vorhandene Baumgruppen, Einzelbäume, Alleen und Baumreihen entlang der Straßen sind prägender Bestandteil des Plangebietes und betonen den durchgrünten Charakter des Wohngebietes. In dem bereits erwähnten bauhistorisch und städtebaulich bedeutungsvollen Bereich „Im Örtchen“ (Satzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) unterstützt der vorhandene Baumbestand das Ensemblebild. Unter Berücksichtigung dieser städtebaulich bestimmenden Gegebenheiten ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB erhaltenswerter Baumbestand, soweit dieser nicht durch die Lage in öffentlichen Flächen gesichert ist, festgesetzt. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll in Verbindung mit dem festgesetzten erhaltenswerten Baumbestand und den von baulichen Nebenanlagen freizuhaltenden Vorgartenflächen und deren individueller Bepflanzung sowie durch vorgesehene ergänzende Baumpflanzungen innerhalb der Straßenräume und der geplanten Grüngestaltung entlang des Weierbaches ein attraktives Wohnumfeld mit hohem Wohnwert geschaffen werden.
Da der Bebauungsplan keine endgültigen Grundstückszuschnitte und –teilungen festlegen kann und somit Grundstückszufahrten noch nicht bekannt sind und erst im Rahmen der Durchführung des Straßenausbaues mit den Versorgungsträgern die Verlegung der Versorgungsleitungen festgelegt wird, wurde auf eine direkte Festsetzung und Darstellung der vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum verzichtet. Die Baumstandorte sollen später in der abgestimmten Detailplanung zum Ausbau der Erschließungsstraßen festgelegt werden.

Grünflächen und Spielpätze

Die öffentliche Grünfläche / Spielplatz deckt den Spielflächenbedarf der Kategorie B und C gemäß dem Runderlass des Innenministers vom 31.07.1974 in der z. Zt. geltenden Fassung – Hinweis für die Planung von Spielflächen – für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 152 großzügig ab. Dieses Flächenangebot ermöglicht eine attraktive Gestaltung und Bepflanzung, so dass in Verbindung mit dem westlich angrenzenden geplanten Grünzug Weierbach, dessen Talbereich als Kaltluftsammelgebiet und Luftleitbahn im Rahmen des Luftaustausches eine wichtige stadtklimatische Funktion für die benachbarten Siedlungsbereiche übernimmt, ein attraktives Spielangebot geschaffen wird. Durch den gewählten Standort ist der geplante Spielplatz in Verbindung mit den geplanten Wohnstraßen (nur Anliegerverkehr) und der vorgesehenen fußläufigen Anbindung an den Grünzug den jeweiligen Baugebieten gut erreichbar zugeordnet.
Für den Ausbau des Weierbaches wurde inzwischen ein Planfeststellungsverfahren gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchgeführt. Die Fläche des Planfeststellungsgebietes wurde in das Plangebiet einbezogen. Der geplante Ausbau des Weierbaches ist nachrichtlich dargestellt und die hierfür notwendigen Flächen sind im Bebauungsplan entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zur Betonung des neuen Bachverlaufees ist eine intensive Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen geplant (siehe Anlagen zur Begründung). Zur Unterstützung der vorgesehenen Bepflanzung auf den öffentlichen Flächen soll die östlich vorhandene private Bepflanzung erhalten werden. Diese Baum, Strauch und Heckenpflanzung betont den jetzigen Bachverlauf. Die östlich des Weierbaches angrenzend festgesetzte private Grünfläche berücksichtigt in ihrer Zweckbestimmung diesen privaten Grünbestand, ermöglicht eine ergänzende individuelle Bepflanzung und verhindert gleichzeitig eine Bestandsgefährdung durch die sonst zulässigen baulichen Nebenanlagen. Unter Einbeziehung dieser privaten Flächen wird ein optisch großzügig bemessener Grünraum geschaffen, der das Umfeld im Nahbereich der jeweils angrenzenden Wohnquartiere verbessert.

