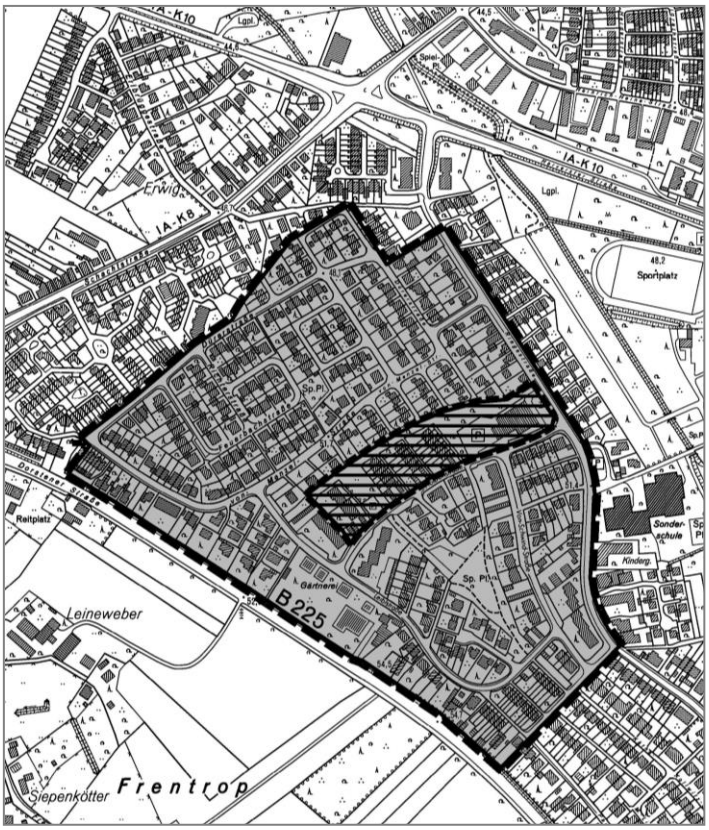
Begründung

19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c
„ Wohnen an der Kita“
für den Bereich Riegestraße/Holbeinstraße

(Stand 17.06.2019)



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass zur Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes 1
2. Räumlicher Geltungsbereich 2
3. Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse 3
4. Bebauungsplanverfahren 3
5. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen 8
5.1 Landes- und Regionalplanung 8
5.2 Landschaftsplan 8
5.3 Flächennutzungsplan 8
5.4 ISEK Marl 2025+ 8
5.5 Klimaschutzkonzept 9
5.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege 9
5.7 Sonstige Städtebauliche Planungen mit Ratsbeschlüssen 10
5.7.1 Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stand Marl 10
5.7.2 Satzung über die Herstellung und Bereitstellung von Stellplätzen für Personenkraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder in Marl 10
5.7.3 Gestaltungssatzung 10
5.8 Sonstige Planungen und Vorgaben 10
5.8.1 Schutzwürdige Böden 10
5.8.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen 13
6. Städtebauliches Konzept 14
6.1 Grünordnung 15
6.1.1 Kita-Außenanlage 15
6.1.2 Öffentliche Grünfläche und Straßenraum 17
6.1.3 Gärten und Dächer 18
6.1.4 Durchwegung der Siedlung 18
6.2 Verkehr 19
6.2.1 Fließender Verkehr 20
6.2.2 Ruhender Verkehr 20
7. Inhalt des Bebauungsplanes 22

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 22
7.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO 22
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO 23
7.2 Bauweise 25
7.3 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO 25
7.4 Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.14 BauNVO 25
7.5 Gestalterische Regelungen und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO 25
7.5.1 Einfriedungen 25
7.5.2 Abfall- und Recyclingbehälter 26
7.5.3 Vorgärtengestaltung 26
7.5.4 Dachformen 26
7.6 Erschließung 27
7.6.1 Stellplätze 27
7.6.2 Sicherung von Grundstückserschließungen 27
7.7 Ver- und Entsorgung, Hochwasser- und Starkregenschutz 28
7.7.1 Ver- und Entsorgung 28
7.7.2 Hochwasserschutz 28
7.7.3 Starkregenschutz 29
7.8 Grünordnung und Landschaftsplanung 30
7.8.1 Grün- und Waldflächen 30
7.8.2 Erhaltungsbindungen und Anpflanzungen 30
7.8.3 Baumerhaltungsstandorte 32
7.8.4 Dachbegrünung 32
8. Belange des Umweltschutzes 32
8.1 Eingriffsregelung 32
8.2 Artenschutz 32
8.2.1 Ergebnisse für die Artenschutzvorprüfung zum Gebäudeabriss 32

8.2.2 Ergebnisse für die Artenschutzvorprüfung für die Änderung des Bebauungsplanes 33
8.3 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittel, Bergbau 34
8.3.1 Vorsorgender Bodenschutz 34
8.3.2 Altlasten und Kampfmittel 34
8.3.3 Bergbau 34
8.3.4 Klimaschutz und Klimaanpassung 35
8.3.5 Immissionsschutz 36
8.4 Anfälligkeit für Störfälle und sonstige Unfälle und Katastrophen 37
9. Umweltbericht 37
10. Flächenbilanz 38
11. Kosten 39

1. Anlass zur Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes

Das Gebäude des ehemaligen Frischmarktes steht derzeit leer (siehe Teilbereich 1, Abbildung 1). Eine Nachnutzung durch einen Nahversorgungsbetrieb konnte trotz vielfältiger Unterstützung des Eigentümers durch die Verwaltung nicht gefunden werden. Auch künftig ist eine adäquate Nachnutzung zur Nahversorgung nicht absehbar. Die Fläche westlich an der Holbeinstraße dient den Anwohnern derzeit als Spazierfläche und Hundespielwiese (siehe Teilbereich 2, Abbildung 1). Für den Bereich wird auch künftig kein Bedarf als Spielplatzfläche oder sonstige öffentliche Grünfläche absehbar sein.

Im Geltungsbereich der 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15c plant ein privater Investor eine ergänzende Wohnbebauung und eine Kindertagesstätte. Dafür stehen an zwei Teilbereichen Flächen zur Verfügung. An der Ecke Riegestraße/Hohlbeinstraße im Bereich des ehem. Frischemarktes (Teilbereich 1, Abbildung 1) sowie weiter westlich an der Hohlbeinstraße durch eine nicht ausgebaute Spielplatzfläche (Teilbereich 2, Abbildung 1).

Abbildung 1: Teilbereiche Nutzungsänderungen



Quelle: eigene Darstellung,

Das Vorhaben des Investors stellt einen städtebaulich sinnvollen Beitrag zur Deckung des Marler Wohnbedarfs nach dem Grundsatz einer vorrangigen Innenentwicklung dar. Die Kita leistet einen Beitrag zur Deckung der, gemäß Kindertagesstättenbedarfsplanung, fehlenden Kindertagesplätze für die Stadtteile Alt-Marl, Polsum und Brassert.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für zusätzlichen Wohnraum und für eine neue Kita nach Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan wäre das Vorhaben unzulässig, wodurch sich das Planungserfordernis für eine Planänderung begründet.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das rd. 2,6 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Alt-Marl und grenzt im Süden an die Holbeinstraße und im Nord-Osten an die Riegestraße. Der Geltungsbereich der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c „Wohnen an der Kita“ ergibt sich aus dem Lageplan (Abbildung 2).

Abbildung 2: Lage des Plangebietes und Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung



Quelle: eigene Darstellung

Der Geltungsbereich der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c umfasst in Flur 20 die Flurstücke 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 757, 761, 764, 765, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 954, 955, 956, 1009, 1010, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1123.

Der Geltungsbereich der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c wird begrenzt

- im Nord-Osten durch einen Fuß- und Radweg (Flur 20, Flurstück 755),
- im Osten durch die Riegestraße (Flur 82, Flurstück 375),
- im Süd-Osten durch die Holbeinstraße (Flur 20, Flurstück 1124) und
- im Süd-Westen durch Wohnbebauung (Flur 20, Flurstück 747).

3. Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse

Der Teilbereich 1 wird im Nord-Osten durch einen nicht ausgebauten Fuß- und Radweg begrenzt und im Osten durch die Riegestraße. Im Süd-Osten schließt die Holbeinstraße an und im Süd-Westen eine Wohnbebauung. An den ehem. Frischemarkt grenzt eine öffentliche Grünfläche mit einer im Bebauungsplan festgesetzten Spielplatzfläche. Der Spielplatz ist nie ausgebaut worden. In der Grünfläche wurden verschiedene Bäume wie Stieleichen und Robinien angepflanzt.

Weiter westlich befinden sich drei bestehende Wohngebäuderiegel, die jeweils durch einen Rad- und Fußweg erschlossen sind. Westlich der Bebauung grenzt eine private Grünfläche mit integrierter Spielplatzfläche und einer Stellplatzanlage an. Diese Flächen stellt den Teilbereich 2 dar. Im Süd-Westen an den Teilbereich 2 schließt wiederum Wohnbebauung mit einem Garagenhof an.

Das Plangebiet ist rundherum von Wohngebieten umgeben und kann von der Schachtstraße, der Hervester Straße sowie der B225 angefahren werden. Die PKW-Erschließung erfolgt über die Riegestraße und die Holbeinstraße.

Die für die Planung relevanten Flurstücke gehören verschiedenen Eigentümern. Die Stadt verfügt über die Teilfläche des Spielplatzes (Flur 20, Flurstück 755), den Rad- und Fußweg im Norden des Plangebietes sowie die mit einer Spielplatzfläche ausgestattete Grünfläche entlang des Rad- und Fußweges an der Reihenhausbebauung der Hausnummern 6-18 (grüne Fläche, siehe Abbildung 3). Die übrigen Grundstücke befinden sich in Besitz von Privatpersonen. Eine kleine, untergeordnete Fläche an der Riegestraße, über die ein Geh- und Radweg verläuft, gehört einem Energieunternehmen.

4. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 15c der Stadt Marl ist seit dem 30.06.1980 rechtsverbindlich. Er ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Marl entwickelt (siehe Kapitel 5.3).

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15c in der 18. Änderung umfasst den Bereich zwischen Dorstener Straße, Riegestraße, Paul-Klee-Straße, Dürer Straße und der Philipp-Otto-Runge-Straße. Der Bebauungsplan Nr. 15c wird mit Ausnahme im Süden an der Dorstener Straße von den drei übrigen Seiten durch Geltungsbereiche anderer Bebauungspläne eingeschlossen. Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 15e an, im Nord-Osten und Osten, im Bereich der Riegestraße ist der Bebauungsplan Nr. 16 in seiner 7. Änderung verortet und südöstlich der Bebauungsplan Nr. 14 in seiner 8. Änderung.

Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15c



Quelle: eigene Darstellung

Bis heute wurden an dem Bebauungsplan 18 Änderungsverfahren durchgeführt. Die 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr 15c erfasst eine Teilfläche im südöstlichen Geltungsbereich zwischen der Leiblstraße 43 und 45a und der Dorstener Straße. Aufgrund der rückläufigen Kinderzahlen wurde die als öffentliche Grünfläche und Spielplatz festgesetzte Fläche einer ergänzenden Wohnnutzung zugeführt. Die 18. Änderung ist seit dem 06.06.2011 rechtskräftig.

Im Geltungsbereich der 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15c ist der Teilbereich 1 an der Holbeinstraße, Ecke Riegestraße (geplant Wohnen und Kita) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es können maximal zwei Vollgeschosse mit Flachdach errichtet werden. Zusätzlich ist in diesem Bereich für die Erdgeschosse ausschließlich eine Einzelhandelsnutzung zulässig. Angrenzend sind eine Stellplatzanlage und ein Spielplatz, der in einer öffentlichen Grünfläche liegt, festgesetzt. Der Teilbereich 2 besteht aus einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbindung Spielplatz. Die zurzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die weiter oben vorgestellte Planung nicht, sodass sich aus den zu ändernden Festsetzungen das Planerfordernis ableitet.

Der Rat der Stadt Marl hat am 27.09.2018 in der Ratssitzung die Aufstellung der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c für den Bereich Riegestraße/Holbeinstraße beschlossen. Am 23.10.2018 wurde die Aufstellung der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c im Bekanntmachungsblatt, 47. Jahrgang Nr. 24, veröffentlicht.

Die 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden erfüllt:

- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§13 Abs. 1 BauGB).
- Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Hiermit sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete[1] im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gemeint (§13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- Die Größe der Grundfläche setzt sich aus weniger als 20.000 Quadratmetern zusammen, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne , die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (§13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Es wird keine Zulässigkeit eines Vorhabens durch die Bebauungsplan-Änderung begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§13a Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB genannten Schutzgütervor oder der Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§13a Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Das beschleunigte Verfahren ermöglicht den Verzicht auf einzelne, ansonsten notwendige Verfahrensschritte. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 BauGB wurde jedoch durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer Bürgerinformation am 24.01.2019, weil die ergänzende Wohnbebauung und auch die Ansiedlung einer Kita Fragen aufwarfen, die im Rahmen einer Bürgerinformation beantwortet werden konnten.

Ergänzend zu der Informationsveranstaltung lagen die Pläne für die Bürger im Anschluss an die Informationsveranstaltung offen vom 25.1.2019 bis zum 08.02.2019 im Internet auf der Homepage der Stadt Marl (https://www.marl.de/leben-wohnen/planen-bauen/oeffentliche-auslegungen/) sowie im Bauturm in der Liegnitzer Straße 5 zu den Öffnungszeiten. Bekannt gemacht wurden die frühzeitige Bürgerbe-

[1] §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB: Arten und Lebensräume, die unter die FloraFaunaHabitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und die Vogelschutzrichtlinie fallen.

teiligung und die Einsicht in die Pläne im Bekanntmachungsblatt, 48. Jahrgang Nr. 1, vom 14.01.2019.

Auf eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 3 Abs. 1Satz 2 BauGB als Teil der Öffentlichkeit wird verzichtet, da die Belange durch ein Planungsbüro ermittelt und für das Plangebiet in einer gutachterlichen Stellungnahme zusammengetragen und in das städtebauliche Konzept eingearbeitet worden sind (siehe hierzu Kapitel 5.8.4).

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.04.2019 bis zum 17.05.2019 mit betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß §4 (2) BauGB ist zeitgleich vorgesehen. Es liegen keine Anhaltspunkte im Rahmen der Planung vor, die Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB über die Frist von 30 Tagen zu verlängern. Da jedoch in der Zeit vom 15.07.2019 bis zum 27.08.2019 Sommerferien sind, wird die Frist um zwei Wochen verlängert, um auch Urlaubern außerhalb der Ferienzeit die Möglichkeit zur Stellungnahme zu geben. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden.

Die Offenlage ist geplant vom 16.08.2019 bis zum 13.09.2019 im Internet auf der Homepage der Stadt Marl (https://www.marl.de/leben-wohnen/planen-bauen/oeffentliche-auslegungen/) sowie im Bauturm in der Liegnitzer Straße 5 zu den Öffnungszeiten. Bekannt gemacht wird die Beteiligung im Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl.

Abgesehen wird gem. §13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach §2a, von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6a Abs. 1 BauGB und §10a Abs. 1 BauGB. §4c BauGB ist nach § 13 Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden.

Es wird bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs.2 Nr.2 BauGB in Verbindung mit §13 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Auf in den textlichen Festsetzungen Bezug genommene Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse sowie weitere Regelwerke können zu den Öffnungszeiten im Planungs- und Umweltamt der Stadt Marl eingesehen werden.

5. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan für Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist seit dem 08.02.2017 rechtskräftig. Marl ist als Mittelzentrum mit 50.000 – 100.000 Einwohnern der Ballungsrandzone zugeordnet.

Regionalplan

Im Regionalplan Teilabschnitt Emscher-Lippe ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich, dem ASB, zugeordnet.

Der sich in der Aufstellung befindliche Regionalplan Ruhr wird den bisher geltenden Regionalplan ablösen, der 2004 von der zuvor zuständigen Bezirksregierung Münster aufgestellt wurde. Der Regionalplan Ruhr wird vom Regionalverband Ruhr erstellt.

5.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Landschaftsplanes.

Auch ist es kein Bestandteil von einem Schutzgebiet, der Verbandsgrünfläche des RVR oder Waldfläche gemäß Landesforstgesetz NRW.

Es gibt keine geschützte Allee im oder entlang des Plangebietes.

Naturdenkmale (Bäume oder Findlinge) kommen ebenfalls nicht vor.

5.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist gemäß des Flächennutzungsplans der Stadt Marl als Wohnbaufläche dargestellt.

5.4 ISEK Marl 2025+

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept[2] der Stadt Marl wurde am 23.07.2016 vom Rat der Stadt Marl beschlossen. Es enthält für den Planbereich keine Entwicklungsziele und Maßnahmen.

[2] Integriertes Stadtentwicklungskonzept Marl 2025+ „Stadt der Möglichkeiten“. ASTOC/Post • Welters/Prof. Dr. Spars, Marl/Köln/Dortmund/. September 2016. Am 23.06.2016 durch den Rat der Stadt Marl beschlossen.

5.5 Klimaschutzkonzept

Das Integrierte Klimaschutzkonzept[3] stellt insbesondere die Energie- und CO2-Einsparung als Ziele in den Vordergrund. Dies betrifft Gebäude, den Verkehr und auch die Gestaltung des Umfeldes sowie Wohn- und Aufenthaltsqualitäten im Rahmen stadtklimatischer Optimierungen. Die im Integrierten Klimaschutzkonzept benannten Vorgaben werden bei Bauleitplanungsverfahren im Rahmen der Möglichkeiten berücksichtigt. Die Verdichtung von Wohnbauflächen dient einem nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden und Fläche. Auch der Präferenz der Innenentwicklung wird im Sinne des Klimaschutzes und der -anpassungsstrategien Rechnung getragen. Der Versiegelungsgrad wird so gering wie möglich gehalten. Die Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei und sorgt für eine gedrosselte Versickerung des Regenwassers.

5.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden.

Es liegen keine Hinweise auf kulturgeschichtliche Bodenfunde vor und es ist nach bisherigem Kenntnisstand nicht von Bodendenkmälern oder anderen schutzwürdigen Objekten im Sinne des Denkmalschutzes auszugehen. Da Bodendenkmäler aber nicht ausgeschlossen werden können, besteht die Möglichkeit, Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauerwerk, Einzelfunde) oder Veränderungen bzw. Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen zu entdecken. In den Bebauungsplan werden daher folgende Hinweise aufgenommen:

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca.14 Tage vor Baubeginn) der LWL-Archäologie für Westfalen und dem LWL-Museum für Naturkunde (Referat Paläontologie) schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Bodendenkmäler sind Bodendenkmäler (Kulturgeschichtliche(paläontologische Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf gem. §§ 15 und 16 DSchG nicht verändert werden

Die LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragen ist gemäß § 28 DSchG NRW das Betreten betroffener Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

[3] Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Marl. Hrsg.: Stadt Marl. Dezember 2013 und Klimaschutzmaßnahmenplan. Marl Januar 2016.

5.7 Sonstige Städtebauliche Planungen mit Ratsbeschlüssen

5.7.1 Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stand Marl

Zum Schutz des Baumbestandes hat die Stadt Marl die Baumschutzsatzung vom 17.12.2007 beschlossen. Sie kommt gem. § 2 Abs. 1 Baumschutzsatzung zur Anwendung, da die Baumschutzsatzung den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen regelt. Um den Umgang mit den geschützten Bäumen zu ermitteln, wurde ein Fachgutachten erstellt.

5.7.2 Satzung über die Herstellung und Bereitstellung von Stellplätzen für Personenkraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder in Marl

Die Stellplatzsatzung ist vom Rat der Stadt Marl am 27.09.2018 beschlossen worden und seit dem 01.01.2019 rechtskräftig. Die darin enthaltenen Schlüssel für Stellplatzflächen für PKW und Abstellplatzanlagen für Fahrräder werden für die Planungen der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c übernommen. Abweichende Festsetzungen sind für diese Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

5.7.3 Gestaltungssatzung

Der Rat der Stadt Marl hat am 24. Mai 1984 für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 15c eine Satzung über örtliche Bauvorschriften für die äußerliche Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung) im Bereich der Dürerstraße beschlossen. Sie bezieht sich auf die Veränderung von Dachformen an den eingeschossigen Doppelhäusern. Sie ist nicht auf das Plangebiet anzuwenden, da es außerhalb des Geltungsbereiches der o.g. Satzung liegt.

5.8 Sonstige Planungen und Vorgaben

5.8.1 Schutzwürdige Böden

Bedeutung

Böden benötigen einen besonderen Schutz, um ihre Funktionen zu erfüllen, die Voraussetzung der Existenzgrundlage von Flora und Fauna sind. Sie wirken als Filter und Puffer gegenüber Schadstoffeinträgen und schützen Gewässer und das Grundwasser. Sie sind Bestandteil der natürlichen Wasser- und Stoffkreisläufe und elementarer Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Zusätzlich beinhalten Böden viele Informationen über die natürliche Entstehung und die historische Nutzung und sind somit ein wertvolles und komplexes Archiv der Kultur- und Naturgeschichte. Verschiedene Böden erfüllen jedoch in besonders hohem Maß Funktionen im Naturhaushalt. Wenn diese Böden versiegelt, abgegraben oder durch

Verdichtung und Erosion geschädigt werden, sind die Folgen deutlich bemerkbar. Diese wertvollen Böden sind daher besonders schutzwürdig.

