B e g r ü n d u n g

des Bebauungsplanes Nr. 199 der Stadt Marl für den Bereich Schachtstraße/Lothar-Hentschel-Straße

Endstandsfassung vom 12.02.2007

INHALTSVERZEICHNIS

I. Räumlicher Geltungsbereich und Anlass des Satzungsverfahrens

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Anlass des Satzungsverfahrens

II. Planungsrechtliche Situation und andere Vorgaben

1 Flächennutzungsplan
2. Stadtentwicklungsplan
3. Planrechtliche Situation für die angrenzende Bereiche

III. Erläuterungen und Begründungen zum Planinhalt

1. Jetzige Nutzung und andere Planungsvorgaben
2. Städtebauliches Gesamtkonzept
3. Verkehrserschließung
   3.1 Fließender Verkehr
   3.2 Ruhender Verkehr

IV. Grünkonzept

A. Ausgangssituation
1. Vegetation/Flächennutzung
2. Ortsbild/Erholungsfunktion
3. Planungsvorhaben

B. Auswirkungen
1. Verringerung naturferner Standorte infolge Flächenentsiegelung
2. Biotopverluste / Gewinn
3. Erhebliche Verbesserungen des Ortsbildes

C. Aspekte der Grünordnung

V. Planungsrechtliche Aussagen

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der Baulichen Nutzung
   2.1 Grund- und Geschossflächenzahl
   2.2 Gebäudehöhe, Geschossflächenzahl
3. Festsetzungen und Darstellungen im Plangebiet
4. Sonstige Planungsvorgaben und Hinweise zur Grundstücksnutzung
5. Gestalterische Festsetzungen

VI. Immissionslage und andere bodenrelevante Aussagen

1. Luftreinhalteplan (Luftbelastung)
2. Schallschutz
3. Altlasten
4. Bergbau – Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB
5, Denkmalschutz
6. Brandschutz
7. Kampfmittelmeldung

VII. Erschließung, Ver- und Entsorgung

1. Erschließung
   1.1 Darstellung der Baumaßnahme
   1.2 Innere Erschließung
   1.3 Entwässerung und Höhenlage
2. Ver- und Entsorgung
   2.1 Entwässerung
   2.2 Beleuchtung
   2.3 Ausstattung
   2.4 Leitungen

VIII. Durchführung der Maßnahme, Finanzierung, Kosten

IX. Anlagen

I. Räumlicher Geltungsbereich und Anlass des Satzungsverfahrens

1. Räumlicher Geltungsbereich
   Das ca. 3.800 m² große Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebietes im Stadtteil Brassert und erfasst eine Fläche zwischen der Lothar-Hentschel-Straße. und der Schachtstraße, die bisher als Garagenhof genutzt wurde. Es schließt südlich an den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 an.

2. Anlass des Satzungsverfahrens
   Der Erschließungsträger hat einen Antrag auf die Einleitung eines Satzungsverfahrens gestellt, um im Bereich Lothar-Hentschel-Straße/Schachtstraße auf dem vorhandenen ehemaligen Garagengrundstück eine Wohnungsbaumaßnahme bzw. die Grundstücke für eine solche Maßnahme zu realisieren. Dieser Bereich stellt eine logische Erweiterung und eine zusätzliche Erschließung des nördlich gelegenen VE-Planes Nr. 9 dar.
   Hierzu hat der Erschließungsträger einen entsprechenden Bebauungsplanentwurf erarbeitet, der mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.
   Ziel des Bebauungsplanentwurfes ist es, auf den zur Verfügung stehenden bisher als Garagenhof genutzten versiegelten Flächen eine Bebauung von ca. 12 Reihenhäusern, 4 Garagen, zusätzliche Carports und Stellplätze entlang der Erschließungsstraße zu schaffen.

II. Planungsrechtliche Situation und andere Vorgaben

1. Flächennutzungsplan
   Im Flächennutzungsplan der Stadt Marl ist der Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Er umfasst mehrere Häuser an der Plaggenbrauckstraße, in denen Geschäfte untergebracht sind sowie ein größeres Lebensmittelgeschäft an der Schachtstraße und den Garagenhof, der für eine Bebauung in Anspruch genommen werden soll.
   In Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster wird in Bezug auf die nicht vollständige Wegnahme der Mischgebietsfläche und aufgrund des Verbleibs der kleineren Läden sowie des größeren Einzelhandelsgeschäftes im Bereich der Mischgebietsfläche davon ausgegangen, dass die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt werden. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass der Garagenhof, der bei einer Breite von 30 – 40 m einer normalen Bautiefe entspricht, weitgehend den angrenzenden Wohnbauflächen zugeordnet werden kann.
   Unter Beachtung dieser Bewertungsmaßstäbe ist davon auszugehen, dass kein eigenständiges Flächennutzungsplanänderungsverfahren zur Realisierung der Wohnbebauung zu erfolgen hat.

2. Stadtentwicklungsplanung
   Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Grundstücken für Familienheime wird zur Abrundung des südwestlichen Siedlungsraumes die Ausweisung von weiteren Bauflächen vorgesehen. Diese Absicht begründet den Beschluss zur Einleitung eines Satzungsverfahrens. Hierbei wird die maßstäbliche Ergänzung bereits vorhandener Baustrukturen sowie das Einfügen in den angrenzenden Siedlungsraum als Ziel bestimmt.
   Die infrastrukturelle Versorgung für die neu anzusiedelnde Bevölkerung kann für den täglichen Bedarf weitgehend im Ortsteil Brassert und im Stadtkern abgedeckt werden.
   Schulen sowie Kindergärten sind im Ortsteil bzw. in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden.
   Für die ca. 12 neu entstehenden Wohnungseinheiten (WE) wird mit einer statistischen Einwohnerzahl (EW) - 2,7 EW x 12 WE - von rd. 32 EW gerechnet.

3. Planungsrechtliche Situation für die angrenzenden Bereiche
   In dem westlich und südlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereich jenseits der Plaggenbrauckstraße und Schachtstraße sichern die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 42 und Nr. 61 eine überwiegend ein- bis zweigeschossige, inzwischen realisierte Wohnbebauung. Nördlich und östlich schließt sich der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 mit 2 geschossiger Wohnbebauung an. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein örtliches Nahversorgungszentrum (Plusmarkt, Getränkehandel, Bäckershop).
   Der Entwurf zum Bebauungsplan umfasst einen Bereich, der dem Wohnen vorbehalten ist. Das Gebiet ist weitgehend bebaut. Die vorgesehene ergänzende Wohnbebauung fügt sich somit in die gegebene Bau- und Nutzungsstruktur ein.

III. Erläuterungen und Begründung zum Planinhalt

1. Jetzige Nutzung und andere Planungsvorgaben
   Die Flächen des Plangebietes liegen in einem Bereich, der überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt ist. Das Plangebiet ist an den umgebenden Randzonen weitgehend bebaut und erschlossen. Der direkt angrenzende Bereich ist durch eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung gekennzeichnet. Das in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche Nahversorgungszentrum (Plusmarkt, Getränkehandel, Bäckershop) überschreitet nicht die Immissionswerte der TA Lärm lt. der beiliegenden Ergänzung zum Lärmgutachten.

