B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 153 der Stadt Marl

I. Anlaß zur Aufstellung und räumlicher Geltungsbereich

Der seit dem 14.07.1980 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 79 für den Bereich zwischen dem Ovelheider Weg, der Victoriastraße/Bahnhofstraße (L 798), der Bundesautobahn A 43, der geplanten verlegten Ringerottstraße und der Siedlung an der Josef-Haydn-Straße wurde bereits mehrfach geändert. Aufgrund der inzwischen geänderten Zielvorstellungen und vor dem Hintergrund der aktuellen Engpaßsituation auf dem Wohnungsmarkt sollte der Bebauungsplan zur Deckung der dringenden Wohnraumversorgung nun erneut umfangreich geändert und unter Berücksichtigung der geänderten Verkehrsplanung für die geplante verlegte Ringerottstraße erweitert werden.

Da die Eintragung dieser Änderungen den Plan unübersichtlich machen würde, soll der Plan zur Rechtssicherheit und Klarheit unter der Ordnungsnummer 153 neu aufgestellt werden. Dabei soll auch die bisher im Bebauungsplan Nr. 69 festgesetzte Fläche nordwestlich der Kreuzung des Schulverbindungsweges mit der Bundesautobahn A 43 mit in den Planbereich einbezogen werden.

Die Bebauungspläne Nr. 79 und 69 werden in jeweiligen Parallelverfahren aufgehoben.

II. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Flächennutzungsplan

Bis auf die Fläche für die geplante Friedhofserweiterung (die der Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche darstellt) ist der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 153 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die notwendige 31. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich bereits im Verfahren (Feststellungsbeschluß 11.02. 1993). * Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 27.09. 1993 wirksam geworden.

2. Planungssituation für die angrenzenden Bereiche

Für die im Osten an das Plangebiet angrenzende Bundesautobahn A 43 besteht ein festgestellter Plan nach dem Bundesfernstraßengesetz und daran angrenzend ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinemasthaltung.

* Eingetragen auf Grund des Ratsbeschlusses vom 08.09.1994 am 04.11.1994.

Südöstlich grenzen an den Planbereich das Gebiet des in einem Parallelverfahren aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 69 mit landwirtschaftlich genutzten Flächen und das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 134 a mit einer fast vollständig verwirklichten I-II-geschossigen Wohnbebauung an.

Im Süden grenzen z. Zt. noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an, für die der Rat der Stadt Marl jedoch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 beschlossen hat, der entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan, Festsetzungen für Wohnbauflächen vorsehen soll.

Südwestlich grenzen die teilweise im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzten Siedlungen im Bereich der Max-Reger-Straße/Mozartstraße/Josef-Haydn-Straße mit Einfamilien- und bis zu IV-geschossiger Mehrfamilienhausbebauung an.

Westlich und nördlich des Plangebietes befinden sich Betriebe des Kraftfahrzeughandwerks, des Einzelhandels, des Gaststättengewerbes, eine Tankstelle und Mehrfamlienhausbebauung. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

3. Vorgaben für den Planbereich

Wie bereits erwähnt grenzt im Osten an den Planbereich die Bundesautobahn A 43.

Nördlich der verl. Ringerottstraße befindet sich ein Nebengraben des Lenkerbecker Grabens und östlich der Hülsbergstraße ein teilweise verrohrter Graben. Beide Gräben sind Gewässer II. Ordnung nach dem Landeswassergesetz.

Für den Planbereich ist die Baumschutzsatzung der Stadt Marl zu beachten. Ein nachrichtlicher Hinweis auf diese Satzung ist im Plan enthalten. Der Erlaß einer Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 81 Landesbauordnung (Gestaltungssatzung) ist beabsichtigt.

Andere Pläne mit Festsetzungen gem. § 9 Bundesbaugesetz (BauGB) oder nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen bestehen für den Bereich nicht.

4. Begründung zum Planinhalt

4.1 Bebauung

Der Bebauungsplanbereich liegt außerhalb des Standortbereiches (Standortprogramm Nordrhein-Westfalen). Hohe Wohndichten sind also nicht angestrebt.

Des Verfahrensgebiet wird geprägt durch die überwiegend I-II-geschossige, zum Teil lückenhafte Straßenrandbebauung, wobei auf der Südseite der Victoria-/Bahnofstraße durch die bestehende Gemengelage in diesem Gebiet eine gemischte Nutzung in Form von Wohnbebauung, Tankstelle und Gaststättenbetrieb vorhanden ist.

Auf der Ostseite des Ovelheider Weges befinden sich außer der maximal II-geschossig vorhandenen Wohnbebauung die dem Friedhofsbedarf entsprechenden Einrichtungen eines Steinmetzbetriebes und einer Gärtnerei.

Ein beträchtlicher Teil des inneren Plangebietes wird bestimmt durch die Friedhöfe der ev. Kirchengemeinde Hüls/Lenkerbeck und der kath. Kirchengemeinde St. Marien mit ihren kirchlichen Einrichtungen, die eine Kirche mit Gemeindezentrum und einen Kindergarten beinhalten. Im südwestlichen Planbereich befindet sich zwischen der Georg-Herwegh-Str. und der Ringerottstr. das ev. Gemeindezentrum (Versöhungszentrum). Neben diesen kirchlichen Gemeinbedarfseinrichtungen im Planbereich erfolgt die schulische Versorgung der Kinder in den Schulen an der Max-Reger-Str. und Georg-Herwegh-Str. Zur Versorgung der Vorschulkinder stehen in diesem Bereich zusätzlich 3 Kindergärten zur Verfügung. In diesem Bereich sind auch Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden. Weitere Gemeinschaftseinrichtungen sowie Läden sollen im östlichen angrenzenden, noch aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 62 bei Bedarf errichtet werden. Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß solche Anlagen in einem "allgemeinen Wohngebiet" allgemein zulässig sind. Die weitergehende Versorgung der Bevölkerung im Planbereich erfolgt durch das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum Hüls.

Im Planbereich sind bedarfsentsprechend in Anlehnung an die vorhandene Bebauung überwiegend eine I-II-geschossige Wohnbebauung vorgesehen. An der Ecke Ovelheider Weg/Victoriastr. wird als Dominante eine II-III-geschossige Bebauung vorgesehen. An der Ecke Hülsbergstr./Bahnhofstr. sollen die für den Ausbau der Bahnhofstr. nicht mehr benötigten Flächen in den Planbereich einbezogen werden und zusammen mit der bisher vorgesehenen Grünfläche als Baugrundstück für eine II-geschossige Bebauung festgesetzt werden.

Im südwestlichen Planbereich soll die vorh. Bebauung mit II-III.-geschossigen Mehrfamilienhäusern im Bereich der Josef-Haydn-Str. und Mozartstr. bis an die verlegte Ringerottstr. ergänzt werden.

Die notwendigen Stellplätze werden zwischen dieser Bebauung und der Ringerottstr. festgesetzt, um den Verkehr aus den eigentlichen Wohnbereich herauszuhalten. Das Anpflanzen von Bäumen im Bereich der Stellplätze soll die später noch erwähnten Baumpflanzungen entlang der Ringerottstr. ergänzen und die städtebauliche und ökologische Situation im Straßenraumprofil der Ringerottstr. verbessern helfen.

Die südöstlich des ev. Friedhofes bisher vorgesehene zwingend zweigeschossige Bauweise wurde auf ein zulässiges Geschoß reduziert, um in diesem Bereich eine zu große Verdichtung zu vermeiden und einen städtebaulich besseren Übergang zur Grünfläche des Friedhofes und der Fußwegverbindung entlang des Friedhofes zu erreichen.

