B e g r ü n d u n g

des Bebauungsplan Nr. 214 und der 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 67 b für den Bereich Hülsstraße /Ovelheider Weg (Freibad Hüls)

Endstandsfassung vom 01.02.2008

In diese Begründung sind alle vom Rat der Stadt Marl am 10.05.2007 beschlossenen Änderungen und Ergänzungen eingearbeitet.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Planungsvoraussetzungen
1.1 Anlass
1.2 Ziele der Planung
1.3 Räumlicher Geltungsbereich/ Lage
1.4 Derzeitige Situation und Nutzung
1.5 Übergeordnete Planung

Städtebauliches Konzept
2.1 Räumliches Verbundkonzept
2.2 Funktionales Ordnungskonzept

Festsetzung zur baulichen Nutzung
3.1 Art der baulichen Nutzung
3.2 Maß der baulichen Nutzung
3.3 Bauweise/ überbaubare Flächen
3.4 Gestaltungsmaßnahmen

Erschließung
4.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz
4.2 Innere Erschließung
4.3 Fuß- und Radwege
4.4 Ruhender Verkehr / ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr)

5. Festsetzungen und Aussagen zur Grün- und Freiraumgestaltung
5.1 Festsetzung der Grüngestaltung / Bindung für Bepflanzungen
5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6. Auswirkungen auf Umweltbelange
6.1 Immission
6.2 Lärm
6.3 Altlasten
6.4 Kampfmittel

7. Umweltbericht
7.1. Einleitung
7.2. Rechtliche Rahmenbedingungen und methodische Vorgehensweise
7.3. Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes
7.4. Ziele des Umweltschutzes

7.5. Ergebnisse des Scoping
7.6. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltschutzgüter sowie der Umweltauswirkungen der Planung
7.7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen
7.8. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten
7.9. Ergänzungen
7.10. Änderungen nach Abschluss der Offenlage
7.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse

8. Ver- und Entsorgung
8.1 Schmutzwasser
8.2 Niederschlagswasser/ Regenwasser
8.3 Strom, Gas, Telekom, Frischwasser
8.4 Müll, Wertstoffe
8.5 Versorgungsleitungen

9. Sonstige Planbelange
9.1. Denkmalschutz, Denkmalpflege
9.2. Landwirtschaft
9.3. Bergbau

10. Bilanzierung/ Kosten
10.1 Flächenbilanz
10.2 Haus- und Wohnraumspiegel / Wohneinheiten/ Einwohner
10.3. Kosten
10.4 Eigentumsverhältnisse / Finanzierung

Zusammenfassende Erklärung

Anlage 1
Landschaftspflegerischen Fachbeitrag – Grünordnungsplan - (GOP)
Büro - Landschaft u. Siedlung / Recklinghausen - Sept. 2006

Anlage 2
Verkehrsgutachten
Blanke verkehr.concept / Bochum - Mai 2006

Anlage 3
Lärmgutachten
afi A. Flörke Ing.-Büro. für Akustik und Umwelttechnik / Haltern - 20.04.2006

Anlage 4
Fachbeitrag Erschließung
IBF Ingenieurbüro Felling GmbH / Dülmen - 24.08.2006

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Anlass

Der Anlass, die südwestlich gelegene Ortsrandentwicklungsfläche im Stadtteil Marl-Hüls „östlich der Loemühle“ einer Wohnbebauung zuzuführen, besteht durch die gesamträumliche Abrundung des Ortsteiles mit einer Wohnbebauung sowie der aktuellen Verfügbarkeit der Flächen und der gesicherten Erschließungsträgerschaft. Die städtebauliche Zielentwicklung besteht für den Stadtteil Marl-Hüls am südwestlichen Rand zu der bisherigen Bebauung und nordöstlich der Hülsstraße, den Siedlungsgrundriss zu vervollständigen und den Siedlungsraum abzurunden. Mit der vorgesehen Wohnbebauung südwestlich der Hülsstraße und südlich des Schwimmbades wird eine Siedlungsabrundung und eine Hervorhebung der Stadteingangssituation ermöglicht. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der ausgewiesenen Bauflächen zu sichern, wurde von der Stadt Marl die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 „Östlich der Loemühle“ und 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 67 b eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 214 „Östlich der Loemühle“ und zur 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 67 b wurde am 29.06.2006 vom Rat der Stadt Marl gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form eines Planaushanges in der Zeit vom 24.07.2006 bis 07.08.2006 statt. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB fand im Juli 2006 und im September 2006 statt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 13.11.2006 bis 13.12.2006.
Generelles Ziel des Bauleitplanverfahrenes ist die Ausweisung eines Wohngebietes südwestlich der Hülsstraße und südlich des Schwimmbades Hüls. Das Entwicklungskonzept zur Wohnbebauung wird durch die Ausweisung des Gebietsentwicklungsplanes als allgemeiner Siedlungsbereich für das Plangebiet bestätigt. Die eingeleitete 87. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes bildet die planungsrechtliche Voraussetzung für die verbindliche Bauleitplanung des Wohngebietes östlich der Lohmühle.

1.2 Ziele der Planung

Die Ausweisung der Wohnbaufläche erfolgt mit dem Ziel der Abrundung und Ergänzung des bestehenden Siedlungsraumes nordöstlich der Hülsstraße. Die Siedlungsraumergänzung südwestlich der Hülsstraße soll mit der Einbindung einer zukünftigen Ortseingangssituation eine Siedlungsraumabrundung herbeiführen. Durch die geplante Bebauung soll eine dem Ortsteilzentrum nahe Wohnnutzung ermöglicht werden, die eine dem Siedlungsumfeld angemessene Ergänzung zu der vorhandenen Bebauungsstruktur darstellt und eine Nutzung der vorhandenen Infrastruktur in Gänze ermöglicht.
Um mögliche Nutzungskonflikte zu unterbinden, wird das neue Wohngebiet insgesamt zu den angrenzenden Nutzungen (Schwimmbad Hüls und der südwestlich verlaufenden Bachniederung) im Übergang eingebunden.

Generelle Ziele des Bebauungsplanes:

- 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 städtebaulichen Siedlungsraumes unter der Sicherung der vorhandenen orts- und landschaftsprägenden Gestaltungsform herzustellen.
- Erhalt und Sicherung bestehender Fuß- und Radwegeverbindungen.
- Einbindung der Grün- und Wegeachsen im Verbund zu dem bestehenden Siedlungsraum
- Vernetzung des bedeutenden Lohmühlenbachniederung für die Naherholung im Übergang zum Siedlungsraum.
- Arrondierender Abschluss zur naturräumlichen bestehenden Gliederung mit einer abschließenden und ergänzenden Ortsrandbestimmung.

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

1.3 Räumlicher Geltungsbereich/ Lage

Das ca. 13 ha umfassende Plangebiet liegt im südwestlichen Siedlungsanschluss des Stadtteil Marl-Hüls. Die engere Abgrenzung der Flächen bildet:

im Norden	das Freibad Hüls, Flurstück 99 der Flur 152
im Osten	die westliche Grundstücksgrenze der Hülsstraße (K 22), Flurstück 15,114 der Flur 152

im Süden	durch eine 40 m breite Abstandszone parallel der Lipperandstraße (L 522)
im Westen	durch den bestehenden Fuß- und Radweg mit der westlichen Flurstücksgrenze Nr. 81 und deren Verlängerung bis zur südlichen Abschlussgrenze des Plangebietes.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke: Nr. 57, 58, 59, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 79, teilweise 75 der Flur 152, die Flurstücke 46 und 94 der Flur 151. Das Plangebiet wird vornehmlich als Grünland und Ackerfläche genutzt, wobei von Osten nach Westen hin ein Fußweg das Plangebiet durchquert und im weiteren Verlauf nordwestlich an den Naherholungsraum Loemühle anschließt. Das Gelände fällt von der Hülsstraße im Osten zu den westlich gelegenen Bachniederungen des Bockholter Baches um ca.6 m ab und beschreibt für die zukünftige Bebauung eine so genannte Südwesthanglage.

