B e g r ü n d u n g

des Bebauungsplan Nr. 172 für den Bereich Rappaportstraße/Lipper Weg (Bereitschaftssiedlung

---

Inhaltsverzeichnis:

1. Das Plangebiet
2. Historische Bedeutung und Denkmalschutz
3. Planungsziel
4. Planungsrechtliche Situation
   - 4.1. Gebietentwicklungsplan
   - 4.2. Flächennutzungsplanung
   - 4.3. Planungsrecht
5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung
   - 5.1. Art der baulichen Nutzung
   - 5.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
   - 5.3. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl
   - 5.4 Gebäudehöhen, Dachformen und Dachneigung
6. Bauliche Anlagen und Nebenanlagen
   - 6.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze, Garagen und Carports
   - 6.2 Nebenanlagen / Gartenhäuser
7. Verkehrserschließung und öffentliche Stellplätze
8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
9. Belange der Grünordnung und Eingriffsregelung
   - 9.1 Private Grünfläche
   - 9.2 Öffentliche Grünfläche / Kinderspielplatz
   - 9.3 Eingriffsregelung
10. Schmutz- und Regenwasserentsorgung
11. Lärmimmissionen
12. Luftreinhalteplan
13. Altlasten
14. Bergbau - Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr.2 BauGB
15. Denkmalschutz
16. Kampfmittel
17. Hauptversorgungsleitungen (unterirdisch)
18. Umweltprüfung

1. Das Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Drewer-Nord und umfasst den Siedlungsbereich der Bereitschaftssiedlung der Degussa mit den gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) in die Denkmalliste der Stadt Marl eingetragen Wohnquartieren. Auf grund der räumlich voneinandergetrennten Wohnbereiche wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 172 unterteilt in den Bereich I (Rappaportstraße/Lipper Weg), in den Bereich II (Lipper Weg/Gendorfer Straße) und in den Bereich III (Lipper Weg/Kampstraße).

2. Historische Bedeutung und Denkmalschutz

Die Bereitschaftssiedlung ist eines der qualitätsvollsten und eindruckvollsten westfälischen Beispiele des Bauens der dreißiger und vierziger Jahre. Als Werkssiedlung verkörpert sie im gärtnerischen und baulichen Bestand die Personalpolitik eines bedeutenden chemischen Werkes in Deutschland. Als stilistisch typisches Ergebnis ihrer Zeit ist die Siedlung in besonders hohem Maße geeignet, Lebensvorstellungen der damaligen Zeit für eine wichtige Gruppe von Werksangehörigen zu bezeugen.
Für den Denkmalwert sprechen darüber hinaus auch städtebauliche Gründe, weil diese Siedlung auch im Vergleich mit zur selben Zeit in Marl und anderswo entstandenen Siedlungen ein charakteristischer und geschlossener Bereich ist.
Die Bereitschaftssiedlung der Chemischen Werke Hüls GmbH (heute Degussa) wurde am 20.10.2003 als Einzeldenkmal rechtsverbindlich gemäß § 3 Denkmalschutzgesetzt NRW (DSchG NRW) in die Denkmalliste der Stadt Marl eingetragen.

3. Planungsziel

Ziel des Bebauungsplanes ist, unter Berücksichtigung heutiger gültiger Normen und Vorschriften eine geordnete Durchsetzung des Denkmalschutzes zu gewährleisten und Veränderungen und Erweiterungen zu ermöglichen, die den Denkmalwert der Bereitschaftssiedlung nicht beeinträchtigen.
Neben den gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes soll den Bewohnern der Bereitschaftssiedlung die Möglichkeit gegeben werden, in einem auf den Denkmalschutz abgestimmten und verträglichen Rahmen Veränderungen und Erweiterungen an den Wohngebäuden und den Grundstücksbereichen vorzunehmen.
Mit dem Bebauungsplan werden im Rahmen der Festsetzungen nur bauliche Erweiterungen zugelassen, die heute bereits gem. § 34 BauGB bereits zulässig waren. Mit den Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung auf das absolut notwendige Maß (GRZ 0,4) werden keine über den Bestand und die bereits planungsrechtlich möglichen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Gebietsentwicklungsplanung

Der Planbereich liegt entsprechend der Darstellung des Gebietsentwicklungsplanes des Regierungsbezirkes Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe vom 12.11.2004 im „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“.