Die Festsetzungen für das Grundstück südlich der Bahnhofstr. neben der Bundesautobahn sichern planungsrechtlich vorhandene Bebauung, eine Verdichtung ist nicht geplant.

Die Flächen im Bereich des Bundesautobahn A 43 werden als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt. Die Festsetzung des WA-Gebietes in diesem Bereich dient lediglich der Bestandssicherung der vorhandenen Gebäude.

Es handelt sich um einen Plan im Sinne von § 30 BauGB. Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der z. Zt. gültigen Fassung der Baunutzungsverordnung. Flächen für das Parken von Fahrzeugen und Garagen sind im Planbereich festgeetzt. Im übrigen können Stellplätze und Garagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen in ausreichender Zahl angeordnet werden. Stellplätze und die übrigen nach BauO NW erforderlichen Anlagen sind im Baugenehmigungsverfahren im einzelnen nachzuweisen.

Für die unter Pkt. 3 (Vorgaben) erwähnten Gewässer nach dem Landeswassergesetz sind weder Maßnahmen noch Verfahren nach dem Wasserhaushaltsgesetz erforderlich, weil mit der Planung Rücksicht auf diese Gewässer genommen wurde.

4.2 Grünflächen

Bedingt durch die problematische Bebaubarkeit des Geländes nördlich der Kirchengrundstücke aufgrund des hohen Grundwasserstandes, sollte hier zunächst eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage festgesetzt werden, die größtenteils zur Aufnahme eines Bolzplatzes und Spielplatzes gedacht war. Zur Erhaltung des größtenteils mit Birken bestandenen Feuchtbiotopes sollte gem. dem Entwurf, der in der Zeit vom 15.08. bis 15.09.1989 öffentlich ausgelegen hat, auf die über den Bedarf hinausgehenden Kinderspielplätze verzichtet werden.

Diese Fläche soll nun aus folgenden Gründen für eine Erweiterung des Friedhofes vorgessehen werden:

Da diese Fläche zunächst nicht für die Friedhofsnutzung geeignet ist, hatte die kath. Kirchengemeinde St. Marien ursprünglich eine Baulandfläche südlich der Kirche als Erweiterungsfläche vorgesehen, obwohl diese von der Größe her nicht den später noch erläuterten Bedarf ausreichend abgedeckt hätte. Aus diesem Grund hat die Kirche durch das Erdbaulabor Dr. F. Krause (Gutachten vom 31.07.1990) und durch das geologische Landesamt NW (Gutachten vom 30.11.1990) gutachtlich untersuchen lassen, ob die öffentliche Grünfläche für eine Friedhofsnutzung geeignet ist. Gemäß den Gutachten ist die Fläche nach einer Bodenauffüllung von ca. 2,50 m für eine Grabstättennutzung geeignet. Die Kirche hat sich bereit erklärt, die Kosten für die Bodenauffüllung einschließlich Bepflanzung zu tragen. Die Böschungsbereiche und die Bereiche zur angrenzenden Wohnbebauung

sollen dabei großzügig als Sichtschutz bepflanzt werden. Weitere Einzelheiten können dem dieser Begründung beigefügten Gestaltungsplan entnommen werden.

Bei der Abwägung, der Friedhofserweiterung oder dem Erhalt des Feuchtbiotops den Vorrang einzuräumen, ist folgendes zu berücksichtigen:

Gemäß den neuesten Berechnungen des Grünflächenamtes ist der Flächenbedarf für die Friedhofserweiterung im Bezirk Hüls gerechtfertigt. Der Flächenbedarf von 4 m^2 je Einwohner entspricht den Werten, die vom Deutschen Städtetag und anderen sachverständigen Stellen als Vergleichs- und Richtwerte angehalten werden. Wenn der Kirche nicht die Möglichkeit für die Erweiterung des vorhandenen Friedhofs gegeben würde, müßte die Stadt Marl an anderer Stelle für Friedhofsflächen sorgen. Es ist zu berücksichtigen, daß die Bewirtschaftung einer kleinen Einzelfläche ungünstiger ist als die Bewirtschaftung einer zusammenhängenden Fläche. Außerdem müßte die Infrastruktur völlig neu errichtet werden.

Das Anlegen eines neuen Friedhofs durch die Stadt Marl könnte nur im Außenbereich erfolgen. Das bedeutet aber weiteren Flächenverbrauch der freien Landschaft mit ihren ökologischen Folgen. Durch die größere Entfernung vom Ortsmittelpunkt ergeben sich weitere Umweltbelastungen durch die häufigere Benutzung des Kraftfahrzeugs, und es ist mit einem zusätzlichen Flächenverbrauch für die Errichtung der notwendigen Stellplätze zu rechnen.

Bei der Abwägung zwischen der Friedhofserweiterung oder dem Erhalt des Feuchtbiotops ist auch zu berücksichtigen, daß die gestaltete Friedhofsfläche ökologisch nützlich ist und nicht mit einer bebauten Fläche gleichgesetzt werden kann.

Da der geplante Kinderspielplatz nun zwischen Kirche und Friedhof zu liegen käme, soll dieser an die Lortzingstraße verlegt werden. Eine öffentliche Geh- und Radwegverbindung über den Friedhof ist nicht erforderlich. Damit die notwendige Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Schubertstraße und Hülsbergstraße planungsrechtlich gesichert wird, wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 3 m festgesetzt. Die Verkehrsfläche der Lortzingstraße wird auf das zur Erschließung des Spielplatzes und eines Baugrundstücks notwendige Maß reduziert. Zur besseren Erreichbarkeit des Spielplatzes wird ein Gehrecht zugunsten der Stadt Marl (Allgemeinheit) zwischen Spielplatz und Victoriastraße festgesetzt.

Die Größe der noch verbleibenden öffentlichen Kinderspielplätze südlich des ev. Friedhofs und nördlich der kirchlichen Einrichtungen der kath. Kirchengemeinde St. Marien entspricht dem Runderlaß des Innenministers vom 31.07.1974 in der z. Zt. geltenden Fassung - Hinweis für die Planung von Spielflächen.

Die Standorte der geplanten öffentlichen Spielplätze sind den jeweiligen Baugebieten gut erreichbar zugeordnet. Die Größen der Spielplatzflächen ermöglichen eine verschiedenartige Gestaltung und Bepflanzung und vermeiden durch vorgesehene Abschirmungsbegrünungen Konfliktsituationen mit den angrenzenden Grundstücken. Der Bolzplatz soll in dem Bereich der Fläche, die aus dem in einem Parallelverfahren aufzuhebenden Bebauungsplan Nr. 69 nördlich des Schulverbindungsweges und westlich der Bundesautobahn A 43 in den Bebauungsplan Nr. 153 übernommen werden soll, festgesetzt werden.

In Verlängerung des Schulverbindungsweges wird von der Hülsbergstraße zum Ovelheider Weg eine unabhängig vom Kfz-Verkehr geführte Fuß- und Radwegverbindung geplant. Dieser Weg wird überwiegend innerhalb von öffentlichen Grünflächen geführt.

Im Planbereich sind die geplanten Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen nachrichtlich dargestellt. Weitere Fuß- und Radwege können bei Bedarf angelegt werden.

