Begründung zum Bebauungsplan Nr. 189

für den Bereich Obersinsener Straße/Rotdornweg

Endstandsfassung vom 10.12.2001

In diese Begründung sind alle vom Rat der Stadt Marl am 27.06.2001 beschlossenen Änderungen und Ergänzungen eingearbeitet.

INHALT

1. Lage des Plangebietes, Örtliche Verhältnisse 2
2. Übergeordnete Planung 2
3. Anlass und Absichten der Planungen 2
4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans 2
5. Art der baulichen Nutzung 3
6. Maß der baulichen Nutzung 3
7. Bauweise 3
8. Ortsbildgestaltung 3
9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 4
10. Verkehrserschließung 5
11. Ver- und Entsorgungen 5
12. Durchführung 6
13. Immissionen 6
14. Denkmalschutz 6
15. Landwirtschaft 6
16. Auswirkung der Planung 6
17. Flächenbilanz 7
18. Kosten 7
19. Finanzierung 7

1. Lage des Plangebietes, örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Marl-Sinsen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1 ha und wird begrenzt:

- im Norden durch die Südseite der Obersinsener Straße (Bebauungsplan Nr. 103)
- im Osten durch die Hofanlage Frau Ulrike Hülsmann
- im Süden durch die Wiesen- und Weideflächen im Verlauf des Gernegrabens.
- im Westen durch die Bebauung am Rotdornweg (Bebauungsplan Nr. 21 a)

Der Geltungsbereich ist durch eine schwarz unterbrochene Linie gekennzeichnet.
Der überwiegende Teil des Gebietes wird heute als Pferdekoppel genutzt. Das Gelände fällt um ca. 2 m von der Obersinsener Straße in Richtung Süden zum Gernegraben ab.
Im südwestliche Bereich des Plangebietes verläuft eine 110 KV-Stromleitung.

2. Übergeordnete Planung

Die Ausweisung des Plangebietes mit einer Wohnnutzung deckt sich mit der Vorstellung der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Marl.
Der Geltungsbereich des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marl als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Unter der landesplanerischen Zustimmung wurde die Flächennutzungsplanänderung Nr. 46 mit der Darstellung von Wohnbauflächen und Grünfläche seitens der Stadt Marl eingeleitet.
Insofern werden die städtebauliche Ziele und die generellen Anforderungen der Innenentwicklung berücksichtigt und stehen übergeordneter Planung nicht entgegen.

3. Anlass und Absichten der Planungen

Der Eigentümer des Grundstücks beabsichtigt durch die Einleitung des Planverfahrens, die Bebauung des Grundstücks zur Wohnnutzung zu entwickeln.
Gleichzeitig soll die Bebauung eine Siedlungsraumlücke zwischen der Bebauung am Rotdornweg und der bestehenden Hofanlage schließen.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Durch die geplante Bebauung soll eine Abrundung des bestehenden Wohngebietes sowie ein baulicher Abschluss entlang der Obersinsener Straße hergestellt werden.
- Generelles Ziel der Bebauungsplanung ist es:
- im engen Umfeld des städtischen Siedlungsraumes gesunde und sichere Wohnverhältnisse zu schaffen.
- die Eigentumsbildung weiterer Bevölkerungskreise zu ermöglichen.
- die Einbindung und Fortentwicklung des städtebauliche Siedlungsraumes und Sicherung der vorhandenen Orts- und landschaftsprägenden Gestaltungsform herzustellen.

Mit dem Bebauungsplan wird verbindliches Baurecht für das Plangebiet geschaffen und die geordneten städtebauliche Entwicklung sichergestellt.
Auf dem ca. 1 ha großen Areal soll eine aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung mit ca. 15 Wohneinheiten errichtet werden. Die Bausiedlungsform orientiert sich an dem Verlauf der Obersinsener Straße und wird durch eine Stichstraße mit Wendeanlage im Innenbereich erschlossen. Bei der Ausrichtung der Gebäude wird auf der westliche Seite die Abstandszone zur Hochspannungsleitung eingehalten. Die östlich gelegene Baustruktur orientiert sich im Norden entlang der Obersinsener Straße und im Süden an die bestehenden Hofgebäude, so dass ein baulicher Zusammenhang zwischen den bestehenden Anlagen und der geplanten Baustruktur erfolgt.