2. Städtebauliches Gesamtkonzept
   Für das Plangebiet ergibt sich das städtebauliche Konzept aus einer Ergänzung der Bau- und Siedlungsstruktur der direkt angrenzenden Siedlungsteile. Unter der Inanspruchnahme der Flächen des ehemaligen Garagenhofes soll ein städtebaulich eindeutig bestimmbares Wohnquartier mit hohem Wohnwert realisiert werden. Vorgesehen ist eine Eigenheimbebauung entlang der Erschließungsstraße. Die gewählte Stellung, Ausrichtung und Anordnung der Bebauung berücksichtigen die Erschließungsplanung mit ihren bestimmenden linearen Raumbildungen.

3. Verkehrserschließung
   3.1. Fließender Verkehr
   Die Erschließung für die ca. 12 neu entstehenden Wohneinheiten erfolgt von der Schachtstraße. Sie verbindet die vorhandene Lothar-Hentschel-Straße mit der Schachtstraße und bildet so eine zusätzliche Erschließung des Plangebietes des V + E – Plan Nr. 9. Außerdem erfolgt eine öffentliche Fuß- und Radwegverbindung in Richtung Osten zur vorhandenen Sackgasse der Wilhelm-Wemmer-Straße.
   3.2. Ruhender Verkehr
   Die erforderlichen Flächen für das Parken von Fahrzeugen sind in Garagen, Stellplätzen oder Carportanlagen entsprechend dem Planeintrag anzuordnen.
   Zur Berechnung des privaten Stellplatzbedarfes sind für die Einfamilienhausbebauung 2 unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze pro Wohneinheit zu Grunde zulegen.
   Dem entsprechend sind für die max. 12 Reihenhäuser max. 24 Stellplätze nachzuweisen. Diese notwendigen Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr werden überwiegend in den zugeordneten Garagen bzw. Stellplatz- oder Carportanlagen untergebracht. Der Fahrverkehr wird somit direkt von den Erschließungsstraßen in die jeweiligen Anlagen geleitet, so dass unnötige Störungen der Wohn- und Freibereiche vermieden werden.
   Die Deckung des öffentlichen Parkraumbedarfs erfolgt im Bereich der Erschließungsstraße mit 4 Stellplätzen, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, so dass nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) der öffentliche Parkraumbedarf abgedeckt ist.

IV. Grünkonzept (siehe Anlage 5: landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)

A Ausgangssituation

1. Vegetation/Flächennutzung
   Im gesamten Plangebiet finden sich keine relevanten Vegetationsbestände, mit Ausnahme einer jungen Birkengruppe im Bereich der künftigen Erschließungsstraße. Die Fläche selbst wurde bislang in Form einer mehrzeiligen Garagenbebauung mit schotterbefestigten Erschließungsbereichen genutzt. Die geplante Umnutzung wird sich in dieser Hinsicht günstig auswirken.

2. Ortsbild/Erholungsfunktion
   Das Plangebiet ist für das Ortsbild vorwiegend von lokaler Bedeutung. Durch seine Lage inmitten vorhandener Bebauung ist die Fläche nicht erlebbar, und hat wegen seiner einförmigen Bebauung und teilweise Mindernutzung derzeit eher ungünstigen Einfluss auf das Ortsbild des Viertels.
   Eine besondere Erholungsfunktion liegt bislang nicht vor. Durch die geplanten Hausgärten wird der Planungsbereich Relevanz für die Feierabenderholung erhalten.

3. Planungsvorhaben
Im Flächennutzungsplan der Stadt Marl ist der Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen.

B Auswirkungen

Die Baumassnahme lässt folgende Verbesserungen für den Naturhaushalt und das Ortsbild erwarten:

1. Verringerung naturferner Standorte infolge Flächenentsiegelung
durch die Anlage von Hausgärten und Grünflächen; die künftige Bebauung einschließlich Erschließungsstraße liegt in Bereichen mit bereits zerstörten Bodenflächen und der Grundwasserneubildung bereits entzogenen Flächen. Einer überbauten Fläche von vorher 1.600 m² und geschotterten Flächen von vorher 2.120 m² stehen überbaute Flächen von nachher 760 m² sowie Erschließungs- und Wegeflächen von nachher 1.850 m² gegenüber. Hierdurch wird ein Ausgleich für Eingriffe an anderer Stelle – gemäß der Bewertungsmethode des Kreises Recklinghausen – im Verhältnis 1:1 möglich. Diese Möglichkeit ist im Planungsalltag nur selten gegeben, so dass der hieraus entstehende Vorteil mit Blick auf andere Bauvorhaben gegen bereits bestehende Ausgleichsansprüche aufgerechnet werden kann.

2. Biotopverluste
Durch die Maßnahme geht die junge Birkengruppe (ca. 50 m²) ohne besondere Lebensraum- oder Gestaltungsfunktion verloren. Weitere Biotopverluste entstehen nicht. Im Gegenteil werden 860 m² Gartenflächen und 290 m² Grünflächen anstelle bislang versiegelter Bereiche neu geschaffen. Auch hierbei handelt es sich um Ausgleichsmaßnahmen, die im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für Eingriffe an anderer Stelle anrechenbar sind.
Das Maß der verschiedenartigen Flächenentsiegelungen und der Umnutzung ist der bioökologischen Flächenbilanz zu entnehmen.

3. Mit erheblichen Verbesserungen des Ortsbildes
ist aufgrund der künftig verbesserten Erlebbarkeit zu rechnen, da die mindergenutzte Garagenbebauung einer quartiersgemäßen Wohnbebauung mit umgebender Hausgartennutzung weichen wird.

C. Aspekte der Grünordnung

Anpflanzung von Laubbaum-Hochstämmen in Pflanzbeeten
Anpflanzung von Laubbäumen in Begrünungsflächen vorwiegend im Straßen- bzw. Stellplatzrandbereich (ca. 290 m²) mit niedrigwüchsigen Ziersträuchern, vorwiegend Potentilla fruticosa-Sorten bzw. Beet- und Kleinstrauch-Rosen (The Fairy bzw. Rosa swany) 2 x v, 40-60 cm; zur Anwendung kommen max. 5 Laubbaum-Hochstämme 1. Ordnung, wahlweise Linde (Filia cordata), Stieleiche (Quercus cobur), Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatarus), Esche (Fraxinus excelsior) oder Rosskastanie (Aesaulus hippocastanum), St.U. 18-20 cm.
Der Abstand neu zu pflanzender Bäume von unterirdischen Versorgungsanlagen beträgt mindestens 1,0 m (Stamm/Leitung); bei Abständen zwischen 1,0 m und 2,0 m erfolgt innerhalb der Pflanzgrube zur Mulde hin der Einbau einer Wurzelschutzfolie.