4.3 Immissionslage

4.3.1 Luftreinhalteplan Ruhrgebiet-Mitte

	Mittelwert	Grenzwert TA-Luft	Kurzzeitwert	Grenzwert TA-Luft
Staub	0,16		0,30	
		0,35		0,65
($g/m^2/d$)	0,13		0,19	
Schwefeldioxid	0,03		0,10	
		0,14		0,40
(mg/m^3)	0,03		0,10	
Blei	50			
		250		
($g/m^2/d$)	40			
Cadmium	1,0			
		5		
($g/m^2/d$)	1,1			

Weitere Komponenten werden an den TEMES-Stationen Sickingmühle und Polsum gemessen. Kleinräumig ist durchaus jedoch mit unterschiedlichen Werten zu rechnen.

Die Meßergebnisse an den Sationen im Zeitraum 7/90 bis 6/91 wiesen bis auf die Komponente Ozon keine Überschreitungen des MIK-Wertes auf.

4.3.2 Verkehr

Auf die Baugebiete im Planbereich wirken Schallimmissionen ein, die durch den Verkehr auf der Bundesautobahn A 43, der Hülsbergstraße, dem Ovelheider Weg un der Victoria-/Bahnhofstraße verursacht werden. Wie der beigefügten Berechnung gemäß der DIN 18005 entnommen werden kann, werden die zulässigen Planungsrichtpegel für die Baugebiete überschritten, wobei sich in einigen Bereichen die Werte durch das Zusammenwirken mehrerer Schallquellen noch erhöhen.

Die Ermittlungen beziehen sich auf den jeweiligen Planungsrichtpegel für die Nacht, da dieser einen höheren Schutz erfordert als der entsprechende Tagespegel.

In den beigefügten tabellarischen Berechnungen sind zunächst die jeweiligen Lärmquellen mit den auf das Plangebiet einwirkenden Belastungswerten aufgeführt (Blätter 1-5). Auf den weiteren beigefügten Blättern 6-49 erfolgt anschließend die Auswertung und Berechnung der Überschreitung des Orientierungswertes für die jeweiligen Baugebiete, wobei die Endergebnisse entsprechend der DIN 18005 auf ganze dB aufgerundet wurden. Aufgrund dieser Ergebnisse wurden für die im Bebauungsplan mit Großbuchstaben bezeichneten überbaubaren Flächen Schallschutzzonen, in denen eine jeweils unterschiedliche Überschreitung des zulässigen Planungsrichtpegels ermittelt wurde, entsprechende Festsetzungen über passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen. Aktiver Lärmschutz kann wegen fehlender Flächen nicht vorgesehen werden.

Passiver Schallschutz für Aufenthaltsräume ist durch bauliche Vorkehrungen am Gebäude selbst zu gewährleisten, wie z. B. durch die Ausrichtung von Wohnungen, Grundrißgestaltung, Schallschutzfenster und -türen und schallabsorbierende Baustoffe. Die getroffenen Maßnahmen zum Schallschutz sind im Baugnehmigungsverfahren nachzuweisen.

Durch den Verkehr auf der geplanten verlegten Ringerottstraße ist eine Erhöhung der Schallimmissionen nicht zu erwarten.

4.3.3 Landwirtschaft

Durch den an der Bahnhofstraße östlich der Bundesautobahn A 43 vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb mit Schweinemasthaltung sind Auswirkungen auf den Planbereich wegen der dazwischenliegenden Bundesautobahn nicht zu erwarten. Im übrigen befinden sich auf den Flächen für die Landwirtschaft in unmittelbarer Nähe des Planbereichs keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Anlagen (z. B. intensiver Tierhaltung), deren Emissionen mit der Wohnbebauung nicht vereinbar wären. Eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnbebauung durch Bearbeitung, Pflege und Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen ist als so geringfügig anzusehen, daß von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer Gewährleistung der sozialgerechten Bodennutzung auszugehen ist.

4.3.4 Gewerbe

Die eingangs unter II Nr. 2 letzter Absatz aufgeführten westlich und nördlich an den Planbereich angrenzenden Betriebe waren bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden und genießen Bestandsschutz. diese Flächen sind wegen ihrer Gemengelage im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen ausgewiesen: es gibt keine ernsthaften Anhaltspunkte, daß von diesen Flächen Auswirkungen ausgehen, die eine benachbarte Wohnnutzung verbieten.

4.4.4 Flugbetrieb

In einer Entfernung von etwa 1,5 km südlich des Planbereichs befindet sich der Schwerpunktflugplatz Marl-Loemühle. Der Planbereich wird von dem in Landesentwicklungsplan IV in der Fassung vom 06.07.1984 (MBl. NW 1984 S 1144) festgelegten Lärmschutzgebieten nicht berührt. Der Planbereich wird auch nicht von der nachrichtlich in den Landesentwicklungsplan IV übernommenen Platzrundenführung berührt. Damnach ist mit Belästigungen durch den Flugbetrieb Loemühle, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären, nicht zu rechnen.

4.5 Altlasten

Im Altlastenverzeichnis sind für den Bereich des Bebauungsplanes keine Altlasten vermerkt. Hinweise auf weitere Altlasten sowie Auswirkungen von außerhalb des Planbereiches liegenden Altlasten sind nicht bekannt.

4.6 Denkmalschutz

Der Bebauungsplanbereich betrifft den mittelalterlichen Ortskern von Lenkerbeck. Aus diesem Grunde wird aus denkmalpflegerischer Sicht folgender Hinweis gegeben:

"Bei Bodeneingrifffen 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, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2104-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG)."

4.7 Bergbau

Im Plan wird gem. § 9 Abs. 5 BauGB darauf hingewiesen, daß es sich bei dem gesamten Planbereich des Bebauungsplanes um Flächen handelt, unter denen der Bergbau umgeht.

Zum Schutze von Bauwerken gegen Bergschäden können Anpassungsmaßnahmen (§ 110 Bundesberggesetz) erforderlich werden.

III. Bodenordnung, soziale Maßnahmen, Erschließung, Kosten und Finanzierung

1. Bodenordnung und soziale Maßnahmen

Zur Realisierung der Planungsabsichten sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich. Der Umlegungsausschuß der Stadt Marl hat im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 bereits am 19.07.1978 und 22.11.1979 die Umlegung gem. § 46 BBauGB (jetzt BauGB) beschlossen. Der Umlegungsbeschluß gilt für den Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes weiterhin. Aus der Umlegung wurden jedoch inzwischen die bereits abgeschlossenen Teilbereiche entlassen. Für den Erweiterungsbereich hat der Umlegungsausschuß die Umlegung gem. § 47 BauGB am 20.09.1988 beschlossen.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 79 festgesetzte landwirtschaftliche Hoffläche an der Hülsbergstraße Nr. 176 wird dem Wunsch des Eigentümers entsprechend als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die landwirtschaftliche Nutzung des Gebäudes soll aufgegeben und die angrenzenden Flächen verpachtet werden. die Änderung der Nutzung bewirkt eine Wertsteigerung des Grundstückes, so daß keine Entschädigungsforderungen geltend gemacht werden können.

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

2. Erschließung

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt über die vorhandenen Straßen, die neu zu bauenden Straßen, sowie über private Verkehrsflächen.

Die ursprünglich geplante Erschließungsstraße für das zwingend II-geschossig zu bebauende Grundstück im Bereich zwischen der Brucknerstraße, der zu verlegenden Ringerottstraße und der Hülsbergstraße wird dem Antrag des Eigentümers entsprechend nicht mehr in den Bebauungsplan Nr. 153 übernommen. Wegen der geänderten Kostensituation auf dem Bau- und Grundstücksmarkt beabsichtigt der Eigentümer, hier eine kleinteilige Bebauung zu verwirklichen, wobei nach seiner Ansicht die vorgesehene private Erschließung diese Absicht erschwert. Da städtebaulich keine Notwendigkeit besteht, die neu zu bildenden Grundstücke an einer bestimmten Stelle an die Brucknerstraße anzuschließen, soll dem Antrag des Eigentümers gefolgt werden.