1.4 Derzeitige Situation und Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen befinden sich überwiegend in der Verfügbarkeit eines Eigentümers.

1.5 Übergeordnete Planung

Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt „Emscher-Lippe“, genehmigte Fassung vom 12.11.2004) stellt den Teilbereich südwestlich der Hülsstraße als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Südlich des Änderungsbereiches schließt allgemeiner Freiraum und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ an.

Schutzgebiet / Verbandsgrünfläche

Die Flächen des Plangebietes liegen derzeit im Landschaftsschutzgebiet Nr. 61 und in der Verbandsgrünfläche Nr. 98.

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marl als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad ausgewiesen. Im südlichen Teilbereich verläuft die Schutz- und Trenngrünausweisung entlang der Lipperandstraße. Das entsprechende Verfahren zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Marl zur Darstellung der Wohnbauflächen für den Bereich westlich der Hülsstraße wird gleichzeitig im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB fortgeführt. Die Ausweisung des Plangebietes mit einer Wohnnutzung deckt sich mit der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marl.

Bebauungspläne

Angrenzende wirksame Bebauungspläne bestehen im Norden durch den Bebauungsplan Nr. 67b „Freibad Hüls“ und im Osten 130a „Ringerottstraße“. Der Bebauungsplan Nr. 214 überlagert im Norden einen Teilbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 67b. Dieser Teilbereich wurde im Bebauungsplan Nr. 67b als mögliche Erweiterungsfläche des Freibads vorgesehen. Weil diese Fläche nicht beansprucht wurde bzw. auch in Zukunft nicht benötigt wird und die Überlagerung durch den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 mit der Zielsetzung, eine wohnbauliche Siedlungsabrundung herzustellen, erfolgt eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 67b für den Bereich.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Räumliches Verbundkonzept

Das Plangebiet wird im Norden bzw. im Nordosten von dem bebauten Stadtraum entlang der Hülsstraße gefasst und führt auf der westlichen Seite der Hülsstraße in einer Südnordachse in das Ortsteilzentrum Marl-Hüls. Das Plangebiet bildet mit dem direkten Anschluss an der Hülsstraße (K22) im Osten sowie durch den arrondierenden Abschluss zur naturräumlichen Gliederung der Bachniederungen des Bockholter Baches im Südwesten eine abschließende und ergänzende Ortsrandbestimmung des Stadtteils Marl-Hüls. Mit der raumbildenden Übernahme des bebauten Siedlungsbereiches am Kreuzungspunkt Ringerottstraße / Hülsstraße in der Weiterführung westlich der Hülsstraße erfolgt eine erkennbare Stadteingangssituation für den Ortsteil Marl-Hüls. Der nördliche Rahmen des Gebietes wird durch das Freibad Hüls in der Abgrenzung vorgegeben. Durch eine Abpufferung im Sinne einer bepflanzten Wallanlage als Grünachse in einem ca. 23 m breiten Korridor von der Hülsstraße bis zu den Bachniederungen, wird eine Ausgestaltung der Übergangszone zwischen dem Freibad und der zukünftigen Wohnbaugebietsfläche bestimmt. Eine weitere Grünachse von ebenfalls 25 m Breite, die das Plangebiet mittig, ausgehend von der Hülsstraße bis zu den Bachniederungen

durchläuft, bestimmt die Vernetzungscharaktere zwischen der östlich der Hülsstraße liegenden Bebauung zu dem Landschaftsbereich entlang der Bachniederung Bockholter Bach. Diese Grünachse beruht auf der Korridorsicherung einer bestehenden Wasserleitungstrasse, die eine Überbauung ausschließt und somit die Nutzung einer Rad- und Fußwegeverbindung sowie ein Vernetzungselement der bestehenden und zukünftigen Siedlungssituation mit Anschluss an den Naherholungsraum ermöglicht. Die südliche Abgrenzung erfolgt durch die Lipperandstraße (L 522) und den begrünten Abstandsraum (41 m breiter Korridor zum Straßenrand).
Der westliche Rand des Plangebietes wird in erster Linie durch die Vernetzung und die Übergangszone zu dem offenem Landschaftsraum der Bockholter Bachniederung bestimmt.
Die Bebauung des Plangebietes ist in einer zweizügigen Form (Zweiteilung des Siedlungsgrundrisses), die durch die Mittellage der Grünachse bestimmt wird, mit offener und lockerer Bebauung vorgesehen. Das städtebauliche Ziel zur Schaffung von Wohnraum in geringer Wohndichte wird überwiegend in Form von Einzel- und Doppelhausbebauung in offener und lockerer Bebauungsstruktur, die sich zu dem nordöstlich gelegenen Siedlungsraum (Hülsstraße) anpasst, umgesetzt. Durch die Ausrichtung der Gebäudeanordnung und der den Höhenlinien verlaufenden Erschließungsstraßen erfolgt ein Siedlungsgrundriss, der sich dem bestehenden Geländeprofil anpasst (Höhenlinienverlauf). Die Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung in der abgestuften Form stellt somit einen städtebaulichen gefassten Übergangsbereich zu den anschließenden im Westen gelegenen naturräumlichen Gliederungselementen dar.
Die Aufnahme der Grünachsen, die von Osten nach Westen das Plangebiet durchlaufen und die Sicherung bzw, Ergänzung der bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen, die die Grünachsen aufnehmen, bilden einen städtebaulich räumlichen Zusammenhang zum bestehenden bebauten Siedlungsraum im direkten Anschluss an die Erholungsbereiche „Loemühle“. Mit der Einbindung der Grün- und Wegeachsen innerhalb des Plangebietes entsteht eine Ortsrandentwicklung, die es ermöglicht, die bedeutenden Bachniederungen für die Naherholung zu erhalten und im Übergang zum Siedlungsraum zu vernetzen. Die grünen Wegeverbindungen dienen gleichzeitig als gliederndes und belebendes Element des Plangebietes und gewährleisten die Verzahnung des Siedlungsraumes mit der umgebenden Landschaft. In der Gesamtheit orientiert sich die Plangebietskonzeption an die bestehende Topographie mit südwestlicher Hanglage, die als Basis für eine hochwertige Wohnnutzung mit optimaler Ausrichtung zu bewerten ist.