4.2 Flächennutzungsplanung

Im aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Marl ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

4.3 Planungsrecht

Die Bereitschaftssiedlung der Chemischen Werke Hüls GmbH (heute degussa) wurde am 20.10.2003 als Einzeldenkmal rechtsverbindlich gemäß § 3 Denkmalschutzgesetzt NRW (DSchG NRW) in die Denkmalliste der Stadt Marl eingetragen.
Zur Gewährleistung einer geordneten Durchsetzung des Denkmalschutzes, insbesondere für den Zeitraum des Unterschutzstellungsverfahrens, wurde vom Rat der Stadt Marl die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 172 am 13.02.2003 beschlossen.
Da sich die Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplans nur auf den denkmalgeschützten Bereich der Bereitschaftssiedlung beziehen, ist durch eine notwendige Abgrenzungsänderung des Denkmalbereiches bei der Weiterführung des Bauleitplanverfahrens der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 172 mit Ratsbeschluss vom 15.12.2005 an den Denkmalschutzbereich angepasst worden.
Des weiteren wurde zur Sicherung der Planung vom Rat der Stadt Marl eine Veränderungssperre am 24.07.2003 beschlossen. Die Veränderungssperre ist einschließlich ihrer Verlängerung um ein Jahr bis zum 05.09.2006 rechtswirksam.
Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wurde für den Bereich der unter Schutz gestellten Bereitschaftssiedlung eine Gestaltungssatzung erarbeitet, die abgestimmt auf die unterschiedlichen Haustypen dieses Siedlungsbereiches im Wesentlichen Veränderungen und Erweiterungen an den Wohngebäuden zum Inhalt hat. Die Gestaltungssatzung ist seit dem 04.11.2005 rechtsverbindlich.

5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und der das Plangebiet prägenden wohnbaulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Des weiteren wird im Rahmen dieser Gebietsfestsetzung die in Teilbereichen bestehende wohnverträglichen Nutzungsmischung berücksichtigt.

Im Hinblick auf den Schutz und Erhalt der vorherrschenden wohnbaulichen Nutzung und zur Sicherung der hohen Wohnqualität sind die im „Allgemeinen Wohngebiet“ gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt die überbaubaren Flächen für die bestehenden Wohngebäude und für mögliche bauliche Erweiterungen (Wintergärten und Balkone) an den rückwärtigen zu den Hausgärten hin orientierten Gebäudeseiten sowie Zonen für die Errichtung von Nebenanlagen fest.

Zur Sicherung der historischen Baustruktur der straßenbegleitenden Wohnbebauung fixieren die mit Baulinien festgesetzten Baufenster die jeweiligen unter Denkmalschutz stehenden Wohngebäude in ihrer Orientierung zur öffentlichen Verkehrsfläche und in ihrer tatsächlichen Gebäudetiefe und Gebäudelänge.

Unmittelbar angrenzend an diese Baufenster ist zu den Gartenseiten der jeweiligen Wohngebäude eine mit Baugrenzen fixierte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die die bestehenden historischen Wintergärten und Balkone in ihrem Bestand sichert. Des weiteren ist innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung von zusätzlichen Wintergärten und Balkonen zulässig.

In der zum Bebauungsplan Nr. 172 gehörenden Gestaltungssatzung ist die äußere Gestaltung, die Lage und die max. Breite der zusätzlich zu errichtenden Wintergärten und Balkone differenziert nach den unterschiedlichen Haustypen der Bereitschaftssiedlung festgesetzt.

Die festgesetzten Flächen der nicht überbaubaren Grundstückflächen grenzen im Wesentlichen den heute neben einer Gartennutzung mit Garagen und Stellplätzen und anderen baulichen Nebenanlagen besetzten Grundstücksbereich ein.

5.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet wird entsprechend der Obergrenze gem. § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Zum Erhalt der stark durchgrünten, großzügig bemessen Hausgärten ist zur Vermeidung einer übermäßigen, zusätzlichen Versiegelung der Gartenbereiche die gemäß § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung von 50 % der gemäß § 17 (1) BauNVO mit 0,4 festgesetzten Grundflächenzahl nicht anzuwenden.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, da die Kombination von festgesetzter Grundflächenzahl und Geschossigkeit eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze der Geschossflächenzahl lt. BauNVO ausschließt.

5.4 Gebäudehöhen, Dachformen und Dachneigung

Die Gebäudehöhen der unter Denkmalschutz gestellten Wohngebäude werden entsprechend der vorhandenen baulichen Situation mit zwingend zweigeschossig festgesetzt.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten zu den Hausgärten hin orientierten überbaubaren Grundstücksflächen für mögliche bauliche Erweiterungen für zusätzliche Wintergärten und Balkone ist entsprechend des historischen Bestandes eine eingeschossige Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Dachformen der unter Schutz gestellten Gebäude und der neu zu errichtenden baulichen Anlagen unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzes und den Festsetzungen der Gestaltungssatzung.

6. Bauliche Anlagen und Nebenanlagen

6.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze, Garagen und Carports

Im Zuge der Errichtung der Bereitschaftssiedlung wurden in den dreißiger und vierziger Jahren südlich der Kampstraße und nördlich der Höchster Straße zwei kleiner Garagenhöfe erstellt.