Durch die geschilderten individuellen Bepflanzungsmaßnahmen soll das bisher im Bebauungsplan Nr. 59 a vorgesehene starre Pflanzschema auf den Privatgrundstücken aufgegeben werden. Ebenfalls soll auf die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche im südwestlichen Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 a an der Kaspar-Grove-Straße verzichtet werden. Hierdurch soll eine bessere Abrundung der Baugebiete und eine geradlinigere, den Bachverlauf betonende Begrünung erfolgen. Außerdem soll die öffentliche Grünfläche auf der Ostseite des Weierbaches wegen unverhältnismäßig hohen Bau und Unterhaltungskosten aufgegeben werden. Ein Ausgleich für den Verlust dieser öffentlichen Grünfläche wird durch die privaten Grünflächen auf dieser Bachseite geschaffen.
Innerhalb der festgesetzten Grünflächen (Grünanlage, Spielplatz) sind Geh und Radwege nachrichtlich dargestellt, deren genauer Verlauf erst in der jeweiligen Detailplanung festgelegt werden soll. Die nachrichtlich dargestellte Führung kann somit noch Änderungen erfahren.

Immissionslage

Durch die östlich im Plangebiet verlaufende Schillerstraße und durch die südlich angrenzende Breite Straße (Bundesstraße B 225, Ortsdurchfahrt) sowie durch die nördlich verlaufende Kaspar-Grove-Straße treten Schallemissionen auf, die als Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken.
Eine Verkehrszählung (April 1988) auf der Breite Straße hat eine Belastung von tagsüber 1063 Kfz./Std. und nachts 163 Kfz./Std. ergeben. Die Belastung der Schillerstraße (Verkehrszählung April 1988) liegt tagsüber bei 315 Kfz./Std. und nachts bei 38 Kfz./Std., die Belastung der Kaspar-Grove-Straße tagsüber bei 130 Kfz./Std. und nachts bei 13 Kfz./Std.
Aus diesen Belastungen ergibt sich lauf DIN 18005, Seite 6, Bild 3 für die Breite Straße ein Mittelungspegel (Lm(25)) von 70,17 dB am Tage. Die Nachtbelastung von 163 Kfz./Std. erzeugt einen Mittelungspegel von 61,06 dB. Für die Schillerstraße wurde ein Mittelungspegel von 65,07 dB tags und nachts von 55,07 dB ermittelt und für die Kaspar-Grove-Straße ergibt sich ein Mittelungspegel von 59,93 dB tags und nach von 49,93 dB. Durch diese Belastungen wird der jeweilige Orientierungswert entsprechend dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 für die im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) – tags 55 dB und nachts 45 dB – und für die reinen Wohngebiete (WR) – tags 50 dB und nachts 40 dB – überschritten.
Als Grundlage für die Berechnung (siehe Anlage zur Begründung) der Überschreitung des Orientierungswertes diente die DIN 18005. In den beigefügten tabellarischen Berechnungen sind zunächst die jeweiligen Lärmquellen (Breite Straße, Schillerstraße und Kaspar-Grove-Straße) und die auf das Plangebiet einwirkenen Belastungswerte (Blätter 1 – 3) aufgeführt. Aufgrund des Zusammenwirkens mehrerer Schallquellen und der festgesetzten unterschiedlichen Nutzungsstruktur erfolgt anschließend die Auswertung und Berechnung der Überschreitung des Orientierungswertes (Auswertung der Blätter 1 – 3) für die jeweiligen Baugebiete im Bebauungsplangebiet. Aufgrund der vorhandenen, in sich geschlossenen fünfgeschossigen Hausfront südlich der Breite Straße wurde der von dort reflektierende Schall durch einen entsprechenden Zuschlag für die direkt nördlich gegenüberliegenden Baugebiet berücksichtigt. Das mit den Orientierungswerten nach Beiblattt 1 zu vergleichende Endergebnis wurde gemäß DIN 18005 auf ganze dB aufgerundet. Für darüber hinausgehende Überschreitungen des Orientierungswertes enthält der Bebauungsplan die notwendigen Festsetzungen gemäß § 9 (1) 24 Baugesetzbuch.
Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurden bei der Entwicklung des Bebauungsplanes durch die Festsetzungen passiver Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt. Da das Siedlungsgebiet bereits überwiegend bebaut und ein nachträglicher aktiver Lärmschutz (Wall oder Wand) nicht mehr möglich ist, kann aufgrund dieser städtebaulichen Gegebenheit nur passiver Lärmschutz vorgesehen werden.
Passiver Schallschutz für Aufenthaltsräume ist durch bauliche Vorkehrungen am Gebäude selbst zu gewährleisten, wie z. B. durch die Ausrichtung von Wohnungen, Grundrissgestaltung, schallabsorbierende Baustoffe und Schallschutzfenster und -türen. In der VDI-Richtlinie – Schalldämmung von Fenstern – werden Werte, die im Inneren von Wohn und Schlafräumen im reinen und allgemeinen Wohngebiet mit 25 – 30 dB festgelegt sind, empfohlen. Bei dem ermittelten höchsten Aussengeräuschpegel von 61,01 dB (siehe beigefügte Lärmberechnung Auswertung der Blätter 1 – 3) in der Nacht müsste demnach eine Schalldifferenz um mindestens 31,01 – 36,01 dB hergestellt werden. Dies kann durch den Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 2 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 30 – 34 dB erreicht werden. Da aber beim Einbau von Schallschutzfenstern in Neubauten als Standard bereits Fenster eingebaut werden, die aufgrund ihrer Schall und Wärmedämmung der Schallschutzklasse 2 entsprechen, wird empfohlen, auch in den geringer belasteten Baugebieten Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 zu verwenden.