2.2 Funktionales Ordnungskonzept

Die Zweizügigkeit des Plangebietes (Teilung des Siedlungsgrundrisses durch die Vorgabe der Freihaltung der Wassertrasse) mit der Aufnahme und der Weiterführung eines Grünkorridors aus dem Baugebiet Ringerottstraße, führt zu der funktionalen Anbindung zweier Teilbereiche an die Hülsstraße (K22). Wesentlicher Bestandteil der funktionalen Ordnung ist die Erschließung des Baugebietes. Hierzu zählen die zwei Anschlusspunkte an der Hülsstraße (K 22), die jeweils den südlichen als auch den nördlichen Teilbereich im Einzelnen erschließen. Von diesem Anschlusspunkt erfolgt die jeweilige innere Erschließung, die den Höhenlinienverlauf folgt und als Ringstraßennetz einen Teil der funktionalen Ordnung des Siedlungsgrundrisses prägt. Wesentliche Merkmale in der städtebaulichen Einordnung des Baugebietes bestehen in der Fuß- und Radwegeverknüpfung sowie den jeweiligen Straßenraumaufweitungen an Knoten- und Einmündungsbereichen, die gleichfalls als Identifikationsmerkmale für die Plangebietscharakteristik von Bedeutung sind. Der Schwerpunkt der Erschließung wird den erholungsrelevanten Wegeverbindungen innerhalb und im direkten angrenzenden Umfeld des Plangebietes zugeordnet. Entscheidend für die Ausführung der Wege- und Radwegeverbindungen wird der direkte Anschluss und die Vernetzung der Hauptwegeachsen vom Naherholungsbereich Lohmühle durch das Plangebiet mit nordöstlichem Anschluss an den Grünzug durch den bestehenden Wohnsiedlungsbereich Ringerottstraße.

3. Festsetzung zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Lage des Baugebietes im städtischen Umfeld, das durch die prägenden Grünzugelemente im südwestlichen Raum eingefasst wird und im Übergang zu den nordöstlichen bebauten Strukturen entlang der Hülsstraße einer Wohnnutzung bzw. angegliederten Freizeit- und Erholungsnutzung bestimmt wird, ist eine allgemeine Wohngebietsausweisung (WA) zu bestimmen. Um die Zielkonzeption, Erhalt des Strukturbildes, 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 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.
Zur Sicherung der ausgewogenen Anteile von Wohnnutzung und Freiraumfunktion, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnung für je Wohngebäude im Bereich des Plangebietes festgesetzt. Diese Beschränkung erfolgt zur Vermeidung von höherer Wohndichte und unter dem Gesichtspunkt der planerischen Absicherung der Eigentumsförderung im Wohnungswesen. Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen führt zur Vermeidung von erhöhten Beanspruchungen der Freiflächen durch erforderliche Stellplätze und Garagen bei der jeweiligen Bauweisenfestsetzung und sichert so die besonders städtebauliche abgestufte Zuordnung. Um das aus der Wohnnutzung resultierende Verkehrsaufkommen und die Problematik des ruhenden Verkehrs nicht zu groß werden zu lassen und um extrem kleine Wohnungen zu verhindern, ist die Anzahl der Wohnungen durch die Planeintragungen und durch Textfestssetzung begrenzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Planbebauung wird generell als maximale zweigeschossige Bebauung festgesetzt und mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 als Höchstmaß bestimmt. Bestimmend für die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudemaße Geschossigkeit ist die vorhandene Baustruktur im nordöstlich angrenzenden Siedlungsraum sowie das im Umfeld geprägte 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 nordöstlich der Hülsstraße. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Höhenentwicklung findet die Festsetzung der max. Traufhöhe sowie die maximale Sockelhöhe im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Regelung im Rahmen der Gestaltungssatzung (s. Punkt 3.4) ihre Anwendung. Auf diese Weise wird eine unmaßstäblich hohe Verdichtung des Plangebietes vermieden, eine Überdimensionierung der Baukörper ausgeschlossen und ein hoher begrünter Flächenanteil bewahrt.

3.3 Bauweise/ überbaubare Flächen

Für den Planbereich gilt grundsätzlich die offene Bauweise in modifizierter Form der Einzel- und Doppelhausbebauung. 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 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. Um eine kleinteilige und offene Bebauungsform zu gewähren, ohne jedoch die Auswahl in der Bauweise einzuschränken, erfolgt für die Einzelhausbebauung eine Begrenzung der Gebäudeseitenlänge.
Die Festlegung der Baugrenzen begründet sich in der Ausrichtung und Sicherung des zukünftigen Erscheinungsbildes, ohne negative Auswirkungen auf den Gesamtraum. Die gewählte Anordnung der zu bebauenden Flächen in Verbindung mit der Vorgabe aus der Gestaltungssatzung z.B. Hauptfirstrichtung sichert eine richtungsführende Betonung der Straßenräume als städtebauliche Raumbildung.

Die überbaubaren Flächen in den Baugebieten werden unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange (im Hinblick auf die Vermeidung möglicher gegenseitiger Beeinträchtigung bei der Nutzung von Freiflächen) festgesetzt. Hierzu zählt auch die Festsetzung von Geländeabfangungen im nachbarschaftlichen Grenzbereich der Grundstücksflächen. Durch diese Festsetzung werden im Innenbereich mögliche Konfliktsituationen bei unterschiedlichen Geländehöhen in nachbarschaftlichen Grenzbereichen vermieden. Der festgesetzte Ausschluss von Nebenanlagen in Teilbereichen der nicht überbaubaren Flächen sichert eine durch Grün betonten Straßenraum. Die Ausnahme, das im Bereich von privaten Grünflächen, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig sind, begründet sich durch den Nutzungsübergang im Bereich der Baugebietsgrundstücke und der direkt angrenzenden Wallzone, die der privaten Grünfläche zugeordnet wird.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze in den allgemeinen Wohngebieten wird bis zu max. 1 m wenn es sich um Gebäudeteile und bis zu max. 3 m wenn es sich um Wintergärten und überdachte Terrassen

handelt auf der dem Straßenraum abgewandten Seite und die notwendigen Abstandsflächen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen BauONW eingehalten werden, ausnahmsweise zugelassen. Diese Ausnahmeregelung ist in der städtebaulichen Ausrichtung der zukünftigen Bebauung und der möglichen Grundstücksaufteilung begründet.

3.4 Gestaltungsmaßnahmen

Aus Verfahrensgründen werden die weiteren Bestimmungen der örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung als separate Gestaltungssatzung der Stadt Marl an den Bebauungsplan gebunden. Die wesentlichen Inhalte zur Gestaltung werden zur Information in die Begründung mit aufgenommen. Die Vorgabe der Stellung der Hauptbaukörper (Gebäudeausrichtung) soll zu einem geordneten, aber auch 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. Bei der Gestaltung der baulichen Anlagen werden die Dachformen der Wohngebäude als Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° in Anlehnung an die bestehenden Bebauungsstrukturen nordöstlich der Hülsstraße aufgenommen. Krüppelwalmdächer (als Unterform des Satteldaches) sowie Zeltdachform werden als Sonderelemente zugelassen, um auf diese Weise Gestaltungsformen aus dem Siedlungsbild zu ermöglichen bzw. die Dachlandschaften zu akzentuieren. Sinngemäß gilt dies auch für die Gestaltung der 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 Einfriedigungsform und die Gestaltung der privaten Trenngrünflächen und Vorgartenflächen werden als wesentliches Gestaltungselement im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellung des gestaltenden 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 Drempelhöhen, Dachgauben/ Dacheinschnitte bestimmen die Gestalt eines Hauses (in der städtebaulichen Zuordnung) maßgeblich und sind so für das harmonische Gesamtbild des Siedlungsbereiches von wesentlicher Bedeutung.

