B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 201 für den Bereich Carl-Duisberg-Straße / Lindenstraße / Sickingstraße

Endstandsfassung vom 19.07.2006

In diese Begründung sind alle vom Rat der Stadt Marl am 29.06.2006 beschlossenen Änderungen und Ergänzungen eingearbeitet.

Inhalt

1. Das Plangebiet
2. Historische Bedeutung und städtebauliche Situation
3. Planungsziel
4. Planungsrechtliche Situation
   - 4.1. Gebietentwicklungsplan
   - 4.2. Flächennutzungsplan
   - 4.3. Planungsrecht
5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung
   - 5.1. Art der baulichen Nutzung
   - 5.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
   - 5.3. Bauweise, Gebäudehöhen, Grundflächen- und Geschossflächenzahl
6. Vorgartenflächen
7. Verkehrserschließung
8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
9. Private Grünflächen
10. Umweltverträglichkeit und grünordnerische Belange
11. Schmutz- und Regenwasserentsorgung
12. Schallschutzmaßnahmen
13. Luftreinhalteplan
14. Altlasten
15. Bergbau - Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr.2 BauGB
16. Denkmalschutz
17. Kampfmittel
18. Führung unterirdischer Versorgungsleitungen

1. Das Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Marl-Hüls und umfasst den Siedlungsbereich westlich der Carl-Duisberg-Straße mit der straßenbegleitenden Wohnbebauung der Sickingstraße und dem Wohnbereich südlich der Lindenstraße.

2. Historische Bedeutung und städtebauliche Situation

Ende des 19. Jahrhunderts begann mit dem Aufbau der Zeche Auguste Victoria die wirtschaftliche und siedlungsräumliche Entwicklung der Ortschaft Hüls. Hierbei spielte die Errichtung von Arbeiterunterkünften für die rasch wachsenden Bergwerke eine wichtige Rolle.

Die Ansiedlung der überwiegend ländlich geprägten Zuwanderer erfolgt größtenteils in Zechen-Kolonien. Neben der Suche nach menschenwürdigen Wohnformen waren die Wahrung des sozialen Friedens als auch die Bindung qualifizierter Arbeitskräfte (Stammbelegschaft) an den Betrieb von großer Bedeutung.

Diese Siedlungen sind zweifellos als wichtige sozialpolitische Errungenschaften ihrer Zeit anzusehen und sind ein wichtiges Kapitel in der jüngeren europäischen Wohn- und Siedlungsgeschichte des Werksiedlungsbaus.

Durch die enge Zuordnung von Wohn- und Arbeitstätten wurden westlich und östlich der Carl-Duisberg-Straße die sogenannten Zechenkolonien gegründet.

Einem strengen Erschließungssystem folgend entstand so eine Blockstruktur mit kleinteiligen Wohnquartieren und einer aufgelockerten Bauweise mit Stallanbauten und stark durchgrünten Blockinnenräumen sowie großen Gärten, die der Selbstversorgung dienten. Die Hauseingänge waren immer zum öffentlichen Straßenraum orientiert, die Blockinnenräume bildeten zusammenhängende Grünflächen. Es wurde lediglich ein Haustyp in zweigeschossiger Bauweise, der zwei-, drei- oder vierfach gekoppelt war, errichtet. Auf gestalterisches Dekor wurde fast gänzlich verzichtet.

Dieses traditionelle Wohngebiet, das eng mit der Siedlungsgeschichte Marls verbunden ist, bietet auch heute noch seinen Bewohnen ein ruhiges Wohnen in einem vertrauten Wohnumfeld in gewachsenen nachbarschaftlichen Beziehungen.

Im südlichen Teil des Wohnquartiers befindet sich unmittelbar an der Carl-Duisberg-Straße die Pestalozzi- Grundschule und ein Schulungsgebäude der Volkshochschule „die insel“.

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Sickingstraße und die Buchenstraße, die mit Anschluss an die Carl-Duisberg-Straße mit dem innerstädtische Straßennetz verbunden sind.