Der Planbereich wird im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet-Mitte als vorbelasteter Bereich geführt.
Zum Beispiel wurden nach dem Jahresbericht 1986 der Landesanstalt für Immissionsschutz NW im Bereich AltMarl die Werte der Immissionskenngröße (I 1 und I 2) für Schwefeldioxyd als Jahresmittelwert mit I 1 = 0,05 Milligramm pro Kubikmeter (zulässiger Grenzwert nach TA Luft IW 1 = 1,14 mg/m³) und die Spitzenkonzentration I 2 = 0,20 mg/m³ (zulässiger Grenzwert nach TA Luft IW 1 = 0,40 mg/m³) gemessen. Auch

die Immissionsbelastungen durch Staubniederschlag lagen unterhalb des Wertes der TA Luft. So lag z. B. 1986 der Jahresmittelwert für Staub bei I 1 = 0,11 Gramm pro Quadratmeter und Tag und die Spitzenkonzentration bei I 2 = 0,16 g/m²/d (zulässiger Grenzwert nach TA Luft IW 1 = 0,35 g/m²/d und IW 2 = 0,65 g/m²/d). Der zulässige Grenzwert nach TA Luft für Blei (IW 1 = 250 Mikrogramm pro Quadratmeter und Tag) sowie für Cadmium (IW 1 = 5 µg/(m²d)) wurde ebenfalls weit unterschritten (Blei I 1 = 60 µg/(m²d)), Cadmium I 1 = 1,0 µg/(m²d)). Auch die Immissionsbelastung durch Kohlenmonoxid sowie weitere Schadstoffbelastungen liegen jeweils weit unter der Bedenklichkeitsschwelle.
Wie bereits erwähnt, befindet sich im Planbereich des südlich angrenzenden, seit dem 10.02.1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 a eine Kornbranntweinbrennerei in einem festgesetzten Mischgebiet. Die Brennerei ist nach Abbruch der alten Anlage mit Bauschein vom 05.05.1971 zusammen mit einem Mehrfamilienhaus neu errichtet worden. Gemäß der typisierenden Betrachtungsweise des Abstandserlasses (Runderlass des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982 – MBl. NW 1982 S. 1376) handelt es sich hier um einen Betrieb, der in der Regel erst durch die Einhaltung eines Abstandes von 300 m den umliegenden Wohngebieten Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen nicht entstehen läßt. Bei Neuerrichtung der Brennerei gab s noch kein Bundesimmissionsschutzgesetz. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Anlage nach dem damaligen Stand der Technik so errichtet wurde, dass sie sich mit den gleichzeitig in dem Mischgebiet zulässigen und auch genehmigten Wohnungen vereinbaren ließ. Klagen über Belästigungen durch den Betrieb aus den umliegenden Wohnungen sind bisher auch nicht bekannt geworden.
Westlich es Planbereiches befindet sich der städtische Fuhrpark. Aus dieser Betrieb müßte zur Vermeidung von Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen eine Entfernung von 300 m zur nächsten Wohnbebauung einhalten. Bei der typisierenden Betrachtungsweise des Abstandserlasses wird bei einer solchen Betriebsart in der Regel Nachtarbeit vorausgesetzt. Außerdem liegt der Betrieb inmitten vorhandener Wohnbebauung, von deren Bewohnern bisher ebenfalls keine Klagen über Belästigungen bekannt geworden sind. Die Betriebsanlagen sind auf dem Grundstück so angeordnet, dass sich die Öffnung der Garagen und Hallen alle auf der dem Planbereich abgewandten Seite befinden. Da der Schutzabstand zu solchen Betrieben hauptsächlich wegen der Lärmimmissionen durch die den Planbereich umgebenden Straßen bereits vorbelastet sind, können die Immissionen durch den städt. Fuhrpark für die Wohnbebauung im Planbereich unberücksichtigt bleiben.
Wie bereits erwähnt, befinden sich westlich des Planbereiches landwirtschaftlich genutzte Flächen. Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung durch Bearbeitung, Pflege und Nutzung dieser landwirtschaftlichen Flächen ist als so gering anzusehen, dass von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer Gewährleistung der sozialgerechten Bodennutzung auszugehen ist.

