Begründung zum Bebauungsplan Nr. 178
für den Bereich südlich Loekamp-Gymnasium

Endstandsfassung vom 19.08.2002

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

INHALT

		SEITE
1.	ANLASS / AUFSTELLUNG / RECHTSGRUNDLAGEN	2
2.	LAGE DES PLANGEBIETES	2
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNG	2
4.	ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS	3
5.	STÄDTEBAULICHE EINBINDUNGEN	4
6.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	4
7.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	5
8.	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	5
9.	ORTSBILD / GESTALTUNG	6
10.	ERSCHLIEßUNG	6
11.	GRÜNFLÄCHEN, KINDERSPIELPLATZ, BEGRÜNUNG	8
12.	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	9
13.	ALTLASTEN	10
14.	KAMPFMITTELBEEINFLUSSUNG	10
15.	BERGBAUBEEINFLUSSUNG	10
16.	IMMISSIONSSCHUTZ	10
17.	ENTWÄSSERUNG	11
18.	VER- UND ENTSORGUNG	11
19.	DENKMALSCHUTZ, DENKMALPFLEGE	12
20.	LANDWIRTSCHAFT	12
21.	DURCHFÜHRUNG	12
22.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
23.	FLÄCHENBILANZ	13
24.	HAUS- UND WOHNUNGSSPIEGEL/WOHNEINHEITEN/EINWOHNER	13
25.	KOSTEN	13
26.	FINANZIERUNG	14

PLANDARSTELLUNG

1. ANLASS / AUFSTELLUNG / RECHTSGRUNDLAGEN

Im südlichen Randbereich des Siedlungsschwerpunktes des Stadtteils Marl-Hüls ist eine siedlungsstruktrelle Abrundung durch eine Wohnbebauung vorgesehen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der ausgewiesenen Bauflächen zu sichern, wurde von der Stadt Marl die Aufstellung eines Bebauungsplans eingeleitet.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplans Nr. 178 "Südlich des Loekamp-Gymnasiums" wurde am 18.3.1998 vom Haupt- und Finanzausschuß der Stadt Marl gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
Generelles Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Ausweisung eines Wohngebietes südlich des Loekamp-Gymnasiums und nördlich der Sport- und Tennisanlage zwischen der Loekampstraße und den begrünten Randbereichen des Loemühlenbaches im südwestlichen Anschluß an das Stadtteilzentrums Marl-Hüls.

Das Entwicklungskonzept zur Wohnbebauung "Südlich des Loekamp-Gymnasiums" sieht eine Aufnahme in den Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet - als Wohnsiedlungsbereiche südwestlich des Ortteilzentrums von Marl-Hüls vor.
Die eingeleitete 48. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans bildet die planungsrechtliche Voraussetzung für die verbindliche Bauleitplanung des Wohngebietes "Südlich des Loekamp-Gymnasiums".

2. LAGE DES PLANGEBIETES

Das ca.13 ha umfassende Plangebiet liegt im südlichen Siedlungseinschluß zwischen den Ortsteilen Marl-Drewer und Marl-Hüls.

Die engere Abgrenzung der Fläche bilden:

im Norden	die Schulanlage des Loekamp-Gymnasiums Flurstück 249
im Osten	der Loemühlenbach mit seinem Grünzug Flurstücke 209, 217 u. 37
im Süden	die bestehende Sportplatzanlage Flurstück 161
im Westen	die Loekampstraße, die parallel zum Loekampbach verläuft. Flurstück 177

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke:
Nr. 166, 175, 176, 241, 242, 243, 245 Teilflächen von 171 und 249 in der Gemarkung Marl Flur 127 und ist gekennzeichnet durch eine schwarze unterbrochene Linie.

Das Plangebiet wird vornehmlich als Grünland genutzt, wobei im südlichen Bereich eine Teilfläche zu sportlichen Zwecken (Bogenschützenanlage) genutzt wird.

Das südliche Drittel des Geländes verläuft relativ eben, fällt jedoch anschließend jeweils nach Osten zum Loemühlenbach sowie nach Westen zum Loekampbach und nach Norden in gleichbleibender Kontinuität mit einem Höhenunterschied von ca.5 m ab.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt "Nördliches Ruhrgebiet ", ist der Bereich des Plangebietes als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt dargestellt.
Mit dem Ziel der innerstädtischen Zuordnung von Wohnbauflächen und dem Austausch eines dargestellten Wohnbereiches in der Außenzonen des Stadtgebietes wird die Aufnahme der Änderung bei der Neuaufstellung des GEP berücksichtigt.
Der Planbereich liegt in der Verbandsgrünfläche Nr. 98.
Der Geltungsbereich des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marl als Sonderbaufläche "Sport und Erholung" dargestellt.
Die zu ändernden Flächen sollen überwiegend als Wohnbauflächen und die übrigen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bestimmt werden.
Eine landesplanerische Zustimmung zur beabsichtigten Flächennutzungs-planänderung und eine Zusage zur Aufnahme der Siedlungsfläche in den neuaufzustellenden Gebietsentwicklungsplan (GEP) erfolgte von seiten der Bezirksregierung Münster .

Das entsprechende Verfahren zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Marl zur Darstellung von Wohnbauflächen und Grünflächen für den Bereich südlich des Loekamp-Gymnasiums wird gleichzeitig im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB fortgeführt.

Die Ausweisung des Plangebietes mit einer Wohnnutzung deckt sich mit der 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Marl, südlich Loekamp-Gymnasium.

Angrenzende wirksame Bebauungspläne bestehen im Norden durch den Bebauungsplan Nr. 98 a " Hülszubringer ", im Westen durch den Bebauungsplan Nr. 49.
Der an das Plangebiet nördlich angrenzende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 98 a erfaßt die Umgehungsstraße, die das Zentrum von Hüls südwestlich umschließt und bildet den Übergang zum Plangebiet. Für den durch die Erschließung (Anschlußknoten) des Plangebietes betroffenen Teil des Bebauungsplans Nr. 98 a erfolgt ein entsprechendes Änderungsverfahren.
Der westlich angrenzende rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 49 sichert die Wohnbebauung am Wellerfeldweg und die Grünzone entlang des Loekampbaches. Im Norden grenzt an das Plangebiet die Schulfläche des Loekamp-Gymnasiums mit den Schulgebäuden und den Außenanlagen. Im Süden des Plangebietes grenzen die Flächen der Sport- und Tennisanlage an.
Für die durch den Bebauungsplan Nr.178 ausgelöste Verlagerung der Sportplatzfläche erfolgt eine gesonderte planungsrechtliche Absicherung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 183. Im östlich angrenzenden Verlauf der Planbereichsgrenze besteht ein Planfeststellungsverfahren für die Umlegung des Loemühlenbaches im Zuge der geplanten Hülsumgehung.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Die Ausweisung der Wohnbauflächen erfolgt mit dem Ziel der weiteren Abrundung, Ergänzung und Stärkung des Stadtteils Marl-Hüls.

Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für Eigenheime im stadtzentralen Bereich war in den letzten 5 Jahren unverändert hoch (ca. 270 Wohnungen/Jahr). Der Bebauungsplan dient zur Deckung eines Wohnbedarfes der Bevölkerung und zur siedlungsstrukturellen Zuordnung von innerstädtischen Wohnräumen im zentralen Umfeld.

Dies ist Anlass für die Heranziehung einer bislang überwiegend als Acker- und Grünland bewirtschafteten Freifläche im eng bebauten Siedlungsbereich des Ortsteils Marl-Hüls.

Durch die geplante Bebauung soll ein ortszentrumnahes Wohngebiet entstehen, dass eine dem Siedlungsumfeld angemessene Ergänzung zu der vorhandenen Bebauungsstruktur und eine Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ermöglicht.
Das neue Wohngebiet wird insgesamt zu den angrenzenden Nutzungen sowohl des Loekamp-Gymnasiums als auch des Loemühlenbaches und der südlich gelegenen Sportanlagen mit einer begrünten Pufferzone abgegrenzt, um mögliche Nutzungskonflikte zu unterbinden.

Generelles Ziel der Bebauungsplanung ist es:

- im engen Umfeld des städtischen Siedlungsraumes gesunde und sichere Wohnverhältnisse zu schaffen,
- eine Durchmischung von Wohnstrukturen zu erreichen,
- die Eigentumsbildung weiterer Bevölkerungskreise zu ermöglichen,
- die Einbindung und Fortentwicklung des städtischen Siedlungsraumes unter Sicherung der vorhandenen orts- und landschaftsprägenden Gestaltungsformen herzustellen.

Insofern folgen die städtebaulichen Ziele den generellen Anforderungen der Innenentwicklung.
Mit dem Bebauungsplan wird verbindliches Baurecht für das Plangebiet geschaffen und die geordneten städtebaulichen Entwicklungen sichergestellt.

5. Städtebauliche Einbindungen

Das Plangebiet wird von Norden her dreiseitig von dem bebauten Stadtraum umschlossen und führt mit der nordöstlichen Achse auf das Ortsteilzentrum Marl-Hüls.
Das Areal liegt eingebunden zwischen den Bachläufen Loemühlenbach im Osten und Loekampbach im Westen, die als bedeutende Grünachsen in den Stadtraum einfließen.

Der nördliche Rahmen des Gebietes wird durch das Schulareal des Loekamp-Gymnasiums und der südliche Rand durch die bestehende Sportanlage an der Loekampstraße vorgegeben. Durch die städtebaulichen orts- und landschaftsbildprägenden Rahmenbedingungen wird der Entwurf in seiner Ausgestaltung bestimmt.

Die Entwicklung einer offenen und lockeren Bebauungsstruktur, die sich zu dem umschließenden städtischen Siedlungsraum (nördliche Richtung) verdichtet, sowie die Berücksichtigung des Geländeprofils mit seinem Höhenlinienverlauf, führen zu einem Siedlungsgrundriß, der in seiner Bebauungsstruktur den umschließenden Stadtraum ergänzt.

Der durch die Höhenlinien bestimmte zentrale Bereich (im südlichem Drittel) des Plangebietes bestimmt eine axiale Orientierung einerseits von Süden nach Nordosten zum Ortszentrum Marl-Hüls und andererseits eine axiale Ausrichtung nach Nordwesten in ihren Blickachsen. Die Süd-Nord-Ost verlaufende Achse bildet gleichzeitig mit der Erschließungs-

funktion des Baugebietes den städtebaulichen Zusammenhang zum bestehenden Stadtteilzentrum.