Nach § 1 Landesbodenschutzgesetz und § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen (Bodenschutzklausel) und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Gemäß §202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die Beeinträchtigungen des Bodens sind gemäß §1a Abs.3 BauGB zu vermeiden und bei erheblichen Beeinträchtigungen auszugleichen. Hierzu sind gemäß § 1 BBodSchG nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern und wieder herzustellen, bei gleichzeitiger Abwehr schädlicher Bodenveränderung und Vorsorge gegenüber nachteiliger Einwirkungen auf den Boden.

Bauliche Entwicklung und künftige Flächeninanspruchnahme im Plangebiet

Das Plangebiet ist in Teilbereich 1 baulich entwickelt und aufgrund der Stellplätze und des Frischemarktes in Teilen versiegelt. Es handelt sich um eine Brachfläche. Die nicht versiegelten Bereiche werden künftig dem Kita-Außengelände zugeschlagen und nicht versiegelt, sondern naturnah gestaltet. Teilbereich 2 wurde baulich nicht entwickelt bzw. versiegelt, da es sich um eine Grünfläche handelt. Hier werden neue Flächen in Anspruch genommen.

Bewertung des Plangebietes durch den Geologischen Dienst NRW

Grundlage zur Bewertung ist die Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW (Stand 2018; Maßstab 1:50.000) in der 3. Auflage und bezieht sich auf die im Bundes-Bodenschutzgesetz verankerten natürlichen Bodenfunktionen, die Archivfunktion sowie klimarelevante Bodenfunktionen. Die Nutzungsfunktionen des Bodens für die Landwirtschaft, für Siedlung, Industrie und Verkehr und für die Rohstoffgewinnung sind nicht bewertet, da diese Nutzungen teilweise mit erheblichen Veränderungen, Versiegelungen oder vollständigen Verlusten natürlicher Bodenfunktionen einhergehen. Der Geologische Dienst weist potentielle Böden und Suchräume aus, unter der Annahme, dass ein Bereich nicht versiegelt ist. Für das Plangebiet sieht die Karte Sande des Quartärs über Mergelschichten der Oberkreide vor, die eine hohe Funktionserfüllung aufgrund ihres hohen Wasserspeichervermögens haben und somit eine Regulations- und Kühlungsfunktion ausüben.

Bewertung des Plangebietes durch die digitale Bodenfunktionskarte des Kreises Recklinghausen

Die digitale Bodenfunktionskarte des Kreis Recklinghausen (Stand Dezember 2017; Maßstab 1: 5.000) betrachtet fünf Teilfunktionen des Bodens: die natürliche Bodenfruchtbarkeit, das Biotopentwicklungspotential, die Archivfunktion in Hinblick auf die

Natur- und Kulturgeschichte, die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und die Filter- und Pufferfunktion.

Gemäß der Karte gibt es keine konkrete Bewertung des Plangebietes.

Zusammenfassende Bewertung der Darstellung der schutzwürdigen Böden vom Geologischen Dienst und dem Kreis Recklinghausen

Die Karte des Geologischen Dienstes betrachtet den Bodenzustand ohne anthropologische Überprägung, die in Teilbereich 1 bereits stattgefunden hat. Mögliche schutzwürdige Böden können der Wasserspeicherung und damit der Regulations- und Kühlfunktion daher bereits jetzt nicht mehr nachkommen. Teilbereich 2 wurde nicht bebaut, weshalb hier die Funktionen schutzwürdiger Böden greifen. Da jedoch die sehr viel detailliertere digitale Bodenfunktionskarte des Kreises Recklinghausen aufgrund ihrer Datenlage keine Bewertung vornimmt, ist von einem Vorhandensein schutzwürdiger Böden nicht auszugehen, da die Karte des geologischen Dienst Such- und Potentialräume in deutlich höherem Maßstab vorgibt und die digitale Bodenkarte des Kreises durch die viel detailliertere Maßstabsebene ein tatsächliches Vorhandensein identifizieren kann.

Eine bodenfunktionsbezogene Kompensation wird seitens des Geologischen Dienstes empfohlen, ist aber nicht erforderlich. Die vorliegende Planung kann nicht als Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 14 Bundesnaturschutz gewertet werden, da mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes einhergehen. Eine rechtliche Grundlage zum Kompensationserfordernis ist daher nicht gegeben.

Bewertung der Bodenfunktionen und negative Folgen bei der Planumsetzung

Die Böden weisen eine hohe Funktionserfüllung zum Wasserspeichervermögen aus. Bei Überplanung ist entsprechend der Eigenschaften und Empfindlichkeit der Böden mit nachfolgend umschriebenen Folgen und Verlusten der natürlichen Bodenfunktionen zu rechnen:

Grabende Eingriffe sind immer mit Eingriffen in den Bodenwasserhaushalt verbunden. Die Regulations- und Kühlfunktion werden zerstört, so dass die Böden in Hitzeperioden weniger Wasser und auch nur über einen geringeren Zeitraum speichern können und für Pflanzen verfügbar halten. Die Kühlfunktion wird bei trockenen Witterungsphasen eingeschränkt. Durch die Versiegelung oder Bodenverdichtung infolge des geplanten Bauvorhabens können die betroffenen Böden nur eingeschränkt/ nicht am Wasserkreislauf teilnehmen. Dies bedeutet eine Reduktion der Wassermenge, die der Vegetation zur Verfügung steht oder die Menge an Versickerungswasser (Regulation), die zur Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Letztlich sinkt auch das Wasserspeichervermögen.

Maßnahmen zum Schutz von Böden im Plangebiet

Durch die gewählte Bebauungsdichte und –höhe entsteht keine flächenintensive Bebauung, zumal eine Brachfläche revitalisiert (Teilbereich 1) und eine Baulücke im Innenbereich (Teilbereich 2) geschlossen wird. Die Erschließungsflächen werden durch Tiefgaragenbau minimiert.

Bewertung des Planvorhabens für die schutzwürdigen Böden

Da in dem Plangebiet schutzwürdige Böden mit hoher Funktionserfüllung sind, ist für Teilbereich 1 jedoch nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung für die Bodenfunktionen auszugehen, da der Bereich größtenteils bereits versiegelt ist. Für Teilbereich 2 entstehen durch die Bebauung nachteilige Auswirkungen auf die Bodenfunktionen, die jedoch keiner Kompensation bedürfen, da kein planerischer Eingriff im Sinne von § 14 Bundesnaturschutzgesetz vorliegt.

Um die Böden präventiv zu schützen, werden Hinweise zum Umgang aufgenommen (siehe Kapitel 8.3.1 zum Vorsorgenden Bodenschutz).

5.8.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Der Rat der Stadt Marl hat am 07.08.2018 die Fortsetzung einer vorausgehenden Kampagnen zur Stärkung der Belange von Kindern und Jugendlichen in der räumlichen Planung beschlossen. Der Beschluss beinhaltet die kontinuierliche Umsetzung von Qualitäten der Freiraumgestaltung für Kinder und Jugendliche, als auch die Verankerung der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen in Prozessen der räumlichen Planung. Hiermit erfüllt die Stadt Marl gemäß Baugesetzbuch die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse von Familien mit (mehreren) Kindern (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), Bedürfnisse von jungen Menschen (§1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) sowie die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen als Teile der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Im Rahmen der Planungen wurde ein Fachbüro (Stadtkinder) beauftragt, eine Stellungnahme mit Handlungsempfehlungen für ein kinder- und jugendfreundliches Umfeld im Plangebiet zu erarbeiten. Grundlage für die Stellungnahme war der Bebauungsplanentwurf, das städtebauliche Konzept sowie eine Ortsbegehung am 20.12.2018. Die Stellungnahme erfolgte kostenneutral im Rahmen der Kampagne „Planen für die Zukunft“ des Zukunftsnetzwerkes NRW, bei der sich die Stadt Marl beworben hatte.

Die Beteiligung von Kindern wurde an dieser Stelle als ungünstig eingestuft, da die Kita erst noch gebaut wird und sich die Zielgruppe noch nicht vor Ort befindet. Die Aufgabe des Gutachters bestand daher in der Identifikation der Belange für Bestand und Neuplanung, da der wohnungsbezogene Freiraum eine wichtige Ressource eines qualitativ hochwertigen Städtebaus ist und für Kinder und Jugendliche den

Spiel- und Bewegungsraum ausmacht. So hat die Qualität des Freiraums insbesondere im Rahmen einer städtischen Nachverdichtung einen besonderen Stellenwert und kann, bei entsprechender Qualität, einen Teil der Nachverdichtung kompensieren. Da der Freiraum nicht allein auf das Plangebiet begrenzt ist, wurden neben den unmittelbaren wohnungsnahen Grünräumen auch die Straßen- und Grünräume im Umfeld mit einbezogen (siehe Kapitel 6.1.1 Kita-Außenanlage).

6. Städtebauliches Konzept

Im Bereich des ehemaligen Einzelhandelsbetriebes an der Ecke Riegestraße/ Hohlbeinstraße in Teilbereich 1 sieht das städtebauliche Konzept des Investors den Rückbau des Gebäudes und den Neubau von ca. 50 Wohneinheiten vor. Diese sind in drei zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern geplant, die zusätzlich ein Staffelgeschoss erhalten.

Das Konzept beinhaltet neben der Wohnbebauung eine neue zweigeschossige Kita. Insgesamt können dort, abhängig von der Alterszusammensetzung der Gruppen, 75-95 Kinder in vier Gruppen betreut werden. Der Eingangsbereich der Kita wird in eine kleine Platzfläche integriert, der als Aufenthaltsbereich für Eltern vorgesehen wird.

Abbildung 5: Wohnen und Kita (Teilbereich 1)



Quelle: Darstellung Gerber Architekten GmbH

In Teilbereich 2 sind 12 Wohneinheiten geplant, welche in einem zweigeschossigen Wohnriegel mit einem Staffelgeschoss untergebracht sind. Die bestehende Stellplatzanlage (Stellplätze für Bestandsgebäude) bleibt erhalten.

Abbildung 6: Wohnen (Teilbereich 2)



Quelle: Darstellung Gerber Architekten GmbH

Die Bestandsgebäude in den Reinen Wohngebieten WR_1, WR_2 und WR_3 sind alle baulich hergestellt. Im Wesentlichen werden hier Art und Maß der baulichen Nutzung beibehalten. Jedoch sollen mit anstehender Änderung für die Reinen Wohngebiete die Vorgaben der rechtskräftigen Baunutzungsverordnung gelten und Gebäudehöhen festgesetzt werden, die der zurzeit geltende Bebauungsplan Nr. 15c nicht enthält. Die Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand. Ziel ist eine harmonische und geordnete bauliche Gliederung.