Darüber hinaus wurden in den sechziger und siebziger Jahren in den Gartenbereichen zwischen der Leverkusener Straße und der Leunaer Straße sowie in den Gartenbereichen zwischen der Leunaer Straße und der Hiberniastraße zwei Garagenhöfe mit insgesamt 296 Stellplätzen errichtet.

Des weiteren sind im Anschluss an den öffentlichen Straßenraum private Stellplatzflächen südlich des Merseburger Wegs und westlich der Wolfener Straße festgesetzt. Weitere private Stellplatzanlagen befinden sich östlich des Lipper Wegs, die über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Privatstraße erschlossen werden.

Zur Deckung des wachsenden Stellplatzbedarf und um dem Wunsch der Eigentümer nach wohnungsnahen Einstellplätzen nachzukommen, ist die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Carports auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Hierbei sind die Forderungen des Denkmalschutzes, der auch den Schutz der Strauchpflanzungen und Rasenflächen in den Vorgartenzonen sowie den Schutz des Straßenbegleitgrüns in den rückwärtigen und seitlichen Gartenzonen vorsieht, besonders zu berücksichtigen.

Im unmittelbaren Anschluss an die beiden Garagenhofanlagen wurde auf den privaten Grundstücksbereichen Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt.

Die Erschließung dieser Flächen ist nur über die vorhandene Erschließung der Garagenhöfe zulässig. Hierzu darf die Rückseite der bestehenden Garagen mit einer zusätzlichen Toröffnung in einer Breite von max. 2.50 m und einer Höhe von max. 2.20 m versehen werden. Die Höhe der neu zu errichtenden baulichen Anlagen und Nebenanlagen darf die Höhe der vorhandenen Gemeinschaftsgaragen nicht überschreiten.

Die zusätzliche Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten auf den privaten Grundstücksflächen, die von den öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden, ist nur unter Beachtung nachfolgender Festsetzungen zulässig.

Zwischen den Gebäuden sind max. 2 Zufahrten zulässig. Innerhalb der seitlichen Gartenbereiche zwischen den Gebäuden und den öffentlichen Verkehrsflächen (Eckgrundstücke) ist die Anlage nur 1 Zufahrt zulässig. Der Mindestabstand

zwischen der äußeren Abgrenzung der Zufahrt und der Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche muss min. 1,50 betragen. Die Breite der jeweiligen Zufahrt darf 3, 00 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Garagen und Carports ist ab Hinterkante der gartenseitigen Gebäudeflucht zulässig. Stellplätze sind ab Vorderkante der straßenseitigen Gebäudeflucht zulässig.
Die gestalterischen Festsetzungen der zum Bebauungsplan Nr. 172 gehörenden Gestaltungsatzung sind zu berücksichtigen.

6.2 Nebenanlagen / Gartenhäuser

Die Errichtung von Nebenanlagen wie Gartenhäuser oder Gartenlauben ist innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der privaten Grünfläche im hinteren Drittel der jeweiligen Grundstücke unter Wahrung der nachbarlichen Belange zulässig.
Die Errichtung dieser Nebenanlagen ist jeweils 1 x je Haus- bzw. Wohnungsgarten bis zu einer überbaubaren Fläche von 12 qm einschließlich Vordach zulässig.
Von den öffentlichen Erschließungsflächen ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.
Die Schutzstreifenbereiche der unterirdisch verlaufenden Hauptversorgungsleitungen sind bei der Errichtung von baulichen Nebenlagen zu beachten.

7. Verkehrserschließung und öffentliche Stellplätze

Die vorhandenen Erschließungsstraßen werden als „öffentliche Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt. Zusätzliche öffentliche Erschließungsflächen sind nicht geplant.
Die notwendigen Stellplätze für Besucher sind im öffentlichen Straßenraum untergebraucht.

8.Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließungsflächen der beiden Garagenhöfe innerhalb der Blockinnenräume sowie die Erschließungsstraße des Wohnquartiers östlich der Lipper Wegs werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer festgesetzt.

9. Belange der Grünordnung und Eingriffsregelung

Grundsätzliches Ziel der Grünordnung ist der Erhalt der den Freiraum prägenden Grünstrukturen, die auch im Rahmen des Denkmalschutzes ihre Bedeutung haben.