4. Erschließung

4.1 Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nordöstlich verlaufende Hülsstraße (K22), die als Ortsverbindungsstraße von Süden Stadtgebiet Recklinghausen bis in das nördlich gelegenen Ortsteilzentrums Marl-Hüls führt. Weil das Plangebiet in zwei Wohnbereiche nördlich und südlich durch die mittigverlaufende Grünachse aufgeteilt wird, werden beide Wohnbereiche mit jeweils einem Anschlusspunkt an die Hülsstraße (K22) angebunden. Die beiden Anbindungspunkte sind in ihren Abständen und in ihrer Anordnung nach den verkehrstechnischen Anforderungen gewählt. Der Abstand zwischen den beiden geplanten Einmündungsbereichen beträgt ca. 250 m. Der südliche Anknüpfungspunkt befindet sich ca. 150 m vom Einmündungsbereich Hülsstraße/ Ringerottstraße und der nördliche Anknüpfungspunkt ist ca. 300 m von dem Knotenpunkt Hülsstraße/ Ovelheider Weg entfernt. Zu der funktionalen verkehrstechnischen Anordnung folgte die Aufstellung eines Verkehrsgutachtens von dem Ingenieurbüro für konzeptionelle Verkehrsplanung Blanke (s. Anlage 2).
Das zu erwartende Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet lässt sich als stadtverträglich einordnen und führt durch die äußeren Anschlusspunkte Hülsstraße zu einer ausreichenden Verteilung der neu zu erwartenden Verkehrsströme.
Um eine Behinderung des Verkehrsablaufes auf der Hülsstraße zu vermeiden, erfolgt die Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten für Grundstücke, die direkt an der Hülsstraße liegen. Die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt grundsätzlich über die innere Erschließung des Plangebietes.

4.2 Innere Erschließung

Das innere Erschließungsnetz der beiden Wohnbereiche ist als Ringerschließung mit Anbindung an die Hülsstraße ausgebildet. Eine Verbindung der beiden Wohnbereiche für den allgemeinen KFZ- Verkehr ist nicht vorgesehen. Für beide Wohnbereiche erfolgt direkt nach dem Anschlusspunkt an die Hülsstraße ein Verteilungsknoten, an den in der Fortführung die gesamte Ringerschließung angebunden wird. Die Straßenräume und deren Verlauf werden durch die den Höhenlinien folgenden Schleifenführung mit den platzartigen Aufweitungen in einzelne Anschluss- und Übergangspunkte charakterisiert.
Um in dem Wohngebiet eine hohe Wohnqualität zu erreichen, wird die gesamte Erschließung durch befahrbare Wohnwege mit der Ausweisung als verkehrsberuhigte Bereiche als zweckbestimmte Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Eine betonende Charakteristik entsteht durch die Begrünung der einzelnen auf-

geweiteten Einmündungs- und Anschlussbereiche, die gleichzeitig Identifikations- und Orientierungsmerkmale innerhalb des Wohnbereiches darstellen. Eine weitere Durchgrünung der öffentlichen Verkehrsflächen wird im Zuge der späteren Ausbauplanung und Herstellung der Straße sichergestellt. Da der Bebauungsplan keine endgültigen Grundstückszuschnitte und –teilungen festlegen kann und somit die 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 auf die Parkbuchten im Straßenraum zu. Die Baumstandorte und Parkbuchten sollen später in der abstimmenden Detailplanung zum Ausbau der Erschließungsstraßen festgelegt werden. Die Querschnittsaufteilung des verkehrstechnischen Ausmaßes orientiert sich an dem notwendigen Maß im Sinne der EAE 95 (Empfehlung bei Anlagen von Erschließungsstraßen). Im Bereich der Anbindungen von der Hülsstraße werden eine Straßenraumbreite von 8,10 m und die weiteren Erschließungsstraßen mit einer Regelbreite von 7,50 m versehen. Die Ringstraßenerschließung gewährleistet die Zuwegung zu allen Baugrundstücken und die Umfahrt von Feuerwehr bzw. dreiachsigen Müllfahrzeugen im Wohnbereich. Die Querverbindung im Süden, die die beiden Siedlungsbereiche verbindet, ist als Fuß- und Radweg ausgewiesen und dient nur im Störfall als Verbindung für den Fahrverkehr. Die Querschnittswahl bzw. Verkehrsflächenausweisung wird durch die Vorgabe der Versorgungstrassen und der Nutzungsansprüche bestimmt. Näheres ist aus dem Fachbeitrag Erschließung – Verkehrliche Erschließung - (s. Anlage 4) vom 24.08.2006 zu entnehmen.

4.3 Fuß- und Radwege

Zur Sicherung der zukünftigen durchgehenden Fußwegeverbindungen erfolgt die Aufnahme des bestehenden nordwestlich gelegenen Fuß- und Radweges mit Anschluss über die geplante Erschließungsstraße an den im Plangebiet verlaufenden Grünzug (mittig gelegene Grünachse, die durch die verlaufende Wassertrasse bestimmt wird). Weitere Festsetzungen hinsichtlich der Verkehrsflächen und Nutzungsausweisungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten beziehen sich auf die Erschließungsnotwendigkeit und die Minimierung des Flächenverbrauchs. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen (Grünanlage, Spielplatz) sind Geh- und Radwege nachrichtlich dargestellt, deren genauer Verlauf erst in der jeweiligen Detailplanung festgelegt werden soll.

4.4 Ruhender Verkehr / ÖPNV

Das Verhältnis der Stellplätze zu jeder Wohneinheit im Plangebiet ist unter Beachtung der Bebauungsvorgaben mit 2,0 ST/ WE auf dem privaten Grundstück und zusätzlich mit 0,35 ST/ WE Besucherstellplätze im öffentlichen Raum in der Aufteilung der Flächen berücksichtigt worden.
Die Versorgung des Einzugsbereiches des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist mit der Bushaltestelle im Bereich der Hülsstraße gesichert.

5. Festsetzungen und Aussagen zu Grün- und Freiraumgestaltung

5.1 Festsetzung der Grüngestaltung / Bindung für Bepflanzungen

Das direkte Umfeld im Anschluss des Plangebietes bildet großzügig bemessene Grün- und Erholungsflächen, die ausreichend Nutzungspotenziale für den Erholungsbedarf, bezogen auf das Plangebiet und den angrenzenden bestehenden Siedlungsraum, ermöglichen. Die im Anschluss nordwestlich gelegenen Grün- und Freiflächen im Bereich der Bachniederungen des Bockholter Baches dienen der Vernetzung zu dem im Nordwesten gelegenen Erholungsbereich Lohmühle. Das Plangebiet selbst wird nach Norden hin durch einen Grünkorridor (23 m breite Wallanlage, die als private Grünfläche mit Bepflanzungsgebot ausgewiesen ist) abgegrenzt und durch den mittig liegenden ca. 25 m breiten Grünzug mit einer zentralen Aufweitung zur Unterbringung einer Spielplatzfläche als öffentliche Grünfläche in der Festsetzung bestimmt.

Die Grünflächen dienen insofern städtebaulichen Zielen, unter anderem der Naherholung der Bevölkerung und der Auflockerung der Bebauung, der quartiersbezogenen Nutzung und dem gesamtstädtischen Anspruch der Verbindungsfunktion mit der ergänzenden Zweckbestimmung einer Parkanlage. Gleichzeitig ermöglicht die private Grünfläche im Norden die Abpufferung der unterschiedlichen Nutzungsvorgaben zwischen dem Freibad und der zukünftigen Wohnbebauung.

Die Anordnung der Grünflächen ermöglicht die Weiterentwicklung und die Aufnahme von Gehölzstrukturen, die entlang der Hülsstraße sowie in der nördlichen Zone in Ansätzen bestehen, in der Fortführung im Bereich der südlichen Zone sowie in der geplanten Grünachse im Zentrum des Plangebietes mit Anschluss an die Bachniederungen und deren Saumabpflanzungen. Die Anpflanzung innerhalb der Grünflächen unterstützt die zukünftige Erscheinung als einen Grünflächenverbund.