Altlasten
Im Altlastenverzeichnis sind für den Bereich des Bebauungsplanes keine Altlasten vermerkt. Im übrigen wird für die planungsrechtliche Beurteilung davon ausgegangen, dass von den bekannten Altlasten in der Umgebung Auswirkungen nicht ausgehen, die Einfluss auf die beabsichtige Nutzung im Bebauungsplanbereich haben.

Denkmalschutz
Auf die im Planbereich vorhandenen Baudenkmäler wurde bereits unter der Rubrik „Begründung zum Planinhalt“ hingewiesen.
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 02 51 / 21 05 – 2 52) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 116 DSchG).

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

Bodenordnung, Erschließung und Kosten
Zur Realisierung der Planungsabsicht sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich. Für den Planbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 59 a ist das Umlegungsverfahren bereits eingeleitet. Für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 hat der Rat die Umlegung gemäß § 46 BauGB angeordnet.

Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird durch die vorhandene Kaspar-Grove-Straße, Schillerstraße und Breite Straße sichergestellt, wobei die Schillerstraße entsprechend einer neuen Planung noch ausgebaut werden soll. Die innere Erschließung erfolgt über neu zu bauende öffentliche Straßen sowie über die noch endgültig fertigzustellende Straße Im Örtchen., die weitere Erschließung über entsprechend festgesetzte private Erschließungsstraßen. Die nördliche Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche der Breite Straße wurde entsprechend dem vorhandenen Ausbau als Verkehrsgrünfläche und als öffentlicher Fuß und Radweg festgesetzt. Eine Erschließung der nördlich angrenzenden Baugebiete über den vorhandenen und entsprechend ausgebauten Fuß und Radweg ist daher nicht möglich.
Das geplante Netz der inneren Wohnstraßen soll durch die auf ein Mindestmaß begrenzte Fahrbahnbreite und durch die beabsichtigte Aufpflasterung des Straßenraumes die Verkehrssicherheit der Anwohner, insbesondere die der Kinder, erhöhen. Das Umfeld im Nahbereich der Wohnquartiere wird verbessert und störender Fremdverkehr durch das gewählte Wohnstichstraßensystem ferngehalten, so dass sich der Verkehrsablauf der Wohnfunktion anpasst. Durch vorgesehene Baumpflanzungen innerhalb des Straßenraumes soll in Verbindung mit den angrenzenden Vor und Hausgärten ein durch Grün betonter Straßenverlauf geschaffen werden. Gleichzeitig sollen die Baumpflanzungen und Parkstände die Fahrbahn punktuell so einengen, dass z. B. durch einspurige Fahrbahnabschnitte eine Geschwindigkeitsreduzierung erreicht wird und dass in Verbindung mit dem geplanten Straßenraumcharakter eine Verkehrsberuhigung eintritt.
In den Bereichen, in denen ein Befahren und Wenden durch Müllentsorgungsfahrzeuge aufgrund des Straßenquerschnittes nicht möglich ist, sind Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße als Empfehlung nachrichtlich dargestellt.