5. Art der baulichen Nutzung

Im Sinne der Übernahme der bestehenden Siedlungsformen (Bebauung nördlich der Obersinsener Straße) wird die Aufnahme der angrenzenden Baustrukturen in ihrer Art der bauliche Nutzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 und 2 festgesetzt.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO:

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

nicht Bestandteil diese 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. Es erfolgt hier lediglich eine Konzentration des eigentlichen Schwerpunktes der allgemeinen Wohnnutzung, wobei notwendige gewerbliche Läden und die nicht störenden Handwerksbetriebe in ihrer städtebauliche Vertretbarkeit zulässig sind.

6. Maß der baulichen Nutzung

Die Planbebauung im Allgemeinen Wohngebiet wird zweigeschossig als Höchstmaß festgesetzt und mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 als Höchstmaß ausgestattet. Die geplante Gebäudestellung im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen und das Maß der Geschossigkeit übernimmt die bauliche Höhensituation der angrenzenden Bebauung. Auf diese Weise wird eine unmaßstäblich hohe Verdichtung des Plangebietes vermieden und eine Überdimensionierung der Baukörper ausgeschlossen. Weitere Festsetzungen hinsichtlich der Verkehrsflächen und Nutzungsausweisung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte beziehen sich auf die Erschließungsnotwendigkeit und die Minimierung des Flächenverbrauchs.

7. Bauweise

Die Festschreibung der Bauweise erfolgt als Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise unter Einhaltung der festgesetzten Baugrenzen.
Die Baugrenzenausweisung begründet sich in ihrer Form durch die notwendigen Gebäudestandortzuweisungen parallel zum Schutzabstand der Hochspannungsleitung und in der Vermeidung von Eingriffen an dem bestehenden Baumbestand entlang der Obersinsener Straße. Die weiteren Festlegungen der Baugrenzen stehen im Inhalt zur Sicherung des zukünftigen Erscheinungsbildes ohne negative Auswirkungen auf den Gesamtraum.
Für die Ausführung von Kellergeschossen wird empfohlen, ein druckwasserhaltige Abdichtung gemäß DIN 18195 auszuführen, da durch weitergehenden Abbau unterhalb des Ortsteiles Sinsen eine Verschiebung der aktuellen Grundwasserhorizonte nicht ausgeschlossen werden kann.
Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien der Garagen oder Carport sowie Stellplatzflächen, soweit außerhalb der Baugrenzen festgelegt, ist zulässig, ebenso eine im Rahmen der Ausführungsplanung sinnvollere Zuordnung von Stellplätzen auf dem Grundstück.

8. Ortsbildgestaltung

Bei der Gestaltung der baulichen Anlagen im Plangebiet werden Dachformen der Wohngebäude als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° Grad in Anlehnung an die bestehenden Baustrukturen entlang der Obersinsener Straße aufgenommen.
Der Bebauungsplan befindet sich im Übergangsbereich des Ortsteiles Sinsen in die Freibereiche des schon zum südlichen Münsterland gehörigen Landschaftsteiles. Es mag hier als durchaus angemessen betrachtet werden, die weitgehend üblichen Materialien dieser Region zu verwenden; das könnten

z.B. sein rot-braune Klinker und dunkel-grau bis rote Dachflächen. Die Klinkerflächen können auch im Wechsel mit weißen bis leicht getönten Putz- oder Klinkerflächen dargestellt werden. Bei der weiteren Gestaltung soll ein einheitliches Siedlungsbild erreicht werden. Daher sind die Festsetzungen der Drempelhöhe, sowie die Gestaltung der Dachaufbauten (Dachgaube, Dacheinschnitte) auf ortstypische Gestaltungsbilder hin orientiert und abgestimmt. Eine Integration von Solaranlagen flächenbündig (bzw. flächenparallel) in die Dachebene ist möglich.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Anlage 1 Grünordnungsplan (GOP)