Durch die Verlegung der Ringerottstraße war es notwendig, am Ende der Mozartstraße einen ordnungsgemäßen Wendeplatz zu schaffen. Für den Ausbau ist die Verlegung von 3 vorhandenen Garagen in diesem Bereich erforderlich. Mit Rücksicht auf den erhaltenswerten Baumbestand am Ende der Josef-Haydn-Straße wurde hier kein maßgerechter Wendeplatz, sondern lediglich eine Wendemöglichkeit vorgesehen, von der ein Geh- und Radweg die Verbindung zur verlegten Ringerottstraße schafft.

Über einen teilweisen schon vorhandenen Privatweg, vor den Häusern Josef-Haydn-Straße 67-71, der bis zum Schulverbindungsweg zu verlängern ist, soll die Erschließung eines neuen Baugebietes erfolgen und der Zugang zu den Grünflächen (Spielplatz, Friedhöfe, Schulverbindungsweg) ermöglicht werden.

Im Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 79 war bereits die Verlegung der Ringerottstraße mit dem Ziel einer gefahrlosen Einmündung in die Hülsbergstraße vorgesehen. Damit sollte eine leistungsfähige Wohnsammelstraße geschaffen werden, die einerseits der Erschließung der im Bebauungsplan Nr. 79 festgesetzten Baugebiete dienen und andererseits den Anschluß weiterer Baugebiete bis zum Löntroper Grenzweg zukünftig ermöglichen sollte. Der Rahmenplan Hüls-Süd sieht zur Erschließung weiterer Baugebiete eine Querverbindung zwischen der Hülsstraße und der Hülsbergstraße als Wohnsammel-
straße vor. Die Trasse dieser Verbindungsstraße wird bis zur Georg-Herwegh-Straße im Plan festgesetzt. Die weitere Führung dieser Verkehrsfläche wird in dem Bebauungsplan Nr. 130 übernommen, für den das Verfahren ebenfalls eingeleitet wurde.

Die Fläche der für den Ausbau erforderlichen Straßenböschungen dieser Wohnsammelstraße und der zu verlängernden Lortzingstraße werden als "Flächen für Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB und nicht als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Diese Festsetzung soll der Stadt Marl planungsrechtlich die Möglichkeit sichern, bei der Herstellung der Straße außerhalb der eigentlichen Verkehrsfläche liegende Anlagen (Böschungen) herstellen zu können. Diese Flächen bleiben dabei im Privatbesitz und können entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes ge

nutzt werden. Die Fläche für die Straßenböschung auf der Südseite der Ringerottstraße wird im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 62 a, der sich ebenfalls im Verfahren befindet, festgesetzt, weil sie zu den dort festzusetzenden Baugrundstücken gehört.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist das Anpflanzen von Straßenbäumen geplant. Es kann jedoch erst im Rahmen der Durchführung des Straßenausbaus mit den Versorgungsunternehmen die Verlegung der Leitungen (einschl. Hausanschlüssen) festgelegt werden. Danach kann von der Stadt Marl über Standorte von Straßenbäumen entschieden werden.

3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Gas erfolgt durch die öffentlichen Netze der Gelsenwasser AG und der VEW. Innerhalb der Verkehrsflächen können die jeweiligen Leitungstrassen zur Verfügung gestellt werden. Die bestehenden Versorgungsanlagen (Umformerstationen) der VEW sind im Plan festgesetzt. Weitere Standorte für Versorgungsanlagen sind für die Versorgung des Gebietes mit Strom nach Absprache mit der VEW nicht erforderlich.

Die Abwässer werden im Mischsystem über das städt. Kanalnetz durch die Kläranlage Marl-Lenkerbeck in den Silvertbach geleitet.

Zur gesicherten Abwasserbeseitigung ist der Bau eines Regenüberlaufbeckens an der Kniestraße vorgesehen. Die Mittel für die Finanzierung sind für das Jahr 1993 im Haushalt der Stadt Marl vorgesehen.

Quellen, Bachläufe und Dränungen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Selbständig geführte öffentliche Fußwege und öffentliche Parkplätze werden nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigem Material abgedeckt.

Die Abläufe von Dachflächen sind so weit wie möglich nicht an die Kanalisation anzuschließen. Das anfallende Wasser soll durch Versickern dem Grundwasser zugeführt werden.

4. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Marl entstehen durch die Verwirklichung des Planung Kosten.

Die Kosten betragen überschlägig:

für den Kanalbau	ca. 100.000,-- DM
für Straßenbau und Beleuchtung	ca. 1.720.000,-- DM
für Grünflächen einschließlich Spiel- und Bolzplätze	ca. 1.075.710,-- DM

Hierbei handelt es sich nicht mehr um die Gesamtkosten, weil inzwischen die meisten Erschließungsanlagen im Teilausbau erstellt wurden. Die Finanzierung der restlichen Kosten ist im Haushaltsjahr 1993 und danach vorgesehen.

Marl, 10.05.1993

Breugst
Beigeordneter

Anlagen

- Wassertechn. Formblatt
- Ermittlung des äquivalenten Dauerschaltpegels Blatt 1 - 48

Erweiterung Friedhof
- Erläuterungsbericht
- Gestaltungsplan (nebst Schnittzeichnung)
- Gutachten Erdbaulabor Dr. F. Krause vom 31.07.1990
- Gutachten Geologisches Landesamt NW vom 30.11.1990

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung in der Zeit vom 01.06.1993 bis 01.07.1993 öffentlich ausgelegen.

Marl, 16.07.1993
Der Stadtdirektor
I. A.

Beier
Stadtvermessungsdirektor

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 153 - Naturschutz und Landschaftspflege -

1. Vermeidungsgebot

Nach § 8 und § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ausgleichsmaßnahmen sollen in gleicher Art und mit gleichen Funktionen an die Stelle der durch den Eingriff gestörten Funktionen bzw. beeinträchtigten optischen Beziehungsgefüge treten.

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 bei der Einschätzung mit dem Ergebnis der Stadtbiotopkartierung und der Flächenbilanzierung von Bestand und Planung einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG dar.

Ein genereller Verzicht auf die beabsichtigte Wohnnutzung scheidet aus, da

a) bereits der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Marl als Instrument der generellen Planung eine Wohnnutzung (Wohnbaufläche) auf dieser Fläche darstellt,

b) bereits heute wesentliche Teilflächen der Grundstücke des Plangebietes sowie die direkt angrenzenden innerstädtischen Bereiche dem Wohnen dienen,

c) aufgrund des Wohnungsmangels in der Stadt Marl - aktueller Bedarf ca. 500 Wohnungen/Jahr - ein hoher Bedarf für das Planungsvorhaben gegeben ist,

d) von unverhältnismäßig hohen Nachteilen für Natur und Landschaft aufgrund der städtischen Lage des Plangebietes nicht auszugehen ist,

e) nach ökologischen Gesichtspunkten im Rahmen der sparsamen Flächeninanspruchnahme eine Freiflächenschonung - "Innenentwicklung statt Außenentwicklung" - außerhalb bisher bebauter Gebiete sinnvoll erscheint.

Aus den zu a) - e) genannten Gründen ist zusammenfassend eine Beeinträchtigung im Sinne des § 8 BNatSchG als **"nicht vermeidbar"** anzusehen. Daher ist dem öffentlichen Belang der Eingriffsminimierung besonderes Gewicht beizumessen.