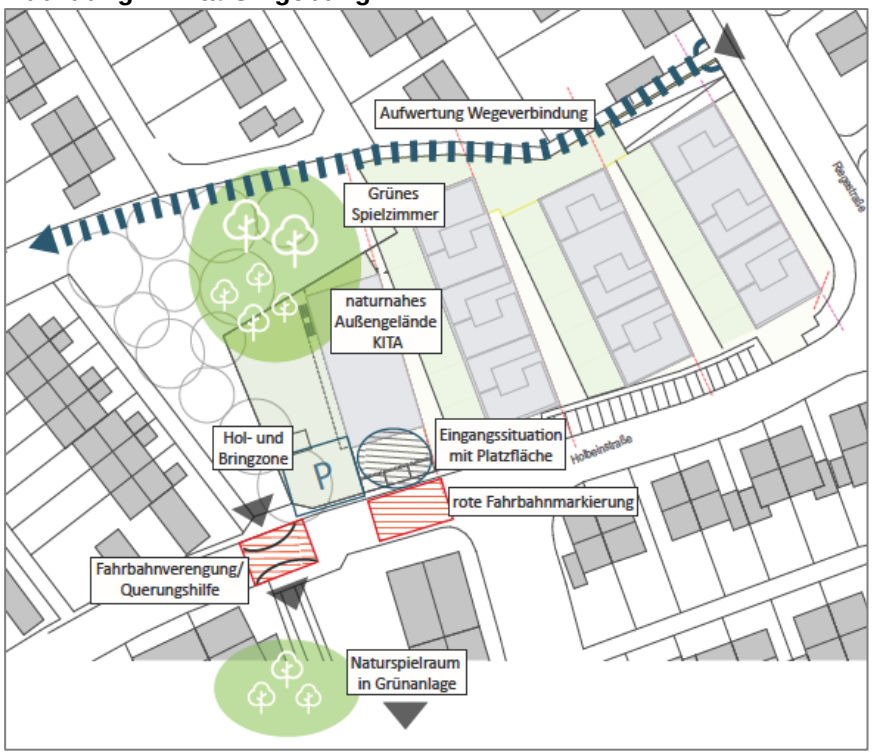
Das Plangebiet wird als Erlebnisbereich aufgewertet und das Wohnen für junge Familien in der Nähe einer Kita attraktiv gemacht. Verkehrsberuhigende Maßnahmen tragen zu einer Reduktion der Geschwindigkeit und einer Erhöhung der Verkehrssicherheit bei, die altersunabhängig allen Bewohnern des Quartiers zugutekommen.

6.1 Grünordnung

6.1.1 Kita-Außenanlage

Die Kita erhält ein naturnahes Außengelände, welches sich gemeinsam mit der waldartigen öffentlichen Grünfläche zum grünen Spielzimmer entwickelt. Im grünen Spielzimmer sind bodennahe Spiel- und Kletterstrukturen für Kleinkinder vorgesehen sowie ein Bereich mit losem Material wie Baumschnitt, Sand oder Oberboden, die zu Eigengestaltungsaktivitäten anregen.

Abbildung 7: Kita-Umgebung



Quelle: Fachgutachten Stadtkinder

Ziel der Freiflächengestaltung ist die Verbindung der öffentlichen und privaten Flächen, weshalb die Planung der Kita-Außenanlage das Thema Bestandsbäume für öffentliche wie private Flächen als verbindendes Merkmal aufgreift. In die Planung der Außenanlage werden die Bestandsbäume integriert, so dass besonders die unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume weitgehend erhalten bleiben und neben ihrer klimatologisch-ökologischen Bedeutung auch in die Spielpädagogik einbezogen werden.

Abbildung 8: Bäume als spielpädagogische Maßnahme



Quelle: Fachgutachten Stadtkinder

In einem Freiflächengestaltungsplan werden die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen und vorhandene wie geplante Geländehöhen darstellt. Die Umsetzung des Freiflächengestaltungsplanes wird vor Rechtskraft des Bebauungsplanes mit dem Investor vertraglich geregelt.

6.1.2 Öffentliche Grünfläche und Straßenraum

Der Fuß- und Radweg im Norden des Geltungsbereiches der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c „Wohnen an der Kita“ für den Bereich Riegestraße/Holbeinstraße wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um die Durchlässigkeit des Quartieres zu erhalten und den Bedürfnissen der Anwohnerschaft nach Spaziermöglichkeiten ohne motorisiertem Verkehr nachzukommen.

Die, an die Außenanlage der Kita anschließende öffentliche Grünfläche dient zum einen als Habitat für die Stiel-Eichen entlang des Fußweges, der die Hausreihe an der Holbeinstraße 6-18 (gerade Hausnummern) erschließt. Zum anderen ist hier ein Spiel- und Aufenthaltsbereich für Kinder und Jugendliche vorgesehen, der Bestandteil des grünen Spielzimmers ist. Die Bäume und die natürlichen Materialien auf dem Boden, wie Sand, Erde, Blätter und heruntergefallene Äste laden zum Experimentieren mit Natur ein und tragen zu einer naturnahen Gestaltung bei, die zu erhalten ist. Die Grünfläche ist insbesondere für Kinder ideal, da sie eine Spielmöglichkeit bzw. Aufenthaltsmöglichkeit im direkten Wohnumfeld darstellt.

Da in den neuen Baugebieten nicht alle Ersatzpflanzungen für entfallene Bäume auf dem Grundstück unterzubringen sind und das Wohnumfeld durch Pflanzungen aufgewertet werden soll, werden auch Ersatzpflanzungen entlang des Fuß- und Radweges im nördlichen Teil des Plangebietes vorgenommen. Das zugrunde liegende Pflanzkonzept für Teilbereich 1 und 2 wird im Rahmen vertraglicher Regelungen mit dem Investor abgestimmt.

Die Auswahl der Bäume und Sträucher orientiert sich an Standortgegebenheiten, Klimaresilienz und Wohn- bzw. Nahrungshabitat für Flora und Fauna. Im Teilbereich 1 stehen an der Riegestraße Straßenbegleitbäume, die aufgrund des geplanten Gebäudes und der Baustellenabgrenzung nicht erhalten bleiben können. Hierfür werden Ersatzbäume gepflanzt. Im Teilbereich 1 an der Holbeinstraße werden zusätzlich vom Kreuzungsbereich Riegestraße/Holbeinstraße bis zum Bereich der neuen Kita ebenfalls Straßenbegleitbäume gepflanzt, um eine gestalterische Rahmung des Planbereiches zu erzielen und darüber hinaus klimatologisch wirksame positive Effekte insbesondere durch die Schattenbildung im Sommer auszulösen.

In Teilbereich 2 werden die Grünflächen mit einzelnen Sträuchern ergänzt, wodurch eine optische Aufwertung stattfindet. Der Bereich zwischen der Stellplatzanlage an der Straße und der neuen Bebauung wird durch Bäume optisch wie funktional getrennt und attraktiviert.

6.1.3 Gärten und Dächer

Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten eigene Gärten und werden mit Laubhecken eingefriedet, um den AnwohnerInnen genügend Privatsphäre zu ermöglichen und gleichzeitig das urbane Wohnen im Grünen als Erlebnisqualität zu betonen. Hinzu kommt, dass Hecken als Lebensräume zur Artenvielfalt beitragen. Auch begünstigen sie das biologische Gleichgewicht und regulieren das Kleinklima.

Die Flachdächer werden aus ökologisch-klimatologischen und gestalterischen Gründen extensiv begrünt. Die Erhöhung des Grünanteils in der Wohnumgebung verbessert das Kleinklima infolge der Verdunstung des gespeicherten Wassers insbesondere in den Hitzeperioden. Im Winter trägt die Dachbegrünung zur Wärmedammleistung des Gebäudes bei, wodurch Energie eingespart werden kann. Auch wird Niederschlagswasser zurückgehalten, wodurch Spitzenabflüsse gemindert werden. Die Dachbegrünung dient als Lebensraum für Tiere und filtert Luftschadstoffe. Die Gebäudearchitektur profitiert von der Dachbegrünung durch eine optische Aufwertung sowie einer verlängerte Lebensdauer der Dachabdichtung.

6.1.4 Durchwegung der Siedlung

Ein wichtiges Qualitäts- und Gestaltungsmerkmal ist die Durchlässigkeit von Siedlungen in Form von Durchwegungen. Daher soll insbesondere der in Ost-West-Richtung verlaufende Fuß- und Radweg im nördlichen Bereich der neu geplanten Wohnungen an Qualitäten gewinnen. Der Eingangsbereich an der Riegestraße wird gestalterisch durch eine kleine Aufweitung und Bepflanzung betont, so dass sich die Tiefgaragenzufahrt der Wegeverbindung unterordnet.

Der Weg wird den naturräumlichen Charakter beibehalten. Zur stärkeren Nutzung durch Kinder, wird er durch wegbegleitende motorische Erfahrungselemente ergänzt (siehe Abbildung 11). Im Bereich der Kita öffnet sich der Weg zu einer kleinen Platzfläche, an der ebenfalls Baumstämme oder Findlinge dazu einladen, auf ihnen zu balancieren.

Abbildung 11: Motorische Erfahrungselemente



Quelle: Fachgutachten Stadtkinder

6.2 Verkehr

Das Plangebiet ist im Nord-Osten über die Riegestraße und im Süd-Osten über die Holbeinstraße erschlossen und binden es über die Schachtstraße an die Hervester Straße (K10) und die Dorstener Straße (B225) an. In süd-westlicher Richtung liegt der Autobahnanschluss Marl-Frentrup der A52. Letztere verläuft östlich des Plangebietes von Norden nach Süden. Das Stadtzentrum von Marl ist rund 1,8km entfernt und kann mit dem PKW in unter 10 Minuten erreicht werden.

Das Plangebiet ist über die Holbeinstraße an die Marler Stadtroute Architekto(u)r angebunden. Nord-westlich und Süd-östlich können Radfahrer das Radverkehrsnetz NRW über die Riegestraße erreichen.

Zu Fuß ist es über verschiedene Wege möglich, in die umliegenden Quartiere zu gelangen. Zunächst in der im Norden des Plangebietes befindliche Rad- und Fußweg eine vielgenutzte Verbindung in Richtung des Kleingartenvereines im Hembrauk. Im Bereich des geplanten Kita-Eingangsbereiches und der Tiefgaragenein- bzw. ausfahrt sind weitere Fußwege, die das Plangebiet mit seiner Umgebung vernetzen.

Der Geltungsbereich der 19. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnen an der Kita“ Nr. 15c für den Bereich Riegestraße/Holbeinstraße ist fußläufig an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Mit der Buslinie 221 ab Haltestelle Heinrich-Kielhorn-Schule in der Riegestraße ist der Bahnhof Marl-Mitte in rund 15 Minuten zu erreichen. Alternativ ist es möglich, die Buslinie 227 von der Riegestraße aus zu nehmen. Die Fahrtzeit beträgt 20 Minuten. Als dritte Möglichkeit ist die Buslinie 222 zu nennen, mit der es von der Riegestraße aus knapp 25 Minuten zum Bahnhof dauert.