Die privaten Vorgartenflächen sind durch Vorgaben der Freihaltung und Gestaltung 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 grün gestalteten 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 Ausweisung der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz im zentralen Bereich der geplanten Grünachse des Plangebietes erfolgt nach dem ermittelten Bedarf den Versorgungsanforderungen (W. Müller / Städtebau - 0,5m² / Einwohner -), einer funktionalen Größenordnung von ca. 1000 m² und unter der Beachtung der Erreichbarkeit aus dem Wohngebiet.

Der Grünordnungsplan (GOP) mit den bezeichneten Maßnahmen ist Bestandteil der Festsetzungen und Teil des Bebauungsplanes. Zur Sicherung der Einbindung des Wohngebietes in den Landschaftsraum wird eine private Grünfläche nördlich des Plangebietes ausgewiesen, die gleichzeitig als Anpflanzzone bestimmt wird. Des Weiteren erfolgt die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche im Bereich der mittleren Achse mit der Einbindung einer Spielplatzfläche. Festsetzungen zur angestrebten Grünordnung werden innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB festgesetzt.

Zu den Maßnahmen und Festsetzungen zählen:
Anpflanzung von Saumzonen im Böschungsbereich, Begrünung von schallschutztechnischen Maßnahmen, Begrünung der Ost-West-Grünachse, Anpflanzung von Strauchhecken, Spielplatzgestaltung, Bäume im Straßenraum mit Standortbestimmung nach der Ausführungsplanung.

Die Festsetzungen der Maßnahmen und deren Zuordnung ergeben sich aus dem im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Grünordnungsplan) aufgeführten Maßnahmenkatalog. Durch die Bindung der Maßnahmen aus dem „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag“ an den Bebauungsplan, werden die Umsetzungen gewährleistet und die grünordnerischen Belange berücksichtigt.
Die Gemeinde verpflichtet den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid, sein Grundstück innerhalb von einem Jahr nach Baufertigstellung entsprechend der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen. Die gemäß zeichnerischer bzw. textlicher Festsetzung zu bepflanzenden bzw. zu begrünenden Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige Bepflanzung zu ersetzen. Die ausführlichen Aussagen zur Begrünung des Plangebietes sollen den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des Naturschutzgesetzes Rechnung tragen.

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die vorgesehene Bebauung ist als Eingriff in Natur und Landschaft zu betrachten.
Die Festsetzung der Grünfläche dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. Durch den Eingriff der geplanten Bebauung bzw. Versiegelung in den bestehenden landwirtschaftlich genutzten Bereich, ist Ausgleich erforderlich. Die gemäß § 1a BauGB notwendige gerechte Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander beinhaltet die Forderung alle berührten Belange, auch die des Naturschutzes und der Landschaftspflege, in die Abwägung einzustellen. Für die beabsichtigte Bebauung und Erschließung wird Ackerland in Anspruch genommen, insgesamt kann der Eingriff in das Plangebiet zu 70 % im Eingriffsbereich kompensiert werden. Das Biotopwertdefizit, das nach dem aktuellen Bebauungsplanentwurf im Gebiet nicht ausgeglichen ist, wird durch externe Kompensation erfolgen, die Ausgleichsmaßnahme entsprechend § 9 Abs. 1 a BauGB der Eingriffsfläche zugeordnet. Die externen Ausgleichsflächen erfolgen im direkten Anschluss des Plangebietes in der Flur 151 auf den Flurstücken 46,54, 63, 75 und 94 bzw. Flur 152, Flurstücke 82 werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in der Zuordnung zum Bebauungsplan festgesetzt und sind in der Anlage 2 dargestellten Form Bestandteil des Bebauungsplanes. Bei einem Biotopwertüberschusses ist diese für andere Verfahren in der Stadt Marl anzurechnen. Durch die Erhöhung der vorhandenen Biotopwerte der Kompensationsflächen (höherwertige Biotope), trägt die Kompensationsmaßnahme dazu bei, dass die ästhetische Wirkung des vorhandenen Landschaftsbildes verbessert wird und sich Natur und Landschaft zu Gunsten von Flora und Fauna entwickeln. Die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind im Grünordnungsplan beschrieben.
Näheres zu den eingriffsbezogenen grünordnerischen Maßnahmen ist unter Punkt 7 „Umweltbericht“ der Begründung und aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Grünordnungsplan) vom 12.09.2006 (siehe Anlage 1) zu entnehmen.

6. Auswirkung auf Umwelt

6.1 Immissionen

Luftbelastung/ Geruchsimmissionen

Der Planbereich wird im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet-Mitte als vorbelasteter Bereich geführt. Insgesamt ist festzustellen, dass die Grenzwerte (Immissionskonzentrationen) unterhalb der Grenzwerte liegen. Die Schadstoffbelastungen bewegen sich in einem in dieser Region normalen Rahmen.

6.2 Lärm

(Siehe Anlage 3 Lärmgutachten)

Nach dem Baugesetzbuch sind die Belange des Immissionsschutzes, also auch des Schallschutzes, zu berücksichtigen und mit anderen Belangen abzuwägen. Durch die nordöstlich verlaufende Hülsstraße und das nördlich gelegene Freibad treten Schallimmissionen auf, die auf den geplanten Wohnsiedlungsbereich einwirken. Das als Anlage beigefügte schalltechnische Gutachten legt dar, in wieweit die geplante Wohnbebauung durch Schallimmissionen beeinträchtigt wird. Um die Schallimmissionsauswirkungen für das Plangebiet zu beurteilen und notwendige Schallschutzmaßnahmen festzulegen, erfolgte für das Plangebiet anhand der Verkehrs- und Sportlärmsituation eine Ausbreitungsberechnung. Als Ergebnis lassen sich zwei Bereiche als Schutzmaßnahmen definieren.

Zum Schutz des Plangebietes vor Sportlärm des Freibades Hüls, mit derzeitigem Betriebsstand, ist ein Schallschutzhindernis zwischen Freibad und Plangebiet erforderlich. Die gewählte Schallschutzwallwandkombination wird mit einer Gesamthöhe von 8,6 m festgesetzt. Mit diesem Schallschutzhindernis werden die Immissionswerte der 18. BImSchV Sportanlagen Lärmschutzverordnung eingehalten. Im Einflussbereich der Hülsstraße sind bei den meisten geplanten Gebäuden in den Außenwohnbereichen tagsüber Beurteilungspegel kleiner als 55 dB(A) zu erwarten. Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tagsüber von 55 dB(A) eingehalten. Für die Außenwohnbereiche von drei Gebäuden an der Hülsstraße (das nördlichste Gebäude im Plangebiet, nördlich der Einfahrt und südöstliche Gebäude) sind Lärmschutzwände mit einer Höhe von 2,50 m zwischen Gartenbereich und der Hülsstraße notwendig. Hierbei erfolgt die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan.

Zur Sicherung des passiven Lärmschutzes und Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der Innenräume vor Lärm sind für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche, Festsetzungen zur Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Bestimmung des Bauschalldämmmaße R`w nach DIN 4109 Ausgabe 1989) im Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet liegt ca. 800 m von der im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen 62 dB(A)-Isophone - Schwerpunkt Flugplatzes Marl-Loemühle - entfernt. Die Platzrunde verläuft südlich der Landebahn in einer Entfernung von ca. 2500 m zum Plangebiet. Durch den Schwerpunkt des Flugplatzes Marl- Loemühle können, in dem Gebiet Geräuschimmissionen durch Flugzeuge auftreten. Erhebliche Belästigungen durch Fluglärm, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären, sind in dem Plangebiet jedoch nicht zu erwarten.