2. Naturhaushalt

2.1 Das Plangebiet liegt im südwestlichen Planbereich, in dem die bereits vorhandene Bebauung mit II-III-geschossigen Mehrfamilienhäusern ergänzt werden soll.
Entsprechend den ökologischen Zielen der Stadtentwicklungsplanung ist u. a. eine sparsame Flächeninanspruchnahme anzustreben. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden gerade in den Siedlungsbereichen vermeidet eine unnötige und weitere Zersiedlung der Landschaft an den Randbereichen, dies bedeutet Freiflächenschonung außerhalb bisher bebauter Gebiete.
Neben den ökologischen Zielen der Stadtentwicklungsplanung besteht ein sehr hoher Wohnraumbedarf im Stadtgebiet. Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum und entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung erscheint eine höhere Wohndichte auch aus ökologischen Gründen sinnvoll. Von einer günstigeren Lösungs- und Planungsvariante für den Naturhaushalt und/oder das Landschaftsbild, die den genannten Planungszweck erfüllt und keine unverhältnismäßig hohen Nachteile für die Natur und Landschaft darstellt, ist nicht auszugehen.

2.2 Zur Aufbereitung der Belange von Natur und Landschaft zur Erfüllung der Erfordernisse der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden nachfolgend in Anlehnung an die Empfehlungen der Arbeitsgruppe Methodenanwendung beim Kreis Recklinghausen die einzelnen Parameter funktional beschrieben:

2.2.1 Biotop- und Artenschutz

Das Plangebiet unterteilt sich in einen bereits bebauten Bereich (ca. 22.900 qm) und einen noch nicht bebauten Bereich (17.834 qm). Letzterer wird teils landwirtschaftlich genutzt und besteht andererseits aus einer Restfläche, die durch den Bau der Ringerottstraße entstanden ist und nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Beide Flächen sollen einer Bebauung zugeführt werden.

Eine floristische Bestandsaufnahme konnte wegen der Kürze der Zeit nicht durchgeführt werden, würde jedoch auch den Zeitraum einer Vegetationsperiode umfassen. Für die Standortflächen sind jedoch keine Rote-Liste-Arten bekannt, schutzwürdige Biotope bzw. Festsetzungen für Schutzgebiete und höherwertige Vegetationsstrukturen sind hier nicht ausgewiesen.

Auch eine Erfassung des faunistisch-ökologischen Aspektes würde einen längeren Zeitraum erfassen. Zufällige Aufnahmen verweisen nur auf die hier im Raum lebenden Arten (Kaninchen, Fasan).

Ergebnis: Durch die vorwiegende Inanspruchnahme der Ackerflächen und der genannten Restflächen sowie einen kleinen Anteil an Grünflächen im Be-

reich des Versöhnungszentrums werden durch den Bebauungsplan nur in geringem Maße wertbestimmende Merkmale vernichtet oder beeinträchtigt. Durch eine intensive Begrünung durch Grün-, Dach- und Wandflächen kann dafür ein Ausgleich geschaffen werden.

2.2.2 Boden/Wasser

Altlasten: Altlasten sind im Kataster im Bebauungsplangebiet nicht eingetragen.

Bodenabtrag/ -auftrag: Durch die geplanten Baumaßnahmen sind Bodenarbeiten erforderlich. Der Schutz des Oberbodens sowie die Verwendung des Bodenaushubs aus den Baugruben zur Wiederverfüllung, Erderhöhung im Gebiet und Geländemodulationen können dazu beitragen, knappen Deponieraum einzusparen.

Landwirtschaftliche Flächen: Der Verlust an landwirtschaftlichen Produktionsflächen durch die vorgesehene Wohnbebauung bleibt im Rahmen der Gesamtbilanz gering.

Versiegelte Flächen: Durch die überbaubaren Flächen werden die derzeitigen Filter- und Speicherkapazitäten des Bodens reduziert. Eine nachhaltige Veränderung des Grundwasserhorizontes ist jedoch im Hinblick auf die geringere Größe des Plangebietes nicht zu erwarten. Eingriffe in die natürliche Bodenstruktur und den Wasserhaushalt werden kompensiert im Rahmen der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme.

2.2.3 Klima / Luft

Durch die Immissionen der geplanten Wohnbebauung wird die Luft zusätzlich verunreinigt, erwärmt sich schneller und führt zur Verringerung der relativen Luftfeuchtigkeit. Durch bauliche Maßnahmen (z. B. Wärmedämmung) sollte versucht werden, die Immissionen so gering wie möglich zu halten. Von einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Faktors Klima/Luft ist jedoch nicht auszugehen.

3. Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die optischen Eindrücke für einen Betrachter, d. h. die mit dem Auge wahrnehmbaren Zusammenhänge der einzelnen Landschaftselemente bestimmt. Beinträchtigt wird das Landschaftsbild dann, wenn es so verändert wird, daß diese Veränderung von einem für Schönheiten der natürlich gewachsenen Landschaft aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachter als nachteilig empfunden wird.

Wie erwähnt, handelt es sich bei den südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 153 um eine Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung. Ziel ist es, eine bisher natürlich belastete Freifläche (Ackerfläche) einer ergänzenden Wohnnutzung zuzuführen. Die gewählte Dichte, Geschoßzahl und die sonstigen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf nehmen Bezug auf die gegebene Bau- und Nutzungsstruktur. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen auf den nicht zu bebauenden Flächen sowie die Maßnahmen an den baulichen Anlagen selbst führen in absehbarer Zeit dazu, den vorhandenen Bestand mit dem Neubestand in der optischen Wahrnehmung zu verbinden, so daß das bereits vorhandene und prägende Landschafts- bzw. Ortsbild wiederhergestellt und konsequent ergänzt wird.

Von einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist daher nicht auszugehen.

4. Flächenbilanzierung

Die nachfolgende Flächenbilanzierung zeigt, daß ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet mangels fehlender Flächen nicht erreicht wird und ein Wertverlust von 25 % verbleibt.

Bestand

Flächenart	anzurechnende Fläche (qm)	Bewertungs-faktor	Bewertungs-zahl
Restfläche (frühere Ackerfläche)	6.913	1	6.913
Verkehrsfläche (versiegelt)	12.890	0	0
bebaute Fläche (versiegelt)	2.590	0	0
Grünflächen	15.030	2	30.060
Ackerflächen	3.311	1	3.311
	40.734		40.284

Planung

Flächenart	anzurechnende Fläche (qm)	Bewertungs-faktor	Bewertungs-zahl
überbaubare Fläche (versiegelt)	11.043	0	0
Verkehrsfläche (versiegelt)	14.516	0	0
Grünflächen	15.175	2	30.350
Baumpflanzungen (29)			290
	40.734		30.640
		Differenz zu	40.284 = 9.644
		Wertverlust =	24 %

5. Eingriffsmindernde Maßnahmen

Um den Wertverlust von 24 % zu reduzieren, sind eingriffsmindernde Maßnahmen erforderlich. Dabei ist vorgesehen, diese Maßnahmen in dem noch nicht bebauten Teilbereich des Erweiterungsteils zu verwirklichen.

Im Hinblick auf den weit fortgeschrittenen Verfahrensstand des Bebauungsplanes Nr. 153 sollen die nachfolgenden eingriffsmindernden Maßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Da sich zudem die Grundstücke noch im Eigentum der Stadt Marl befinden, ist beabsichtigt, die folgenden Maßnahmen mit den künftigen Eigentümern im privatrechtlichen Verträgen zu regeln.