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 naturschutzrechtlichen Eingriffbewertung erfolgt die Eingriffskompensation innerhalb der Bebauungsplangrenzen. Laut naturschutz-rechtlicher Eingriffsregelung besteht kein Kompensationsbedarf außerhalb des Plangebietes. Die Bilanzierung ist ausgeglichen.
Ausgleichsmaßnahmen erfolgen an Ort und Stelle des Eingriffs und innerhalb des Gebietes. Hierbei werden folgende Bereiche im wesentlichen herangezogen:
Entwicklung einer Siedlungsrandzone als Pflanzfläche und der Einrichtung einer Grünlandfläche mit Hochstauden.

1. Schutz, Erhalt und Pflege des alten Baumbestandes und der Hecken.
2. Intensive und artenreiche Durchgrünung des Geländes, besonders der Randbereiche. Dabei Bevorzugung von standortheimischen Laubgehölzen im Privatbereich.
3. Minimierung der Flächenversiegelung durch geeignete Baumaterialien. Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen usw..
4. Gestaffelte Bepflanzung, vom Siedlungsrandbereich nach Süden hin abfallend, punktuelle Initialpflanzungen mit standortheimischen Laubgehölzen im Bereich der Grünlandfläche.
5. Im Zuge der Umsetzung diese 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 gründordnerischen Zielkonzeption in die Planung wird dem Vermeidungsgebot entsprochen. Dazu zählen:

- Erhaltung des wertvollen Gehölzbestandes im Gebiet
- Einplanung von bebaubaren, ausreichend großen Pufferzonen
- Ausweisung von Grünzügen im Süden, die eine Vernetzung der
- angrenzenden Bachniederungen ermöglicht.

Alle darüber hinaus entstehenden Beeinträchtigungen sind vermeidbar.
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 Ab. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entsprechend der im Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen zu verfolgen 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 Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind entsprechend zugeordnet (§ 1a Bau GB).

10. Verkehrserschließung

Die Erschließung der Bebauung parallel der Obersinsener Straße erfolgt über die Obersinsener Straße. Hierbei werden die Zufahrtsbereiche zwischen der bestehenden Baumreihung hergestellt, die hierfür zu entfernenden Bäume (3 Stück) werden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aufgegriffen und fließen in die Gesamtbilanz wieder ein (Bilanzierung). Der Gehweg an der Obersinsener Straße wird in der Zufahrt farblich durchgezogen.
Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Stichweg in einer Breite von 5,75 m mit anschließender Wendeanlage. Die Wendeanlage entspricht in der Anlage den Richtlinien der EAE 85/95, sie ist für ein 2- bis 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Die Ecken im Bereich der Verkehrsflächen werden, soweit nicht im öffentlichen Straßenraum liegend mit einem Bord r = 50 cm abgerundet.
Durch diese Wendeanlage und die Freihalteflächen im Schwenkbereich erhalten die Müllfahrzeuge die Möglichkeit, den Stich zu befahren.
Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden innerhalb der Erschließungsfläche 4 öffentliche Stellplätze ausgewiesen.
Die gesamte innere Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.
Innerhalb des Plangebietes sind auf dem privaten Grundstück in direktem Anschluss zu den Gebäuden je Wohneinheit 2 Stellplätze nachgewiesen und im Plan nachrichtlich dargestellt.
Weitere notwendige Stellplätze können durch die direkte Zuordnung der Garagen- und Stellplatzanlage, nördlich der Obersinsener Straße am Eibischweg gelegen, nachgewiesen werden.
Soweit durch die geplante Breiten der öffentlichen Straßen eine Zufahrtsbreite zu den Privatgrundstücken unterhalb der Mindestbreiten für Fahrgassen aus der Garagenverordnung entstehen, sind durch entsprechende Maßnahmen auf dem Privatgrundstück durch z.B. überbreite oder übertiefe Stellplätze ein gefahrloses Ein - und Ausparken zu ermöglichen; ggfls. sind entsprechende Baulasten einzutragen.
Die Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehres liegt unmittelbar in der räumlichen Nähe des Plangebietes an der Obersinsener Straße.