Bioökologischer Flächenvergleich
Der bioökologische Flächenvergleich erfolgt auf der Grundlage der Bewertungsmethode des Kreises Recklinghausen als Quantifizierung der Biotopwert-Differenz.

Prämissen
Im konkreten Planungsfall fließen ergänzend/abweichend zur o. g. Bewertungsmethode folgende Prämissen in die Quantifizierung ein:
- Die Erschließungsstraße inkl. Zufahrten und Stellplätze wird in der Berechnung wie eine voll versiegelte Fläche behandelt (0 Wertepunkte).
- Der Wirtschaftsweg wird teilversiegelt (Schotter o.ä.) ausgeführt und mit 0.2 Wertpunkten angerechnet.
- Private Gärten werden mit 2,0 veranschlagt.
- Die Traufflächen der Bäume werden im Bestand von den übrigen Flächenwerten subtrahiert und gehen ausschließlich mit den ihnen zugeordneten Gehölzwerten in die Quantifizierung ein.

- Baumpflanzungen werden mit jeweils 40 qm im Bereich der Grünflächen mit 2,5 Wertpunkten veranschlagt. Ausgegangen wird dabei von der Pflanzung von einheimischen Laubbäumen 1. Ordnung. Sonstige Grünflächen erhalten die Wertigkeit 1,0.

Die Bilanzierung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kommt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 199 zu einem
Kompensationsüberschuss
Die bioökologische Flächenbilanz ergibt im Vorher-Nachher-Vergleich einen rechnerischen Überschuss von rund + 2.037 Wertpunkten (lt. Anliegendes Gutachten).

Da keine funktional relevanten Biotopverluste auftreten, sondern sich vielmehr infolge der Entsiegelung naturferner Standorte (Bebauung, Flächenversiegelung) nennenswerte Verbesserungen gegenüber der bisherigen Situation ergeben, entsteht die Möglichkeit zur Verrechnung dieses Kompensationsüberschusses mit bestehenden Defiziten – z. B. aus dem benachbarten Baugebiet –, so dass in geringerem Umfang auf Flächen außerhalb des Gebietes zurückgegriffen werden muss.

Unter Einbeziehung dieser Überlegungen ist die Ökologische Bilanz des Bebauungsplanes Nr. 199 mehr als ausgeglichen. Der in relevantem Umfang Kompensationsüberschuss von 2.037 Wertpunkten kann mit Ansprüchen aus anderen Verfahren verrechnet werden.
Dies wird im Erschließungsvertrag geregelt.

V. Planrechtliche Aussage

1. Art der baulichen Nutzung
   Für die direkt angrenzenden Bereiche und Siedlungsteile ist die Wohnnutzung bestimmend. Der Bebauungsplan schreibt als Art der baulichen Nutzung aufgrund der gegebenen und beabsichtigten Bau- und Nutzungsstruktur für das Plangebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und für die übrigen Bereiche öffentliche oder private Verkehrs- und Grünfläche vor.

2. Maß der baulichen Nutzung
   2.1. Grund- und Geschossflächenzahl
   Für den Bereich der Bebauung wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 festgelegt.
   2.2. Gebäudehöhe, Geschossflächenzahl
   Im Bebauungsplan ist die Zahl der Vollgeschosse zwingend mit II festgesetzt.

3. Festsetzungen und Darstellungen im Plangebiet
   Die Neubebauung ist über eine neu zu bauende öffentliche Wohnstraße an die Schacht- und Lothar-Hentschel-Straße angebunden. Eine Baustraße ist schon fertig gestellt.
   Unter Berücksichtigung der räumlichen Gliederung der Stadtrandlage und in Anlehnung an die bestehende Bebauung der angrenzenden Siedlungsteile sind zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach festgeschrieben. Die gewählte geschlossene Bauform berücksichtigt die vorherrschend prägende Baustruktur der angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche. Die vorgesehenen Baukörper sind durch die Baugrenzen in ihrer Stellung und Maßstäblichkeit eindeutig fixiert. Geringfügige abweichende Baukörperstellungen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.
   Die so vorgegebene Stellung der Gebäude sichert nach Westen ausgerichtete Gartenflächen und schafft so für die künftigen Bewohner ein offenes Wohnen mit ausgewogenen Grünanteilen. Die optisch zusammenhängenden Gartenbereiche, einschließlich der von Bebauung freizuhaltenden privaten Grünflächen, tragen zur Prägung einer besonderen Identität eines Wohnquartiers im Grünen mit einem hohen Wohnwert bei.
   Zur Erschließung der hinteren Gartenbereiche ist ein schmaler Wirtschaftsweg (mit Gehrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Eigentümer) vorgesehen!

4. Sonstige Planungsvorgaben und Hinweise zur Grundstücksnutzung
   Gemäß einer Bodenuntersuchung sind im Plangebiet niedrige Grundwasserstände festgestellt worden. Trotzdem soll vorrangige auf die Unterkellerung von Gebäuden verzichtet werden. Sind dennoch Kellersohlengründungen vorgesehen, so sind diese Keller mit wasserdichtem Beton oder einer druckwasserhaltenden Außenhautdichtung auszuführen. Eine Einleitung des Grundwasser in den städtischen Ka-

nal ist nach den Vorschriften des Wasserhaushaltgesetzes und nach der Entwässerungssatzung der Stadt Marl nicht statthaft.
Unter der Berücksichtigung des Bodengutachtens, welches eine Versickerung ausschließt, sollen die anfallenden Oberflächenwässer der baulichen Anlagen in den Mischwasserkanal der Erschließungsstraße eingeleitet werden.

5. Gestalterische Festsetzungen
Architekturelemente wie Dächer, Fassaden und ihre Gliederung, Garagen und Einfriedigungen stellen in ihrer gestaltbestimmenden und maßstäblichen Wirkung neben der Gebäudestellung, der Höhenentwicklung und der Bauweise den größten Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild der Neubebauung dar. Zur Unterstützung der städtebaulichen Ziele und einer abgestimmten äußeren Gestaltung sind gestalterische Bauvorschriften im Bebauungsplan enthalten, die ein gestalterisch ausgewogenes Siedlungsbild sichern. Durch den gewählten Gestaltungsrahmen soll die Neubebauung so eingegliedert werden, dass die Bebauung in ihrem äußeren Erscheinungsbild als harmonische Einheit wirkt, ohne dass der architektonische Spielraum zu sehr eingeengt wird.