5.1 Dachbegrünung (extensiv) der Garagen und Tiefgaragen

Garagen und Carports sind mit einer Bodensubstratschicht 5 bis 12 cm dick / 50 - 150 kg je qm zu überdecken und mit einer Pflanzengesellschaft aus Moosen, sukkulenten Stauden und Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Minderung der Versiegelungsgrade von Stellplatz-, Vorgarten- und sonstige Grundstücksflächen

Die im Baugenehmigungsverfahren im einzelnen nachzuweisenden Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind mit Rasenpflaster, Rasengittersteien, Schotterrasen oder einem wasser- und luftdurchlässigem Pflaster zu befestigen und mit einer Trockenrasen-Saatmischung zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Pflanzverpflichtungen für die Flächen von Gemeinschaftsstellplätzen, Vorgärten und sonstige Grundstücksflächen

- Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer einheimischen und standortgerechten Bepflanzung zu begrünen. Zulässig sind nur Strauchpflanzungen in kleineren Gruppen von mind. 3 - 5 Stck. aus der Pflanzenartenliste Nr. 1. Diese Bepflanzung ist mit Bodendeckern und Stauden aus der Pflanzenartenliste Nr. 1 zu ergänzen.

- Als Leitbaum sind je 100 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein hochstämmiger Solitärbaum aus der Pflanzenartenliste Nr. 1 (Bäume 1. oder 2. Ordnung) zu pflanzen. Zulässig sind auch Wildobstarten oder Obstbäume, mind. 2 Stck., aus der Pflanzenartenliste Nr. 2 und Nr. 3.

- Auf den Grundstücksflächen sind nur völlig eingegrünte Einfriedigungen aus der Pflanzenartenliste Nr. 1 bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig; diese Vorschrift gilt nicht für Terrassen am Hauptbaukörper bis zu einer Tiefe von 5,00 m. Bei Hecken muß der Abstand zwischen Pflanzenstamm und Verkehrsfläche mind. 0,70 m betragen.

- Müllstandplätze sind mit Hecken abzupflanzen oder mit Holzgitter und Pergolen einzufassen und mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzenartenliste Nr. 4 "Kletter- und Schlingpflanzen" zu begrünen.

- Mindestens 30 % der Wandflächen aller baulichen Anlagen sind mit Kletter- und Schlingpflanzen zu bepflanzen. Für die Wandbegrünung sind Pflanzen der Pflanzenartenliste Nr. 4 zu verwenden.

5.4 **Hinweis:**

Aufgrund der genannten Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist dem Bauantrag ein detaillierter Gartenplan im Maßstab 1:100 beizufügen, in dem die Gartenplanung und Bilanzierung der Baugrundstücksflächen enthalten ist. Folgende Anforderungen sind näher zu erläutern:

- Angaben über Dachbegrünungen (Garagen)
- Angaben über Fassadenbegrünungen
- Angaben über die Versiegelung von Stellplätzen, Garagenzufahrten, Gartenwege, Plätze, Terrassen oder sonstige Versiegelungsflächen
- Einfriedigungen, Hecken
- Art und Standort der Solitärbäume und Strauchpflanzungen

5.5 Empfehlungen

- Dachablaufwasser (Regenwasser) ist im Außenbereich - soweit es die Bodenbeschaffenheit zuläßt - auf dem Baugrundstück zur Grundwasseranreicherung zu versickern, wobei nur nicht ver-

schmutztes Dachablaufwasser (Regenwasser) versickert werden darf. Neben Mulden sind hierfür auch Zisternen mit einer Sickereinrichtung und einem Fassungsvermögen von mindestens 20 l/qm Dachfläche zulässig. Sinnvollerweise sollte das Dachablaufwasser auch z. B. zur Gartenbewässerung bei Einrichtung entsprechender Vorratseinrichtungen genutzt werden. Ein Überlauf darf auf Antrag an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden; die Regelung geschieht im Baugenehmigungsverfahren.

- Dachablaufwasser (Regenwasser) darf im Innenbereich auch als Brauchwasser genutzt werden (z. B. Toilettenspülung/Waschmaschine), wenn das gesammelte Regenwasser hygienisch einwandfrei ist und den Anforderungen der Trinkwasserverordnung genügt. Für jede Wohneinheit oder 100 qm Wohnfläche ist ein Speichervolumen von 4 cbm zulässig; für eine klare Trennung zwischen Trinkwasser- und Brauchwassersystem ist dann zu sorgen.

Pflanzliste 1

Arten der trockenen Eichen-Hainbuchenwaldgesellschaft

Bäume 1. Ordnung

Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Rotbuche (Fagus silvatica)
Traubeneiche/Wintereiche (Quercus petraea)
Stieleiche/Sommereiche (Quercus robur)

Bäume 2. Ordnung

Feldahorn (Acer capestre)
Sandbirke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eßkastanie (Castanea sativa)
Esche (Fraxinus excelsior)
Holzapfel (Malus silvestris)
Kiefer/Föhre (Pinus silvestris)
Zitterpappel (Populus tremula)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Eberesche (Sorbus ancuparia)
Speierling (Sorbus domestica)
Elsbeerbaum (Sorbus torminalis)
Winterlinde (Tilia cordata)

Sträucher

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuß (Carylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Besenginster (Cytisus scorparius)
Pfaffenhütchen (Evonymus europaea)
Stechpalme/Hülse (Ilex aquifolium)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Holzapfel (Malus silvestris)
Schlehe (Prunus spinosa)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Brombeere (Rubus fruticosus)
Himbeere (Rubus idaeus)
Salweide (Salix caprea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Roter Holunder (Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)

Bodendecker/Stauden

Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum)
Besenheide in Sorten (Calluna vulgaris i.S.)
Efeu (Hedera helix)
Preiselbeere (Vaccinium idaea)
Günsel (Ajuga reptans)
Ochsenzunge (Anchusa officinalis)
großes Windröschen (Anemone sylvestris)

Waldsegge (Carex sylvatica)
Gelber Lerchensporn (Corydalis lutea)
Waldmeister (Galium odoratum)
Gundelrebe (Glechoma hederacea)
Leberblümchen (Hepatica nobilis)
Zottiges Hasenohr (Hieracium villosum)
Goldnessel (Lamiastrum galeobdolon)
gefleckte Taubnessel (Lamium maculatum)
Rote Taubnessel (Lamium purpureum)
Schnee-Hainsimse (Luzula nivea)
Wald-Hainsimse (Luzula sylvatica)
Pfennigkraut (Lysimachia nummularia)
Frühlings-Nabelnüßchen (Omphalodes verna)
Sauerklee (Oxalis acetosella)
Große Brunelle (Prunella grandiflora)
Lungenkraut (Pulmonaria angustifolia)
Kriechweide (Salix reticulata)
Edel-Gamander (Teucrium chamaedrys)
Immergrün (Vinca minor)

Sträucher f. geschnittene Hecken

Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Rotbuche (Fagus silvatica)
Stechpalme/Hülse (Ilex aquifolium)
Liguster (Ligustrum vulgare)

Pflanzenliste 2

Heimische Wildobstarten

Echte Mispel (Mespilus germanica)
Wildbirne (Pyrus communis)
Wildapfel (Malus silvestris)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Speierling (Sorbus domestica)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Hasel (Corylus avellana)
Schlehe (Prunus spinosa)
Brombeere (Rubus fruticosus)