Die Erschließung des Baugebietes für den Fahrverkehr bildet die Süd-Nord/Ost-Achse, wobei der geplante Anschlußpunkt an die Hülsumgehung als Kreisverkehrsplatz und die weiteren Anbindungspunkte innerhalb des Baugebietes als Straßenraumplätze mit Aufenthaltscharakter ihre Bestimmung für Wohnstraßen erhalten. Von dieser Achse folgen im Verlauf der Höhenschichtung Ringstraßen, die vom zentralen Punkt im Süden durch eine Grünachse durchschnitten werden.
Diese Achse beinhaltet eine direkte Geh- und Radwegführung zur Loekampstraße und ermöglicht einen Grünflächenverbund. Wesentliche Merkmale der städtebaulichen Einordnung des Baugebietes bestehen in der Fuß- und Radwegeverknüpfung sowie den jeweiligen Straßenraumaufweitungen (Plätze), die gleichfalls Identifikationsmerkmale darstellen.

Die orts- und landschaftsprägende Einbindung des Baugebietes erfolgt über die geplanten Grünkorridore, die als Verbindungselemente zwischen dem Grünzug Loemühlenbach und Loekampbach jeweils im Norden und im Süden das Baugebiet einfassen.

Die Einbindung der bestehenden Hecke im südlichen Drittel des Baugebietes bildet eine innere Vernetzung mit den angrenzenden Privatgärten. Durch den Erhalt und die Neuschaffung der vorgesehenen Verbindungselemente (Grünzugspangen zwischen Loemühlenbach und Loekampbach) mit der Einbindung erholungsrelevanter Wegeverbindungen entsteht die funktionale Einordung des Planungsraumes in die Umgebung.

Die vorgeschlagene Wohnbebauung besteht überwiegend aus Einzel- bzw. Doppelhausbebauung in angemessener Verdichtung und ist im nördlichen Drittel zum Stadteilzentrum hin als Geschoßwohnungsbau bzw. Hausgruppen zum Loekampgymnasium in offener Bauweise zu errichten.
Diese Bebauung folgt den bestehenden Höhenstrukturen und dem geschwungenen Straßenverlauf. Das städtebauliche Grundkonzept für dieses von Süden nach Norden fallende Gelände besteht in der bandartigen Reihung von Einzel- und Doppelhäusern mit einer angemessenen mittleren städtebaulichen Verdichtung.

6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend der Lage des Neubaugebietes im städtischen Umfeld, das durch die prägenden Grünzugelemente eingefaßt wird, ist eine Bebauung entlang der nördlichen Gebietsgrenze als allgemeines Wohngebiet (WA) in seiner Nutzung zu bestimmen.

Um die Zielkonzeption, Erhalt des Strukturbildes und Abrundung des vorhandenen Siedlungsraumes unter den gewählten Funktions- und Nutzungsansprüchen zu gewährleisten, wurde die Verbindlichkeit der Bebauung in ihrer Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
Diese Festsetzung begründet sich in der bestehenden umliegenden Nutzungsform und bildet eine verträgliche Zuordnung der Nutzung zum übrigen Siedlungsraum.
Im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO:

- Beherbergungsbetriebe ,- nicht störendes Gewerbe,- Verwaltungsanlagen,
- Gartenbaubetriebe sowie - Tankstellen

sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Dieser Ausschluß im allgemeinen Wohngebiet führt jedoch nicht zu einer Änderung des Gebietscharakters da folgende Nutzungen zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kurturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Es erfolgt hier lediglich eine klarstellende Akzentuierung im Sinne der Konzentration auf den eigentlichen Schwerpunkt und den Inhalt des allgemeinen Wohngebietes.

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen gewerblichen Läden und die nicht störenden Handwerksbetriebe bleiben - stärker als dies in Reinen Wohngebieten möglich ist - städtebaulich vertretbar und planerisch zulässig.

Zur Sicherung der ausgewogenen Anteile von Wohnnutzung und Freiraumfunktion wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen für je Wohngebäude innerhalb einer Hausgruppenbebauung im nördlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt.
Diese Beschränkung erfolgt zur Vermeidung von erhöhter Wohndichte und unter dem Gesichtspunkt der planerischen Absicherung der Eigentumsförderung im Wohnungswesen.

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen führt zur Vermeidung von erhöhter Beanspruchung der Freiflächen durch erforderliche Stellplätze und Garagen bei der jeweiligen Bauweisenfestsetzung und sichert so die besondere städtebauliche, abgestufte Zuordnung.

Um das aus der Wohnnutzung resultierende Verkehrsaufkommen und die Problemematik des ruhenden Verkehrs nicht zu groß werden zu lassen und um extrem kleine Wohnungen zu verhindern, ist die Anzahl der Wohnungen durch den Planeintrag und durch Textfestsetzung begrenzt.

7. Maß der baulichen Nutzung

Die Planbebauung im südlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes wird eingeschossig und im weiteren Verlauf nach Norden hin zweigeschossig festgesetzt und mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bzw. 0.8 als Höchstmaß bestimmt

Im nordöstlichen Eingangsbereich hingegen wird eine Höhenentwicklung der Bebauung von 3 bis max. 4 Geschossen und mit einer max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 in der Höhenentwicklung zur Betonung der Eingangssituation und der Übergangsbestimmung zum zentralen bebauten Bereich festgesetzt.

Bestimmend für die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudemaße, Geschossigkeit ist die vorhandene Baustruktur (Hofanlage und Gymnasium) sowie das im Umfeld geprägte Sieedlungs- und Landschaftsbild. Durch die abgestufte Höhenbestimmung erfolgt die Berücksichtigung des Geländeprofils mit seinem Höhenlinienverlauf und führt zu einem Siedlungsgrundriß der in seiner Bebauungsstruktur den umschließenden Stadtraum ergänzt.
Das Maß der Nutzung auf den bebauten Grundstücksbereichen orientiert sich an der vorhandenen Nutzungsausweisung östlich und westlich der beiden Bachtäler .

Zur Vermeidung unmaßstäblicher Höhenentwicklungen findet die Festsetzung der maximalen Traufhöhen sowie die Sockelhöhe im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ihre Anwendung.
Auf diese Weise wird eine unmaßstäblich hohe Verdichtung des Plangebietes vermieden, eine Überdimensionierung der Baukörper ausgeschlossen und ein hoher begrünter Flächenanteil bewahrt..

8. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für den Planbereich gilt grundsätzlich die offene Bauweise in modifizierter Form der Einzel- ‚Doppel- und Hausgruppenbebauung.
Die überbaubaren Flächen im Baugebiet werden, sowohl unter dem Gesichtspunkt des städtebaulichen Ziels der Raumbildung im Straßenbereich, als auch unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange, in ihrer Zuordnung vorgegeben.
Die Festschreibung der Bauweise erfolgt als Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise unter Einhaltung der festgesetzten Baugrenzen und trägt in Ihrem Verhältnis zu den gewählten Bauformen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Die Festlegungen der Baugrenzen begründen sich in der Ausrichtung und Sicherung des zukünftigen Erscheinungsbildes ohne negative Auswirkungen auf den Gesamtraum. Die gewählte Anordnung der zu bebauenden Flächen sichert eine richtungsführende Betonung der Straßenräume als städtebauliche Raumbildung.
Die überbaubaren Flächen in den Baugebieten werden unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange (im Hinblick auf die Vermeidung möglicher gegenseitiger Beeinträchtigungen bei der Nutzung von Freiflächen) festgesetzt. Der festgesetzte Ausschluss von Nebenanlagen in Teilbereichen der nicht zu bebauenden Flächen sichert einen durch Grün betonten Straßenraum.
Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird bis zu max.1,0 m ‚wenn es sich um Gebäudeteile, und bis zu max. 3,0 m, wenn es sich um Garagen und Wintergärten handelt, auf der dem Straßenraum abgewandten Seite ausnahmsweise zugelassen und die notwendigen Abstandsflächen der Bauordnung für das Land NW (BauO NW) eingehalten werden.
Diese Ausnahmeregelung ist in der städtebaulichen Ausrichtung der zukünftigen Bebauung und der möglichen Grundstücksteilung unter dem Aspekt der Vermeidung von erhöhten, Erschließungsaufwand begründet.

9. Ortsbild / Gestaltung

Aus Verfahrensgründen werden die Bestimmungen der örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung als seperate Gestaltungssatzung der Stadt Marl an den Bebaungsplan gebunden.
Zur Gestaltung werden die vorliegenden Inhalte in die Begründung mit aufgenommen.
Bei der Gestaltung der baulichen Anlagen werden die Dachformen der Wohngebäude als Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° Grad in Anlehnung an die bestehenden Hofgebäude und der im Stadtteil vorherrschenden Formen aufgenommen. Abwalmungen (als Unterform des Satteldaches) sowie Zeltdachformen werden als Sonderelemt zugelassen, um auf diese Weise Gestaltungsformen aus den Siedlungsbild zu ermöglichen bzw. die Dachlandschaft zu akzentuieren.
Sinngemäß gilt dies auch für die Gestaltung von abweichenden Dachformen und Dachneigungen bei untergeordneten Bauteilen sowie bei Nebenanlagen.
Die Festsetzung der Traufhöhe sowie die gesamten baulichen Anlagen sind in Anlehnung an den siedlungstypischen Bestand festgelegt.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen, insbesondere im Rahmen der Festsetzung auf ortstypische Gestaltungsbilder und

somit auf das Erscheinungsbild der Neubausiedlung mit dem Anspruch des Ortsteilcharakters, ist abgestimmt.

Die Festsetzung der Einfriedungsform und die Gestaltung der privaten Trenngrünflächen und Vorgartenflächen wird als wesentliches Gestaltungselement im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellung des gestalteten Wohnumfeldes im Übergang zum öffentlichen Straßenraum ausgerichtet.
Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und deren Anordnung im Siedlungsbereich sowie deren Wirkung auf gestaltete Straßenräume stehen im öffentlichen Interesse.

Die Festsetzung der Drempelhöhe, Dachgauben / Dacheinschnitte und bestimmen die Gestalt eines Hauses (in der städtebaulichen Zuordnung) maßgeblich und sind so für das harmonische Gesamtbild des Siedlungsbereichs von wesentlicher Bedeutung.

Die Vorgabe der Stellung des Hauptbaukörpers (Hauptfirstrichtung) soll zu einem geordneten , aber abwechslungsreichen Siedlungsbild führen. Insofern hat die Firstrichtung erheblichen Anteil an der Wirkung und Qualität des öffentlichen Straßenraumes. Zudem sind die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse und die Kriterien der Einblickmöglichkeit bei der Firstrichtung maßgebend.