Geräuschimmissionen des Spielplatzes im Plangebiet sind in einem allgemeinen Wohngebiet als ortsüblich und sozial adäquat hinzunehmen. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Näheres zu den Lärm- und Immissionsbedingungen ist unter Punkt 7 „Umweltbericht“ der Begründung und aus dem Lärmgutachten vom 20.04.2006 (siehe Anlage 3) zu entnehmen.

6.3 Altlasten

In dem Plangebiet befinden sich keine Altlastenflächen.

6.4 Kampfmittelbeeinflussung

Für Teilflächen des Bebauungsplanes ist eine Kampfmittelbeeinflussung festgestellt worden. Die systematisch Absuche dieser Teilflächen und Einzelfeststellung vor Beginn jeder Baumaßnahme wird aus Sicht der Kampfmittelbeseitigungsbehörde als erforderlich angesehen. Das Ergebnis der Stellungnahme der Behörde wird in den Hinweis zum Bebauungsplan aufgenommen.

7. Umweltbericht

7.1. Einleitung

7.1.1. Anlass und Aufgabenstellung

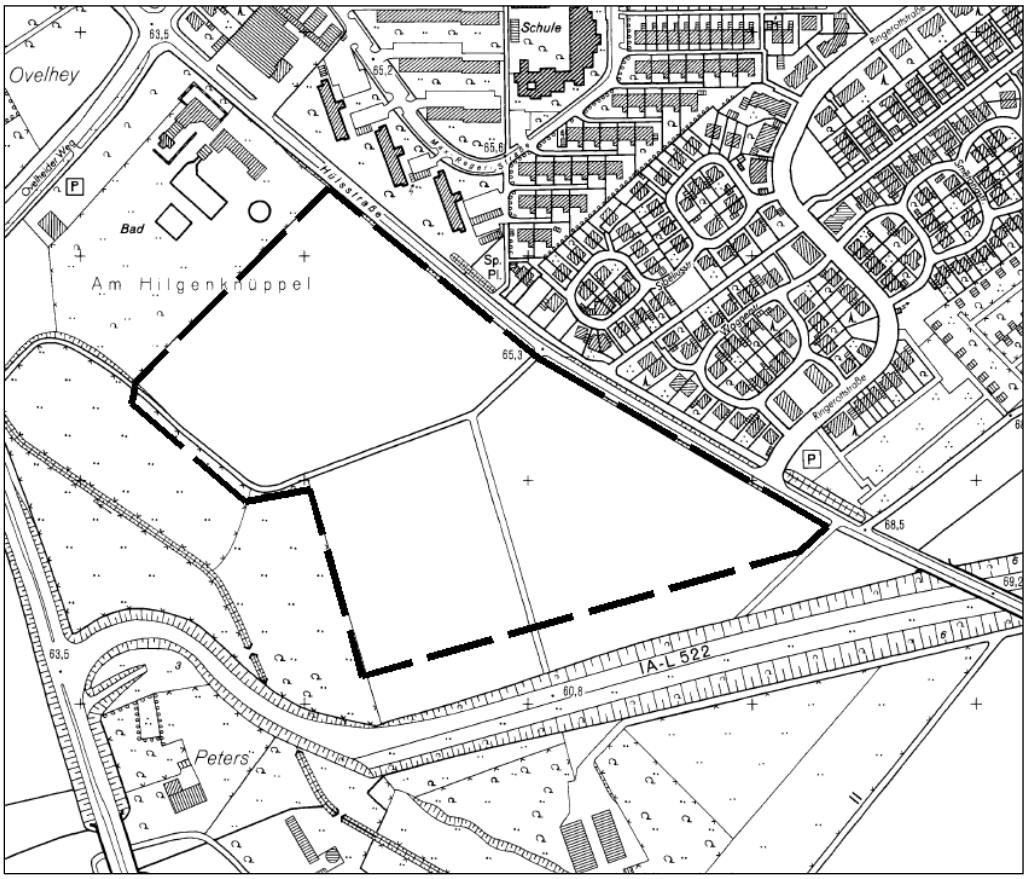
Die Stadt Marl beabsichtigt im Stadtteil Hüls die Entwicklung eines Wohngebietes durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zwischen der K 22 Hülsstraße, L 522 Lipperandstraße und dem Ovelheider Weg. Um die Belange des Umweltschutzes bei einer Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen, ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen (s. Kap. 7.2.1). Mit der Erarbeitung der Unterlagen wurde das Büro Landschaft + Siedlung GbR, Recklinghausen beauftragt.

Im Februar 2006 wurde vom Büro Landschaft + Siedlung GbR ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag für das Plangebiet erstellt. Dieser und die Strategische Umweltprüfung, die zur Neuaufstellung des FNP erstellt wurde, dienten als Grundlage für die Gewährleistung der Berücksichtigung der Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes vor dem Hintergrund der projektierten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

7.1.2. Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes
Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Flächengröße von ca. 13 ha aus und liegt am südlichen Rand des Stadtteils Marl-Hüls zwischen der K 22 Hülsstraße, der L 522 Lipperandstraße und dem Ovelheider Weg.
Der Untersuchungsraum umfasst das Plangebiet selbst (vgl. Abb. 1).
Der Untersuchungsraum gehört naturräumlich zur Dorstener Talweitung im Westmünsterland. Das Plangebiet weist Höhen im Bereich der Hülsstraße von 65 m NN auf und fällt nach Süden leicht auf 58 m NN ab.

7.1.3. Kurzcharakteristik des Untersuchungsraumes
Es handelt sich um eine ackerbaulich genutzte Fläche, die an drei Seiten von Bebauung/Straße begrenzt wird (Hülsstraße, L 522, Freibadgelände). Nach Westen hin schließt Grünland in der Niederung des Bockholter Bachs an, bevor auch hier eine Straßenachse (Auf Höwings Feld, Zubringer zur L 522) das Gebiet begrenzt. Durch das Gelände zieht sich ein Fußweg (unbefestigt). An diesem Weg wächst zentral im Gebiet ein Einzelbaum als einzige Gehölzstruktur; umgebend befinden sich Gehölze an der Hülsstraße (lückige Lindenallee), zum Freibad hin (Eingrünung, Baum-Strauchgehölz), und zur L 522 (Böschungsgehölze der im Einschnitt liegenden Trasse).

Abbildung 1:
Abgrenzung des Untersuchungsraumes und des Plangebietes



7.2.Rechtliche Rahmenbedingungen und methodische Vorgehensweise
7.2.1.Rechtliche Rahmenbedingungen
Mit der Bekanntmachung der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.9.2004 ist in § 1 Abs. 6 Nr. 7 in differenzierter Form festgelegt, dass die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, insbesondere

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 Abs. 4 des BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB beschrieben und bewertet werden.
Der Umweltbericht wird als gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf beigefügt.

7.2.2.Methodische Vorgehensweise
7.2.2.1.Umweltprüfung
Die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 erfolgt auf der Grundlage vorhandener Unterlagen und Daten. Folgende Fachbeiträge wurden bislang erstellt:

Landschaft und Siedlung (2006): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan Nr. 214 „Östlicher der Loemühle“, Stadt Marl

Landschaft und Siedlung: Auftrag zur Erstellung der Umwelterheblichkeitsprüfung im Rahmen des Grünordnungsrahmenplans (GORP) zur Änderung des FNP der Stadt Marl;
Ziel ist das Abschließen der Arbeiten in 2006.