VI. Immissionslage und andere bodenrelevante Aussagen

1. Luftreinhalteplan (Luftbelastung)
Der Planbereich liegt in einem Belastungsgebiet, welches im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet-Mitte geführt wird.
Im Bereich der Flächennutzung wurde das Erhebungssystem zur Messung der Luftbelastung umgestellt, so dass aus diesem Grund die Daten des Luftreinhalteplanes mit dem der 1. Fortschreibung 1987 - 1991 nicht vergleichbar sind.
Für die Beurteilung des Planbereiches wurden die Daten der Messstationen in Polsum und Sickingmühle berücksichtigt, da hier u.a. die Komponenten Stickstoffmonoxyd, Stickstoffoxyd, Kohlenmonoxyd und Schwebstoffe gemessen werden.
An der Messstation in Sickingmühle wird zusätzlich noch die Komponente Ozon ermittelt.
In ca. 2.100 m Entfernung befindet sich südlich des Plangebietes eine Tierkörperbeseitigungsanlage. Der Betrieb der Tierkörperbeseitigungsanlage ist mit erheblichen Geruchsemissionen verbunden, wobei es sich hier um keine gesundheitsgefährdenden Immissionen handelt. Nach dem Abstandserlass, Runderlass des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales ist unter der Berücksichtigung dieser Emissionslage zwischen einer solchen Anlage und Wohngebieten ein Abstand von 1.000 m einzuhalten. Von entsprechenden Geruchsbelästigungen ist somit aufgrund des 2.100 m Abstandes in aller Regel nicht auszugehen.
Insgesamt ist festzustellen, dass alle Immissionskonzentrationen unterhalb der zulässigen Grenzwerte liegen. Die Schadstoffbelastungen bewegen sich in einem für diese Region normalen Rahmen und stellen somit keine besondere Gefährdung dar.

2. Schallschutz
Nach dem Baugesetzbuch sind die Belange des Immissionsschutzes, also auch des Schallschutzes zu berücksichtigen und mit anderen Belangen abzuwägen.
Das als Anlage Nr. 3 beigefügte Schalltechnische Gutachten legt dar, inwieweit die im Plangebiet liegenden Bauflächen durch Schallimmissionen beeinträchtigt werden. Dabei wurde der Einfluss des gewerblich genutzten Nachbargrundstücks im anliegenden Nachtrag berücksichtigt.
Da bereits die vorhandene offene Bebauung entlang der Schacht-, Plaggenbrauck- und Sauerbruchstraße im Wesentlichen bis auf wenige Meter an die Straßenlärmquelle heranrückt und der Wohnsiedlungsbereich durch überwiegend in sich übergreifende Garten- und Grünfreibereiche gekennzeichnet ist, sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von in sich geschlossenen Lärmschutzanlagen (z. B. Mauern, Wände usw.) aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen, um so den prägenden, optisch durchlässigen Grüncharakter der Wohnquartiere aufzunehmen und zu ergänzen.
Als Grundlage für die Beurteilung der Lärmimmissionssituation im Plangebiet dient die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - sowie die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau -.
Nach der, der Begründung beigefügten schalltechnischen Untersuchung (Anlage Nr. 3 der Begründung) werden die Immissionsrichtwerte nach DIN 18005 nicht überschritten.
Bei den Fassadenseiten beträgt das Schalldämm-Maß erforderlich R'w > 30 dB, dieses wird laut Gutachten durch Fenster der Schallschutzklassen 1 oder 2 erreicht.
Hieraus resultierende Schutzmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Planteil als Text-

festsetzung festgelegt.
Das in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche Nahversorgungszentrum (Plusmarkt, Getränkehandel, Bäckershop) überschreitet nicht die Immissionswerte der TA Lärm lt. der beiliegenden Ergänzung zum Lärmgutachten.

3. Altlasten
Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten vorhanden.

4. Bergbau - Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB
Unter dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Bergbau umgegangen.
Zum Schutz von Bauwerken gegen Bergschäden können Anpassungsmaßnahmen (§ 110 Bundesberggesetz) oder Sicherungsmaßnahmen (§ 111 Bundesberggesetz) erforderlich werden.

5. Denkmalschutz
Bodendenkmäler sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Bei ggf. vorhandenen Bodendenkmälern sind die §§ 15 und 16 DSchG NW zu beachten.

6. Brandschutz
Für die künftigen baulichen Anlagen ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei der Bemessung der Löschwassermenge ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu beachten.
7. Kampfmittelmeldung
Die Luftbildauswertung der zurzeit vorhandenen Luftbilder lassen ein Bombenabwurfgebiet, jedoch kein spezifischen Hinweis auf Blindgängereinschlagstellen erkennen. Dadurch ist das Absuchen der zu bebauenden Flächen und der Baugruben erforderlich. Bezirksregierung Arnsberg – 18.08.2004.
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

VII. Erschließung, Ver- und Entsorgung

1. Erschließung
   1.1. Darstellung der Baumaßnahme
   Die Neue Marler Bauträgergesellschaft beabsichtigt die Erweiterung des Vorhabens- und Erschließungsplanes Nr. 9 Plaggenbrauck-/Sauerbruchstraße in Marl.
   Die Erweiterung bezieht sich auf die Verlängerung der Planstraße A (jetzt Lothar-Hentschel-Straße) mit Anschluss an die Schachtstraße.
   Westlich der Straße (Verlängerung der Lothar-Hentschel-Straße) sollen 12 WE in Form von Hausgruppen entstehen.
   Die Erschließung kann von der Sauerbruchstraße über das Baugebiet sowie von dem geplanten Anschluss an die Schachtstraße erfolgen.
   1.2. Innere Erschließung
   Die Verlängerung der Planstraße A soll in einer Breite von 5,50 m, zuzüglich beidseitig je 0,30 m für die Randeinfassung, ausgebaut werden.
   Im Übergangsbereich der Planstraße an die Lothar-Henschel-Straße wurde die Querschnittsbreite des Straßenraumes auf B = 5,30 m eingeengt. Der Begegnungsfall PKW/PKW ist gewährleistet.
   Westlich der Straße entstehen die Reihen- oder Doppelhäuser mit Garagen oder Carports. Gegenüberliegend auf der östlichen Seite sollen Carportanlagen dem Parkbedarf gerecht werden. Ca. 25 m von der Einmündung zur Schachtstraße sollen in einem Zufahrtsbereich vier öffentliche Senkrechtstellplätze entstehen. Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze beträgt 4 Stück. (je 4 Wohneinheiten 1 öffentlicher Stellplatz). Parken im 5,50 m breiten Fahrbahnbereich soll nicht stattfinden.
   Zwischen Carportanlage und Straßenraumgrenze liegt ein 50 cm breiter „Sicherheitsraum“ zur Vergrößerung des Lichtraumprofils.
   Die Stellplätze werden in einer Breite von 2,50 m und einer Länge von 5,00 m ausgebildet. Als Fahrgassentiefe ergibt sich aus „Sicherheitsraum“, Randeinfassungen und Fahrspur ein Gesamtmaß von 6,60 m, welches ein bequemes Ein- und Ausparken ermöglicht.
   Die Erweiterung soll, wie auch das gesamte Baugebiet, als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.