Die Böschungsflächen der Kaspar-Grove-Straße auf den noch nicht bebauten Baugrundstücken sollen als „Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind“ festgesetzt werden. Hierdurch soll es möglich sein, im Rahmen der Bodenordnungsmaßnahmen entsprechende Regelungen treffen zu können.

Ver und Entsorgungsleitungen
Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität erfolgt durch die öffentlichen Netze der Gelsenwasser AG und der Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen AG. Die Abwässer werden im Mischsystem über das städt. Kanalnetz zur Kläranlage Marl-West und von dort in den Weierbach geleitet (siehe Anlage Amt 662).
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. Ergänzend sind private Erschließungsflächen als mit einem Geh, Fahr und Leitungsrecht zu belastende Fläche vorgesehen.

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.
Der Stadt Marl entstehen durch die Verwirklichung des Planes Kosten. Diese Kosten betragen überschlägig:

Für den Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca. 934.000 DM
Für die Abwasserbeseitigung innerhalb des Planbereiches	ca. 350.000 DM
Für die Grünanlage:	ca. 121.000 DM
Insgesamt:	ca. 1.405.000 DM

Die Finanzierung dieser Kosten ist gemäß dem Investitionsplan für die Jahre 1990 und danach vorgesehen.

Marl, 14.10.1991

L. S. gez. Breugst
Beigeordneter

Anlagen:

Wassertechnisches Formblatt	Querprofile
Lärmberechnung DIN 18005	Landschaftspflegerischer Begleitplan
Ausbauplan Schillerstraße	Gestaltungsplan/Pflanzplan
Ausbauplan Weierbach	Erläuterungen

Anlage zur Begründung

Stadt Marl, Tiefbauamt
Amt 66-2

Marl, 15.02.1989

Wassertechnisches Formblatt zu Plänen gemäß § 2 und 4 BauGB

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 152 (Bereich Im Örtchen)

1. Wasserversorgung
   Das Plangebiet wird zentral durch Gelsenwasser mit Trinkwasser versorgt.

2. Entwässerung
   Das Plangebiet wird zentral durch die städtische Kanalisation im Mischsystem entwässert.
   Der vorhandene Entwässerungsentwurf wird überarbeitet.
   Das Abwasser wird über den Hauptsammler Marl-West I über die Kläranlage Marl-West in den Weierbach (Gewässer II. Ordnung) geleitet.
   Zur Auslastung der Kläranlage wird der Betreiber der Anlage, der Lippeverband, in diesem Planverfahren gehört.
   Beanstandungen: keine
   Das im RÜ Kaspar-Grove-Straße überströmende Wasser wird in den Weierbach (Gewässer II. Ordnung) eingeleitet.
   Ein Regenüberlaufbecken ist vorgesehen.

3. Vorhandene Gewässer
   Innerhalb de Planbereichs ist der Weierbach (Gewässer II. Ordnung) vorhanden. Das Gewässer soll in seiner Lage und Form verändert werden. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:
   Der Ausbau des Weierbachs entsprechend dem planfestgestellten Entwurf wird zurzeit durchgeführt. Planfestsstellungsbeschluss am 07.06.1983. Das für die Änderungen erforderliche Gelände ist als Vorbehaltsfläche in die Pläne eingetragen.

4. Sonstige wasserwirtschaftliche Angelegenheiten
   keine

gez. Seifert
Dipl.-Ing.

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152 für den Bereich südwestlich der Straße „Im Örtchen“ zwischen Pastorat und dem Weierbach (vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 a BauGB)

Endstandsfassung vom 09.10.2008

I. Bebauungsplanänderungsverfahren

Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 152 wird gem. § 13 a BauGB “Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren geführt. Dies ist möglich, wenn eine Bebauungsplanänderung für Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Der Änderungsbereich befindet sich in einem innerstädtischen Siedlungsbereich und ist entsprechend von einer Bebauungen umgeben. Angesichts der beabsichtigten Modifizierung der planungsrechtlichen Festsetzungen von ein auf zwei Vollgeschosse wird eine maßvollen Nachverdichtung im Innenbereich erreicht, so dass die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB gegeben sind.