10. ERSCHLIEßUNG

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die geplante Hülsumgehung, die als Verbindungsstrecke zwischen Hülsstraße und Lipper Weg als ortsteilnahe innerstädtische Umgehung in seiner Funktion bestimmt wird.

Ausgehend von dem Anschlußpunkt an der geplanten Hülsumgehung erfolgt die axiale innere Erschließung des Plangebietes.

Der Anschluß an den Hülszubringer erfolgt mit einem Kreisverkehrsplatz .

Die innere Erschließung erfolgt in 2 Kategorien:

1. Der Hauptachse (Nordsüdachse) und dem nördlichen Ring mit dem anschließenden Geschosswohnungsbau wird die Funktion einer Wohnsammelstraße zugeordnet.

2. Die übrigen Ringerschließungsstraßen sind als Wohnstraßen mit der Zuordnung als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen.

Das innere Erschließungsnetz ist als Ringerschließung mit Anbindung an die Hauptachse (Nordsüdachse mit Anschluß an die geplante Hülsumgehung) ausgebildet. Im südlichen Drittel erfolgt eine Sticherschließung.

Die Straßenräume werden in ihren Anschlußpunkten durch Platzaufweitungen charakterisiert, deren Funktion gleichzeitig Wendemöglichkeiten und die Unterbringung von ruhendem Verkehr ermöglichen.

Eine befahrbare Erschließung des Plangebietes über die Loekampstraße ist nicht vorgesehen. Lediglich die angrenzende Bebauung mit max. 18 Hauseinheiten westlich des Plangebietes soll über die Loekampstraße erschlossen werden.

Um in dem Wohngebiet eine hohe Wohnqualität zu erreichen, wird die gesamte Erschließung durch befahrbare Wohnwege und verkehrsberuhigte Bereiche angeboten. Ausgenommen sind die Teilstücke der Wohnsammelstraßen, die der Tempo-30-Zone zuzuordnen sind.
Eine ausreichende Durchgrünung der öffentlichen Erschließungsflächen wird im Zuge der späteren Ausbauplanung und Herstellung der Straßen sichergestellt.
Da der Bebauungsplan keine endgültigen Grundstückszuschnitte und -teilungen festlegen kann und somit Grundstückszufahrten noch nicht bekannt sind und erst im Rahmen der Durchführung des Straßenausbaus mit den Versorgungsträgern die Verlegung der Versorgungsleitungen festgelegt werden können, wird auf eine direkte Festsetzung und Darstellung der vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum verzichtet. Diese nachrichtliche Darstellung trifft ebenfalls für die öffentlichen Parkbuchten im Straßenraum zu. Die Baumstandorte und Parkbuchten sollen später in der abgestimmten Detailplanung zum Ausbau der Erschließungsstraßen festgelegt werden.

Die Querschnittsaufteilung des verkehrstechnischen Ausmaßes orientiert sich an dem notwendigen Minimalaufwand im Sinne der EAE 95 (Empfehlung bei Anlagen von Erschließungsstraßen) mit der Straßenkategorie E VI, Typ 1, AW1 (Anliegerweg) für den verkehrsberuhigten Bereich und für den Bereich Zone-30 aufgrund des Trennprinzips die Straßenkategeorie DV, Typ,2 AS2 (Anliegerstraße).
Die Erschließungsstraße im Zone-30-Bereich ist mit einem Gesamtquerschnitt der Verkehrsfläche von maximal 13,50 m festgelegt. Für den verkehrsberuhigten Bereich gilt ein überwiegender Anteil am Gesamtquerschnitt der Verkehrsfläche von 6,10 m. In Einzelfällen kann auch ein Gesamtquerschnitt von 5,50 m festgelegt werden.

Die Querschnittswahl wird durch die Verlegung der Versorgungstrassen und die Nutzungsansprüche bestätigt.

Müllfahrzeuge erhalten die Möglichkeit durch die Ringverbindung ohne notwendiges Wenden das Baugebiet zu befahren.
Zur Sicherung der zukünftigen durchgehenden Fußwegeverbindungen wird die Führung der Wege mit Querspangen zwischen der geplanten Erschließungsstraßen aufgenommen.

Weitere Festsetzungen hinsichtlich der Verkehrsflächen und Nutzungsausweisung von Geh,- Fahr- und Leitungsrechten beziehen sich auf die Erschließungsnotwendigkeit und die Minimierung des Flächenverbrauchs.

Zusätzlich sind im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Stadt, Versorgungsträger und / oder dem angrenzenden Grundstücksnutzer festgesetzt worden, sofern die Veranlassung zur Herstellung von Wegen und Versorgungstrassen besteht und die Unterhaltungs- und Haftungspflicht für die Flächen übernommen wird.
Innerhalb der festgesetzten Grünflächen (Grünanlage, Spielplatz) sind Geh- und Radwege nachrichtlich dargestellt, deren genauer Verlauf erst in der jeweiligen Detailplanung festgelegt werden soll. Die nachrichtlich dargestellte Führung kann somit noch geändert werden.

Um die Durchläufigkeit der in den privaten Grünflächen dargestellten Wegeführungen auf Dauer zu sichern , ist ein Gehrecht für die Allgemeinheit in die Festsetzung für die Wege aufgenommen.

Die Festsetzung und Zuweisung der Stellplätze innerhalb der bestimmten Flächen begründet sich in der Maßgabe von beeinträchtigungsfreien Zufahrten im Bereich der Erschließungsstraßen und der baulichen Ordnung.

Der ruhende Verkehr der Wohnnutzung (Stellplätze) ist generell auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen, wobei im Anschlußbereich an der geplanten Hülsumgehung öffentliche Sammelparkplätze vorgesehen sind. Zusätzliche öffentliche Parkstände für Bewohner und Besucher sind in den einzelnen Straßenraumplätzen nachrichtlich angeordnet.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf privaten Grundstücken wird mit Ausweisung von Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen (ca.110 Stellplätze) mit der Zufahrt von der Nordsüdachse und dem nördlichen Ring (Wohnsammelstraße) und mit ca. 190 Garagen u. ca.160 Stellplätze auf den Einzelgrundstücken der Einzel- oder Doppelhausbebauung in direkter Zuordnung bzw. Anfahrbarkeit berücksichtigt.

Als Grundlage der Stellplatzanordnung werden die EAE-95 und EAR-91 sowie die Richtzahlen für die Ermittlung der Anzahl der "notwendigen Stellplätze" verwandt. Insgesamt stehen 70 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum und 32 Besucherstellplätze mit der Zufahrt vom Anschlußbereich der geplanten Hülsumgehung zur Verfügung. Darüber hinaus ist die Anordnung von weiteren Parkbuchten parallel zu den Wohnstraßen vorgesehen und nachrichtlich dargestellt.

Das Verhältnis zu von 207 bis max. 296 Wohneinheiten wäre mit 102 Besucherstellplätze (35 % ⇔3 WE / 1 BST.) als ausreichend zu bezeichnen.

Das Verhältnis der Stellplätze zu jeder Wohneinheit im Plangebiet ist unter Beachtung der Bebauungsvorgaben mit 2,0 St./WE (592/296) und zusätzlich 0,35.St./WE Besucherstellplätzen berücksichtigt worden.

Die Versorgung des Einzugbereiches des Plangebietes durch den "Öffentlichen Personennahverkehr" (ÖPNV) ist mit der Bushaltestelle im Bereich der Hülsstraße gesichert. Mit der Umsetzung des Nahverkehrsplans für 2001 wird die Befahrung der neuen Hülsumgehung mit einer Buslinie angestrebt. Die mögliche Anordnung einer Haltestelle im Bereich des Kreisverkehres wird als Maßgabe der zukünftigen Erschließungsplanung zugeordnet.

Wesentlicher Schwerpunkt der Erschließung wird den erholungsrelevanten Wegeverbindungen innerhalb und im direkten angrenzenden Umfeld des Plangebietes zugeordnet. Entscheidend für die Ausführung der Wege- und Radverbindungen zählt der direkte Anschluß an die weiteren Hauptwegeachsen ausgehend vom Plangebiet sowie die südliche und nördliche Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den Grünzügen Loekampbach und Loemühlenbach.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet läßt sich als stadtverträglich einordnen und führt durch den äußeren Anschlußpunkt Hülszubringer/Hülsstraße bzw. Lipper Weg zu einer ausreichenden Verteilung der neu zu erwartenden Verkehrsströme.

Die Erschließung der privaten Grünfläche - Pferdepension - erfolgt durch einen Privatweg von der Loekampstraße, entlang der südlichen Plangebietsgrenze. Die Stadt Marl und die angrenzenden Grundstückseigentümer erhalten ein Geh- und Fahrrecht zur notwendigen Unterhaltung der anliegenden Grundstücke.

11. GRÜNFLÄCHEN, KINDERSPIELPLATZ, BEGRÜNUNG

Das direkte Umfeld im Anschluß des Plangebietes bildet großzügig bemessene Grün- und Erholungsflächen, die ausrei-

chend Nutzungspotentiale für den Erholungsbedarf und Freizeiteinrichtung bezogen auf das Plangebiet ermöglichen.

Die im Anschluß der im Süden (Sportanlage) und Norden (Schulgrundstück) bestehenden Nutzungen ausgewiesenen Grünflächen dienen der Zweckbestimmung einer Parkanlage, insbesondere mit der Aufnahme von Wegeverbindungen und der Vernetzung zwischen den bestehenden Bachniederungen.

Die in Rede stehenden öffentlichen Grünflächen übernehmen die Funktion städtebaulich sinnvoller Bindeglieder. Die Grünflächen dienen insofern städtebaulichen Zielen, u.a. der Naherholung der Bevölkerung und der Auflockerung der Bebauung, der quartierbezogenen Nutzung und dem gesamtstädtischen Anspruch der Verbindungsfunktion mit der ergänzenden Zweckbestimmung einer Parkanlage.
Gleichfalls ermöglichen die Grünflächen im Norden bzw. im Osten die Einbindung die für die Oberflächenwasserbewirtschaftung notwendigen Retentionsflächen.

Die im Plangebiet ausgewiesenen privaten Grünflächen stehen im Zusammenhang zu den Grünachsen, der Wegeführung und dem Siedlungsbild.
Die Anordnung der privaten Grünflächen ermöglicht die Weiterentwicklung der bestehenden Heckenstruktur im südlichen Teil sowie die geplante Grünachse vom Zentrum des Plangebietes zum nordwestlichen Bereich mit Anschluß an die Loekampstraße und stellen ein Grünflächenverbund dar.