11. Ver- und Entsorgungen

Die notwendigen Versorgungsleitungen werden von den zuständigen Versorgungsträgern erstellt. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss der vorhandenen Trinkwasserleitung im Verlauf der Obersinsener Straße.
Zur Sicherung des Löschwassers sind entsprechende Unterflurhydranten vorgesehen, die bereits in ausreichendem Maße im öffentlichen Bereich vorhanden sind. Die Ausbauplanung der Erschließungsanlage wird mit dem Leiter der Feuerwehr abgestimmt, um weitere Standorte der Hydranten im Rahmen der Erstellung der Erschließungsanlage festzulegen.
Im Geltungsbereich befinden sich eine Starkstromleitung der Elektrizitätsversorgungsunternehmen. Hierbei ist ein Schutzstreifen von 20 m zur nächsten bebaubaren Fläche einzuhalten.
Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas wird zwischen den Ansiedlern und den Versorgungsträgern geregelt.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Der Begründung zur Entwässerung liegt die konzeptionelle Untersuchung des Ingenieurbüros zur Schmutzwasser- und Regenwasserbehandlung bzw. die Ableitung des geplanten Schmutzwasseranteils aus der Bebauung zugrunde (s. Anlage 2). Das Schmutzwasser der direkten Anlieger der Obersinsener Straße wird jeweils in den Hauptsammler in der Obersinsener Straße im Freispiegelgefälle abgeleitet. Die Hinterlieger entwässern nach Vorgabe des Erschließungsträgers im dezentralen Entwässerungssystem, soweit notwendig erhält jedes Haus eine eigene Hebepumpenanlage, die gemeinsam in eine öffentliche Druckrohrleitung entwässern.

Diese Druckrohrleitung wird an den Hauptsammler in der Obersinsener Straße eingeleitet. Die weitere Bemessung wird durch das Fachbüro durchgeführt.
Die öffentlichen Schmutzwasserleitungen liegen alle im späteren Straßenraum, private Grundstücke sind nicht betroffen.
Die Ableitung des Regenwassers erfolgt zentral über eine gesonderte Leitung in den südlich des Plangebietes liegenden Gernegraben. Soweit Privatgrundstücke betroffen sind, ist eine grundbuchliche Sicherung der ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgt; die Flächen stehen dauerhaft zur Verfügung, soweit durch Geh-Fahr-Leitungsrechte und der Lage einzelner Schachtbauwerke auf privatem Grund eine Einschränkung der Nutzung im Wartungsfall erfolgt, ist dieses mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt. Die Abstimmung der Leitungsführung mit den Belangen der Grünordnung ist erfolgt. Eine Abstimmung mit der RAG Herne ist ebenfalls erfolgt; die bergbaulichen Einwirkungen durch fortschreitenden Abbau sind soweit relevant berücksichtigt.
Eine Versorgung des Baugebietes mit Nutzwärme auf der Basis dezentraler Kesselanlagen bzw. zentral versorgter Inselnetze ist eventuell möglich. Hierbei sind entsprechende Abstimmungen mit dem Versorgungsträger und dem Erschließungsträger sinnvoll. Es wird darüber hinaus angeregt, auf regenerative Energien zurück zu greifen (z. B. passive Sonnennutzung und Solarenergie).
Wertstoffsammelbehälter für diese Plangebiet sind auf der Obersinsener Straße gegenüber dem Rotdornweg vorhanden.

12. Durchführung
Bodenordnungsmaßnahmen werden nicht erforderlich, da die Eigentumsverhältnisse durch den Veranlasser geregelt sind.

13. Immissionen
Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zeigt eine Belastung des Gebietes durch Straßenverkehrslärm von der Obersinsener Straße und der Schulstraße auf.