3. Planungsziel

Ziel ist, auf Grundlage des § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan), die hier dargestellte städtebauliche Gesamtsituation in ihrer hohen Qualität zu schützten und zu erhalten. Des weiteren soll verhindert werden, dass durch partielle Einzelplanungen eine Verfremdung des Gebietes eingeleitet wird, die der städtebaulichen Gesamtordnung widerspricht.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Gebietsentwicklungsplanung

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

4.2 Flächennutzungsplanung

Im aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Marl ist der Planbereich als Wohnbaufläche mit dem Standort „Schule“ (bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf) dargestellt.

4.3 Planungsrecht

In seiner Sitzung am 04.07.2002 beschloss der Rat der Stadt Marl die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201.

Zur Umsetzung und Sicherung der genannten Ziele hat der Rat der Stadt Marl eine Satzung über eine Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 201 –Carl-Duisberg-Straße, Buchenstraße, Sickingstraße- beschlossen. Diese Satzung ist einschließlich einer Verlängerung um ein weiteres Jahr bis zum 29.04.2006 rechtsverbindlich.

5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und der das Plangebiet prägenden wohnbaulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Wohnbereiche beidseits der Sickingstraße und südlich der Lindenstraße sowie der Wohnbereich entlang der Carl-Duisberg-Straße werden zur Sicherung und zum Schutz der hier vorherrschenden wohnbaulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Des weiteren wird durch diese Ausweisung der Bestand der Pestalozzi-Grundschule mit dem Schulungsgebäude der Volkshochschule „die Insel“ planungsrechtlich gesichert. Das Schulgrundstück wird mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Dies entspricht auch den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Im Hinblick auf die vor genannte städtebauliche Zielsetzung - Schutz und Erhalt der wohnbaulichen Nutzung, Sicherung der hohen Wohnqualität - werden der Getränkegroß- und Einzelhandel Sickingstraße Nr. 38 und das Wohngebäude Sickingstraße Nr. 40 mit Gebetsräumen im Keller- und Erdgeschoss planungsrechtlich nicht festgesetzt und erhalten Bestandschutz. Des weiteren sind die im „Allgemeinen Wohngebiet“ gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Sicherung der historischen Blockstruktur der straßenbegleitenden Bebauung der Sickingstraße und der Lindenstraße fixieren die festgesetzten Baufenster der überbaubaren Grundstückflächen die bestehenden Wohngebäude in ihrer Orientierung zur öffentlichen Verkehrsfläche und in ihrer tatsächlichen Bautiefe einschließlich der historischen Anbauten. Des weiteren sind geringfügige bauliche Erweiterungen und Ergänzungen im Rahmen der vorhandenen Blockbebauung möglich.

Für die vorhandene Bebauung westlich der Carl-Duisberg-Straße, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, wird die Möglichkeit eingeräumt, im Falle einer Neubebauung diese um bis zu 15.0 m nach Westen in den Gartenbereich zu verschieben, um so einen ausreichenden Abstand zwischen Wohnbebauung und öffentlichem Straßenraum für einen gestalteten Vorgartenbereich zu erreichen. Die maximale Bautiefe von 14.0 m orientiert sich am vorgegeben Maßstab der bestehenden Bebauung.

Um den nachträglichen Anbau von Eingangsüberdachungen zu ermöglichen, die das einheitliche, in seiner äußeren Gestaltung zurückhaltende Gesamtbild der Wohngebäude nicht beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass über das Maß der festgesetzten Baufenster hinaus über den Eingangstüren der Vorderseiten bzw. Giebelseiten Wetterschutzabdeckungen in Form von geraden, leicht geneigten Glasplatten (Klarglas) bis zu einer Breite von 1,80m und einer Tiefe von 1,20 m angebracht werden können. Abweichungen von ± 0,20 m von den festgesetzten Maßen sind zulässig. Für die Konstruktion ist nur Stahl verzinkt, Edelstahl gebürstet oder Aluminium zulässig. Bei einem Anstrich ist der Farbton Weiß zu verwenden.

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

5.3 Bauweise, Gebäudehöhen, Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung und der Erhalt des Bestandes auf der Grundlage des § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan). Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen sind Festsetzungen über die Bauweise, Gebäudehöhen und über die Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf Grundlage des § 34 BauGB zu treffen.