9.1 Private Grünflächen

Zum weitestgehenden Erhalt und Schutz des siedlungsbildprägenden Grünbestandes werden die vorhandenen stark durchgrünten Gartenbereiche entlang der öffentlichen Erschließungsflächen sowie die Grünfläche östlich der Rappaportstraße und südlich der Kampstraße, die Grünflächen östlich des Lipper Wegs und die Mittelinsel innerhalb der Verkehrsfläche der Hiberniastraße als private Grünfläche festgesetzt.
Dies entspricht auch den Maßgaben des Denkmalschutzes, der alle alleeartigen Baum- und Strauchpflanzungen und Rasenflächen in den Vorgartenzonen und das Straßenbegleitgrün in den rückwärtigen oder seitlichen Gartenzonen sowie die begrünte Mittelinsel der Hiberniastraße unter Schutz stellt.
Um die prägenden Grünstrukturen langfristig auch nach dem natürlichen Ausfall von Gehölzen zu sichern, ist das Begleitgrün in rückwärtigen oder seitlichen Gartenzonen sowie die vorhandenen Vorgartenzonen mit ihren alleeartigen Baum- und Strauchpflanzungen und den Rasenflächen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB zu erhalten. Der Ausfall von Gehölzen und Hochstämmen ist durch Nachpflanzen im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen. Die zu wählenden Pflanzen sind in einer Pflanzenartenliste, die Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 172 ist, genannt und festgesetzt. Einfriedigungen zu den Verkehrsflächen (Straße, Bürgersteig) und zu Nachbargrenzen im Vorgarten sind nicht zulässig.
Alle übrigen privaten Grünflächen sind mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Für die auf den Flächen stehenden Bäume ist die Baumschutzsatzung der Stadt Marl zu beachten.
Um den im Plangebiet befindlichen prägenden Baumbestand zu sichern, gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Baumschutzsatzung der Stadt Marl für die außerhalb der durch grünordnerischen Festsetzungen anderweitig bestimmten zeichnerischen und textlichen Vorgaben.

9.2. Öffentliche Grünfläche/Kinderspielplatz

Der südlich des Merseburger Wegs gelegene Kinderspielplatz mit einer Größe von ca. 900 qm ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Auf grund der großzügig bemessenen Grün- und Freibereiche im unmittelbaren Wohnumfeld dieses Wohnquartiers ist eine weitere Ausweisung von Spielflächen nicht erforderlich.

9.3 Eingriffsregelung

Mit dem Bebauungsplan werden im Rahmen der Festsetzungen nur bauliche Erweiterungen zugelassen, die heute bereits gem. § 34 BauGB bereits zulässig waren. Mit den Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung auf das absolut notwendige Maß (GRZ 0,4) werden keine über den Bestand und die bereits planungsrechtlich möglichen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen.
Die Festsetzungen zur Sicherung des Grünbestandes tragen zum Erhalt der Situation bei.
Somit werden mit den Festsetzungen im Bebauungsplan keine über den Bestand hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Aufgrund der Bestandssicherung findet die Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB in Verbindung mit § 19 BNatSchG keine Anwendung.

10. Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das Plangebiet ist an den städtischen Mischwasserkanal angeschlossen.

11. Lärmimmissionen (siehe Anlage 1- Fachbeitrag Schalltechnische Beurteilung)

Gemäß § 1 (5) BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes, also auch des Schallschutzes, bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und mit anderen Belangen abzuwägen.
Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 172 erfolgte eine lärmtechnische Untersuchung, in der die Lärmsituation im Planungsgebiet durch eine Ausbreitungsrechnung bestimmt wurde, um die Schallimmissionen im Untersuchungsgebiet zu beurteilen und notwendige Schallschutzmaßnahmen festzulegen.
Die Bereitschaftssiedlung der Chemischen Werke Hüls GmbH (heute Degussa) wurde am 20.10.2003 als Einzeldenkmal rechtsverbindlich gemäß § 3 Denkmalschutzgesetzt NRW (DSchG NRW) in die Denkmalliste der Stadt Marl eingetragen.
Neben den Wohngebäuden wurden auch die aus den dreißiger und vierziger Jahren stammenden Garagengebäude und Technikgebäude sowie alle alleeartigen Baum- und Strauchpflanzungen und Rasenflächen in den Vorgartenzonen und das Straßenbegleitgrün in rückwärtigen oder seitlichen Gartenzonen sowie die begrünte Mittelinsel der Hiberniastraße unter Schutz gestellt.
Zum Schutz und Erhalt des Straßenbegleitgrüns ist im Rahmen des Denkmalschutzes und aus städtebaulicher Sicht die Anlage von aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht zulässig.
Aus den im schalltechnischen Gutachten ermittelten Beurteilungen ergeben sich folgende Ergebnisse:

Verkehr

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im gesamten Planungsgebiet nachts um 3 bis 18 dB überschritten. Tagsüber liegen an nahezu allen straßenseitigen Fassaden der Gebäude Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von 2 bis 16 dB vor. Nur im südlichen Teil des Bereiches 1 und an den gartenseitigen Fassaden der Gebäude zwischen der Gersthofener Straße und der Leunaer Straße wird die DIN 18005 tagsüber auch in den Obergeschossen eingehalten. In den Freiflächen sind Überschreitungen der DIN 18005 in den Straßenräumen der Straßen, insbesondere der Rappaportstraße, der Kampstraße und des Lipper Weges zu erwarten. In den Westgärten an der Rappaportstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um 4 bis 5 dB und in den Nordgärten der Bitterfelder Straße um 0 bis 5 dB überschritten.
In den Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 45 dB(A) an den Gebäudefassaden muss zum Schutz der Nachtruhe für Neubauten und genehmigungsbedürftige Renovierungen passiver Schallschutz festgesetzt werden. Für die in Karte 9 der schalltechnischen Beurteilung dargestellten Zonen wird für Neubauten und die Renovierung von Bestandsgebäuden werden folgende Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen:
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Außenfassaden von Aufenthaltsräumen und die Dächer über den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten Bauschalldämm-Maße R'_{Wres} nach DIN 4109 Ausg. 1989 aufweisen müssen. Aufenthaltsräume von Wohnungen und Büros, die in der Lärmschutzzone I oder II liegen, müssen zusätzlich mit einer schallgedämmten Belüftung versehen sein. Schlafzimmer von Wohnungen müssen mit einer schallgedämmten Belüftung versehen sein.