Pflanzenliste 3

Obstsorten

Äpfel

Jamba
James Grieve
Alkmene
Geheimrat Dr. Oldenburg
Ingrid Marie
Jonagold
Roter Boskoop Typ Schmitz-Hübsch
Ontarioapfel

Birnen

Clapps Liebling
Williams Christbirne
Tongern
Conference

Schattenmorelle

Zwetschen

Ersinger Frühzwetsche
The Czar
Hauszwetsche

Johannisbeeren

Pflanzenliste Nr. 4

Kletter- und Schlingpflanzen

über 10 m

Efeu - Hedera helix
Knöterich - Polygonum aubertii
Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein - P.tricuspidata "Veitschii"

5 bis 10 m

Anemonen-Waldrebe - Clematis montana
Blauregen - Wisteria sinensis
Gemeine Waldrebe - Clematis vitalba
Kletterhortensie - Hydrangea petiolaris
Pfeifenwinde - Aristolochia macrophylla
Trompetenblume - Campsis radicans
Weinrebe - Vitis coignetiae
Weintraube - Vitis vinifera

bis 5 m

Feuer-Geißblatt - Lonicera heckrottii
Gold-Geißblatt - Lonicera tellmanniana
Hopfen - Humulus lupulus
Jelängerlelieber - Lonicera caprifolium
Kletterrosen - Rosa-Arten
Spindelstrauch - Euonymus fortunei
Waldrebe - Clematis-Hybriden
Winterjasmin - Jasminum nudiflorum

Spalierobst und Beeren

Apfel, Birne, Brombeere, Kirsche ...

Hängende Pflanzen

Bocksdorn - Lycium halimifolium
Efeu - Hedera helix
Wilder Wein - Parthenociussus quinquefolia
Zwergmispel - Cotoneaster dammeri

6. Gesamtbetrachtung

Mit den genannten Maßnahmen wird der Wertverlust von 24 % um 11 % reduziert. Es verbleibt ein tatsächlicher, im Plangebiet nicht ausgleichbarer geringer Wertverlust von 13 %. Hierzu beabsichtigt die Stadt Marl entlang der Ringerottstraße von der Hülsstraße bis zur Hülsbergstraße eine Alleepflanzung aus großkronigen einheimischen Laubbäumen anzulegen. Diese 1,2 km lange Allee trägt dazu bei, den genannten Wertverlust im Plangebiet mehr als auszugleichen und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in diesem Gebiet zu erhöhen.

Marl, den 03.08.1994

Breugst
Beigeordneter

Stadt Marl, Tiefbauamt
Amt 66-2

Marl, 22. Februar 1989

Anlage zur Begründung
des Bebauungsplanes Nr. 153

Amt ~~61~~/62

Wassertechnisches Formblatt zu Planen gem. § 2 und 4 BauGB

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 153...

~~xdem Flächennutzungsplanänderung Nr.~~ .....

(Bereich: Hülsbergstraße/Ovelheider Weg .....)

1. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird zentral durch Gelsenwasser mit Trinkwasser versorgt.

2. Entwässerung

Das Plangebiet wird zentral durch die städtische Kanalisation im Mischsystem - ~~xDrainagesystem~~ - entwässert.
Ein entsprechender - genereller - Entwässerungsentwurf liegt gem. § 58 LWG genehmigt vor - ~~wird xxxx

Das im Regenwasserkanal anfallende - im RÜ Kniestraße ..... überströmende Wasser wird in den .....Silvert-... Bach-~~Graben~~ (Gew. ..II... Ordnung) ..... eingeleitet.

(Raum für andere bzw. weitere Angaben)
Ein Regenüberlaufbecken ist geplant.....
.....
.....
.....
.....
.....

3. Vorhandene Gewässer

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Gewässer vorhanden:
1. Nebengraben des Lenkerbecker ..... (Gew. ..II.. Ordnung)
2. Grabens ..... (Gew. ..... Ordnung)

Die Gewässer sollen in ihrer Lage und ihrer Form - ~~nicht~~ verändert werden.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:
Der Nebengraben des Lenkerbecker Grabens westlich der Hülsbergstraße soll beseitigt werden.
Ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren muß noch durchgeführt werden.
.....
.....

~~Das für die Änderungen erforderliche Gelände ist als Vorbehaltsfläche in die Pläne einzutragen.~~

4. Sonstige wasserwirtschaftliche Angelegenheiten

.....
.....
.....
.....
.....

(nicht Zutreffendes ist zu streichen)

Seifert
Dipl.-Ing.

B e g r ü n d u n g

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153

Der am 15.12.1994 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 153 sieht nordöstlich der Stichstraße Brucknerstraße eine Fläche für das Parken von Fahrzeugen vor.

Der Erschließungsträger schlägt in seiner Ausbauplanung vor, daß die Parkplätze so in den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche einbezogen werden, daß diese Parkplätze nicht mehr über diese festgesetzte Verkehrsfläche hinaus in die WR-Fläche (reines Wohngebiet) hineinragen. Der Gehweg kann auch hinter die Parkplätze verlegt werden, so daß der Gehweg nicht mehr überfahren wird.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für das Parken von Fahrzeugen kann aufgehoben und dem reinen Wohngebiet zugeordnet werden.

Marl, 21.06.1995

Breugst
Beigeordneter

Begründung

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153 für den Bereich Ringerottstraße zwischen dem Versöhnungszentrum und dem nördlich projektierten Geh- und Radweg

Städtebauliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, im Gegensatz zur jetzt vorgeschlagenen Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer räumlich zusammenhängenden ebenerdigen Stellplatzanlage, den ruhenden Verkehr weitgehend in den einzelnen Häusern zugeordneten begrünten Tiefgaragen unterzubringen.

Gleichzeitig sollen in Fortsetzung der Bebauung im mittleren Teil der Ringerottstraße die Gebäude III-geschossig ausgebildet und zur Ringerottstraße hin verschoben werden, um den Baumbestand der alten Ringerottstraße besser zu erhalten.

Die Baumstandorte der neu anzulegenden Bäume sollen den Anforderungen an Tiefgaragen- und Feuerwehrzufahrten angepaßt werden.

Die intensive Begrünung und Bepflanzung der Tiefgaragen, die Begrünung von Fassaden, die Anlage von Bäumen sowie der Schutz bestehender Bäume soll der naturräumlichen Situation im Plangebiet dienen und wird in der Bebauungsplanänderung festgeschrieben.

Gleichfalls soll zur planerischen Vereinfachung die mögliche Anlage von Tiefgaragen an Grundstücksgrenzen ermöglicht werden.

Durch die geringfügige Verschiebung der Baukörper und die geänderte Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind die Träger öffentlicher Belange nicht betroffen.

Die angrenzenden betroffenen Grundstückseigentümer haben zu der geänderten Planung ihr Einverständnis abgegeben.

Marl, den 30.05.1996

Breugst
1. Beigeordneter

Begründung

zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153 für den Bereich nördlich der Ringerottstraße zwischen dem projektierten Geh- und Radweg und der Brucknerstraße

Städtebauliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes in der Stadt Marl ein Bebauungskonzept zu realisieren, bei dem im Gegensatz zur ehemals vorgeschlagenen Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer räumlich zusammenhängenden ebenerdigen Stellplatzanlage, der ruhende Verkehr weitgehend in den einzelnen Häusern zugeordneten begrünten Tiefgaragen untergebracht wird.

Gleichzeitig soll in Fortsetzung der westlich gelegenen Bebauung die jetzt vorgesehen Bebauung zur Ringerottstraße hin verschoben werden und das direkt am Geh- und Radweg gelegene Gebäude dreigeschossig ausgebildet werden. Die festgesetzten Baumstandorte der neu anzulegenden Bäume sollen den Anforderungen an Tiefgaragen- und Feuerwehrzufahrten angepaßt werden.