Die Festsetzung der privaten Grünfläche - Pferdepension - bindet den ehemaligen landwirschaftlichen Betrieb an derzeitige und tatsächliche Nutzungen und ermöglicht das zukünftig verträgliche Nebeneinander der innerstädtischen Nutzungen. Die festgesetzte Zweckbestimmung - Pferdepension -, mit Zustimmung des Eigentümers, beinhaltet die zur Nutzung erforderlichen baulichen Anlagen - Stallgebäude mit max. 30 Pferdeplätze und Wohnhaus mit max. 3 Wohnungen- und sind als Planeinschrieb in der Abgrenzung (Baugrenze) und mit der Firsthöhe bestimmt.

Die privaten Vorgartenflächen sind als Grüngestaltungselement im öffentlichen Straßenraum integriert. Die Festsetzung der privaten Trenngrünflächen (Vorgartenflächen) mit der Zulässigkeit der Einfriedigung wird als Grüngestaltungselement zum öffentlichen Straßenraum ausgerichtet. Die städtebauliche Zielvorstellung des grüngestalteten Wohnumfeldes im Übergang zum öffentlichen Straßenraum wäre mit der Erstellung von Garagen und Stellplätzen als Querriegel bzw. durch die Errichtung von Nebenanlagen (z. B. Gartenhäusern und Carports) aufgehoben.
Die verknüpften Grün- und Platzbereiche sollen gleichzeitig Nutzungselemente der Spiel- und Aufenthaltsfunktionen aufnehmen. Hierbei sind die Bereiche ausschließlich der verkehrsberuhigten Mischfläche (Verkehrszeichen 325/326 STVO) zuzuordnen.

Die Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Spielplatz -(mit einer Größe von ca. 1600 qm im zentralen Bereich des Plangebietes) erfolgt nach dem ermittelten Bedarf (Versorgungsanforderung) und unter Beachtung der Erreichbarkeit für das geplante Wohngebiet.

12. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

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

Die gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) notwendige gerechte Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander beinhaltet die Forderung, alle berührten Belange - somit auch die des Naturschutzes und der Landschaftspflege - in die Abwägung einzustellen.

Nach der vorliegenden naturschutzrechtlichlichen Eingriffbewertung erfolgt die Eingriffskompensation innerhalb der Bebauungsplangrenzen. Laut naturschutzrechtlichlicher Eingriffsregelung besteht kein Kompensationsbedarf außerhalb des Plangebietes. Die Bilanzierung ist ausgeglichen.

Ausgleichsmaßnahmen erfolgen an Ort und Stelle des Eingriffs und stellen einen gleichwertigen Ersatz dar. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Gebietes. Hierbei werden zwei Bereiche im wesentlichen herangezogen:

<u>Pufferzone zum Loemühlenbach</u>
Die Gewährleistung einer Pufferzone zum Loemühlenbach mit einer Breite von 50 m ist aus Sicht von Natur und Landschaft sichergestellt. Dabei erscheint es unbedenklich, auch Privatflächen in diese Zone zu integrieren, wenn eine landschaftsgerechte Gestaltung vorgenommen wird.

Trenngrün zum Schulgelände und zur Sportfläche
Beide Grünzonen berücksichtigen neben den Lärm- und Sichtschutzfunktionen die Belange des Arten- und Biotopenschutzes (gehölzbetonte Ost-West-Vernetzung der Bachtäler) sowie die Erholungsfunktionen (öffentliche Wegeverbindung in Ost-West-Richtung) .
Es erscheint aus diesem Grunde sinnvoll, die Zone als öffentliche Grünfläche auszuweisen und diese im Osten und im Westen bis an die Niederung heranzuführen. In dem Bereich des geplanten Hülsumgehung wird die Durchgängigkeit der Vernetzung durch die Freihaltung von Bebauung gesichert.

Im Zuge der Umsetzung dieses Bauleitplanes ist insbesondere auf die lokale Situation des städtischen Raumes hinsichtlich der Lage und dessen Nutzung abzustellen.
Durch die Bebauung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft durch eine Erhöhung der Versiegelung des Bodens hervorgerufen.
Durch die Einbeziehung von großzügigen Grün- und Freiflächen und deren Aufwertung innerhalb des Eingriffsbereiches, läßt sich der Eingriff qualitativ kompensieren.
Durch die Einbeziehung der grünordnerischen Zielkonzeption in die Planung wird dem Vermeidungsgebot entsprochen. Dazu zählen:

- Erhaltung des wertvollen Gehölzbestandes im Gebiet
- Festlegung der Bebauungsplangrenze außerhalb der
- angrenzenden wertvollen Biotopstrukturen
- Einbindung von unbebaubaren, ausreichend großen Pufferzonen
- Ausweisung von Grünzügen im Norden und Süden, die eine Ost-West- Vernetzung der angrenzenden Bachniederungen ermöglicht.

Alle darüber hinaus entstehenden Beeinträchtigungen sind unvermeidbar.
Aus Sicht der Stadtplanung ist der öffentliche Belang, ausreichenden Wohnraum zuschaffen, in bezug auf die lokale Situation des Ortsteils, der Lage des Gebietes und die Nutzung des umgebenden Raumes, Vorzug vor der Vermeidung des Eingriffs durch die geplante Bebauung zu geben.

Die plankonforme Bebauung des räumlichen Geltungsbereiches mit Wohnhäusern ist stadtplanerisch sinnvoll , sie entspricht dem Planungswillen der Stadt Marl. Unverhältnismäßige Nachteile für die Nutzer sowie für Natur und Landschaft entstehen aufgrund der Lage des Plangebietes nicht.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, daß das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entsprechend der im Grünordnungsplan vorgesehen Maßnahmen zu erfolgen hat. Der Grünordnungsplan mit den bezeichneten Maßnahmen ist Bestandteil der Festsetzung.(Anlage B)

Die gemäß § 9 (1) 20, 25 a BauGB in Verbindung mit § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten Flächen übernehmen Ausgleichsfunktionen und werden allen Grundstücksflächen auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplan-festsetzungen zu erwarten sind entsprechend zugeordnet (§ 1a BauGB).

13. ALTLASTEN

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen für das Plangebiet verzeichnet. Lediglich außerhalb des Geltungbereichs im näheren Umfeld des Bebauungsplans liegt die Altlastenverdachtsfläche
"Parkanlage Gänsebrink" mit der Registriernummer StUA Herten 4308 /19 Kataster - Nr. der Stadt Marl I-12. Bei dieser Fläche handelt es sich um Altablagerungen von ca. 2 ha Größe und ca.3 m Auffüllungshöhe von Hausmüll (überwiegend Hausbrand mit Asche / Schlacke).
Ehemalige "Tankstelle Lipper Weg 7" mit der Registriernummer StUA Herten 4308 /147 Kataster - Nr. der Stadt Marl V-18. Die festgestellten Belastungen im Grundwassereinflußbereich haben durch die Grundwasserfließrichtung keine Beienflußung auf das Plangebiet. Eine direkte Beeinflussung der Altlastenverdachtsfläche auf das Plangebiet ist nicht erkennbar.

14. KAMPFMITTELBEEINFLUSSUNG

Für Teilflächen des Bebauungsplanes ist eine Kampfmittelbeeinflußung festgestellt worden. Die systematische Absuche dieser Teilflächen und Einzelfeststellung vor Beginn jeglicher Baumaßnahme wird aus Sicht der Kampfmittelbeseitigungsbehörde als erforderlich angesehen.
Das Ergebnis der Stellungnahme der Behörde wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

15. BERGBAUBEEINFLUSSUNG

Eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs.5 BauGB, dass unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Bergbau umgeht, erfolgt nicht, weil das Plangebiet keiner bergbaulichen Einwirkung unterliegt.

16. IMMISSIONEN

(s. Anlage C - schalltechnischen Untersuchung -)

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zeigt eine geringe Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 " Schallschutz im Städtebau" im nordöstlichen Bereich des Plangebietes durch Straßenverkehrslärm von der geplanten Hülsumgehungsstraße. Die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundes -Immissionschutz Verordnung (BImSch V) werden in keinen der untersuchten Aufpunkte überschritten.
Um die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 einzuhalten, sind für den betroffen Bereich aus Gründen der Erschließungssicherung keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen möglich.

Die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 " Schallschutz im Städtebau" kann für die Plangebäude in dem betroffenen Bereich des Baugebietes im Zuge passiver Schallschutzmaßnahmen durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 erbracht werden.

Die geplanten Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Balkone und Hausgärten, sind auf der von dem Lärmerzeuger abgewandten Seite angeordnet oder in einem ausreichenden Abstand ausgewiesen.
Daher werden die wesentlichen Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete generell eingehalten und für den innenstädtischen Bereich als verträglich eingestuft.

Auf der Grundlage der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18.BImSch V) und dem erstellten Gutachten ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte von der vorhandenen Sportanlage gegenüber der geplante Wohnbebauung eingehalten werden. Hierzu zählen auch die im Einzelfall auftretenden Feiern, die im direkten Zusammenhang zu den Sportveranstaltung stehen.

Von Seiten des Schulbetriebes und der außerschulischen Nutzung der vorhandenen Sportanlage, wie Basketball- und Bolzplatz im Süden, sind nach dem vorliegenden Gutachten keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für das ausgewiesende allgemeine Wohngebiet zu erwarten. Unabhänig von der Bewertung werden durch die Grün- und Anpflanzungsflächen sowie der geplanten Erdmodulation visuelle Schutzzonen gegenüber den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen durch die Festsetzung im Bebauungsplan und Grünordnungsplan gewährleistet.

Nach der Feststellung der schalltechnischen Untersuchung zur Pferdepensionshaltung auf dem Hof Schröder ist diese auch mit einer Zufahrt von Westen über das Plangebiet zulässig. Dabei wird von einer Änderung der TA-Lärm (1998) ausgegangen, in der die Überschreitung von Lärmwerten in diesem Wohngebiet als geringfügig eingestuft wird, wenn sie bis zu 10 mal im Jahr nur stattfindet.

Eine Geruchsimmission durch die Pferdepensionshaltung auf dem Hof Schröder ist auszuschließen, weil die Hofanlage nicht in der Hauptwindrichtung zur Wohnbebauung liegt und ein anerkannter Abstand von 75 m durch die zukünftigen Festsetzungen der Nutzung und der Bebauung gesichert sind.
Der Abstand beruht auf Erfahrungswerten in der Anlehnung an die Geruchsrichtlinien und in Abstimmung mit den Staatlichen Umweltbehörden sowie der Landwirtschaftskammer (s. Abstimmungprotokolle).
Der Planbereich wird im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet- Mitte als vorbelasteter Bereich geführt.
Insgesamt ist festzustellen, dass alle Immissionskonzentrationen unterhalb der zulässigen Grenzwerte liegen. Die Schadstoffbelastungen bewegen sich in einem für diese Region normalen Rahmen und stellen somit keine besonderen Gefährdungen dar.