Lärmschutzzone	**Wohnung**	**Büros**
	Schalldämm-Maß (dB)	Schalldämm-Maß (dB)
Lärmschutzzone Verkehr I	45	40
Lärmschutzzone Verkehr II	40	35
Lärmschutzzone Verkehr III	35	30

Passiver Schallschutz für die, in Karte 9 der Schalltechnischen Beurteilung gekennzeichneten Lärmschutzzonen

Bei allen angegebenen bewerteten Bauschalldämm-Maßen R'_{Wres} handelt es sich um Werte, die im am Bau eingebauten und funktionstüchtigen Zustand der Fassadenelemente eingehalten werden müssen.

Gewerbe

Durch Gewerbelärm sind keine Konflikte zu erwarten. Die Gewerbebetriebe im Umfeld des Plangebietes müssen entweder an bestehenden näher gelegenen Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeines Wohnen einhalten (Chemiepark Marl und Gewerbe am Lipper Weg) oder liegen in einem ausreichend großen Abstand zum Plangebiet (Gewerbe westlich der Rappaportstraße).

Sportlärm

Die Beurteilungspegel des Sportlärms liegen an den Gebäuden im Plangebiet südlich und westlich des Stadions innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten unterhalb der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV Sportanlagenlärmschutzverordnung von 50 bzw. 55 dB(A). Die Beurteilungspegel betragen an den nächstgelegenen Gebäuden im Plangebiet südlich und westlich des Sportplatzes höchstens 50 dB(A) (siehe Karte 8). An dem Wohngebäude nördlich des Eingangs zum Stadion (Kampstraße 141) können sonntags in der Ruhezeit Beurteilungspegel zwischen 50 und 53 dB(A) auftreten. Diese Beurteilungspegel überschreiten die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung um nicht mehr als 5 dB. Die Geräusche des Stadions können durch Schallschutzhindernisse nicht abgeschirmt werden, da sich das betroffene Gebäude unmittelbar gegenüber dem Eingangsbereich des Stadions befindet. Ein Umbau des Stadions mit Verlegung des Eingangsbereiches erscheint aus wirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht unverhältnismäßig, da nur ein Wohngebäude im Plangebiet von den Überschreitungen betroffen ist. Bei der Sportanlage handelt es sich um eine Altanlage. Aufgrund der Höhe der Überschreitungen von bis zu 3 dB in der sonntäglichen Mittagszeit kann entspre-

chend § 5 Abs. 4 der 18. BImSchV von Seiten der Behörden auf eine Einschränkung der Betriebszeit verzichtet werden. Mittelfristig ist von der Stadt Marl die Überplanung des Gerhard-Jüttner-Stadions mit der Aufgabe der Sportnutzung vorgesehen. Damit würden ein Konflikt zwischen Sportnutzung und Wohnbebauung zukünftig entfallen.

12. Luftreinhalteplan (Luftbelastung)

Der Planbereich liegt in einem Belastungsgebiet, welches im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet-Mitte geführt wird. Im Bereich der Flächennutzung wurde das Erhebungssystem zur Messung der Luftbelastung umgestellt, so dass aus diesem Grund die Daten des Luftreinhalteplanes mit dem der 1. Fortschreibung 1987 - 1991 nicht vergleichbar sind. Für die Beurteilung des Planbereiches wurden die Daten der Messstationen in Polsum und Sickingmühle berücksichtigt, da hier u.a. die Komponenten Stickstoffmonoxyd, Stickstoffoxyd, Kohlenmonoxyd und Schwebstoffe gemessen werden.
An der Messstation in Sickingmühle wird zusätzlich noch die Komponente Ozon ermittelt. Insgesamt ist festzustellen, dass alle Immissionskonzentrationen unterhalb der zulässigen Grenzwerte liegen. Die Schadstoffbelastungen bewegen sich in einem für diese Region normalen Rahmen und stellen somit keine besondere Gefährdung dar.

13. Altlasten

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten vorhanden.