Im Übergangsbereich in den I. Bauabschnitt wird aufgrund des Grenzzuschnittes eine Verschwenkung in der Straße erforderlich und die Straße auf 5,30 m Breite einschließlich Randeinfassung eingeengt. Der Begegnungsfall PKW/PKW ist gewährleistet, LKW/PKW erfordert gegenseitige Rücksichtsnahme.
Die Fahrspur wird entsprechend den internen Richtlinien der Stadt Marl mit Verbundsteinpflaster, anthrazit ausgebildet. Die Einfassung der Straße geschieht mit Rundbordsteinen R 15 x 22, r = 5 cm, die mit 4 cm Anschlag gesetzt werden.
Im Bereich angrenzender Grünflächen (sowohl privat als auch öffentlich) wird eine Betonplatte 15/30/10 auf der Rückenstütze der Randeinfassung verlegt.
Grundsätzlich orientiert sich der Ausbau an den abgestimmten Vorgaben des bereits erstellten Bauabschnitts.

1.3. Entwässerung und Höhenlage
Die Höhenlage wird im Wesentlichen durch die Anschlusspunkte an der Schachtstraße sowie durch den Anschlussbereich (Planstraße A = Lothar-Hentschel-Straße) des Baugebietes bestimmt.
Da eine Versickerung in diesem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 199 nach Aussage des Bodengutachtens nicht möglich ist, sollen Schmutz- und Regenwasser im Mischwassersystem, DN 250 mit Anschluss an den Mischwasserkanal in der Schachtstraße, abgeleitet werden.
Das Regenwasser wird über Straßenabläufe (Längsrekord) den Mischwasserkanälen zugeführt.
Das Regenwasser der Stellplatz- bzw. Carportanlagen wird in die direkt angrenzenden Grünflächen entwässert. Diese werden zu diesem Zweck in der Mitte etwas muldenartig ausgebildet.
Die Versorgungsleitungen sind auf der westlichen Straßenseite (Gebäudeseite) vorgesehen und wechseln dann im Übergangsbereich zum Baugebiet auf die östliche Seite, wobei der Versatz im Übergangsbereich den Wechsel der Lage der Versorgungsleitungen begünstigt.
Im Zuge des weiteren Verfahrens ist beabsichtigt, entsprechende Detailabstimmungen mit den Versorgungsträgern vorzunehmen.

2. Ver- und Entsorgung

2.1. Entwässerung
Im nördlich an das Plangebiet anschließenden Baugebiet verläuft ein Schmutzwasserkanal DN 200. Das Regenwasser dort wird in Muldenrigolen versickert.
Südlich des Plangebietes befindet sich in der Schachtstraße ein städtischer Mischwasserkanal in ca. 3,00 m Tiefe.
An beide Kanäle kann prinzipiell angeschlossen werden.
Da eine Regenwasserversickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist und die umliegenden städtischen Mischwasserkanäle ausreichend Leistungsreserven aufweisen, wird das Plangebiet im Mischsystem entwässert.
Da nördlich des Plangebietes nur ein reiner Schmutzwasserkanal liegt, an den kein Regenwasser angeschlossen werden soll, muss das Gebiet nach Süden zur Schachtstraße hin entwässern.

2.2. Beleuchtung
Die geplanten Straßenbeleuchtungsstandorte werden in Abstimmung mit der Stadt Marl festgelegt.

2.3. Ausstattung
Markierung und Beschilderung dieser Maßnahme erfolgen auf der Grundlage der einschlägigen Richtlinien und in Abstimmung mit der zuständigen Ordnungsbehörde.

2.4. Leitungen
Für die Verlegung der Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser und Telefon) wird nach Abstimmung mit den Versorgungsträgern ein Leitungsplan aufgestellt.
Alle geplanten Maßnahmen im Bereich bestehender Leitungen sind rechtzeitig mit den betreffenden Versorgungsträgern abzustimmen.

VIII. Durchführung der Maßnahme, Finanzierung, Kosten

Die Bauausführung und -überwachung erfolgt laut städtebaulichem Vertrag. Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadt Marl keine Kosten.

IX. Anlagen

Anlage 1	Bodengrunduntersuchung vom 28.06.2004
Anlage 2	Gefährdungsabschätzung vom 08.10.2004
Anlage 3:	Schalltechnisches Gutachten vom 27.11.2001
Anlage 4 und 6:	Erschließung Verkehr/Entwässerung von Sept. 2005
Anlage 5:	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur naturschutzrechtliche Eingriffsregelung von März 2005

Marl, 12.02.2007
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L. S. gez. Reynoss

Rath
Baudezernent

B e g r ü n d u n g

der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 199 der Stadt Marl für den Bereich Lothar-Hentschel-Straße / Schachtstraße [Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)]

Endstandsfassung vom 03.09.2009

---

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der mit der Bekanntmachung vom 12.02.2007 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 199 Lothar-Hentschel-Straße / Schachtstraße im Stadtteil Marl-Brassert wird begrenzt:

- im Norden durch die Wohnbebauung Lothar-Henschel-Straße, Flurstücke 580, 581 u. 583 der Flur 77
- im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze der Wohnbebauung an der Wilhelm-Wemmer-Straße, Flurstücke 584 bis 587, 567, 630,631,245 der Flur 77
- im Süden durch die Schachtstraße K8 und die Bebauung an der Schachtstraße, Flurstücke 556, 657u. 245 der Flur 77
- im Westen durch die rückwärtigen Grundstücke der Bebauung an der Plaggenbrauckstraße, Flurstücke 22, 284 u. 19 der Flur 77

Das ca. 3.800 m² große Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebietes im Stadtteil Marl-Brassert und erfasst eine Fläche zwischen der Lothar-Hentschel-Straße und der Schachtstraße, die bisher als Garagenhof genutzt wurde. Es schließt südlich an den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 an.
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 199 betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und beinhaltet die Änderung der Bebauungsform sowie Ergänzungen und Aufhebungen der textlichen Festsetzungen.

2. Ziel und Anlass der Änderung

Generelles Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, für das ausgewiesene Baugebietsgrundstück zwei Wohngebäude mit Altenwohnungen zu verwirklichen.
Das grundsätzliche Ziel des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 199 ist die Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ mit der Zulässigkeit von einer Reihenhausbebauung, die als südliche Fortsetzung der Wohnbebauung entlang der Lothar-Henschel-Straße gedacht war.
Aus Gründen der demographischen Entwicklung und der damit verbundenen Nachfragesituation von Altenwohnungen beabsichtigt die Neue Marler Baugesellschaft, abweichend von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, zwei Wohngebäude mit 30 Altenwohnungen anstatt der 12 Reihenhäuser zu errichten.
Diese Neuplanung führt zur erforderlichen Änderung der Festsetzung des Bebauungsplanes.