17. ENTWÄSSERUNG

(s. Anlage D - Entwässerungsuntersuchung)
Der Begründung zur Entwässerung ist die konzeptionelle Untersuchung zur Schmutzwasser- und Regenwasserbehandlung bzw. Ableitung des geplanten Schmutzwasseranteils aus der Bebauung zugrunde zu legen.

Die im Baugebiet anfallenden Abwässer werden im Trennsystem entsorgt. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Grundstücke, die unmittelbar an der Loekampstraße liegen und keine Anbindung an die Verkehrsflächen, die innerhalb des Baugebietes neu entstehen, erhalten.

Nach Aussagen dieser Untersuchungen ist die Einleitung des anfallenden Schmutzwasseranteils in den Hauptsammler in der Loekampstraße möglich, wobei der Anschluß des Hauptsammlers über eine Freispiegelleitung erfolgt .

Das anfallende Abwasser kann durch Anschluß an bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisation abgeführt und in der vorhandenen Kläranlage Marl-Ost gereinigt werden.

Eine vollständige Versickerung der Niederschlagswässer ist aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich.
Ist eine Versickerung trotz der ungünstigen Randbedingungen erwünscht, sind folgende Parameter zu berücksichtigen und einzuhalten:
Der kf-Wert für die Bemessung von Versickerungsanlagen beträgt 1 x 10 -7 m/s. Die Versickerungsanlage muss über einen Notüberlauf an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Abstände der Versickerungsanlage zu unterkellerten Gebäude müssen mehr als 6 m und zu Grundstücksgrenzen mehr als 2 m betragen.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten sind für die gesammelten Niederschlagsabwässer zwei Kanalisationssysteme erforderlich.

Für die Regenwasserentsorgung stehen die Vorfluter Loekampbach westlich und der Loemühlenbach östlich des Baugebietes zur Verfügung.
Die Bemessungsrichtlinie ATV A 138 setzt für eine Versickerung eine Durchlässigkeit des Bodens von mindesten 5 x 10^{-6} m/s voraus. Die Durchlässigkeit der Böden ist im Baugebiet jedoch geringer, so daß eine Niederschlagswasserentsorgung durch eine ausschließliche Versickerung nicht gewährleistet werden kann.
Die abzuleitenden Niederschlagsabflüsse werden durch eine Regenwasserkanalisation und über eines Rückhalteraum in die Vorfluter Loekampbach bzw. Loemühlenbach eingeleitet.

18. VER- UND ENTSORGUNG

Die notwendigen Versorgungsleitungen werden von den zuständigen Versorgungsträgern erstellt.
Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluß an vorhandene Trinkwasserleitungen im Verlauf der Loekamstraße und wird in ein Ringnetz geführt. Zur Sicherung des Löschwassers sind entsprechende Unterflurhydranten anzuordnen bzw. sind offene Wasserentnahmestellen einzurichten.

Der Löschwasserbedarf von 800 l/Min. für einen Zeitraum von 2 Stunden wird gemeindeseitig über das Trinkwassernetz und ggf. durch Feuerlöschfahrzeuge sichergestellt. Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden als Maßgabe an den zukünftigen Erschließungsträger /Planer weitergeleitet. Im Rahmen der Ausführungsplanung und Genehmigung für die Erschließungsanlagen werden die zuständigen Behörden (Feuerwehr) mit einbezogen.

Die Versorgung mit Gas und Elektrizität wird zwischen den Ansiedlern und dem Versorgungsträger geregelt. Der Anschluß der Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Neuschaffung von Versorgungsleitungen bzw. Aufwertung des vorhandenen Anschlußpunktes.
Hierfür ist im Bereich des Spielplatzes ein Standort einer 10-KV Ortsnetzstation als eine Versorgungsfläche vorgesehen.

Bei der Wärmeversorgung des Baugebietes ist auf der Basis dezentraler Kesselanlagen bzw. zentral versorgter Inselnetze eine Nutzwärmeanwendung anzustreben. Hierbei sind entsprechende Abstimmungen mit dem Versorgungsträger und dem Erschließungsträger sinnvoll.

Es wird darüber hinaus angeregt, auf regenerative Energien zurückzugreifen (z. B. passive Sonnennutzung und Solarenergie).
Die Planung und Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen (Straßen, Kanäle und Versickerungsanlagen) und die naturschutzrechtlichen Ausgleichmaßnahmen werden aufgrund eines städtebaulichen Vertrages durch den Investor (Erschließungsgesellschaft) auf eigene Kosten ausgeführt. Für die Maßnahmen müssen keine Haushaltsmittel veranschlagt werden.

Die notwendigen Versorgungsleitungen werden von den zuständigen Versorgungsträgern erstellt. Im einzelnen sind dies für die Abwasserbeseitigung die Stadt Marl und für die Trinkwasserversorgung die Gelsenwasser AG. Außerdem kommen noch die Müllbeseitigung, Gas- und Stromversorgung sowie die Postverkabelung hinzu.

Für Recyclingmaterial, z.B. Glas, Papier, sind Wertstoffsammelbehälter mit entsprechender Standortvorgabe im Bereich der ausgewiesenen Verkehrsflächen (Parkplatz am Kreisverkehrsplatz Hülsumgehung) im Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen worden. Der endgültige Standort und die bautechnische Einbindung der Behälter sind in die spätere Ausführungsplanung einzustellen.

19. DENKMALSCHUTZ, DENKMALPFLEGE

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler, kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in den natürlichen Bodenbeschaffenheiten entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf.Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege Münster unverzüglich anzuzeigen.

20. LANDWIRTSCHAFT

Der unbebaute Teil des Plangebietes wird überwiegend als Wiesenweidefläche und als Ackerfläche genutzt. Durch die stark innerstädtisch beanspruchten Rahmenbedingungen ist die landwirtschaftliche Nutzung in ihrer Quantität eingeengt und erhält so eine geringfügige Verwendbarkeit. Die relativ kleinflächige Beanspruchung des Plangebietes hat keine existenzgefährdeten Auswirkungen auf die bestehende Betriebsform .

21. DURCHFÜHRUNG

Die erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen sollen auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes möglichst auf freiwil-

liger Basis durchgeführt werden. Kann eine freiwillige Einigung nicht erreicht werden, sind folgende Maßnahmen anzuordnen.

- Umlegung gemäß §§ 45 bis 79 BauGB
- Grenzregelung gemäß §§ 80 bis 84 BauGB
- Enteigung gemäß §§ 85 bis 122 BauGB.

22. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die geplante Wohnbebauung wird das Ortsbild innerhalb des städtischen Bereiches schließen und insgesamt zu einer sinnvollen Ergänzung führen. Die geplante Neubebauung aus Einzel-, Doppel- und Geschoßwohnhäusern bindet sich in die vorhandene Landschaftsstruktur ein und rundet den bebauten Stadtteilbereich im Rahmen der bestimmenden Landschaftskriterien (Bachniederungen) ab.
Der Übergangsbereich zwischen Bebauung und Landschaftsraum erfährt im Bereich der angrenzenden Erholungsräume eine dem Ort angemessene Gestaltung:

- Der behutsame Umgang mit den bebauten Randzonen wird durch die Anordnung und Ausrichtung der offenen und lockeren Einzelhaus- und Doppelhausbebauung unterstützt.

- Die Gebäude fügen sich in Proportion und Höhenentwicklung in die Landschaft ein.

- Durch die weitgehend angepaßte offene Bebauung ist auch künftig eine ausreichende Durchlüftung des Plangebietes sichergestellt.

- Die vorgeschlagene Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsflächen und Grüneinbindung sowie die Grüngestaltung der privaten Hausgartenflächen stellt einen Beitrag zum Ausgleich für die Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen dar.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Wohnen und Arbeiten der Menschen zu erwarten. Auf eine Sozialplanung im Sinne des BauGB kann daher verzichtet werden.

23. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich gesamt:	138.230 qm
Plangebiet gesamt:	129.350 qm
Allgemeines Wohngebiet	61.435 qm
öffentliche Verkehrsflächen Tempo 30 Bereich verkehrsberuhigter Bereich, einschließlich Parkständen Fuß- und Radwege	16.906 qm
Grünflächen ink. Spielplatz, Retention	22.173 qm
Grünflächen Pferdehaltung	29.430 qm
Versorgungsflächen	36 qm
Verkehrsflächen im Geltungsbereich (Loekampstr. / Anschluß Hülsumgehung)	8.250 qm

24. HAUS- UND WOHNUNGSSPIEGEL/WOHNEINHEITEN/EINWOHNER

(Überschlägige Angabe)

Geschosswohnungsbau
Anzahl 4 x 8 ⇒ 32 WE x 2,4 ⇒ 77 EW

Hausgruppe / Hausteil
Anzahl 36 x 1,0 ⇒ 36 WE x 2,4 ⇒ 86 EW

Einzelhäuser
Anzahl 15 x 1,3 ⇒ 20 WE x 2,4 ⇒ 48 EW

Doppelhäuser
Anzahl 72 x 2,6 ⇒ 187 WE x 2,4 ⇒ 449 EW

Summe Gebäude⇒127 Wohneinheiten⇒ 275 WE Einwohner⇒ 660 EW

25. KOSTEN

(Überschlägige Angabe)

Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes anfallen, werden überschläglich wie folgt veranschlagt:
vorhandene Verkehrsfläche, Straßen und Wegebebauung

neue Verkehrsflächen, Straßen, Wegebebauung (voll ausgebaute Straßen, Wege, einschließlich Beleuchtung)	1.800.000,00 DM
Wege (Befestigung einschließlich Beleuchtung)	250.000,00 DM
Grünflächen	360.000,00 DM
Sonst. Einrichtungen/ Verkehrsgrün	160.000,00 DM
Kanalbau Regenwasser / Schmutzwasser	2.300.000,00 DM
Kosten insgesamt geschätzt:	4.870.000,00 DM

26. FINANZIERUNG

Die Finanzierung der Erschließung des Baugebietes wird durch die Erschließungs-gesellschaft gesichert. Die Planung und Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen (Straßen, Kanäle und Versickerungsanlagen) und die naturschutzrechtlichen Ausgleichmaßnahmen werden aufgrund eines städtebaulichen Vertrages durch den Investor (Erschließungsgesellschaft) auf eigene Kosten ausgeführt. Für die Maßnahmen müssen keine Haushaltsmittel veranschlagt werden.
Die Versorgung erfolgt durch die zuständigen Versorgungsträger.