14. Bergbau - Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

Unter dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Bergbau umgegangen. Zum Schutz von Bauwerken gegen Bergschäden können Anpassungsmaßnahmen (§ 110 Bundesberggesetz) oder Sicherungsmaßnahmen (§ 111 Bundesberggesetz) erforderlich werden.

15. Denkmalschutz

Die Bereitschaftssiedlung der Chemischen Werke Hüls GmbH (heute Degussa) wurde am 20.10.2003 als Einzeldenkmal rechtsverbindlich gemäß § 3 Denkmalschutzgesetzt NRW (DSchG NRW) in die Denkmalliste der Stadt Marl eingetragen.
Bodendenkmäler sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Bei gegebenenfalls vorhandenen Bodendenkmälern sind die §§ 15 und 16 DSchG NW zu beachten.

16. Kampfmittel

Eine unmittelbare Kampfmittelbeeinträchtigung liegt nicht vor (Indikator 2.2) Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombenabwurfgebiet, in Teilbereichen vereinzelte Bombardierungen) kann eine - derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wird die Anwendung der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBestNRW)-Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr empfohlen. Die TVV KpfMiBesNRW ist im Internet unter http://www.im.nrw.de/sch/725.htm. zu finden
Eine systematische Messwertaufnahme ist für die zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich.
Zur Abstimmung weiterer Maßnahmen ist frühzeitig der Kampfmittelbeseitigungsdienst für den Bereich Münster per Fax unter der Nr. 02331/69273898 zu beteiligen.
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

17. Hauptversorgungsleitungen (unterirdisch)

Die Fernleitungen 0 und 11 östlich des Lipper Wegs mit einem Schutzstreifen von 10,0 m je Leitung und die Ferngasleitung 1/17/3 DN 300, Bl.6 - 8 südlich der Oppauer Straße mit einem Schutzstreifen von 8,0 m wurden als „ Hauptversorgungsleitung unterirdisch mit Schutzstreifen“ im Bebauungsplan festgesetzt. Der Schutzstreifenbereich der Ferngasleitung muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden. Bei der Anlegung von Grünflächen im Schutzstreifenbereich ist zu beachten, dass Bäume und tiefwurzelnde Sträucher nur in einem lichten Abstand von 2,5 m rechts und links neben der Leitung angepflanzt werden dürfen. Für die Fernleitungen 0 und 11 ist die Schutzanweisung der Infracor GmbH, Paul-Baumann-Straße 1, 45772 Marl zu beachten. Für die Ferngasleitung 1/17/3, DN 300, Bl.6 - 8 ist das Merkblatt der E.ON Ruhrgas AG zu beachten.

18. Umweltprüfung

Einleitung

Gem. § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Dabei sind die voraussichtlichen Umweltauswirkungen im Rahmen des Umweltberichtes zu beschreiben und bewerten.
Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB als Teil der Begründung zu erarbeiten.

Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen vorrangig die Ziele des Denkmalschutzes (Gebäude und Freiflächen) für die Bereitschaftssiedlung planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig gilt unter dem Ziel der Bestandssicherung auch den

Bedürfnissen der Bewohner nach Erneuerung und Lebensqualität, eingeschränkte im Sinne des Denkmalschutzes verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Dabei ist es städtebauliches Ziel, die ohne den Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB möglichen baulichen Erweiterungen in einen geordneten städtebaulichen Rahmen zu bringen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt sich auf die im Kapitel 1 der Begründung dargestellten Grenzen, die sich ausschließlich aus den definierten Denkmalschutzbereichen ergeben. Das Plangebiet erfasst in Drewer Nord einen Großteil des bestehenden Siedlungsbereiches von der Rappaportstraße im Westen bis zum Lipper Weg im Osten.

Ziele des Umweltschutzes – planungsrechtliche Vorgaben

Der Gebietsentwicklungsplan sowie der Flächennutzungsplan der Stadt Marl stellen das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (GEP) und Wohnbaufläche (FNP) dar.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt außerhalb der im Rahmen der gesetzlichen Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes und der Gestaltungssatzung vom 4.11.2005 bestimmten Vorgaben zur Sicherung und Gestaltung der Freibereiche die Baumschutzsatzung der Stadt Marl vom 29.4.2003.
Weitere planungsrechtliche Vorgaben mit Darstellungen der Ziele des Umweltschutzes sind durch die Planung nicht berührt.