Folgende Arbeitschritte werden im Rahmen des Umweltberichtes vollzogen:

- Darstellung des Inhaltes und der Ziele des Bauleitplanes (s. Kap. 7.3) sowie der Ziele des Umweltschutzes (s. Kap. 7.4),
- Zielorientiertes Ermitteln, Beschreiben und fachliches Bewerten der Schutzgüter und der jeweiligen Wechselwirkungen sowie
- Ermitteln, Beschreiben und fachliches Bewerten der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung grundsätzlich möglicher Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen (vgl. Kap. 7.6),
- Erarbeitung und Darstellung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen (s. Kap. 7.7),
- Darstellung der Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung (s. Kap.7.9.1),
- Erarbeitung und Darstellung der Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring) (s. Kap. 7.9.2),
- Einarbeitung der Änderungen nach Abschluss der Offenlage (s. Kap. 7.10),
- Verfassen einer allgemein verständlichen Zusammenfassung (s. Kap. 7.11).

7.2.2.2. Eingriffsregelung
Die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 18 ff BNatSchG werden im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags behandelt. Methode ist die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Bewertungsmethode - des Kreises Recklinghausen (Stand: 1996). Im Einzelnen werden dort die folgenden Arbeitsschritte vollzogen:

- Ermittlung und Bewertung der derzeitigen Situation (u.a. natürliche Gegebenheiten, besondere Gebietsfunktionen)
- Erstellung einer Bestands-/Biotoptypenkarte im Maßstab des Bauleitplanes
- Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Erstellung einer detaillierten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Aufzeigen von Möglichkeiten der Minimierung und Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen

- Maßnahmenplan auf der Grundlage des Bauleitplan-Entwurfes für den Geltungsbereich
- Bearbeitung von Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bauleitplanes zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Ergebnisse des Teilbereiches Eingriffsregelung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags finden in Kap. 7.7 „Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation von Eingriffen“ des Umweltberichtes Eingang.

7.3.Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

7.3.1. Planungsvarianten

Wichtigste Unterschiede in den Entwurfsvarianten waren die Art und Lage der Verkehrserschließung und der sich daraus ergebenden Baukörperstellung sowie Lage und Größe der Grundstücke im westlichen / südwestlichen Randbereich. Aus Sicht von Natur und Umwelt waren dabei die folgenden Aspekte wesentlich:
Die Lage der Erschließung wurde am günstigsten beurteilt, wenn ermöglicht wird, die Grundstücke ohne Stichererschließung anzubinden und dabei kleinere zusammenhängende Garteninseln erzeugt werden. Eine ebenfalls diskutierte Erschließung, die in Ihren Hauptachsen parallel zu Hülsstraße verläuft wurde vor dem Hintergrund des bereits bestehenden Wohngebiets auf der gegenüberliegenden Straßenseite aus Sicht des Schutzgutes Mensch negativ beurteilt.

Bedingt durch die topografische Lage und unter dem Aspekt der Erhaltung der Erlebbarkeit des Gewässerbereiches im Talgrund sollte es zu keiner Riegelbildung durch einen einheitlichen Gartenabschluss kommen; diesem Anspruch wurde nur ein Entwurf gerecht. Denn nur durch einen „aufgelösten“ süd- / südwestlichen Siedlungsabschluss kann dauerhaft sichergestellt werden, dass eine fußläufige Erschließung, wie sie bis dato besteht, auch weiterhin Bestand hat.

Bei einer Verschiebung des Ortseinganges an die Einmündung der Ringerottstraße auf die Hülsstraße ist eine besondere Gestaltqualität der straßenseitigen Gebäude- und Freiflächen erforderlich, die eine attraktive Ortseingangssituation nicht nur durch grünordnerische, sondern auch durch architektonische Maßnahmen schafft.

Für die Übergangszone nach Norden (angrenzender Autobahnzubringer L 522) wird die aufgelockerte Bepflanzung mit Gehölzen 2. bis 3. Ordnung am günstigsten beurteilt, da das Straßenniveau 2-3 m tiefer liegt.

Für die Übergangszone nach Westen (zum Freibadgelände Hüls) wird die Aufschüttung eines mit Gehölzen begrünten Sichtschutzwalles mit Lärmschutzwand am günstigsten beurteilt, da einerseits eine ganzjährige, wirksame Abschirmung erreicht werden kann und andererseits durch den Flächenanspruch eines Walles eine geringere Versiegelungs- und Bebauungsrate im Plangebiet zu verzeichnen ist.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. UVPG werden im Folgenden nur für die ausgewählte Planvariante dargestellt.

7.3.2. Wesentliche Merkmale des B-Planes

Vorgesehen ist die Errichtung eines Wohngebietes (GRZ 0,4) mit umgebender schallschutztechnischer Eingrünung, der notwendigen Erschließung sowie ausreichend großer Flächen für die Regenwasserversickerung/-rückhaltung.
Die bauliche Struktur orientiert sich an das bereits bestehende Wohngebiet im nördlichen Anschluss, zusammen bilden Sie eine neue Ortseingangssituation mit einem hochwertigen Wohnnutzungsbereich. Um eine in ihrer Qualität anspruchsvolle, städtebaulich gefasste Übergangszone zu erreichen, ist ein ca. 40 m breiter Grünstreifen als Puffer zur L522 vorgesehen. Des weiteren ist eine begrünte Wall-Wand Kombination auf einer ca. 23 m breiten Fläche zum Freibadgelände vorgesehen. Nach Südwesten bleibt die Sichtbeziehung zum Bockholter Bach erhalten. Zudem wird der Freihaltebereich der Fernwasserleitung die zentrale Grünachse des Plangebietes, die gleichzeitig eine Verknüpfung mit bereits bestehender Bausubstanz ermöglicht. Nachstehend sind die wesentlichen Merkmale des Bauvorhabens aufgelistet.

Merkmale	Flächengröße (m²)
Flächenausweisung WA	ca. 90.800
Erschließung	ca. 20.400
Grünflächen (privat und öffentlich)	ca. 13.500
Gesamt	**ca. 124.700**

7.4 Ziele des Umweltschutzes

7.4.1. Fachgesetze

Im Baugesetzbuch und in den Fachgesetzen des Bundes und des Landes NRW sind für die jeweiligen Schutzgüter Ziele und Grundsätze definiert worden, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind. Im Folgenden sind die relevanten Gesetze und Verordnungen aufgelistet:

Tabelle 1: Relevante Fachgesetze

Schutzgut	Zu berücksichtigende Gesetze und Verordnungen
Mensch	Baugesetzbuch
	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen
	TA Lärm
	DIN 18005
Tiere und Pflanzen	Baugesetzbuch
	Bundesnaturschutzgesetz
	Landschaftsgesetz NRW
	Landesforstgesetz
Boden	Baugesetzbuch
	Bundesbodenschutzgesetz
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz
	Landeswassergesetz
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen
	TA Luft
Klima	Landschaftsgesetz NRW
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz
	Landschaftsgesetz NRW
	Landesforstgesetz

Raumordnung, Landesplanung und Gebietsentwicklungsplanung

Der Landesentwicklungsplan von NRW (LEP v. Juni 1995) ordnet die Stadt Marl den Mittelzentren der Ballungsrandzone mit 50.000-100.000 Einwohnern zu.

Der Gebietsentwicklungsplan (Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt „Emscher-Lippe“, genehmigte Fassung v. 12.11.2004) stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Südlich schließen allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ an.

7.4.2. Flächennutzungsplan

Der sich zurzeit in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Marl, 87. Änderung) sieht die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche vor. Die derzeit noch rechtskräftige Fassung weist das Plangebiet als Landschaftsschutzgebiet aus.