Marl, 19.08.2002
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L. S. gez. Rath

Baudezent

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 für den Bereich südlich des Loekamp – Gymnasiums

Endstandsfassung vom 20.10.2005

In diese Begründung sind alle vom Rat der Stadt Marl am 22.09.2005 beschlossenen Änderungen und Ergänzungen eingearbeitet.

Räumlicher Geltungsbereich

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 178 umfasst das Gebiet südlich der Schulanlage des Loekamp-Gymnasiums, zwischen dem Grünzug des Loemühlenbaches, der Loekampstraße und der Sportplatzanlage "Loekamp" im Süden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 erfasst Teilflächen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, bezogen auf die jeweils festgesetzten Baugebiete bzw. Baufenster.

Zur Verdeutlichung der Planungsabsicht und zur Klarheit der Änderungsplanung ist die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanung Nr. 178 auf einem Blatt völlig neu dargestellt, wobei die Neufestsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 in rot dargestellt sind und die nicht geänderten Festsetzungen entsprechend der Planzeichenverordnung in der z. Zt. geltenden Fassung unter der Berücksichtigung der vorhandenen Katastersituation übernommen wurden.

Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 178 der Stadt Marl ist seit dem 19. August 2002 rechtsverbindlich.

Die im Nachgang zum Bebauungsplan beschlossene Gestaltungssatzung beinhaltet Festsetzungen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ebenfalls, jedoch nicht in der detaillierten Form, aufgeführt sind.
Um Mehrfachfestsetzungen zu vermeiden und eine Eindeutigkeit zu gewährleisten, werden Festsetzungen aus dem Bebauungsplan aufgehoben und nur noch in der Gestaltungssatzung aufgeführt.

Die zeitgleiche Umsetzung der Bebauung im Bebauungsplangebiet führt zu Anpassungsvoraussetzungen, insbesondere mit Auswirkungen auf die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und die damit verbundenen Maße der baulichen Nutzung sowie deren Bauweise.

Im Zuge der Detailplanungen wurde festgestellt, das einerseits durch Erweiterungen und Änderungen der zu bebauenden Flächen in Teilbereichen des Bebauungsplanes die Bebaubarkeit der jeweiligen Baufenster optimiert werden kann. Andererseits durch die Änderung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse eine optimierte Wohnausnutzung einschließlich der Dachräume erreicht werden kann, um so heutigen Wohn-, Vermarktungs- und Planungsbedürfnissen Rechnung zu tragen. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen und Ergänzungen nicht berührt, vielmehr erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen an die Bauordnungserfordernisse zur Regelung der eindeutigen Bestimmung von stadtgestalterischen Vorgaben.

Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen wurde am 24.01.2003 die Einleitung des 1. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 178 durch den Rat der Stadt Marl beschlossen.

Flächennutzungsplan

Die zu ändernden Teilflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

Planungsrechtliche Situation

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 178 festgesetzten zu bebauenden Flächen werden entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes z. Zt. mit einer Wohnbebauung bebaut. Die zu ändernden Teil-

flächen liegen überwiegend im Übergangsbereich zu den festgesetzten Verkehrs- und Erschließungsflächen.

Erläuterung und Begründung zum geänderten Planinhalt

1. Zuordnungsnummern
Die im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) werden mit Nummern versehen, um so die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan, die sich auf ein oder mehrere Baugebiete beziehen, eindeutig zuordnen zu können.

2. Die Höchstzahl der Vollgeschosse
Die Änderungen von der zwingend einzuhaltenden Zweigeschossigkeit zu den als Höchstzahl festgesetzten zwei Vollgeschossen in dem südlichen Plangebietsbereich, erfolgen in der Anpassung an die in der Gestaltungssatzung festgesetzten Traufhöhen und die damit verbundenen Realisierungs- und Umsetzungsanforderungen. Innerhalb dieser bisher zwingend zweigeschossig festgesetzten Bauflächen sind in der Regel nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Nach nunmehr vorliegenden Detailplanungen und nach Kenntnis des jetzigen Bauplanungsstandes sind aufgrund unterschiedlichster Dachkonstruktionen (ohne bzw. mit Dachaufbauten) rein rechnerisch sowohl nur ein Vollgeschoss als auch ein zweites Vollgeschoss im Dachraum realisierbar. Um eine flexible Wohnausnutzung zu ermöglichen und so den heutigen Wohn- und Planungsbedürfnissen zu entsprechen, soll ein Vollgeschoss bzw. auch ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden. Die Begründung für die Bebauung mit der Höchstzahl festgesetzten zwei Vollgeschosse, ist ebenso für die mit der Höchstzahl festgesetzten drei Vollgeschosse für die Baugebiete WA 5 und WA 17 anzuführen. Hierbei ist, entsprechend den nach der Gestaltungssatzung einzuhaltenden Traufhöhen, rein rechnerisch nur ein drittes Vollgeschoss im Dachraum realisierbar. Durch die geänderte Festsetzung der maximal zwei- bzw. dreigeschossigen Bebaubarkeit, einschließlich der entsprechend der Gestaltungssatzung einzuhaltenden Traufhöhen, wird in dem äußeren Erscheinungsbild weiterhin die Eingeschossigkeit der Neubebauung gesichert, so dass die städtebaulich geordnete Höhenstrukturierung gemäß dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes erhalten bleibt.

3. Höhenfestsetzungen
Die bisher im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen (TH) werden aufgehoben, weil die Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan die Höhen der baulichen Anlagen bereits regelt und eine doppelte Vorgabe nur zu Irritationen führt.

4. Hausgruppen und Doppelhäuser
Aus Gründen der funktionalen Anpassung und einer flexibleren Ausrichtung an zeitgemäße Wohnformen und marktgerechten Bedürfnissen, wird die festgesetzte Bauweise (Hausgruppen) in den Baugebieten WA^3 und WA^6 durch eine flexiblere Bauweisenwahl ergänzt, in dem auch Doppelhäuser zugelassen werden. Die in diesem Zusammenhang getroffene Ausnahmeregelung, dass je Baufeld zu den Hausgruppen bzw. Doppelhäusern auch ein Einzelhaus zulässig ist, begründet sich aus der Flächenverfügbarkeit. Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung - abgestufte Baustrukturen - erfolgt die Ausrichtungsbestimmung der ausnahmsweise zulässigen Einzelhausbebauung, so dass das Erscheinungsbild der verdichteten Bebauung zum öffentlichen Straßenraum erhalten bleibt. Die städtebaulich angestrebte Verdichtung zum öffentlichen Straßenraum (Hausgruppen oder Doppelhäuser) wird durch die ergänzende Textfestsetzung Nr. 4 planungsrechtlich gesichert, weil Einzelhäuser mit einer Gebäudebreite unter 10 m als Ausnahmeregelung nur im nördlichen Teil des Baufeldes und bei einer gesamten Ausnutzung des Baufeldes (min. 30 m) zugelassen werden.

5. Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung
Die gemäß § 17 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzte zulässige Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung, begründet sich durch die Tatsache der Anrechenbarkeit von Tiefgaragen auf die Grundflächenzahl, auch wenn diese unterhalb der Geländeoberfläche liegen. Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 in den Baugebieten WA^1 bis WA^5 und WA^{17} berücksichtigt in ihrer festgesetzten Größenordnung nur die Überflurbebauung. Die gemäß Textfestsetzung Nr. 1 zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl von 100 %, ergibt sich aus dem eingeschränkten Flächenzuschnitt der Grundstücke und dem städtebaulichen Ordnungsgefüge, den ruhenden Verkehr weitestgehend in den Bereichen der privaten Grundstücke ohne Störeinwirkung auf das Siedlungsbild, zu regeln. Die Zulässigkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl für Unterflurbebauung (Tiefgaragen) ermöglicht eine Bündelung des ruhenden Verkehrs außerhalb der zur Verfügung stehenden Flächenstrukturen und führt zu einem sparsamen Umgang mit

Grund und Boden im Plangebiet. Durch die Unterflurgaragen werden Frei- und Außenbereichsflächen nicht durch den ruhenden Verkehr beansprucht und das städtebauliche Erscheinungsbild wird nicht unnötig durch Parkplatzflächen und Garagenhöfe beeinträchtigt. Eine Optimierung des Verkehrs wird durch die eingeschränkten und gebündelten Ein- und Ausfahrten der Unterflurgaragen erzielt und vermeidet negative Einwirkungen auf die Umwelt durch eine Reduzierung der Immissionen (Lärm, Abgase usw.) auf den Nahbereich der Wohnbebauung und den Freiräumen. Die betroffenen Teilbereiche für die Unterflurbebauung (Tiefgaragen) sind in der Anpassung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
Durch die in den aufgeführten Änderungen bestimmten Vorgaben der Zuordnung von Tiefgaragen bzw. Stellplätze und Garagen, ist die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen zur Vermeidung von erhöhter Beanspruchung der Freiflächen entbehrlich. Die Festsetzung der Anzahl der Wohnungen durch den Planeintrag ist für die Bestimmung der Verdichtung durch die getroffene Regelung nicht mehr erforderlich.

7. Geh- Fahr- und Leitungsrechte
Die Festsetzung der Geh- Fahr- und Leitungsrechte im WA^{8} dient der Sicherung der Erschließung der Einzel- oder Doppelhausbebauung und ermöglicht die funktionale Ausrichtung der Gebäude bei einer Einzelhausbebauung. Die Aufhebung der Geh- Fahr- und Leitungsrechte im WA^{11}, WA^{13} und WA^{14} wird durch die im Rahmen der Planumsetzung festgestellte Entbehrlichkeit begründet.

8. Nebenanlagen
Zur Unterstützung der städtebaulichen Zielsetzung, den ruhenden Verkehr den privaten Grundstücken direkt zuzuordnen, erfolgt in der Textfestsetzung Nr. 5 der Zusatz, dass Garagen, Carports und Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücken zulässig sind. Die ergänzende Zulässigkeit von Garagen, Carports in der Bauweise der grenzständigen Bebauung und Stellplätzen, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, reagiert auf die nunmehr vorliegenden jeweiligen Grundstückszuschnitte und baulichen Detailplanungen, so dass eine flexiblere An- und Einordnung, einschließlich individueller Nutzungsbedürfnisse, auf den jeweiligen Baugrundstücken ermöglicht wird. Die Ergänzung zur Ausnahme der Zulässigkeit von Gartenhäusern und Einfriedigungen begründet sich in der Anpassung von Gestaltungsanforderungen (Gestaltungssatzung).