Art des Vorhabens und Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der Ziele des Denkmalschutzes für die Gebäude und Freibereiche in der Bereitschaftssiedlung geschaffen. Weiterhin wird mit den getroffenen Festsetzungen die städtebauliche Ordnung für die ansonsten gem. § 34 BauGB hier möglichen baulichen Erweiterungen gesichert.
Die Sicherung der im Rahmen der Vorgaben des Denkmalschutzes beschriebenen charakteristischen Grünstrukturen der Vorgärten und der in den öffentlichen Raum wirkenden Randbereiche der Grundstücke ist gleichzeitig auch Ziel im Rahmen der Belange von Natur und Umwelt:

- Erhalt des prägenden Baumbestandes sowie den durch weiträumige Garten- und Grünflächen geprägten Charakter der Siedlung
- Erhalt der stadtökologischen Funktionen

Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Umsetzung der Belange des Denkmalschutzes, Städtebau und der Grünordnung werden ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Unter den Gesichtspunkten der Bestandssicherung für die Belange der Umwelt und Grünordnung sind folgende Festsetzungen relevant:

- Minimierung der Versiegelung auf den privaten Grundstücken durch die Beschränkung der zulässigen Grundflächenzahl auf 40 % des Grundstückes.
- Wahrung der Ziel des Denkmalschutzes für die Freibereiche durch die örtliche Regelung der Schaffung von Zufahrten, Stellplätzen und Garagen auf den privaten Grundstücken unter Sicherung der typischen Grünstrukturen in Vorgärten und Randbereichen. In Falle der Inanspruchnahme sind Ersatzstrukturen zur Sicherung der Gesamtcharakteristik der Grünsituation zu schaffen.
- Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Stadt Marl in den nicht durch den Denkmalschutzbereich betroffenen Grundstücksteilen.

Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens
Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Landschaft und Siedlung 2003), der zur Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 172 im Auftrag der ehemaligen Wohnungsgesellschaft Hüls mbH erstellt wurde, sind die Biotop- und Nutzungstypen, deren ökologische wie auch gestalterische Bedeutung aufgenommen worden.
Die folgende Tabelle trägt die wesentlichen Punkte der Nutzungstypen und ihrer Ausprägung zusammen

Nutzungstyp	Ausprägung
Siedlung	Wohnsiedlung, durch einheitlich Wohnbebauung (4 – 6 Wohneinheiten pro Gebäude) geprägt. Umfeld: Osten Wohnbebauung ähnlicher Ausprägung entlang Lipper Weg Süden: Ehemalige Zechenbahntrasse als stark begrünte stadtteilübergreifende Erholungswegverbindung Norden: BAB 52 und Chemiepark Marl Westen: Rappaportstraße mit anschließenden Waldflächen
Verkehr	Die Bereitschaftssiedlung wird über den Lipper Weg im Osten und die Rappaportstraße in Verbindung mit der Kampstraße an den örtlichen und überörtlichen Verkehr (Anschluss an die BAB 52) angeschlossen.
Ver- und Entsorgung	Die Siedlung ist an die städtische Mischwasserkanalisation angeschlossen.
Wasserwirtschaftliche Belange	Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden.
Forstwirtschaft	Im Plangebiet sind keine Waldflächen gem. Landesforstgesetz NRW vorhanden.
Erholung	Die großen überwiegend privaten Grünflächen dienen insgesamt der Erholung der Bewohner der Siedlung. Im Süden verläuft die ehemalige Zechenbahntrasse, die als örtlicher Erholungsweg intensiv

Nutzungstyp	Ausprägung
	genutzt wird.
Natur- und Landschafts-schutz	Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG bzw. LG NRW liegen im Plangebiet sowie im Umfeld nicht vor.

Vegetation im Plangebiet

Die Siedlung ist geprägt durch einen sehr hohen Grünanteil, der sich in den charakteristischen Vorgartenbereichen und ausgedehnten privaten Gartenteilen ausdrückt.

Die intensiv gepflegten Vorgärten weisen in der Regel einen Aufbau mit Gehölzstreifen entlang der Häuserfronten und zur Straße vorgelagerten Rasenflächen auf. Zwischen den Gebäuden stehen häufig Gehölzstreifen mit Sträuchern und Großbäumen. Die privaten Gartenflächen stellen sich von sehr strukturreich bis gering ausgestattet dar. Hervorzuheben sind die ausgeprägten Gehölzbestände entlang der Rappaportstraße und den Randbereichen der privaten Grundstücksflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

Die für die Bereitschaftssiedlung am häufigsten und das Bild der Siedlung prägenden Gehölzarten sind: Kiefer, Birke, Steileiche, Rotbuche, Silber-, Spitz-, Berg- und Feldahorn sowie Roteiche und Eibe.

Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

Die nachfolgende tabellarische Auflistung der untersuchungsrelevanten Schutzgüter stellt eine Übersicht im Hinblick auf die jeweilige Ausprägung, Bedeutung, Empfindlichkeit und Planungsrelevanz dar.

Im Falle der Nichtdurchführung des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass im Rahmen von Einzelvorhaben hier eine sukzessiv nachhaltige Veränderung des denkmalgeschützten Charakters der Bereitschaftssiedlung durch den Verlust von prägenden Strukturen vor allem in den Randbereichen erfolgt.