3. Verfahren

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 199 wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Die im § 13 a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind erfüllt.
Da es sich um eine Nutzbarmachung von bebauten Siedlungsflächen handelt, die den Innenbereichsflächen zuzuordnen sind, ist die Grundvoraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gegeben.
Zu den Voraussetzungen zählen:
Bei der Änderung handelt es sich um eine Anpassungsmaßnahme zur Stärkung der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche, die durch die Änderung entsteht, beträgt insgesamt weniger als 20.000 m².
Es werden keine Vorhaben mit der Änderung begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
Es bestehen durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB der genannten Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 199 trifft aus den vorgenannten Gründen die Anwendung des Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu.

4. Erläuterung / Inhalt der Änderung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ist in seiner Festsetzung und der Begründung sehr differenziert auf die Reihenhausbebauung abgestellt, so dass der überwiegende Teil der textlichen Festsetzung und die Begründung durch die Änderung neu zu verfassen ist. Mit der Begründung zur 1. Änderung werden die nicht mehr zutreffenden Festsetzungen und deren Begründungen aufgehoben.
Das in der Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes dargestellte „Allgemeine Wohnbaugebiet“ und die ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche werden im Grundsatz beibehalten und nur im geringen Umfang durch die Aufhebung der kleinteiligen privaten Grünflächen erweitert bzw. verändert.
Für die zu erwartenden stärkeren Besucherverkehre erfolgt eine zusätzliche Erweiterung der öffentlichen Parkfläche im Anschluss an die Fuß- und Radwegeverbindung. Innerhalb des allgemeinen Wohnbaugebietes werden die zwei dargestellten Baufelder (überbaubaren Flächen) beibehalten, jedoch für die Einpassung der geplanten zwei Wohngebäude in ihrer Bautiefe nach Westen erweitert.
Die östlich der Planstraße ausgewiesene Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und/oder Carports mit der Überlagerung für Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm dient der geordneten Zuweisung und störungsfreien möglichen Unterbringung von Stellplätzen/Carports unter Beachtung der nachbarschaftlichen Außenwohnbereiche.
Weitere Änderungen beziehen sich auf die Anpassung der textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen und insbesondere zur Sicherung der Einbindung der geplanten geänderten Bebauungsform in das bestehende Umfeld.
Weil es sich bei der Planung um zwei Einzelgebäude handelt, die durch die zwingend festgesetzte Zweigeschossigkeit und die Festsetzung der Traufhöhe ausreichend in ihrem Maß der baulich Nutzung bestimmt werden, wird auf eine Festsetzung der Geschoßflächenzahl verzichtet. Ebenso ist die Vielzahl von gestalterischen Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper entbehrlich. Weitere Festsetzungen werden aus Gründen der konkreteren Bezeichnung in der Formulierung angepasst (z.B. Lärmschutz, Bezugspunktbestimmung, Traufhöhe usw.)
Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung und der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes werden durch die Änderung nicht ausgelöst. Die grundlegenden Anforderungen der Infrastruktur bzw. Erschließung und die ökologischen Belange sind durch die Änderung nicht betroffen.
Aus Gründen der Übersichtlichkeit, Lesbarkeit und der zukünftigen Handhabung des Planwerkes wurden die textliche Festsetzung und die Begründung in der geänderten Fassung als Gesamtwerk erstellt.

5. Begründung zur Änderung
(Gesamtwerk in der geänderten Fassung)

Planungsrechtliche Situation / Vorgaben

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt in einen Bereich, der als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Marl ausgewiesen ist. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster wird in Bezug auf die nicht vollständige Wegnahme der Mischgebietsfläche und aufgrund des Verbleibs der kleineren Läden sowie des größeren Einzelhandelsgeschäftes im Bereich der Mischgebietsfläche davon ausgegangen, dass die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt werden. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass der Garagenhof, der bei einer Breite von 30 – 40 m einer normalen Bautiefe entspricht, weitgehend den angrenzenden Wohnbauflächen zugeordnet werden kann. Unter Beachtung dieser Bewertungsmaßstäbe ist davon auszugehen, dass kein eigenständiges Flächennutzungsplanänderungsverfahren zur Realisierung der Wohnbebauung zu erfolgen hat.

Planungsrechtliche Situation für die angrenzenden Bereiche

In dem westlich und südlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereich jenseits der Plaggenbrauckstraße und Schachtstraße sichern die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 42 und Nr. 61 eine überwiegend ein- bis zweigeschossige, inzwischen realisierte Wohnbebauung. Nördlich und östlich schließt sich der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 mit zwei geschossiger Wohnbebauung an. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein örtliches Nahversorgungszentrum (Plusmarkt, Getränkehandel, Bäckershop). Der Entwurf zum Bebauungsplan umfasst einen Bereich, der dem Wohnen vorbehalten ist. Das Gebiet ist weitgehend bebaut. Die vorgesehene ergänzende Wohnbebauung fügt sich somit in die gegebene Bau- und Nutzungsstruktur ein.

Erläuterungen und Begründung zum Planinhalt

Jetzige Nutzung und andere Planungsvorgaben

Die Flächen des Plangebietes liegen in einem Bereich, der überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt ist. Das Plangebiet ist an den umgebenden Randzonen weitgehend bebaut und erschlossen. Der direkt an-

grenzende Bereich ist durch eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung gekennzeichnet. Das in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche Nahversorgungszentrum (Plusmarkt, Getränkehandel, Bäckershop) überschreitet nicht die Immissionswerte der TA-Lärm. (siehe Anlage 3, schalltechnisches Gutachten).

Städtebauliches Gesamtkonzept

Für das Plangebiet ergibt sich das städtebauliche Konzept aus einer Ergänzung der Bau- und Siedlungsstruktur der direkt angrenzenden Siedlungsteile. Unter der Inanspruchnahme der Flächen des ehemaligen Garagenhofes soll ein städtebaulich eindeutig bestimmbares Wohnquartier mit hohem Wohnwert realisiert werden. Vorgesehen ist eine Bebauung entlang der Erschließungsstraße. Die gewählte Stellung, Ausrichtung und Anordnung der Bebauung berücksichtigen die Erschließungsplanung mit ihren bestimmenden linearen Raumbildungen.