6.2.1 Fließender Verkehr

Durch den Neubau von Wohnungen und einer Kita entsteht gegenüber der jetzt brachliegenden Fläche des ehemaligen Frischemarktes ein zunehmendes Verkehrsaufkommen. Zum einen fahren Bewohner zu den neu entstehenden Wohnungen; zum anderen entsteht ein Bring- und Abholverkehr vor der Kita und muss der Verkehr, der zu den Bestandswohnungen in der Holbeinstraße fährt, in die weitere Planung einfließen.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Verkehrsprognose erstellt, der zufolge von einem durchschnittlichen Neuverkehr von insgesamt 507 Kfz-Fahrten durch die Wohn- und Kita-Nutzung auszugehen ist.

Die Holbeinstraße ist in ihrem Ausbauzustand von guter Qualität; es sind sehr wenige Straßen- und Wegschäden vorhanden. Sie zählt mit ihrer Tempo 30-Ausweisung zu den verkehrsberuhigten Straßen und hat eine Fahrbahnbreite von rd. 6,00 m. Die Einmündungen in die Leiblstraße und die Von-Schwind-Straße sind großzügig bemessen und überschreiten die notwendigen Maße deutlich. Auf beiden Seiten verläuft ein Gehsteig.

Vor dem Hintergrund der zu gewährleistenden Verkehrssicherheit und der Fahrbahnbreite und –qualität, die dazu verleitet, deutlich schneller als Tempo 30 zu fahren, werden im Hinblick auf die Kita als verkehrssensiblem Bereich im Straßenraum der Holbeinstraße verkehrsberuhigende Maßnahmen wie alternierendes Parken und Bremsschwellen geplant.

Die Teilaufpflasterungen werden gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) hergestellt. Die Sicherheit des Radverkehrs wird durch einen beidseitig angelegten Fahrbereich von max. 1m auf der Holbeinstraße im Bereich der Aufpflasterungen gewährleistet, der von den Bremsschwellen ausgespart wird.

Die Hol- und Bringzone wird sich gestalterisch an die Außenanlage anschließen und dient den Eltern als Kurzzeitstellplatz. Indem der fließende Verkehr direkt vom Eingang der Kita weg auf die Stellplatzanlage geleitet wird, reduziert sich die Verkehrsgefährdung durch abgestellte Fahrzeuge an Fahrbahn und Fahrbahnrand. Der Kita-Eingangsbereich sowie die Hol- und Bringzone erhalten durch einen roten Farbauftrag eine leicht fahrdynamische Wirkung, da hier künftig mit einem erhöhten Fußgänger-Verkehr infolge der neuen Flächennutzungen zu rechnen ist.

6.2.2 Ruhender Verkehr

Pro neugebauter Wohneinheit in einem Mehrfamilienhaus werden gemäß der Stellplatzsatzung für PKW und Fahrräder der Stadt Marl für das Plangebiet 1,5 Stellplätze und 1 Abstellplatz für Fahrräder je 30 Quadratmeter Gesamtwohnfläche angesetzt. Für eine Kita werden für 20 Kinder ein PKW-Stellplatz sowie vier Abstellplätze für

Fahrräder pro Gruppe berechnet. Mit den Vorgaben der Stellplatzsatzung, wird ein angemessenes Angebot an Stellplätzen für PKW und Fahrräder geschaffen, welches das aktuelle Mobilitätsbedürfnis von Bewohnern angemessen zu befriedigen vermag. Die benötigten Stellplätze für die MitarbeiterInnen der Kita konnten über die geplante Betriebsgröße ermittelt werden; es sind zehn Stellplätze in der Tiefgarage vorzuhalten.

Die Ausfahrten der Tiefgaragen in Teilbereich 1 und 2 werden aus Gründen der Verkehrssicherheit mit einem Abstand von 5m zur Kante des Gehsteiges hergestellt. Hierdurch wird das Sichtdreieck der Verkehrsteilnehmer, die aus der Tiefgarage herausfahren erhöht, weil sie beide Richtungen der Straße überschauen können und Kinder nicht übersehen werden können.

Der ruhende Verkehr für den Teilbereich 1 wird in einer Tiefgarage untergebracht, die ihre Zufahrt von der Riegestraße hat. Diese deckt den Bedarf der rd. 50 geplanten Wohneinheiten plus die zehn Stellplätze für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kita. Fahrradabstellanlagen befinden sich sowohl in der Tiefgarage als auch in den Hauseingangsbereichen.

Für Besucher der Wohngebäude werden entlang der Holbeinstraße Stellplätze im öffentlichen Raum hergestellt. Geplant ist ein Längsparken, weil hierdurch eine bessere Sicht auf den fließenden Verkehr und Fußgänger gewährleistet ist und die Parkmanöver keine Mitbenutzung der Gegenfahrspur erfordern. Auf der gegenüberliegenden Seite werden sechs weitere Stellplätze in Form von alternierendem Parken geplant.

Westlich vom Eingangsbereich der Kita sind für den Bring- und Abholbetrieb 10 Stellplätze herzustellen. Gemäß der Verkehrszählung an einer Kita in vergleichbarer Größe sind im Zeitraum zwischen 07.00 und 08.00 Uhr ein Ziel- und Quellverkehr von 40 PKW zu erwarten. Der genannte Zeitraum stellt den am stärksten frequentierten Zeitraum am Tag dar, bei denen Kinder gebracht werden, weshalb er zur Berechnung der Stellplatzkapazitäten herangezogen wurde. Bei einer Belegzeit eines Stellplatzes von 15 Minuten kann ein Stellplatz pro Stunde vier PKW aufnehmen. Somit sind zehn Stellplätze erforderlich.

Im Eingangsbereich der Kita ist eine Fahrradabstellanlage für Mitarbeiter und Eltern vorgesehen.

In Teilbereich 2 wird für die neue Wohnbebauung eine Tiefgarage gebaut werden, welche ihren Zufahrtsbereich an der Holbeinstraße hat. Es entstehen PKW-Stellplätze und Fahrradabstellplätze. Eine Fahrradabstellanlage ist oberirdisch zu realisieren.

Besucher finden Parkmöglichkeiten in den bestehenden öffentlichen Stellplatzanlagen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA_1) in Teilbereich 1 soll die Errichtung der drei Wohngebäude zugelassen werden. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA_2) für Teilbereich 2 soll die Errichtung eines Wohngebäudes zugelassen werden. Das WA_3 ermöglicht ebenfalls eine Wohnbebauung- hier ist bereits ein Gebäude nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 15c in der 18. Änderung gebaut worden. Zulässig sind im WA_1, WA_2 und WA_3 gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO neben den Wohngebäuden die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ein WA dient vorwiegend dem Wohnen und soll folglich im Gebiet störende Nutzungen ausschließen, um die Wohnruhe und -qualität zu erhalten.

Ausnahmsweise können gemäß §4 Abs. 3 BauNVO im WA_1, WA_2 und WA_3 zugelassen werden

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsbetriebes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da für diese Nutzungen mehr Platz benötigt und das deutlich höhere Verkehrsaufkommen im Plangebiet nicht untergebracht werden kann.

Für die Kita und ihre Außenanlage wird eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbindung „Kita“ festgesetzt, um die Errichtung der Kita planungsrechtlich dauerhaft abzusichern. Die Nutzung des Standortes als Kita ist ortsüblich und sozialadäquat. Der Kinderlärm belästigt die Nachbarn bei Nutzung des Außengeländes gemäß § 15 Abs. 3 BauNVO nicht unzumutbar, weil Geräuscheinwirkungen von Kitas nach dem Bundesimmissionsschutz im Regelfall keine schädliche Umweltwirkung nach sich ziehen. Auch aus den konkreten Bedingungen dieses Einzelfalls, dem Entwurf und der angrenzenden Örtlichkeit sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erkennen. Dis gilt insb. für die Abstände zur Nachbarschaft und die Abwicklung des Hol- und Bringverkehrs.

Ausnahmsweise können „Anlagen für Verwaltungen“ gemäß §4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Für den Bestand sind gemäß § 3 BauNVO drei Reine Wohngebiete (WR_1, WR_2 und WR_3) im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15c in der 18. Änderung festgesetzt worden. Diese Festsetzung wird beibehalten, um diese Bereiche ausschließlich dem Wohnen vorzubehalten.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch:

- die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Zahl der Vollgeschosse und
- die Höhe der baulichen Anlagen.

Die Grundflächenzahl wird für die Allgemeinen Wohngebiete (WA_2 und WA_3), die Gemeinbedarfsfläche und die Reinen Wohngebiete (WR_1, WR_2 und WR_3) auf 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der festgelegten Obergrenze nach § 17 Abs. 1 der BauNVO. Im WA_1 wird die Grundflächenzahl auf 0,45 festgesetzt. Das WA_1 inklusive der rückwärtigen Wegeverbindung wird optisch wie ein Baugrundstück wahrgenommen: Die Wegfläche soll jedoch in öffentlicher Hand verbleiben, da sie die Durchlässigkeit des Quartieres erhöht. Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung wird nachteiligen Wirkungen durch eine höhere Ausnutzung entgegen gewirkt. Hierdurch werden eine effiziente Grundstücksauslastung und die kleinklimatologische Qualität des Wohnumfeldes gesteigert. Auch ist das Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden gemäß § 1a Abs.2 BauGB beachtet. Vor diesem Hintergrund ist die geringfügige Überschreitung der Obergrenze der GRZ um 0,05 städtebaulich vertretbar, Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse sind nicht zu erwarten.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) eine GRZ bis zu einem Wert von 0,9 erreichen. Dies gilt auch für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, deren Oberkante bis zu 0,5m über dem Höhenbezugspunkt liegen.

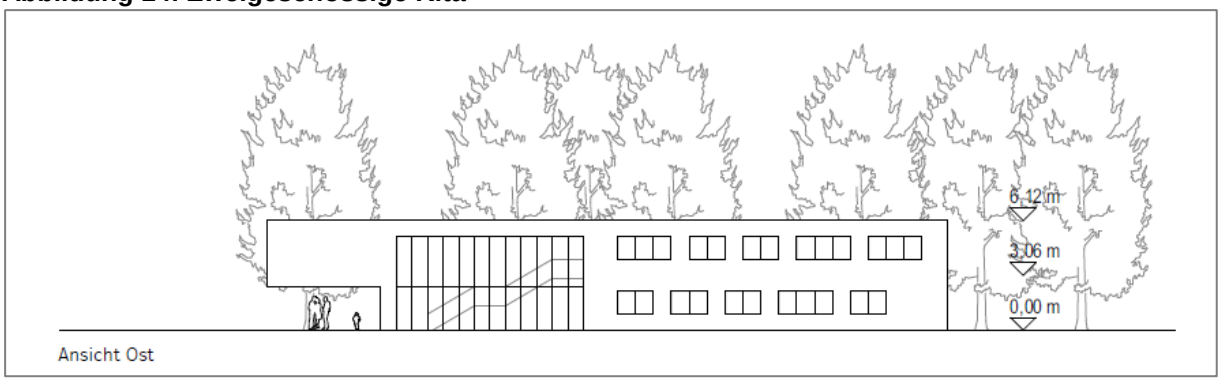
Für das Allgemeine Wohngebiete (WA_1) wird eine GFZ von 1,2 und für das WA_2 und die Gemeinbedarfsfläche und wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 festgesetzt. Damit entspricht sie den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet. Da das WA_3 drei Vollgeschosse festsetzt, ist hier eine GFZ von 1,2 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung der GFZ für die Gemeinbedarfsfläche ist mit 1,2 festgesetzt, da die Kita zwei Geschosse erhalten soll mit einer großzügigen Außenanlage, die von Bebauung freizuhalten ist.