Schutzgut	Ausprägung	Bedeutung / Empfindlichkeit	Planungsrelevanz
Mensch	Wohnsiedlung	Vorbelastungen in den private Freibereichen durch Verkehrslärm (s Pkt. 13. Lärmimmissionen) – Empfindlichkeit hoch	Berücksichtigung im Rahmen von Festsetzungen zur Sicherung der Wohnnutzung.
Tiere und Pflanzen	Großer privater Grünflächenanteil mit alten Großbäumen und Gartengehölzen	Vor allem in den strukturreichen Gartenanlagen mittlere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere	Berücksichtigung im Rahmen der Festsetzungen zur Erhaltung und Sicherung der grüngeprägten Randbereiche, Baumschutzsatzung
Boden	Sandige Lehme als Podsol Braunerden	überprägt durch Bebauung, Versiegelung und Nutzung – gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß
Wasser	Keine nennenswerte Grundwasservorkommen Oberflächengewässer sind nicht vorhanden	Allgemeine Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzungen	Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
Klima / Luft	Klimatop: Park-Villenklima – gute Beschattungsverhältnisse durch Bäume, mäßige nächtliche Abkühlung, ausgeglichenes Mikroklima durch Vegetation, gute Durchlüftung, im Umfeld ausgleichende Waldflächen. Vorbelastungen durch die allgemeinen Schadstoffbelastungen im Einzugsgebiet des Luftreinhaltegebietes Ruhrgebiet Mitte Verkehrliche Immissionen	Mittlere Bedeutung - Die Schadstoffbelastungen bewegen sich in einem für diese Region normalen Rahmen und stellen somit keine besondere Gefährdung dar.	Erhalt der prägenden Grünsubstanz, Einschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß. Erhalt der Filterwirkung und positiven Eigenschaften für ein ausgeglichenes Klima
Landschaft / Ortsbild	Die Bereitschaftssiedlung liegt im Siedlungszusam-	Denkmalgeschützte Freibereich sind durch Verän-	Festsetzung zur Sicherung der denkmalgeschützten

Schutzgut	Ausprägung	Bedeutung / Empfindlichkeit	Planungsrelevanz
	menhang.	derungen betroffen.	Freiräume im Vorgarten, Seitenbereichen zur öffentlichen Verkehrsfläche , Baumschutzsatzung
Kultur- und Sachgüter	Denkmalgeschützte Siedlung mit Baukörpern und definierten Grünbereichen	Hoch	Festsetzung zur Sicherung der denkmalgeschützten Freiräume im Vorgarten, Seitenbereichen zur öffentlichen Verkehrsfläche , Baumschutzsatzung

Beschreibung der zu erwartenden umweltrelevanten Auswirkung des Vorhabens
Aufgrund der mit dem Bebauungsplan verbundenen Festsetzungen, sind keine erheblichen Auswirkungen für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter verbunden, da das Ziel der Planung der Erhalt der vorhandenen Situation ist.
Die über die Festsetzungen ermöglichten baulichen Erweiterung stellen keine erheblichen negativen Auswirkungen für die Schutzgüter dar.

Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen:
- Erhalt der Grünstrukturen im Plangebiet als Teil der denkmalpflegerischen Vorgaben: Sicherung der positiven stadtökologischen Funktionen
- Minimierung der Versiegelung und Bebauung auf das bereits nach § 34 BauGB zulässige Maß

Beschreibung der unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen verbleibenden Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Umwelt
Mit der Bebauungsplanaufstellung wird die denkmalgeschützte und städtebaulich sowie grünordnerisch anspruchsvolle Situation der Bereitschaftssiedlung planungsrechtlich gesichert.
Mit den getroffenen Festsetzungen werden keine nachteiligen Beeinträchtigungen für die Belange des Umweltschutzes erzeugt.

Anderweitige Lösungsvorschläge
Aufgrund der bestandssichernden Zielsetzung des Bebauungsplanes waren keine anderweitigen Lösungsmöglichkeiten zu prüfen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen
Es bestanden keine Schwierigkeiten die für das Verfahren erforderlichen Unterlagen zusammenzustellen.

Zusammenfassung
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, die denkmalgeschützte Bereitschaftssiedlung mit ihren charakteristischen Gebäuden und Freibereichen zu schützen und gleichzeitig unter Berücksichtigung der Ansprüche der Anwohner eine städtebaulich vertretbare und den Denkmalschutz berücksichtigende Nutzungserweiterung zuzulassen.
Die Erweiterungsmöglichkeiten wurden auf die bereits gem. § 34 BauGB im Innenbereich rechtlich zulässigen Möglichkeiten der baulichen Erweiterung beschränkt, so dass keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung erfolgen.
Die Sicherung der Grünstrukturen im Plangebiet dienen sowohl den denkmalrechtlichen Anforderungen als auch Sicherung und Erhaltung der stadtökologischen Funktionen.

Marl, 26.02.2007
Die Bürgermeisterin

L. S. gez. Reynoss

Dipl.-Ing.