Verkehrserschließung

Die Erschließung für die neu entstehenden Wohneinheiten erfolgt von der Schachtstraße. Sie verbindet die vorhandene Lothar-Hentschel-Straße mit der Schachtstraße und bildet so eine zusätzliche Erschließung des Plangebietes des Vorhaben- u. Erschließungsplanes Nr. 9. Außerdem erfolgt eine öffentliche Fuß- und Radwegverbindung in Richtung Osten zur vorhandenen Sackgasse der Wilhelm-Wemmer-Straße.
Die Deckung des öffentlichen Parkraumbedarfs erfolgt im Bereich der Erschließungsstraße mit einer ausgewiesen Parkfläche im Süden mit 4 Stellplätzen und im Osten mit 3 Stellplätzen, die der Allgemeinheit als Besucherstellplätze zur Verfügung stehen.
Die erforderlichen Flächen für die Errichtung von Stellplätzen und/oder Carportanlagen werden überwiegend auf der östlichen Seite der geplanten Erschließungsstraße ausgewiesen.
Die ausgewiesenen Flächen sind für die Unterbringung von 30 Stellplätzen vorgesehen. Weil es sich bei der Planung um 30 Altenwohnungen handelt, sind jedoch nur 15 Stellplätze zur Deckung des privaten Stellplatzbedarfes erforderlich. Um eine zurzeit nicht absehbare Entwicklung bei den Nutzergruppen der Wohnanlage zu berücksichtigen werden die Flächen für 30 unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze nachgewiesen. Die Umsetzung und Ausführung der erforderlichen Stellplätze mit der Bindung an die Nutzergruppe wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu dem Bebauungsplan geregelt.
Um unnötige Störungen der Außenwohnbereiche durch die Anordnung von Stellplätzen bzw. Carportanlagen zu vermeiden, erfolgt in dem betroffenen Bereich die Anforderung von Schallschutzmaßnahen, sofern an der Stelle die Stellplätze und/oder Carports errichtet werden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 13 a BauGB entfällt eine Ausgleichspflicht, wenn aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes die Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 m² beträgt.
Die Änderung bedarf keiner gesonderten Eingriffsregelung, weil sich die Überbauung auf den Innenbereich beschränkt und somit nicht als Eingriff zu betrachten ist. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich zumal der rechtsverbindliche Bebauungsplan in seiner Fassung vom 12.02.2007 zu der Thematik der Eingriffsregelung im Ergebnis eine Verbesserung zu bisherigen Situation (mehrteiligen Garagenbebauung) darstellt.

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

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 artenschutzrechtliche Prüfung). Die besonders und streng geschützten Arten werden in § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG definiert. Die Prüfung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 199 erfolgt auf der Grundlage des Eingriffsvorhabens. Die Änderung stellt keine Eingriffssituation dar. Es sind keine 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) oder sonstigen Verbreitungslisten/ -karten bzw. Angaben des ehren-/amtlichen Naturschutzes sind keine Vorkommen der gem. Bundesnaturschutzgesetz „Streng geschützten Arten“ bekannt bzw. von der Änderung betroffen.

Planrechtliche Aussage / Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Lage des Baugebietes im städtischen Umfeld ist eine allgemeine Wohngebietsausweisung (WA) zu bestimmen. Um die Zielkonzeption 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 zum übrigen Siedlungsraum. Im allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO – Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit in der Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Dieser Ausschluss im allgemeinen Wohngebiet führt jedoch nicht zu einer Änderung des Gebietscharakters, da folgende Nutzung zulässig sind: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, 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 im reinen Wohngebiet möglich ist – planerisch zulässig und städtebaulich erwünscht. Aus diesem Grund ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet, gegenüber der eines reinen Wohngebietes, mit der Zielsetzung des Nutzungsspektrums vorgesehen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Planbebauung wird generell als zweigeschossige Bebauung zwingend festgesetzt und mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß bestimmt. Auf die Bestimmung der Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, weil ein Mindesthöhenmaß und maximales Höhenmaß der Traufe festgesetzt wurde und mit der zwingend festgesetzten Zweigeschossigkeit eine indirekte ausreichende Begrenzung der Geschossfläche bestimmt.
Bestimmend für die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudemaße / Geschossigkeit sind die vorhandene Baustruktur im nördlichen und östlichen angrenzenden Siedlungsraum sowie das im Umfeld geprägte Stadtraumbild. Das Maß der Nutzung auf den bebauten Grundstücksbereichen orientiert sich an der vorhandenen Nutzungsausweisung nordöstlich des Plangebietes. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Höhenentwicklung findet die Festsetzung der min. bzw. max. Traufhöhe ihre Anwendung.

Bauweise/ überbaubare Flächen

Für den Planbereich gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Die überbaubaren Flächen im Baugebiet werden, unter dem Gesichtspunkt des städtebaulichen Ziels der Raumbildung und des Straßenbereichs, als auch unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange, in ihrer Zuordnung vorgegeben. Die Festschreibung in offener Bauweise, unter Einhaltung der festgesetzten Baugrenzen, trägt in ihrem Verhältnis zu den gewählten Bauformen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Die Festlegung der Baugrenzen begründet sich in der Ausrichtung und Sicherung des zukünftigen Erscheinungsbildes, ohne negative Auswirkungen auf den Gesamtraum.
Die überbaubaren Flächen in den Baugebieten werden unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange (im Hinblick auf die Vermeidung möglicher gegenseitiger Beeinträchtigungen bei der Nutzung von Freiflächen) festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze in den allgemeinen Wohngebieten wird bei nicht straßenseitigen Baugrenze bis zu maximal 3,0 m und bei straßenseitigen Baugrenze bis zu maximal 0,5 m zugelassen, wenn es sich um Terrassen und/oder Balkone handelt, soweit diese die notwendigen Abstandsflächen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen eingehalten. Diese Ausnahmeregelung ist in der städtebaulichen Ausrichtung der zukünftigen Bebauung und der Grundstücksaufteilung begründet.

Gestalterische Festsetzungen

Zur Unterstützung der städtebaulichen Ziele und einer abgestimmten äußeren Gestaltung sind gestalterische Bauvorschriften im Bebauungsplan enthalten, die ein gestalterisch ausgewogenes Siedlungsbild sichern. Durch den gewählten Gestaltungsrahmen mit der Festsetzung der Dachneigung und Ausrichtung soll die Neubebauung so eingegliedert werden, dass die Bebauung in ihrem äußeren Erscheinungsbild als harmonische Einheit wirkt, ohne dass der architektonische Spielraum zu sehr eingeengt wird.

Schall - / Lärmschutz

Nach dem Baugesetzbuch sind die Belange des Immissionsschutzes, also auch des Schallschutzes zu berücksichtigen und mit anderen Belangen abzuwägen. Das als Anlage Nr. 3 beigefügte schalltechnische Gutach-