Die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblatt zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ kann für die Plangebäude des Baugebietes im Zuge passiver Schallschutzmaßnahmen 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. Lärmschutzmaßnahmen, soweit nötig , sind durch den passiven Schutz an Gebäuden bzw. durch Zuordnung der geplanten Außenwohnbereiche durch den Bauherren zu gewährleisten.
Um die erforderlichen Orientierungswerte zu erhalten, werden Schallschutzmaßnahmen im Hochbau gemäß DIN 4109 Tab. 8 notwendig.

14. Denkmalschutz, Denkmalpflege
Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

15. Landwirtschaft
Landwirtschaftliche Betriebsformen der bestehenden Hofstellen sind nicht erkennbar. Immissionsbeeinträchtigungen und damit abstandspflichtige Viehhaltung gemäß VDI Richtlinien 3471 - 3473 liegen bei keinem der Betriebe vor.

16. Auswirkungen der Planung
Durch die getroffenen Festsetzungen werden Negativwirkungen der Planung in ihrer möglichen Auswirkung begrenzt, so dass die Umweltverträglichkeit des Vorhabens gewährleistet werden kann.

Die gewählte Siedlungsform und die Wahl der Erschließungsstruktur führt zu einem geminderten Flächenverbrauch. Auswirkungen auf das verkehrliche Umfeld sind als gering zu erachten, weil die Anbindung direkt an die Ha0uptverkehrssammelstraße (Obersinsener Straße) erfolgt.
Die Gewährleistung der vorhandenen Zielsetzung wurde in dem vorliegenden Bebauungsplan im Sinne des § 9 Bau GB durch entsprechende Festsetzungen gesichert.
Die Übernahme der Erstellungskosten sowie die weiteren notwendigen Kosten werden durch die vertragliche Vereinbarung zwischen Erschließungsträger und der Stadt geregelt. Der Bebauungsplan bildet gleichzeitig die planungsrechtliche Grundlage zur Einleitung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen. Die Bindung durch die textliche Festsetzung gewährleistet landschaftlich und räumlich vertretbare Formen und Nutzung der Wohnbebauung.

17. Flächenbilanz

Aus Fachbeitrag Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Tabelle 2:
Plangebiet insgesamt 11.330 m²
Versiegelte Flächen, Häuser .....2.600 m²
Verkehrsflächen, öffentlich .....690 m²
Zufahrten .....200 m²
Stellplätze, wasserdurchlässig..... 480 m²
Grünfläche .....1.047 m²
Ziergarten .....4.290 m²
Hecken, Gebüsch, Gründlanddrain .....2.023 m²

18. Kosten

Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplans anfallen, werden überschläglich wie folgt veranschlagt:
neue Verkehrsflächen, Straße, Wegebebauung ..... 260.000 DM
Verkehrsgrün ..... 15.000 DM
Grünfläche ..... 50.000 DM
Kanalbau ..... 300.000 DM
Projektierung ..... 150.000 DM
Gesamtkosten geschätzt: ..... 775.000 DM

19. Finanzierung

Die Finanzierung der Erschließung des Baugebietes wird durch den Eigentümer bzw. Erschließungsträger gesichert. Die Planung und Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage (Straßen, Kanäle und Regenwasserableitung) und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden aufgrund eines städtebaulichen Vertrages durch den Erschließungsträger (Frau Hülsmann) auf eigene Kosten ausgeführt. Für die Maßnahmen müssen keine Haushaltsmittel veranschlagt werden.
Für die Erhebung des Erschließungsbeitrages der Obersinsener Straße wird ein entsprechender Beitrag gegenüber den zukünftigen Erschlossenen von seiten der Stadt erhoben. Die Heranziehung des Beitrages wird ebenfalls im städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger geregelt, der Erschließungsträger wird diese Kosten direkt mit der Stadt Marl abrechnen, weiteres mit den zukünftigen Käufern wird privatrechtlich gesichert.

Marl, 10.12.2001
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L. S. gez. Rath

Baudezernent