9. Baugrenzen
Die im Bebauungsplan aufgenommenen Baugrenzenerweiterungen bzw. Verschiebungen erfolgen unter der Maßgabe der Ausrichtung stadtbildprägender Einzelvorhaben und deren Einpassung in das gesamte bebaute Sielungsbild (Siedlungsgrundriss), so dass anhand konkreter Planungsbedürfnisse eine optimierter Bebaubarkeit erreicht wird. Die für die Unterflurbebauung (Tiefgaragen)
vorgesehen Bereiche (Baugrenzen) sind mit dem Texteintrag -Tiefgaragen- aus Gründen der Zuordnung gekennzeichnet.

10. Fuß- und Radweg
Die Verbreiterung des festgesetzten öffentlichen Fuß- und Radweges um einen Meter entlang der festgesetzten privaten Grünfläche "Zweckbestimmung Pferdepension" erfolgt aufgrund der durchgeführten Grundstücksteilung und den Ausführungsplanungen.

11. Versorgungsfläche
Die Aufhebung der Versorgungsfläche für elektrische Energie (Trafostation) im nördlichen Plangebiet im Bereich des festgesetzten öffentlichen Parkplatzes und die Änderung der Versorgungsfläche für elektrische Energie (Trafostation) im Bereich des festgesetzten öffentlichen Spielplatzes erfolgt unter der Vorgabe des Versorgungsträgers und dessen Anforderungen bzw. Nichtbenötigung der Flächenbeanspruchung.

12. Trenngrünstreifen
Zur eindeutigen Bestimmung wird der Begriff "Schnitthecken" anstatt "standortgerechte heimische Gehölze und Sträucher in heckenartiger Ausbildung" für die Festsetzung zu dem sichtundurchlässigen Trenngrünstreifen verwendet.

13. Spielplatzeinrichtung
Die Ausnahmeregelung - Spielplatzeinrichtung nach der Spielplatzsatzung der Stadt Marl auf den privaten Grundstücken - entbindet den Grundstückseigentümer und Nutzer von der Anlage und Unterhaltung nicht

beanspruchter Spielplatzbereiche, weil ein öffentlicher Großspielplatz in der direkten Erreichbarkeit ein ausreichendes Angebot darstellt und bestimmte Wohnuzungsformen auf begrenzte Personengruppen eine Spielplatzeinrichtung nicht erforderlich macht.

Auswirkungen der Änderungen

Durch die Änderungen bzw. Ergänzungen sind keine Auswirkungen auf die öffentlichen Bereiche, wie Verkehr, Grün und Ver- und Entsorgung, zu erwarten. Die städtebaulichen Grundzüge der Planung und die funktionellen, räumlichen Zusammenhänge zum angrenzenden Umfeld werden nicht berührt. Auswirkungen auf das städtebauliche Siedlungsbild durch die Änderungen sind nicht gegeben.

Umweltverträglichkeit

Mit der Anwendung der Überleitungsvorschrift § 244 Abs. 2 BauGB, sind die in der Anlage 1 zum Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Schwellenwerte durch die Änderung nicht überschritten. Da weder eine Regel-UVP-Pflicht noch eine Vorprüfungspflicht besteht, ist die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. Es ist keine negative Raumverträglichkeit durch die Änderung in dem Bebauungsplangebiet festzustellen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Mit den Änderungen durch die Anlage von Tiefgaragen ergeben sich Auswirkungen auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Dementsprechend wird eine Anpassung auf der Grundlage des im Mai 2005 fertig gestellten Grünordnungsplanes vorgenommen, in dem die betroffenen Teilbereiche neu bilanziert und die Auswirkungen auf die Gesamtkompensationsbilanz dargestellt werden. Das Ergebnis der Gegenüberstellung zeigt, dass sich die Gesamtbilanz für den B-Plan verschlechtert. Möglichkeiten der Minimierung des Eingriffes oder der Kompensation innerhalb des B-Plangebietes sind nicht gegeben. Das verbleibende Ausgleichsdefizit die den Baumaßnahmen direkt zuzuordnen sind (9.5744 und 1.797 Wertpunkten) wird durch geeignete Maßnahmen extern nachgewiesen Die externe Kompensation erfolgt auf den Flächen an der Lippramsdorfer Straße in Marl - Sickingmühle (Gemarkung Marl, Flur 191, Flurstück 2346/2347) Die Umsetzung der Maßnahmen werden im Rahmen eine Verbindlichkeitserklärung zwischen den Verursacher und der Stadt Marl geregelt.
Die Abweichungen gegenüber der Urfassung des Grünordnungsplanes sind im Rahmen der Anpassung des Grünordnungsplanes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.178 (Anpassung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - Mai 2005) aufgenommen und als Anlage der Begründung beigefügt.

Kosten

Kosten entstehen der Stadt Marl durch die Änderung nicht.

Marl, 20.10.2005
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L. S. gez. Reynoss

Dipl.-Ing.

Anlage: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

B e g r ü n d u n g

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 der Stadt Marl für den Bereich südwestlich der Wendeplatzanlage der Straße „Krimpenbruch“

Endstandsfassung vom 09.04.2009

In diese Begründung sind alle vom Rat der Stadt Marl am 26.03.2009 beschlossenen Änderungen und Ergänzungen eingearbeitet.

Räumlicher Geltungsbereich

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 178 umfasst das Gebiet südlich der Schulanlage des Loekamp-Gymnasiums zwischen dem Grünzug des Loemühlenbaches, der Loekampstraße und der Sportplatzanlage " Am Loekamp" im Süden.
Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 erfasst eine Teilfläche im südwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, südwestlich der Wendeplatzanlage der Straße „Krimpenbruch“, bezogen auf das festgesetzte Baugebiet WA 19. Die weitere Änderung betrifft drei Baufelder nördlich der Hochfeldstraße im Baugebiet WA 3 im nördlichen Teil des Bebauungsplanes.
Zur Verdeutlichung der Planungsabsicht und zur Klarheit der Änderungsplanung ist die 2. vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 178 auf einem Blatt völlig neu dargestellt, wobei die Neufestsetzungen zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 in rot dargestellt sind und die nicht geänderten Festsetzungen entsprechend der Planzeichenverordnung in der zur Zeit geltenden Fassung unter der Berücksichtigung der vorhandenen Katastersituation übernommen wurden.

Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 178 der Stadt Marl ist seit dem 19.08.2002 rechtsverbindlich.
Im Zuge der Vermarktung der Baugrundstücke wurde festgestellt, dass in dem Teilbereich südwestlich der Wendeplatzanlage an der Straße „Krimpenbruch“ die Bebaubarkeit und die damit verbundene Baugrundstücksteilung durch eine Verschiebung bzw. Änderung der zu bebauenden Fläche optimiert werden kann. Die Änderung ermöglicht eine günstigere Grundstücksaufteilung und kann so den aktuellen Vermarktungsbedürfnissen Rechnung tragen.
Durch die Änderung der Bauweise von Hausgruppen und Doppelhäusern durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern im Baugebiet WA 3 erfolgt eine offenere Bebauungsform, die den aktuellen Vermarktungsbedürfnissen gerecht wird.
Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen und Ergänzungen nicht berührt. Auch von einer negativen Beeinträchtigung der angrenzenden Baugrundstücke ist nicht auszugehen. Weil die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden und sich der Zulässigkeitsmaßstab durch die Änderung nicht verändert, begründet sich das vereinfachte Verfahren nach § 13 (1) Baugesetzbuch (BauGB).

Flächennutzungsplan

Die zu ändernden Teilflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Marl.

Planungsrechtliche Situation

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 178 festgesetzten zu bebauenden Flächen sind entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes zum größten Teil mit einer Wohnbebauung bebaut. Der zu ändernde Teilbereich liegt in einem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit der

Zuordnungsnummer 19 und erfasst den Bereich, der durch radial verlaufende Baugrenzen die überbaubare Fläche südwestlich der Wendeplatzanlage an der Straße „Krimpenbruch“ bestimmt.
Für drei Baufelder nördlich der Hochfeldstraße im Baugebiet WA3 ist die Bauweise von Hausgruppen und Doppelhäusern mit der Ausnahme, dass im nördlichen Teil des Baufeldes ein Einzelhaus zulässig ist, festgesetzt.

Erläuterung und Begründung zum geänderten Planinhalt

Baugrenzen

Durch die im Bebauungsplan geänderten Baugrenzen wird durch Begradigung und Verschiebung eine optimiertere Grundstücksaufteilung, ohne Verlust der stadtbildprägenden Ausrichtung der Bebauung und deren Einpassung in das gesamte bebaute Sielungsbild (Siedlungsgrundriss), ereicht.
Die geänderten Baugrenzen ermöglichen so eine variablere Stellung der Neubebauung, die den aktuellen Vermarktungsbedürfnissen gerecht werden.
Geh- Fahr- und Leitungsrechte
Die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dient der Sicherung einer ergänzenden privaten Erschließung der Neubebauung und ermöglicht die funktionale Ausrichtung der Gebäude bei einer Einzelhausbebauung. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Fläche erfolgt zugunsten der Stadt Marl (1), der Versorgungsträger (2) und der angrenzenden Grundstücke (3).

Bauweise

Durch die im Baugebiet WA3 geänderte Bauweise, von der Aufhebung der Hausgruppen zur generellen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern, wird eine eindeutigere Bestimmung der Bauweise den Baufeldern zugeordnet und das Ziel zur offeneren Bebauungsform unterstützt.
Durch die Ausrichtung der Baufelder (überbaubare Flächen) im Baugebiet WA 3 und der schon in Teilen ausnahmsweise zulässigen Einzelhausbebauung, führt die Änderung zur generellen Einzel- und Doppelhausbebauung zu keiner Veränderung der Grundzüge der Planung. Vielmehr wird eine eindeutigere Bestimmung der Bauweise den Baufeldern zugeordnet.