6. Vorgartenflächen

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Gestaltung für die bei einer Neubebauung entlang der Carl-Duisberg-Straße entstehenden Vorgartenbereiche sowie zum Schutz und Erhalt der bestehenden straßenbildprägenden durchgrünten Vorgartenbereiche entlang der Sickingstraße und der Lindenstraße wird festgesetzt, dass innerhalb dieser Bereiche Nebenanlagen und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Grundstücks-, Stellplatz-, Carport- und Garagenzufahrten, Hauseingangsanlagen, Treppen, Eingangsüberdachungen und Kellerlichtschächte.

7. Verkehrserschließung

Die vorhandenen Erschließungsflächen der Sickingstraße und der Lindenstraße werden als „öffentliche Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt. Zusätzliche öffentliche Erschließungsflächen sind nicht geplant.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im südlichen Planbereich gelegene nach Westen führende Wegeverbindung, die zum einen das Wohnquartier mit dem Wegesystem des angrenzenden Waldbereiches verbindet und zum anderen die Erschließung des hier gelegene Regenrückhaltebeckens sichert, wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Stadt Marl festgesetzt.

9. Private Grünflächen

Die vorhandenen durchgrünten Freibereiche innerhalb der Blockinnenräume sind wesentlicher Bestandteil der historischen Bedeutung des Werkssiedlungsbaus und werden auch heute noch als Nutz- und Freizeitgärten in Anspruch genommen. Sie bieten den Bewohner ein intaktes Wohnumfeld mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität. Zum Schutz und Erhalt werden diese Gartenbereiche als „Private Grünfläche“ festgesetzt.

Die Errichtung von auch heute schon vorhandenen Gartenlauben und Gartenhäusern innerhalb der „Privaten Grünfläche“ soll auch weiterhin möglich sein. Pro Wohneinheit ist die Errichtung einer Gartenlaube bzw. eines Gartenhauses von max. 12.00 qm zulässig.

10. Umweltverträglichkeit und grünordnerische Belange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, durch bestandssichernde und ordnende Festsetzungen die städtebauliche Qualität des Quartiers mit seinen großzügigen Gartenbereichen zu schützen. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sind keine erhebli-

chen Umweltauswirkungen verbunden, die einer förmlichen Umweltprüfung bedürfen. Daher wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen.
Da mit den Festsetzungen im Bebauungsplan keine über den Bestand hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, findet die Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB in Verbindung mit § 19 BNatSchG keine Anwendung.
Um den im Plangebiet befindlichen prägenden Baumbestand zu sichern, gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Baumschutzsatzung der Stadt Marl.

11. Schmutz- und Regenwasserentsorgung
Das Plangebiet ist an den städtischen Mischwasserkanal angeschlossen.

12. Schallschutzmaßnahmen
Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung und der Erhalt des Bestandes auf der Grundlage des § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan). Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen sind die gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen.

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

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

15. 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.

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

17. Kampfmittel
Es wurden eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt (in Teilbereichen vereinzelte Bombenabwürfe, Bombenabwurfgebiet, 1 vermutliche Blindgängereinschlagstelle, Indikator 3). Es sind nachstehende Maßnahmen erforderlich:
a) Überprüfung des Verdachtspunktes,
b) eine systematische Messwertaufnahme der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der vereinzelten Bombenabwürfe,
c) Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW)-Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr. Die TVV KpfMiBesNRW ist im Internet unter http://www.im.nrw.de/sch/725.htm zu finden.
d) im Bereich des Bombenabwurfgebietes sind bei Ramm- und Bohrarbeiten Vorsondierbohrungen durch den KBD-WL vorzunehmen.
Zur Abstimmung weiterer Maßnahmen ist frühzeitig der Kampfmittelbeseitigungsdienst für den Bereich Münster per Fax unter der Nr. 02331/69273898 zu beteiligen.
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

18. Führung unterirdischer Versorgungsleitungen
An der südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes verlaufen 2 unterirdisch geführte Versorgungsleitungen. Die Ferngasleitung Nr. 1/17/3, DN 300 der E.ON Ruhrgas AG ist mit einer Schutzstreifenbreite von insgesamt 8,0 m im Bebauungsplan festgesetzt. Die Fernleitung 0-DN 300-der Infracor GmbH ist mit einer Schutzstreifenbreite von insgesamt 10,0 m im Bebauungsplan festgesetzt.

Marl, 19.07.2006
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L. S. gez. Rath

Baudezernent