Die Geschossflächenzahl der Reinen Wohngebiete (WR_1, WR_2 und WR_3) wird auf 1,2 festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der BauNVO in der aktuellen Fassung.

Die Festsetzung für die Allgemeinen Wohngebiete (WA_1 und WA_2), die Gemeinbedarfsfläche und die Reinen Wohngebiete (WR_1, WR_2 und WR_3) auf zwei zwingende

Vollgeschosse orientiert sich an den Bestandsgebäuden im Quartier. Für das WA_3 werden drei zwingende Vollgeschosse festgesetzt; die Anzahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Bestandsgebäude und der umliegenden Bebauung.

Abbildung 14: Zweigeschossige Kita



Quelle: Darstellung Gerber Architekten GmbH

Für die Kita wird in der Gemeinbedarfsfläche eine Gebäudehöhe von 7,0m festgesetzt und für die Wohngebäude im WA_1, WA_2 und WA_3 eine Gebäudehöhe von 11m. Die Festsetzung der Kita mit zwei Geschossen ergibt sich aus dem Bedarf an Kindertagesplätzen, die in einem Geschoss nicht möglich gewesen wären, unterzubringen. Die Festsetzung der Höhen für die Wohngebäude ergibt sich aus einer verträglicheergänzenden Bebauung mit der umgebenden angrenzenden Bebauung an der Riegestraße und der Holbeinstraße.

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich an der Gebäudeoberkante (OK) als Höchstmaß. Als Bezugspunkt gilt der zur jeweiligen Gebäudeachse nächstgelegene Höhenpunkt (Gradientenpunkt) der Holbeinstraße und der Riegestraße.

Für die Reinen Wohngebiete (WR_1, WR_2 und WR_3) wird eine OK von 11m festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der Höhe der Bestandsgebäude.

Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Aufzugschächte, Schornsteine oder Antennenanlagen zulässig.

Im östlichen Baufenster des WA_1 parallel zur Riegestraße, ist ein Geschoss oberhalb des zweiten Vollgeschosses mindestens um 1,50m von der Gebäudeflächenaußenkante des Hauptbaukörpers aus Richtung Riegestraße westlich zurück zu versetzen.

7.2 Bauweise

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA_1, WA_2 sowie die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbindung „Kita“ wird eine offene Bauweise festgesetzt, um die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA3 und die Reinen Wohngebiete WR1, WR2 und WR3 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind bereits gebaut, die Festsetzung richtet sich nach den Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Baugrundstücke wurden zwischen den seitlichen Grenzen vollständig überbaut.

7.3 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO

Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsflächen zulässig.

Tiefgaragenein- bzw. –ausfahrten sind nur in den festgesetzten Einfahrtsbereichen zulässig. Von den Einfahrtsbereichen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit 5m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche frei zu halten.

7.4 Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.14 BauNVO

Nebenanlagen sind in den reinen Wohngebieten (WR_1, WR_2, WR_3) und in den allgemeinen Wohngebieten WA_2 und WA_3 nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

7.5 Gestalterische Regelungen und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

7.5.1 Einfriedungen

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA_1 und WA_2 und die Reinen Wohngebiete (WR_1, WR_2 und WR_3) gelten darüber hinaus folgende Festsetzungen:

Einfriedungen sind ausschließlich als Maschendrahtzäune, Stahlgitterzäune, Holzzäune oder Laubhecken zulässig. In sich geschlossene Einfriedungsformen wie Kunststoffzäune, Gabionenwände oder sonstige Sichtschutzmaßnahmen (z.B. an Stahlgitterzäunen) sind nicht zulässig.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind aus gestalterischen Gründen keine Einfriedungen zugelassen. Diese Festsetzung orientiert sich am Bestand.

Bei Einfriedungen zur Holbeinstraße sind Einfriedungen bis 1,20 m Höhe zulässig, um die Verkehrssicherheit auch für kleine Kinder zu garantieren.

Zu öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,60 zulässig. Bei dieser Festsetzung soll die Privatsphäre und der Wohnfrieden insbesondere der im Erdgeschoss lebenden Bewohnerschaft erhöht werden.

In sonstigen Bereichen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 zulässig.

Im Sinne eines generationengemischten Quartiers und der Kita sowie kinderfreundlicher Infrastruktur ist zu erwarten, dass jüngere Kinder die Wege durch das Quartier mitnutzen werden. Für diese sollen die Wege einsehbar und freundlich wirken, was mit einer geringeren Höhe der Einfriedung verbessert wird. Hinzu kommt eine bessere Belichtung.

Eine ausbleibende Regelung von Einfriedungen in dem sensiblen Plangebiet würde zu einem ungeordneten, heterogenen Siedlungsbild führen. Die Materialauswahl und die Höhe der Einfriedungen sichern ein freundliches, offenes Siedlungsbild, und sorgen präventiv gegen enge, schlauchartige Wegestrukturen oder die Entstehung dunkler Räume vor.

7.5.2 Abfall- und Recyclingbehälter

Aus gestalterischen Gründen sind im WA_1 und WA_2 sowie den WR_1, WR_2, WR_3 außerhalb des Gebäudes aufgestellte Abfall- und Recyclingbehälter bzw. Sammelstellen für Müllanlagen einzuhausen und/oder durch Heckenpflanzen oder eine Rankkonstruktion mit Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

7.5.3 Vorgärtengestaltung

Vorgärten sind unversiegelt anzulegen und zu begrünen. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Flächen für Fahrradabstellanlagen und Müllbehälter.

Ebenfalls nicht zugelassen ist aus klimatologischen und ökologischen Gründen eine Vorgartengestaltung mit Schotter, Split oder Kies.

7.5.4 Dachformen

Für die Gemeinbedarfsfläche und die Wohngebäude in WA_1, WA_2 und WA_3 werden als Dachformen Flachdächer festgesetzt, um die Höhenstaffelung im Plangebiet zu erhalten.

In den Baugebieten WR_1, WR_2 und WR_3 sind nur Bauten mit Satteldach von 27° bis 30° ohne Drempel zulässig. Vor- und Rücksprünge im Grundriss dürfen nicht zu Drempelbildungen von mehr als 0,50 m führen. Die Bebauung ist hier bereits verwirklicht, weshalb die Dachformen und -neigungswinkel beibehalten werden.

7.6 Erschließung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wird aufgrund ihrer Funktion beibehalten.

7.6.1 Stellplätze

Die Erschließungen für die Bestandsgebäude im WA_3, WR_1, WR_2 und WR_3 sind gesichert und daher nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Für die neuen Wohngebäude und die Kita ist die Erschließung wie folgt gewährleistet:

Der ruhende Verkehr wird auf den Privatgrundstücken in Tiefgaragen untergebracht. Die Stellplatzzahl für PKW und Fahrräder richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Marl.

Für Besuch der Wohngebäude des Teilbereiches 1 werden neun Stellplätze entlang des Plangebietes an der Holbeinstraße hergestellt sowie weitere sechs Stellplätze auf gegenüberliegender Seite in Form von alternierendem Parken. Die Stellplätze liegen außerhalb des Geltungsbereiches der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c „Wohnen an der Kita“ für den Bereich Riegestraße/ Holbeinstraße. Die Herstellungskosten der Besucherstellplätze werden vom Investor übernommen; hierzu wird es eine vertragliche Regelung geben. Es entfallen insgesamt drei Stellplätze zugunsten einer erhöhten Verkehrssicherheit durch Längsparken.

Für den Bring- und Holverkehr der Kita wird im Bebauungsplan eine PKW-Stellplatzanlage mit 10 Stellplätzen festgesetzt, die ausschließlich für den Bring- und Holverkehr genutzt werden darf.

Der ruhende Verkehr der Bewohner des geplanten Wohngebäudes in Teilbereich 2 ist ebenfalls in einer Tiefgarage untergebracht. Besucher finden ausreichend Stellplätze im öffentlichen Raum vor.

7.6.2 Sicherung von Grundstückserschließungen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind zugunsten der Anlieger der Grundstücke, der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht für die zuständigen Versorgungsträger zu belasten. Hintergrund für das Gehrecht der Allgemeinheit ist die verbesserte Durchwegung des Quartiers und damit seiner Durchlässigkeit. Das Fahr- und Leitungsrecht ermöglicht Versorgern die Instandhaltung und Erweiterung ihrer Infrastruktur.

7.7 Ver- und Entsorgung, Hochwasser- und Starkregenschutz

7.7.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie, Gas und Wasser (Trinkwasser, Löschwasser) sowie Telekommunikation ist durch den Anschluss an die bestehenden Netzsysteme gewährleistet.

Im Bebauungsplan wird an den relevanten Stellen ein Leitungsrecht für Versorger festgesetzt, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien untergebracht werden können. Hinsichtlich der geplanten Baumpflanzungen sind die technischen Anforderungen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten, so dass keine Schäden an den Bestandsleitungen oder neu zu verlegenden Leitungen auftreten.

Die Müllentsorgung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr, die Anfahrbarkeit ist sichergestellt. Wertstoffbehälter werden in den hierfür vorgesehenen Flächen bereitgestellt.

7.7.2 Hochwasserschutz

Die Stadt Marl liegt im Bereich der Lippe, des Sickingmühlenbaches sowie des Loemühlenbaches. Diese stellen Gewässer mit potentiell signifikantem Hochwasserrisiko dar. Die Kommune kann auch durch Hochwasser aus Risikogewässern außerhalb des Stadtgebietes betroffen sein, außerdem kann auch an dem gemäß EG-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (EG-HWRM-RK) als nicht signifikant eingestuften Gewässern ein Hochwasserrisiko bestehen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 Nr.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Es liegt auch nicht in einem vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. §76 Abs. 3 WHG.

Das Plangebiet ist kein Bestandteil eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des §78b Abs. 1 WHG oder eines Hochwasserentstehungsgebietes im Sinne des §78d Abs. 1 WH.

Durch das geplante Vorhaben entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger. Das Vorhaben hat keine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutz zur Folge. Die Umsetzung des Bauvorhabens erfordert keine hochwasserangepasste Planung. Ein individueller Schutz durch die Eigentümer ist nicht erforderlich. Die Planung ist somit nicht betroffen.