Auswirkungen der Änderungen

Durch die Änderungen sind keine Auswirkungen auf die öffentlichen Bereiche, wie Verkehr, Grün und Ver- bzw. Entsorgung zu erwarten. Die städtebaulichen Grundzüge der Planung und die funktionellen räumlichen Zusammenhänge zum angrenzenden Umfeld werden nicht berührt. Auswirkungen auf das städtebauliche Siedlungsbild werden durch die Beibehaltung der Baufelder und deren Ausrichtung nicht eintreten.
Die Änderung bedarf keiner gesonderten Eingriffsregelung, weil sich die Überbauung auf den Bereich des ausgewiesenen Baugebietes mit der Beibehaltung der zulässigen Überbaubarkeit beschränkt und somit nicht als Eingriff zu betrachten ist.
Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich (vgl. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB).
Die Erforderlichkeit einer Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichtes und einer zusammenfassenden Erklärung entfällt (vgl. § 13 Abs. 3 BauGB), da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB gegeben sind.

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Der Artenschutz ist im Bundesnaturschutzgesetz in den Bestimmungen der §§ 42 und 43 BNatSchG sowie § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG verankert.
Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann es zu Störungen oder gar zu Verlusten bei besonders geschützten oder streng geschützten Arten nach § 10 Abs. 2 BNatSchG kommen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) stellt ein eigenständiges Prüfprogramm mit spezifischen materiellen Anforderungen und Gewichten in der Abwägung dar. Nach § 42 BNatSchG sind weitergehende Anforderungen bezüglich des Eingriffsvorhabens zu stellen. So ist bezüglich der „besonders geschützten Arten“ sowie den „streng geschützten Arten“ eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der zu erwartenden Projektwirkungen durchzuführen (spezielle artenschutz-

rechtliche Prüfung). Die besonders und streng geschützten Arten werden in § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG definiert.
Die Prüfung für die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 erfolgt auf der Grundlage des Eingriffsvorhabens. Die Änderung stellt keine Eingriffssituation dar. Es sind keine Auswirkungen auf Vorkommen „Streng geschützten Arten“ gem. Bundesnaturschutzgesetz bekannt. Aufgrund der Raumstruktur ist nicht davon auszugehen, dass Lebens- oder Teillebensräume besonders geschützter Arten bzw. streng geschützter Arten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Nach vorhandenen Daten, wie z. B. Auswertung der Messtischblätter der LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW), sind keine Vorkommen der gem. Bundesnaturschutzgesetz „Streng geschützten Arten“ bekannt bzw. von der Änderung betroffen.

Immissionsschutz
Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die Änderung nicht berührt. Aussagen zum Immissionsschutz (z. B. Sportlärm) sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 178 und gelten auch für die jetzt anstehende Änderung des Bebauungsplanes.

Entwässerung
Das Entwässerungssystem des Plangebietes wird durch die Änderung nicht berührt. Die Änderung führt zu keiner Auswirkung auf das Entwässerungssystem und deren Funktion.

Bodenschutz
Durch die Änderung werden die Belange des Bodenschutzes gegenüber den bestehenden Vorgaben nicht verändert.

Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Grünordnerische Maßnahmen werden durch die Änderung nicht berührt. Durch die Änderung bedarf es keiner gesonderten Eingriffsregelung, weil sich die Überbauung in der Zulässigkeit unverändert darstellt.

Denkmalschutz/Bodendenkmalschutz
Die Belange des Denkmalschutzes wurden bereits bei der Aufstellung des nunmehr rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 178 berücksichtigt. Durch die Änderung werden die Belange des Denkmalschutzes nicht berührt

Kosten
Kosten entstehen der Stadt Marl durch die Änderung nicht.

Marl, 09.04.2009
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L. S. gez. Reynoss

Dipl.-Ing.

B e g r ü n d u n g

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 der Stadt Marl für den Bereich direkt nördlich der Hochfeldstraße.

Endstandsfassung vom 25.08.2015

Räumlicher Geltungsbereich

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 178 umfasst das Gebiet südlich der Schulanlage des Loekamp-Gymnasiums zwischen dem Grünzug des Loemühlenbaches, der Loekampstraße und der Sportplatzanlage " Am Loekamp" im Süden.

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 erfasst die Baufelder nördlich der Hochfeldstraße im Baugebiet WA3 im nördlichen Teil des Bebauungsplanes.

Zur Verdeutlichung der Planungsabsicht und zur Klarheit der Änderungsplanung ist die 3. vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 178 auf einem Blatt völlig neu dargestellt, wobei die Neufestsetzungen zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 in rot dargestellt sind und die nicht geänderten Festsetzungen entsprechend der Planzeichenverordnung in der zur Zeit geltenden Fassung unter der Berücksichtigung der vorhandenen Katastersituation übernommen wurden.

Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 178 der Stadt Marl ist seit dem 19.08.2002 rechtsverbindlich, in der Fassung der 2. vereinfachten Änderung vom 17.03.2009.

Im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 178 wurde der Anregung gefolgt, für drei Baufelder nördlich der Hochfeldstraße im Baugebiet WA3 die festgesetzte Bauweise von Hausgruppen und Doppelhäuser durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäuser zu ersetzen. Mittlerweile wurden zwei der drei Baufelder unter den angenommen Festsetzungen der 2. vereinfachten Änderung bebaut. Für das dritte Baufeld wurde festgestellt, dass die Baugrundstücke nur in der Kombination mit einer Hausgruppe der abschließenden Vermarktung zugeführt werden kann.
Um den vorgenannten Marktanforderungen und Wohnbedürfnissen kurzfristig gerecht zu werden, ist eine Änderung bzw. Ergänzung der Bauweise in dem o.a. Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 178 notwendig. Durch die Ergänzung der Bauweise von Hausgruppen in der Kombination von Einzel- und Doppelhäusern im Baugebiet WA3 wird die generelle Zielsetzung des Bebauungsplanes in der Anwendung der offenen Bauweise gefestigt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung bzw. Ergänzung nicht berührt. Auch von einer negativen Beeinträchtigung der angrenzenden Baugrundstücke ist nicht auszugehen. Weil die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden und sich der Zulässigkeitsmaßstab durch die Änderung nicht verändert, begründet sich das vereinfachte Verfahren nach § 13 (1) Baugesetzbuch (BauGB).

Flächennutzungsplan

Die zu ändernden Teilflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Marl.

Planungsrechtliche Situation

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 178 festgesetzten zu bebauenden Flächen sind entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes zum größten Teil mit einer Wohnbebauung bebaut. Der zu ändernde Teilbereich liegt in einem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit der Zuordnungsnummer 3 (WA3) und erfasst den Bereich der drei Baufelder nördlich der Hochfeldstraße. Im Baugebiet WA3 ist die Bauweise von Einzelhäusern und Doppelhäusern festgesetzt.

Erläuterung und Begründung zum geänderten Planinhalt

Bauweise

Durch die im Baugebiet WA3 ergänzte differenzierte Form der Bauweise, mit der generellen Zulässigkeit von Hausgruppen, Doppel- und Einzelhäusern, wird eine Kombinierbarkeit der Unterformen zur offenen Bauweise in den zugewiesenen Baufeldern ermöglicht. Die generelle Zielsetzung zur offeneren Bebauungsform bleibt von der Ergänzung unberührt.
Die ergänzte Bauweise mit der Unterform „Hausgruppe“ ermöglichen so eine variablere Neubebauung, die den aktuellen Vermarktungsbedürfnissen gerecht wird.

Auswirkungen der Änderungen

Die Änderungen betreffen nicht die Art oder das Maß der baulichen Nutzung. Somit werden planungsrechtlich keine Möglichkeiten geschaffen, die einen über das aktuell rechtsverbindliche Maß hinausgehenden Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff. BNatSchG zulassen. Grünordnerische Maßnahmen werden durch die Änderung nicht berührt. Durch die Änderung bedarf es keiner gesonderten Eingriffsregelung, weil sich die Überbauung in der Zulässigkeit unverändert darstellt.

Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich (vgl. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die Erforderlichkeit einer Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichtes und einer zusammenfassenden Erklärung entfällt (vgl. § 13 Abs. 3 BauGB), weil die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB bestehen.

Für die Zulässigkeit von Hausgruppen sind wie bei den Doppel- und Einzelhäusern je Wohneinheit (WE) zwei Kfz-Stellplätzen nachzuweisen. Der Nachweis ist im nachgeordneten Bauordnungsverfahren zu erbringen. Eine Verpflichtungserklärung wird vom Bauträger eingefordert und im Rahmen einer Baulastenerklärung und/ oder vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt gesichert.

Belange des Artenschutzes

Mit der Änderung dieser Festsetzung werden die Belange des Artenschutzes im Sinn des § 39 BNatSchG nicht betroffen. Eine Prüfung für die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 erfolgt auf der Grundlage des Eingriffsvorhabens. Die Änderung stellt keine Eingriffssituation dar. Es sind keine Auswirkungen auf Vorkommen „Streng geschützten Arten“ gem. Bundesnaturschutzgesetz bekannt. Aufgrund der Raumstruktur ist nicht davon auszugehen, dass Lebens- oder Teillebensräume besonders geschützter Arten bzw. streng geschützter Arten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Nach vorhandenen Daten, wie z. B. Auswertung der Messtischblätter der LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW), sind keine Vorkommen der gem. Bundesnaturschutzgesetz „Streng geschützten Arten“ bekannt bzw. von der Änderung betroffen.

Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die Änderung nicht berührt. Aussagen zum Immissionsschutz (z. B. Sportlärm) sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 178 und gelten auch für die jetzt anstehende Änderung des Bebauungsplanes.

Entwässerung

Das Entwässerungssystem des Plangebietes wird durch die Änderung nicht berührt. Die Änderung führt zu keiner Auswirkung auf das Entwässerungssystem und deren Funktion.

Bodenschutz

Durch die Änderung werden die Belange des Bodenschutzes gegenüber den bestehenden Vorgaben nicht verändert.

Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Grünordnerische Maßnahmen werden durch die Änderung nicht berührt. Durch die Änderung bedarf es keiner gesonderten Eingriffsregelung, weil sich die Überbauung in der Zulässigkeit unverändert darstellt.

Denkmalschutz/Bodendenkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes wurden bereits bei der Aufstellung des nunmehr rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 178 berücksichtigt. Durch die Änderung werden die Belange des Denkmalschutzes nicht berührt

Kosten

Kosten entstehen der Stadt Marl durch die Änderung nicht.

Stadt.-und Regionalplaner
Arch. Dipl. - Ing.
Gregor Baumeister
45891Gelsenkirchen - Birkenkamp 8
Tel. [0209] - 78 76 54 Fax.[0209] - 78 76 90
46348 Raesfeld - St.Sebastian 14a
Tel. [02865] - 10 80 9 - s+r@gbaumeister.de

Marl, 25.08.2015
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Schaffrath

Amtsleiter Planungs- und Umweltamt