Auf der Grundlage der Bewertungsmethode des Kreises zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurden, ausgehend von der rechtsverbindlichen Planung, die durch die Änderung notwendigen Kompensationsmaßnahmen ermittelt.

In der Änderung des Bebauungsplanes sind zeichnerische Darstellungen und Festsetzungen für die zusätzliche Anlage von Bäumen, die intensive Begrünung der Tiefgaragen und die Begrünung von Fassaden getroffen worden.

Mit diesen Belangen wird im Hinblick auf die geringfügige Änderung den Belangen von Natur und Landschaft entsprochen und davon ausgegangen, daß keine wesentliche Beeinträchtigung vorliegt.

Der ehemals vorgesehene zu projektierende Geh- und Radweg zwischen der Ringerottstraße und der Josef-Haydn-Straße führt vor Einmündung in die Josef-Haydn-Straße über eine längere Wegstrecke an den bestehenden dreigeschossigen Mietwohnungsbauten vorbei.

Um hier mögliche Beeinträchtigungen weitgehend zu reduzieren, soll für den Fuß- und Radweg eine Trasse vorgesehen werden, die durch das südlich angrenzende Grundstück mit aufstehenden Bäumen zwischen diesen Bäumen hindurchgeführt wird.

Die am südlichen Ende der Josef-Haydn-Straße vorgesehene Wendemöglichkeit in Form eines Wendehammers soll im Hinblick auf eine verkehrstechnisch bessere Lösung in geringfügigstem Maße verschoben werden.

Durch die geringfügige Verschiebung der Baukörper und die geänderte Unterbringung des ruhenden Verkehrs unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sowie der geringfügigen Trassenänderung des Fuß- und Radweges in Verbindung mit geringfügigen Änderungen der Wendemöglichkeit am Ende der Josef-Haydn-Straße, wird davon ausgegangen, daß die Belange von Trägern öffentlicher Belange nicht berührt sind.

Die angrenzenden betroffenen Grundstückseigentümer haben zu der geänderten Planung ihr Einverständnis erklärt.

Marl, den 05.06.1997

Breugst
1. Beigeordneter

Rg 10/6

Begründung

zur 5. vereinfachten Änderung gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 153 für den Bereich nördlich der Ringerottstraße und westlich des Friedhofes

Der Bebauungsplan Nr. 153 wurde in weiten Teilen auf der Grundlage des seit Ende der 70er Jahre bearbeiteten und mittlerweile aufgehobenen Bebauungsplanes Nr. 79 erstellt und ist seit dem 03.07.1995 rechtsverbindlich.

Im Bereich nördlich der Ringerottstraße und westlich des Friedhofes setzt der Bebauungsplan eine überbaubare Fläche mit der Festsetzung WA II ED (Allgemeines Wohngebiet, max. zweigeschossige Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser) fest.

Diese Flächen sollten über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehenen westlich angrenzenden privaten Erschließungsflächen der Gebäude der THS - Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten im rheinisch-westfälischen Steinkohlenbezirk GmbH - erschlossen werden.

Da im Zuge der Umlegungsverhandlungen zwischen der Stadt Marl und der THS keine einvernehmliche Regelung für die Inanspruchnahme und die technische Ausgestaltung der Erschließungsflächen erreicht wurde, ist die Erschließung über die im Eckbereich Ringerottstraße/ Brucknerstraße vorhandene Stellplatzzufahrt und eine daran anschließende mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten auszubildende Fahrtrasse vorgesehen.

Die technische Ausbildung und die Dimensionierung der Fahrtrasse wurde auf die in diesem Bereich zu verlegende öffentliche Kanaltrasse als auch auf einen reibungslosen Verkehrsablauf für technische Fahrzeuge der Stadt, die Gefahren- bzw. Rettungssituation durch die Feuerwehr und die Fahrbewegungen der privaten Anreiner abgestimmt. Fernerhin wurde für die Versorgungsfahrzeuge und den Rettungsfall zwischen der Stadt Marl und der THS vertraglich eine Überfahrtsmöglichkeit über die nordwestlich angrenzende private Erschließungsstraße vereinbart.

Um eine ausreichende Hausbreite der festgesetzten Einzel- und Doppelhausbebauung zu gewährleisten, soll eine geringfügige Veränderung der Baugrenzen im Bereich eines vorgesehenen Verbindungsweges zwischen dem am Friedhof entlanglaufenden Geh- und Radweg und der privaten nordwestlich gelegenen Erschließungstrasse der THS erfolgen.

Darüber hinaus sollen die Baugrenzen des nördlich gelegenen Baufeldes bis an die Spielplatzfläche erweitert werden und eine Fläche von ca. 3 m von der Spielplatzfläche abgetrennt werden. Die verbleibende Spielplatzfläche ist noch ausreichend bemessen.

Die geringfügige Erweiterung der Baugrenzen wird im Hinblick auf die jetzige Ausweisung und die darin vorgesehene Bebauung als geringfügig und für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als nicht bewertungsrelevant beurteilt.

Marl, den 29. Mai 1998

Breugst
1. Beigeordneter

Begründung

zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 153 für den Bereich Ovelheider Weg / Bergstraße / Hülsbergstraße / Ringerottstraße

Endstandsfassung vom 10.03.2008

Der Bebauungsplan Nr. 153 ist seit dem 03. 07. 1995 rechtsverbindlich.
Innerhalb des Plangebietes sind für die Anlagen von unterschiedlichen Gebäuden Baugrenzen festgesetzt. In der Vergangenheit sind immer Anfragen gestellt worden bei relativ eng bemessenen Baugrenzen, die für die Errichtung der jeweiligen Gebäude ausreichend sind, darüber hinaus auch Möglichkeiten zu schaffen, an bestehenden oder geplanten Gebäuden die Möglichkeit zur Errichtung von verglasten Wintergärten zu gewährleisten.

Im Hinblick auf die filigrane und transparente konstruktive Ausführung von Wintergärten sowie die vorgesehene eingeschossige Ausführung, die immer nur einen Teil der Gebäudebreiten einnimmt, wird bei der Realisierung solcher Anlagen eine städtebauliche grundsätzliche Veränderung der vorgegebenen Bauvolumen nicht gesehen.
Von daher sollte unter den Regelungsmaßnahmen die Anlage solcher Einrichtungen auch über das Maß der dargestellten Baugrenzen hinaus ermöglicht werden.

Dies soll in Form einer Textfestsetzung für den gesamten Planbereich erfolgen:

> *"An den Gartenseiten bestehender oder geplanter Häuser sind bei der Errichtung von weitgehend verglasten eingeschossigen Wintergärten, die max. halb so breit sind wie die jeweiligen Gebäude und eine Tiefe im Regelfall bis zu 3 m - und bei Grundstückstiefen hinter dem Gebäude und von mehr als 15 m auch 5 m-, die Überschreitung der Baugrenzen zulässig.*
>
> *Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist für jede angefangene Flächengröße der Baugrenzenüberschreitung von 15 m² ein mittelgroßer Baum (z. B. Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten."*

Durch die geringfügige Änderung von Textfestsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes sind Belange von öffentlichen Trägern nicht berührt.

Um den möglich betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben, soll eine Auslegung auf die Dauer von einem Monat erfolgen.

Marl, 10.03.2008
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

L. S. gez. Seckler

Techn. Beigeordneter