Da sich das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen nur geringfügig ändern, die Erschließungsfläche und die festgesetzten privaten Grünflächen unverändert bleiben und der überwiegende angrenzende Bereich bereits bebaut und erschlossen ist, ist davon auszugehen, dass die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen auslöst. Auch Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind nicht betroffen. Der Schwellenwert von weniger als 20 000 m^2 Grundfläche wird weit unterschritten. Auch die zu berücksichtigenden Schutzgüter werden durch die Planung nicht berührt.
In diesem beschleunigten Änderungsverfahren wird nach § 13 a BauGB von den Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden, der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes einschließlich der Eingriffsregelungen abgesehen.

II. Anlass zur Änderung für den Bereich südwestlich der Strasse „Im Örtchen“ und nordöstlich des Weierbaches im nördlichen Bereich der Breite Straße

Der Bebauungsplan Nr. 152 ist seit dem 17.09.1991 rechtsverbindlich.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152 erfasst die Flurstücke Nr. 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994 und Nr. 995 der Flur 84 im Stadtteil Alt - Marl.
Die festgesetzten Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 sind bis auf wenige Baugrundstücke bebaut.
Die Kirchengemeinde St. Georg, als Eigentümerin von Grundstücksflächen im Änderungsbereich, möchte ein als zukunftorientiert eingeschätztes Wohnprojekt (Mehrgenerationenwohnen) in der Weise unterstützen, dass sie für diese besondere Wohnform Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet Nr. 152 für einen Investor bereitstellen will.
Aufgrund unterschiedlicher Wohnbedürfnisse verschiedener Generationen lässt sich diese Planungsidee nur in einer zweigeschossigen Bebauung mit großzügigen Wohnflächen verwirklichen.
Durch die Anpassung von Festsetzungen, in Bezug auf die Geschossigkeit, die Bauweise, das Maß der baulichen Nutzung und der bisher hier festgesetzten Baufelder, werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes nicht berührt.
Um für die genannte geplante besondere Wohnform die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist es erforderlich, eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152 durchzuführen.

III. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marl sind die Flächen des Änderungsbereiches als Wohnbauflächen dargestellt, so dass die geplante Wohnbebauung der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen steht.

IV. Planungsrechtliche Situation

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 152 festgesetzten zu bebauenden Flächen sind entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes mit einer Wohnbebauung bebaut. Die zu ändernde Teilfläche liegt unmittelbar in einem bereits vorhandenen Wohnbereich südwestlich der Straße „Im Örtchen“.

V. Erläuterung und Begründung zum geänderten Planinhalt

Im südwestlichen Geltungsbereich, südwestlich der Straße „Im Örtchen“ und nordöstlich des Weierbaches setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 152 in einem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet eingeschossig zu nutzende zu bebauende Flächen mit entsprechend festgesetztem Maß der baulichen Nutzung fest. Als Bauweise ist eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung festgesetzt. Außerdem grenzen diese Bauflächen an eine nördlich angrenzende Fläche zur Erhalt baulicher Anlagen und deren städtebaulicher Eigenart.

Wie bereits erwähnt, soll auf diesen bisher eingeschossig festgesetzten Bauflächen eine besondere Wohnform in zweigeschossigen Mehrgenerationshäusern und zweigeschossigen Doppelhäusern, wobei hier das zweite Vollgeschoss im Dachraum nachgewiesen wird, realisiert werden. Aufgrund von unterschiedlichen Wohnansprüchen, insbesondere für barrierefrei gestaltete Wohnungen für Senioren, ist eine entsprechend große Wohnfläche erforderlich. Aus diesen Nutzungsansprüchen ergibt sich eine notwendige Zweigeschossigkeit mit entsprechendem Maß der baulichen Nutzung und eine Überschreitung der Baugrenze zum Weierbach hin.

Da die festgesetzten Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 bis auf wenige Baugrundstücke mit einer ein- und zweigeschossigen Bebauung in Einzel- und Doppelhausbauweise bebaut sind, fügt sich die nunmehr geplante Zweigeschossigkeit als Einzel- und Doppelhaus in die umgebene Baustruktur ein.

Aus der genannten Planungsabsicht ergeben sich auch Änderungen als Anpassungsfestsetzungen in Bezug auf Grenzen unterschiedlicher Nutzung bzw. Festsetzung, Geschossflächenzahl und einer auf die Situation angepasste Änderung der nördlich angrenzenden Fläche zur Erhalt baulicher Anlagen und deren städtebaulichen Eigenart.