Angesichts der geringen Eintrittswahrscheinlichkeit und der fehlenden Betroffenheit für ein Hochwasser ist die Planung vertretbar.

7.7.3 Starkregenschutz

Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Sie stellen meist ein schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Daher werden die Starkregenrisiko- und –gefahrenkarten der Stadt Marl herangezogen, um durch eine Risikoanalyse festzustellen, inwiefern ein Plangebiet mit einer bestimmten Einstautiefe und wassersensibler Infrastruktur potentiell betroffen ist.

Gemäß der Bodenkarte des Geoportals NRW ist die Versickerungseignung als „bedingt geeignet“ bewertet worden. Sowohl in Teilbereich 1 und Teilbereich 2 sollen jeweils Tiefgaragen errichtet werden, die große Bereiche der Erschließungsflächen unterlagern. Darüber hinaus sind die übrigen Grünflächen größtenteils intensiv mit Bäumen bewachsen. Die Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich von Baumkronen durch benötigte technische Bauwerke, die für die Versickerungsanlagen errichtet werden müssen, ist aus Gründen des Wurzelschutzes unerwünscht. Daher wurde ein Entwässerungsgutachten erstellt, welches die Einleitung des Regenwassers in das öffentliche Kanalsystem darlegt.

Die Einleitung wird gedrosselt auf 1l/s. Um diese Leistung zu erreichen, wird für Teilbereich 1 und 2 je ein Speichermodul eingebaut, in die das Regenwasser eingeleitet wird.

Für das Plangebiet wurde darüber hinaus ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 erbracht. Um das erforderliche Speichervolumen bewirtschaften zu können, werden Speichermodule verwendet.

Das Wasser wird gedrosselt eingeleitet, so dass die Kanalisation mit dem zusätzlichen Regenwasser nicht überlastet ist. Die Planung hat keine Auswirkungen auf den Grundwasserstand, da das Grundwasser um den Gebäudekörper herum fließt. Ein Grundwasseranstieg hängt von der Regenintensität ab. Da das Regenwasser nicht auf andere Grundstücke abfließen kann und die Dimensionierung der Speichermodule nach dem Stand der Technik und heutigem Wissen um Starkregenereignisse angepasst wurde, ist von einer Gefährdungssituation für die umliegenden Grundstücke und den öffentlichen Raum nicht auszugehen.

Gemäß der Fließwegeanalyse der Stadt Marl ist in Teilbereich 1, im Flächenanteil der neuen Kita, mit einer Einstautiefe von 10 bis 50 cm bei einem 100-jährigen Regenereignis auszugehen (siehe Abbildung 17). Es ist mit keiner Gefahr für Leben, Gesundheit auszugehen, jedoch mit potentiellen Sachschäden durch Überflutung der Tiefgarage, Schäden am Mauerwerk oder Schäden am Pflasterverbund im versiegelten Bereich (Zuwegung, Stellplätze).

In Teilbereich 2 gibt es keine Probleme infolge eines Regenereignisses, weshalb auch hier mit keiner Gefahr für Leben, Gesundheit oder Sachschäden zu rechnen ist (siehe Abbildung 18).

Abbildung 16: Teilbereich 1

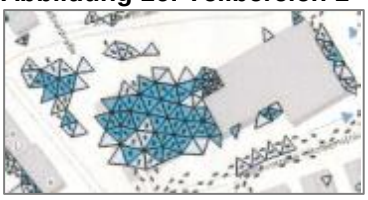


Abbildung 17: Teilbereich 2



Das Plangebiet umfasst als wassersensible Infrastruktur die Kita und die darunter befindliche Tiefgarage. Für diese werden gesonderte Überflutungsschutzmaßnahmen ergriffen werden. Aufgrund des Umfangs und der potentiellen Überflutungshöhe ist ein individueller Schutz durch die Eigentümer in ausreichendem Maße möglich, wie zum Beispiel ein Fluttor für die Tiefgarage etc. Diese Maßnahmen sind Teil des Baugenehmigungsverfahrens. Ein Hinweis zur Berücksichtigung der Abdichtung gegen Stauwasser und Bodenfeuchte für Teilbereich 1 wird aufgenommen.

Angesichts der Eintrittswahrscheinlichkeit und der Betroffenheit in der Fläche sind mit der Planung keine unvertretbaren Risiken verbunden.

7.8 Grünordnung und Landschaftsplanung

7.8.1 Grün- und Waldflächen

Um den Bereich des Kita-Geländes und für den Bereich des Fuß- und Radweges wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbindung Parkanlage festgesetzt. Zulässig ist das Aufstellen von Kinderspielgeräten.

7.8.2 Erhaltungsbindungen und Anpflanzungen

Ein vollständiger Erhalt der Bestandsbäume ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Bei Betrachtung der Lage des Plangebietes wird die Wohnraumversorgung in einem Bereich der Innenentwicklung als vorrangig bewertet.

Im Rahmen der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c der Stadt Marl ist die Beanspruchung von Einzelgehölzen absehbar. Eine Vermeidung von Baumfällungen sollte grundsätzlich in der Planung zugunsten der Inanspruchnahme Vorrang haben. Daher wurde im Fachgutachten zur Baumschutzsatzung ein best case- Ansatz und ein worst case –Ansatz erarbeitet.

Das Plangebiet umfasst insgesamt 71 Bäume. Voraussichtlich müssen nach jetzigem Planungsstand 22 Bäume, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen, zur Realisierung des Vorhabens gefällt werden. Hierfür sind gemäß des Fachgutachtens

zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes 23 Ersatzbäume zu pflanzen. Bei den zu fällenden Bäumen handelt es sich um solche, die durch die neue Bebauung und Erschließung überplant werden. Grundsätzlich ist zwar die Vermeidung der Inanspruchnahme vorzuziehen, allerdings müssen auch die Belange der Verkehrs- und Standsicherheit (abhängig von den Eingriffen im Wurzelbereich) beachtet werden.

Bei weiteren 12 Bäumen ist ein Erhalt derzeit noch unklar, da ihr Erhalt von der Gestaltung der Kita-Außenanlage abhängig ist. Für diese Bäume wird ein zusätzlicher Ersatzanspruch von 15 Laubbäumen ermittelt. Insgesamt könnte sich das Kompensationserfordernis auf maximal 38 Bäume erhöhen.

Abbildung 18: Baumverlust gemäß der geplanten Tiefgarage



Quelle: Tiemann & Partner; Gerber Architekten Gmbh

Gefällt werden die Bäume (rote Markierungen), die entweder so gebäudenah stehen (6m und näher), dass sie mit ihren Wurzeln nicht erhalten werden können oder solche, die von Gebäuden überplant werden. Im Rahmen der Baugenehmigung wird mittels Freiflächengestaltungsplan die konkrete Anzahl Bäume ermittelt, die erhalten bleiben können (gelbe Markierungen).

Die Bäume der Eichenreihe in der öffentlichen Grünfläche entlang des Fußweges, der die Häuser der Holbeinstraße 6-18 erschließt, sind zu erhalten, da sie eine stadtbildprägende Wirkung haben (graue Markierungen). Hierunter befindet sich auch ein Höhlenbaum, der insbesondere aus artenschutzrechtlichen Gründen zu erhalten ist.

Die Baumreihe wird daher gem. § 9 Abs:1 Nr. 25b BauGB als zu erhaltend festgesetzt.

Zu erhaltende Bäume sind dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang ist an gleicher Stelle Ersatz zu leisten.

Um eine Überlebungsfähigkeit der zu erhaltenden Bäume sicher zu stellen, muss der Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m vor zusätzlicher Versiegelung freigehalten werden.

7.8.3 Baumerhaltungsstandorte

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu leisten.

7.8.4 Dachbegrünung

Flachdächer sind mit Ausnahme von Bereichen mit Dachluken/-fenstern oder Dachaufbauten extensiv zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten.

8. Belange des Umweltschutzes

8.1 Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Notwendigkeit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder als zulässig zu bewerten sind.

8.2 Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Eine Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I wurde für den Abbruch des Frischemarktes sowie den Neubau durchgeführt.

8.2.1 Ergebnisse für die Artenschutzvorprüfung zum Gebäudeabriss

Zufolge der Messtischblattdarstellung werden die Teichfledermaus und die Zwergfledermaus als zwei typische Gebäudefledermäuse aufgeführt, die potentiell im Plangebiet vorkommen können. Das abzureißende Gebäude wurde bei einer Ortsbegehung als für Fledermäuse potentiell zugängig bewertet. Jedoch konnten keine Nachweise für ein Vorkommen von Fledermäusen nachgewiesen werden. Dennoch ist grundsätzlich ein Auftreten aufgrund vorhandener Einflugmöglichkeiten möglich und damit nicht vollständig auszuschließen.

Die Messtischblattabfrage für planungsrelevante Vogelarten hat 10 Vogelarten gelistet, die ebenfalls im Plangebiet vorkommen können. Aufgrund der Lage im Siedlungsraum, der damit verbundenen Störungen und der für diese Arten weitestgehend ungeeigneten Gebäudestrukturen, ist ein Vorkommen dieser Arten jedoch nicht zu erwarten. Auch die Ortsbegehung erbrachte nicht die Hinweise auf ein Vorhandensein planungsrelevanter Arten. Sonstige europäische Vogelarten wie der Hausrotschwanz oder der Haussperling kommen im Gebäudebereich als Brutvogel allerdings in Frage. Während der Begehung wurde auf einem Balken im Bereich eines zu zwei Seiten hin offenen Anbaus ein Nest vorgefunden. Der Standort deutet auf ein Vorkommen des Hausrotschwanzes hin, der seine Nester u.a. gerne auf Trägern oder Balken im Dachbereich anlegt.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag für den Abriss des Gebäudes schließt im Rahmen der Artenschutzprüfung der Stufe I eine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG aus, sofern eine Bauzeitenregelung eingehalten wird. Diese sieht vor, dass ggf. im Gebäude befindliche Fledermäuse fliehen können, weshalb Abrissarbeiten im Herbst (September bis November) bei Temperaturen über 10°Celsius durchzuführen sind. Über die Beschränkung des Gebäudeabrisses auf die Zeit außerhalb der Brutperiode vom 01.März bis zum 30. Juli können gleichsam Auswirkungen auf mögliche Gebäudebrüter sicher ausgeschlossen werden. Alternativ zur Einhaltung der Bauzeitenregelung sieht der Fachbeitrag vor, dass das Gebäude vor Beginn der Abrissarbeiten durch einen ökologischen Fachgutachter auf einen möglichen Fledermausbesatz bzw. auf das Vorkommen gebäudebrütender Vögel kontrolliert wird. Liegen keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte vor, ist ein Abriss auch außerhalb der vorgegebenen Bauzeitenregelung möglich.