ten legt dar, inwieweit die im Plangebiet liegenden Bauflächen durch Schallimmissionen beeinträchtigt werden. Dabei wurde der Einfluss des gewerblich genutzten Nachbargrundstücks im anliegenden Nachtrag berücksichtigt. Da bereits die vorhandene offene Bebauung entlang der Schacht-, Plaggenbrauck- und Sauerbruchstraße im Wesentlichen bis auf wenige Meter an die Straßenlärmquelle heranrückt und der Wohnsiedlungsbereich durch überwiegend in sich übergreifende Garten- und Grünfreibereiche gekennzeichnet ist, sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von in sich geschlossenen Lärmschutzanlagen (z. B. Mauern, Wänden usw.) aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen.
Als Grundlage für die Beurteilung der Lärmimmissionssituation im Plangebiet dient die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - sowie die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau -. Nach der Begründung beigefügten schalltechnischen Untersuchung (s. Anlage 3 - schalltechnische Gutachten-) werden die Immissionsrichtwerte nach DIN 18005 nicht überschritten. Für die Außenfassaden von Aufenthaltsräumen beträgt das Schalldämm-Maß erf. R'w > 30 dB, dieses wird laut Gutachten durch Maßnahmen wie z.B. Fenster der Schallschutzklassen 1 oder 2 erreicht. Die Hieraus resultierenden Schutzmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Planteil als Textfestsetzung festgelegt.
Das in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche Nahversorgungszentrum (Plusmarkt, Getränkehandel, Bäckershop) überschreitet nicht die Immissionswerte der TA Lärm lt. der beiliegenden Ergänzung zum Lärmgutachten. Näheres ist aus dem Fachbeitrag - schalltechnische Gutachten - (s. Anlage 3) zu entnehmen.
Unter Beachtung der nachbarschaftlichen Außenwohnbereiche und der bisherigen Situation einer Bebauung (Garagenbebauung an der nachbarschaftlichen Grenze) erfolgt die Festsetzung, dass bei einer Einrichtung von Stellplätzen bzw. Carportanlagen an der nachbarschaftlichen Grenze zu den Außenwohnbereichen Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm zu treffen sind.
Die östlich der Planstraße ausgewiesene Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und/oder Carports mit der Überlagerung für Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm, dient der geordneten Zuweisung und störungsfreien möglichen Unterbringung von Stellplätzen/Carports unter Beachtung der nachbarschaftlichen Außenwohnbereiche.

Luftbelastung

Der Planbereich liegt in einem Belastungsgebiet, das im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet-Mitte geführt wird. Insgesamt ist festzustellen, dass alle Immissionskonzentrationen unterhalb der zulässigen Grenzwerte liegen. Die Schadstoffbelastungen bewegen sich in einem für diese Region normalen Rahmen und stellen somit keine besondere Gefährdung dar.

Erschließung

Die Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz des Plangebietes erfolgt über die südlich verlaufende Schachtstraße und im Anschluss mit der im Norden befindlichen Lothar-Hentschel-Straße, die zur Sauerbruchstraße führt. Die innere Erschließung des Plangebietes bezieht sich auf die Verlängerung der Planstraße A (jetzt Lothar-Hentschel-Straße) mit Anschluss an die Schachtstraße. Die Querschnittsaufteilung des verkehrstechnischen Ausmaßes orientiert sich an dem notwendigen Maß im Sinne der ERE 95 (Empfehlung bei Anlagen von Erschließungsstraßen). Um den erforderlichen Straßraum zu sichern, erfolgt die Ausweisung als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan. Weil das Parken im Fahrbahnbereich nicht stattfinden kann, werden für die notwendigen öffentlichen Stellplätze Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche" festgesetzt.
Die Verbindung der Planstraße A (jetzt Lothar-Hentschel-Straße) zur Wilhelm-Wemmer-Straße ist als Fuß- und Radweg ausgewiesen, um eine fußläufige Anbindung an die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche aufrecht zu erhalten. Näheres ist aus dem Fachbeitrag - Erschließung Verkehr/Entwässerung - (siehe Anlage 4 und 6) zu entnehmen.

Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt mit Anschluss an den Mischwasserkanal in der Schachtstraße. Da eine Versickerung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 199 nicht möglich ist, werden Schmutz- und Regenwasser im Mischwassersystem, mit Anschluss an den Mischwasserkanal in der Schachtstraße, abgeleitet. Das Regenwasser wird über Straßenabläufe den Mischwasserkanälen zugeführt. Das Regenwasser der Stellplatz- bzw. Carportanlagen wird in die direkt angrenzenden Grünflächen entwässert. Näheres ist aus dem Fachbeitrag - Erschließung Verkehr/Entwässerung - (sihe Anlage 4 und 6) zu entnehmen.
Für die Verlegung der Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser und Telefon) wird nach Abstimmung mit den Versorgungsträgern ein Leitungsplan aufgestellt. Alle geplanten Maßnahmen im Bereich bestehender Leitungen sind rechtzeitig mit den betreffenden Versorgungsträgern abzustimmen. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist beabsichtigt, entsprechende Detailabstimmungen mit den Versorgungsträgern vorzunehmen.

Sonstige Planungsvorgaben und Hinweise

Boden

Gemäß einer Bodenuntersuchung sind im Plangebiet niedrige Grundwasserstände festgestellt worden. Sind Kellersohlengründungen vorgesehen, so sind diese Keller mit wasserdichtem Beton oder einer druckwasserhaltenden Außenhautdichtung auszuführen. Eine Einleitung des Grundwasser in den städtischen Kanal ist nach den Vorschriften des Wasserhaushaltgesetzes und nach der Entwässerungssatzung der Stadt Marl nicht statthaft. Unter der Berücksichtigung des Bodengutachtens, das eine Versickerung ausschließt, sollen die anfallenden Oberflächenwässer der baulichen Anlagen in den Mischwasserkanal der Erschließungsstraße eingeleitet werden.

Altlasten

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten vorhanden.

Bergbau

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB. Unter dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Bergbau umgegangen. Zum Schutz von Bauwerken gegen Bergschäden können Anpassungsmaßnahmen (§ 110 Bundesberggesetz) oder Sicherungs-Maßnahmen (§ 111 Bundesberggesetz) erforderlich werden.

Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Bei ggf. vorhandenen Bodendenkmälern sind die §§ 15 und 16 DSchG NW zu beachten.

Brandschutz

Für die künftigen baulichen Anlagen ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei der Bemessung der Löschwassermenge ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu beachten.

Kampfmittelmeldung

Die Luftbildauswertung der zurzeit vorhandenen Luftbilder lassen ein Bombenabwurfgebiet, jedoch keinen spezifischen Hinweis auf Blindgängereinschlagstellen erkennen. Dadurch ist das Absuchen der zu bebauenden Flächen und der Baugruben erforderlich. Bezirksregierung Arnsberg – 18.08.2004. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

6.Flächenbilanz

Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich nur eine geringe Flächenveränderung.

Alt	Gesamt		3.736 m²
		Allgemeines Wohngebiet	2.524 m²
		öffent. Verkehrsfläche	914 m²
		private Grünfläche	298 m²
Neu	Gesamt		3.736 m²
		Allgemeines Wohngebiet	2.775 m²
		öffent. Verkehrsfläche	961 m²

7. Auswirkungen

Die Änderung führt zu der verbesserten Ausnutzung von Flächen, die dem bestehenden Siedlungsraum zuzuordnen sind. Durch die Aufnahme in das Ordnungsgefüge der bestehenden baulichen Situation, wird die städtebauliche Zuordnung gewährleistet und eine siedlungsräumliche Abrundung erzielt. Auswirkungen der zukünftigen baulichen Situation auf das bestehende Umfeld sind nicht zu erwarten. Durch die Bebauung erfolgt eine in sich geschlossene Siedlungsstruktur. Es ist keine negative Raumverträglichkeit durch die Änderung in dem Bebauungsplangebiet festzustellen.

Marl, 03.09.2009

L. S. gez. Reynoss

Dipl.-Ing.