Parallel zu diesem Änderungsverfahren ist auch noch die Satzung der Stadt Marl über örtliche Bauvorschriften für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 anzupassen, um so den vorgenannten Planungszielen auch gestalterisch Rechnung zu tragen.

VI. Immissionsschutz

Durch die, südlich angrenzende Breite Strasse (Bundesstrasse B 225) als Ortsdurchfahrt treten Schallemissionen auf und tangieren das zu ändernde Plangebiet. Diese Belange sind im bestehenden Bebauungsplan Nr. 152 bereits behandelt und mit entsprechenden Festsetzungen, die auch weiterhin für den Gesamtplan Bestand haben, berücksichtigt worden.
Da die Verkehrsdichte zwischenzeitlich zugenommen hat und dadurch heute mit einem höheren Verkehrsaufkommen und mit veränderten Immissionen zu rechen ist, werden für den Planbereich

der 1. Änderung zusätzliche aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen. Grundlage ist gem. der DIN 4109, ein Außenlärmpegel von > 70 dB (A) und zu schützende Räume von 25 – 35 dB (A).

Unter Bezugnahme auf den Bebauungsplan Nr. 63 a (hier wurde als aktive Lärmschutzschutzmaßnahme eine Einfriedung des Grundstückes mit einer zwei Meter hohen Wand zur emittierenden Lärmquelle vorgesehen und als passive Maßnahme Schallschutzfenster mit einem bewährten Dämmmaß von 45 dB (A) für Wohn -und Schlafräume, die der Lärmquelle zugewandt sind) sind entlang der südlichen Grundstücksgrenzen zwei Meter hohe Schallschutzwände zu errichten, die die ungestörte Nutzung des Außenbereiches für die neuen Bürger gewährleistet und der Einbau von Schallschutzfenstern mit einem bewährtem Schalldämmmaß von 45 dB (A) für besonders ruhebedürftige Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer, die der Lärmquelle zugewandt sind, einzubauen.
Lärmschutzbetrachtungen zum städtischen Fuhrpark können außer Acht gelassen werden, da dieser in absehbarer Zeit verlagert werden soll.

VII. Naturschutz und Landschaftspflege

Der hier im Bereich der 1. Änderung vorhandene Baumbestand ist durch die Änderungsplanung nicht tangiert. Die Belange des Baumschutzes werden über die Baumschutzsatzung der Stadt Marl geregelt.

VIII. Denkmalschutz

Innerhalb und in der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 152 befinden sich mehrere Baudenkmäler, deren engere Umgebung und Erscheinungsbild von der Planung der 1. Änderung betroffen sind. Im Rahmen der konkreten Bauanträge bzw. Freistellungen gem. § 67 BauO NRW sind die Bauvorhaben in den Baugebieten WA (II) " a" im Rahmen des Erlaubnisverfahrens § 9 DSchG über die Untere Denkmalbehörde abzustimmen.

IX. Bodendenkmalschutz

Erste Erdbewegungen im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 152 sind 2 Wochen vor Beginn der LWL - Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftliche mitzuteilen. Kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu melden. Der LWL – Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchzuführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

X. Entwässerung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz erfolgt die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes im Trennverfahren.
Der östliche Bereich des Plangebietes wird von einem städtischen Mischwasserkanal von Süden nach Norden gequert. Dieser Kanal wird über ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Stadt Marl gesichert.

Die geplante Schmutzwasserentwässerung erfolgt über einzelne Anschlussleitungen in diesen öffentlichen Kanal.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über einen separaten Regenwasserkanal DN 300 direkt nach Westen zum Weierbach abgeleitet. Eine Drosselung ist nicht erforderlich.
Der Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Sammelableitung erfolgt durch separate Anschlussleitungen.

Die Trasse der Sammelableitung wird ebenfalls mit einem Leitungsrecht gesichert, das gleichzeitig die Trasse des vorhandenen städtischen Kanalstauraums abdeckt.

XI. Hinweis zu Bodenarbeiten

Sollte im Rahmen der Bodenarbeiten organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen umgehend zu informieren.

Marl, 09.10.2008
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

L. S. gez. Seckler

Techn. Beigeordneter