8.2.2 Ergebnisse für die Artenschutzvorprüfung für die Änderung des Bebauungsplanes

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zur geplanten Bebauung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann, wenn die Bauzeitenregelung eingehalten und der Erhalt eines vorhandenen Höhlenbaumes sichergestellt werden kann.

Der Bebauungsplan enthält daher folgende Hinweise:

Abrissarbeiten sind im Herbst (September bis November) bei Temperaturen über 10°Celsius durchzuführen. Alternativ muss das Gebäude vor Beginn der Abrissarbeiten durch einen ökologischen Fachgutachter auf einen möglichen Fledermausbesatz bzw. auf das Vorkommen gebäudebrütender Vögel kontrolliert werden. Liegen keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte vor, ist ein Abriss auch außerhalb der vorgegebenen Bauzeitenregelung möglich.

Die Beseitigung und Rodung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung (Entfernen der vorhandenen Vegetation) darf nur zwischen Oktober und Ende Februar oder unter ökologischer Begleitung erfolgen (§39 BNatSchG).

8.3 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittel, Bergbau

8.3.1 Vorsorgender Bodenschutz

Um die Böden präventiv zu schützen, werden in der Planzeichnung des Bebauungsplans Hinweise zum Umgang mit Böden gegeben.

8.3.2 Altlasten und Kampfmittel

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebiets sind der Stadt Marl nicht bekannt. Für den Fall, dass auffälliges Material auftreten sollte, wird im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen ist.

Die Anfrage zur Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 25.02.2019 ergibt für Teilbereich 1 folgende Ergebnisse: Innerhalb des Teilbereiches 1 können keine erkennbaren Belastungen nachgewiesen werden. Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich möglicherweise ein Blindgängerverdachtspunkt. In Teilbereich 2 an der Holbeinstraße ist ein Blindgängerverdachtspunkt identifiziert worden. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt die Bearbeitung der Blindgängerverdachtspunkte sowie die Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV im Bereich der Bombardierung. Dies wird als Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

8.3.3 Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie NRW, weist in ihrem Schreiben vom 06.05.2019 darauf hin, dass der Geltungsbereich der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 c „Wohnen an der Kita“ für den Bereich Riegestraße/Holbeinstraße über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Brassert“ und „BrassertII“, über dem auf Kohlenwasserstoffen verliehenen Bewilligungsfeld „Brassert-Gas“ sowie über dem auf Raseneinstein verliehenen inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Gottes Gnaden“ liegt.

Die Besitzer der o.g. Felder wurden beteiligt und haben keine Stellungnahme abgegeben.

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 c „Wohnen an der Kita“ für den Bereich Riegestraße/Holbeinstraße in tiefen Bereichen stattgefunden hat. Bei der Gewinnung von Steinkohle, die in tiefen Bereichen geführt wurde, sind nach allgemeiner Lehrmei-

nung die Bodenbewegungen spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche nicht mehr zu rechnen.

Das Planwerk des Bebauungsplanes enthält einen Hinweis, dass der Bergbau unter dem Plangebiet umgegangen ist.

8.3.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs in einem vorhandenen Wohnquartier. Frischluftschneisen, Kaltluftentstehungsgebiete und wertvolle Freiflächen werden von der Planung nicht in Anspruch genommen.

Erhebliche lufthygienische Belastungen sind innerhalb des Gebietes nicht zu erwarten, da sich im Umfeld keine größeren Emittenten befinden. Im Rahmen der Entwicklung des Standortes sind keine gesonderten, über das übliche Maß hinausgehenden Maßnahmen zum Luft- und Klimaschutz erforderlich.

Durch die geplante Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung wird sich die lokalklimatische Situation geringfügig verändern. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Der mit der Errichtung des Wohngebiets verbundene Anwohnerverkehr führt zu zusätzlichen Schadstoffemissionen im direkten Umfeld des Standortes. Aufgrund der Größe bzw. der Bebauung der Fläche sowie der guten Austauschbedingungen sind erhebliche Beeinträchtigungen aus lufthygienischer bzw. klimatischer Sicht nicht zu erwarten. Darüber hinaus wirkt sich die extensive Dachbegrünung positiv auf das Kleinklima aus. Die Änderungsplanung setzt mit seinen Festsetzungen einen planungsrechtlichen Rahmen, der den zukünftigen Bauherren hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien gibt.

Die Änderung des Bebauungsplans fördert die Innenentwicklung und verhindert den Verbrauch klimatisch wirksamer Freiräume im Außenbereich. Darüber hinaus sind wesentliche Einrichtungen der Infrastruktur wie Straßen, Wege, Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits vorhanden und werden weiter ausgelastet. Damit wird nachhaltige Siedlungsentwicklung betrieben.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

8.3.5 Immissionsschutz

Für die 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c „Wohnen an der Kita“ für den Bereich Riegestraße/Holbeinstraße wurden Untersuchungen der schalltechnischen Auswirkungen der Planung vorgenommen. Hierbei waren vorwiegend die Verkehrsgeräuschimmissionen der angrenzenden Verkehrswege im Plangebiet zu berücksichtigen. Das vorhandene Verkehrsaufkommen wurde im Rahmen einer Verkehrserhebung ermittelt. Das zukünftige Verkehrsaufkommen mit einschlägigen Ansätzen aus der Verkehrsplanung. Für die geplanten Stellplatzanlagen wurden Emissionsansätze nach den Vorgaben der Bayerischen Parkplatzlärmstudie von 2007 auf Grundlage der Verkehrsmengen aus der Verkehrserzeugungsberechnung entwickelt.

Im Verlauf der Riegestraße sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für reines Wohnen (WR) und Allgemeines Wohnen (WA) im Prognose-Nullfall 2030 ohne das Vorhaben überschritten. Der Prognose-Nullfall bedeutet, dass das Vorhaben nicht realisiert würde. Die Beurteilungspegel erreichen Werte von bis zu 58/50 dB (A) tags/nachts. Im Verlauf der Holbeinstraße liegen die Beurteilungspegel in Höhe der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Nutzungen.

Das, durch die Planung verursachte Verkehrsaufkommen, ist im Bereich der Holbeinstraße ein Anstieg um maximal 0,9 dB (A) zu erwarten. Im Bereich der Riegestraße beträgt die Zunahme maximal 0,7 dB (A). Die Veränderungen sind nicht wahrnehmbar. Die Grenze von 70/60 dB (A) wird in allen Fällen um mindestens 10 dB (A) unterschritten. Städtebauliche Missstände sind ausgeschlossen.

Von den geplanten Stellplatzanlagen und ihren Zufahrten sind keine unzulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm können an den nächstgelegenen Fassaden überwiegend eingehalten werden. Lediglich am Haus Riegestraße 102 sind in der lautesten Nachtstunden Beurteilungspegel von bis zu 36,5 dB (A) möglich, womit der Immissionsrichtwert für WR-Nutzungen überschritten ist. Der Richtwert für WA-Nutzungen von 40 dB (A) ist damit aber noch deutlich eingehalten. Zur Reduktion des Konfliktpotentials soll durch eine Rampe mit einer Neigung von maximal 10 Prozent eine deutliche Reduzierung erreicht werden, so dass ein Beurteilungspegel von 35 dB (A) möglich ist.

Für das Baufenster Holbeinstraße 32 empfiehlt der Gutachten, dass an der Fassade zur Holbeinstraße keine Fenster von Aufenthaltsräumen geplant werden sollten, um im Nachtzeitraum Störungen durch Türenschlagen vom benachbarten Parkplatz der Häuser Nr. 34 und 36 zu vermeiden. Aufenthaltsräume werden am Tage genutzt, weshalb von einer Störung zur Nachtzeit nicht auszugehen ist.

Für die Fassade zur Riegestraße ist ein Bauschalldämm-Maß von mindestens 33 dB (A) erforderlich. Für diesen Bereich kann davon ausgegangen werden, dass eine

moderne, an den Anforderungen der EnEV ausgerichtete Bauweise automatisch auch das erforderliche Maß an Schallschutz liefert.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist der schallschutztechnische Nachweis für die Lüftungsanlagen der geplanten Tiefgaragen zu führen.

8.4 Anfälligkeit für Störfälle und sonstige Unfälle und Katastrophen

Mit dem Chemiepark besteht in der Stadt Marl ein großer industrieller Standort mit einer Agglomeration von Betrieben und Anlagen die der Seveso-III-Richtlinie[4] und dem Bundesimmissionsschutzgesetz[5] bzw. der Störfallverordnung[6] unterliegen. Für das Stadtgebiet ist in diesem Zusammenhang auch der Industriestandort Scholven in Gelsenkirchen von Bedeutung. Auf Dorstener Stadtgebiet besteht in der Nähe zur Marler Stadtgrenze ein weiterer relevanter Betrieb.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebsbereichs nach § 3 Abs. 5a BImSchG. Eine Einwirkung von Störfällen in Betriebsbereichen auf das Plangebiet ist nicht gegeben und auch nicht absehbar zu erwarten. Für einen Bedarf an sonstigen Störfall- und Katastrophenschutzvorkehrungen liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte vor.

9. Umweltbericht

Im Zuge der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung und der Darstellung ihrer Ergebnisse in einem Umweltbericht. (§ 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB).

---

4 Richtlinie 2012/18/EU vom 04.07.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen

5 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche., Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz –BimSchG) vom 17.05.2013 in der zurzeit gültigen Fassung

6 Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetztes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) vom 15.03.2017

10. Flächenbilanz

Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich) 26.000 m²

Bestand - Teilbereich 1

Allgemeines Wohngebiet	4.490 m²	52,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche	288 m²	3,4 %
Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)	3.722 m²	43,5 %
Versorgungsfläche	50 m²	0,6 %
Teilbereich 1 insgesamt:	**8.542 m²**	**100 %**

Planung – Teilbereich 1

Allgemeines Wohngebiet	4.714 m²	55,2 %
Gemeinbedarfsfläche	2.322 m²	27,2 %
Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)	1.456 m²	17,0 %
Versorgungsfläche	50 m²	0,6 %
Teilbereich 1 insgesamt:	**8.542m²**	**100 %**

Bestand – Teilbereich 2

Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	1.546 m²	100 %
Teilbereich 2 insgesamt:	**1.546 m²**	**100 %**

Planung – Teilbereich 2

Allgemeines Wohngebiet	1.546 m²	100 %
Teilbereich 2 insgesamt:	**1.546 m²**	**100 %**

11. Kosten

Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB (Planungsvereinbarung) geschlossen. Die mit der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c einhergehenden Folgekosten werden vom Investor übernommen.

Somit entstehen der Stadt Marl durch die 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c keine Kosten.

Marl, den 22.7.`19

gez. Werner Arndt

Werner Arndt
Der Bürgermeister

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019 öffentlich ausgelegen.

Marl, den 18.11.`19

gez. Werner Arndt
Bürgermeister