7.4.3. Sonstige Ziele und Pläne des Umweltschutzes / Informelle Planungen

<u>Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) zur Änderung des FNP</u>

LANDSCHAFT UND SIEDLUNG: Auftrag zur Erstellung der Umwelterheblichkeitsprüfung im Rahmen des Grünordnungsrahmenplans (GORP) zur Änderung des FNP der Stadt Marl; Ziel ist der Abschluss der Arbeiten in 2006:

Das Plangebiet liegt in einem von Hauptverkehrsstraßen umgebenden Raum, der dadurch vom übrigen Talbereich getrennt und damit auch in seinen Funktionen eingeschränkt wird. Vor diesem Hintergrund wäre eine wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich noch zu vertreten, sofern bestimmte Rahmenbedingungen eingehalten werden. So ist die heute bestehende, erholungsbedeutsame Wegeverbindung zu erhalten und in ei-

nen etwa 100 m breiten, inneren Grünzug zu integrieren. In diesem Zusammenhang kann auch der auf der Fläche vorhandene Einzelbaum erhalten bleiben. Darüber hinaus ist nach Westen ein Streifen von 50 m von einer Inanspruchnahme freizuhalten und extensiv zu entwickeln. Dadurch können schützende Funktionen für die angrenzenden Feuchtstandorte übernommen und eine weitergehende, bauliche Inanspruchnahme vermieden werden. Denn obgleich auch innerhalb des „isolierten" Raumes gelegen, ist der Niederungsbereich des dem Loemühlenbach zufließenden Bockholter Baches unbedingt zu erhalten und langfristig möglichst naturnah zu entwickeln (Lebensraum- und Verbundfunktionen, Gewässer- und Bodenschutz).
Bezüglich des Arten- und Biotopschutzes bestehen zurzeit keine besonderen Funktionen.

Leitbild: Anreicherung der Landschaft
Das Gebiet weist keine besonderen Funktionen für den Ressourcenschutz auf; im Westen besteht das Potenzial, schützende und puffernde Maßnahmen für angrenzende, erhaltenswerte Feuchtstandorte zu übernehmen.

Kulturlandschaftsschutz:
Es besteht eine erhöhte Empfindlichkeit aufgrund guter Einsehbarkeit und Erlebbarkeit, Vorbelastungen sind durch angrenzende Wohnbebauung und umgebende Hauptverkehrsstraßen gegeben; für die örtliche Erholung von sehr hoher Bedeutung; Ziel ist die Anreicherung der Landschaft mit belebenden Elementen und die Aufwertung des Raumes für die Erholung.

7.5. Ergebnisse des Scoping

Nach Durchführung des Scoping ergaben sich keine zusätzlichen Erweiterungen des Untersuchungsumfangs. Hinweise zur Eingriffsbewertung wurden aufgenommen.

7.6. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltschutzgüter sowie der Umweltauswirkungen der Planung

Bevor die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter im Einzelnen behandelt werden, sollen hier kurz die grundsätzlich denkbaren Einwirkungen des Vorhabens sowie zusammenfassend die Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter beschrieben werden.

Grundsätzlich denkbare Einwirkungen
Auf der Grundlage der noch folgenden Bestandsbeschreibung und –bewertung sowie der bekannten Merkmale der Planung lässt der Bebauungsplan 214 der Stadt Marl gegenüber der Ausgangssituation grundsätzlich folgende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erwarten:

a) anlagebedingte Einwirkungen; hierzu zählt im vorliegenden Fall insbesondere
- die Flächeninanspruchnahme durch die Bebauung und Erschließungsinfrastruktur
- die Veränderung des Landschaftsbildes durch Verlust landschaftsbildrelevanter Vegetationsstrukturen sowie weiterer Überprägung/Technisierung durch Verkehrsflächen, Bebauung und Vorrichtungen zur Regenwasserbehandlung

Verlust von Biotoptypen
- Zunahme naturferner Standorte durch Versiegelung
- Veränderung des Freilandklimas in Siedlungsklimate.

b) betriebsbedingte Beeinträchtigungen können sich ergeben durch Lärm- und Schadstoffimmissionen, Gewässerverunreinigungen, Licht, Erschütterungen oder sonstige Störungen (z.B. allgemeine Beunruhigung der Fauna). Relevante Beeinträchtigungsrisiken für das Umfeld des Bebauungsplangebietes sind durch die Planung nicht absehbar.

c) bauzeitbedingte Einwirkungen; es wird davon ausgegangen, dass die Inanspruchnahme von Flächen für die Bauabwicklung nicht über den Geltungsbereich des B-Planes hinausgeht und zudem die Beanspruchung zu erhaltender Gehölz- bzw. Biotopbestände vermieden wird. Ggf. sind Schutzmaßnahmen erforderlich. Beeinträchtigungen durch Baulärm, Schadstoff- oder Staubemissionen sind zeitlich begrenzt und damit als nicht erheblich einzustufen.

Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter
Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beziehen sich auf einen B-Planentwurf im Maßstab 1 : 2500..

Folgende Hauptauswirkungen treten auf:
Zunahme naturferner Standorte durch Flächenversiegelung
Inanspruchnahme natürlicher Bodenstandorte durch Überbauung
Technisierung und Überprägung der Landschaft.

Darüber hinaus ergeben sich geringe Wertverluste für die Tier- und Pflanzenwelt durch den Verlust von Acker- und Grünlandflächen.

Die detaillierte Quantifizierung des Eingriffs erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung in Kapitel 7.7.

Während der Bautätigkeiten besteht ein Gefährdungspotenzial durch

Zerstörung des Bodengefüges durch Verdichtung
Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers durch Kraft- und Schmierstoffe.

Es wird davon ausgegangen, dass durch eine sorgfältige Baudurchführung – entsprechend dem Stand der Technik – erhebliche bauzeitbedingte Beeinträchtigungen vermieden werden können, wobei davon ausgegangen wird, das sich alle baulichen Tätigkeiten auf den Vorhabensbereich beschränken, um Bodenverdichtungen oder –verschmutzungen etwa durch die Lagerung von Baustoffen/Abbruchmaterial oder durch Schwerlastverkehr auf den angrenzenden Flächen zu vermeiden. Auf eine spezielle schutzgutbezogene Betrachtung bauzeitbedingter Auswirkungen kann vor diesem Hintergrund verzichtet werden.

Die Darstellung der relevanten Auswirkungen und der ggf. relevanten Wechselwirkungen erfolgt schutzgutbezogen in den nachfolgenden Kapiteln. Beurteilungsgrundlage sind die Veränderungen gegenüber dem vorhandenen Zustand. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist aufgrund fehlender Empfindlichkeiten nicht betroffen.

7.6.1. Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt und Landschaftsbild
7.6.1.1. Bestandsbeschreibung und Bewertung
Das Landschaftsbild stellt sich im Plangebiet als flache, ausgeräumte, weit einsehbare Agrarlandschaft dar und besitzt unter diesem Aspekt höchstens mittlere Empfindlichkeiten. Umso deutlicher treten die Straßenbegleitgehölze in Erscheinung.

Der Raum gewinnt jedoch in Bezug auf seine Lage am Siedlungsrand von Marl (Ortseinganssituation) sowohl gestalterisch als auch für die Erholungsnutzung (Feierabenderholung) an Bedeutung, zumal er durch seine weite Einsehbarkeit und die vorhandene Wegeführung vollständig erlebbar ist. Dieser Aspekt ist bei baulichen Planungen zu berücksichtigen.

Vorbelastungen ergeben sich durch die Hauptverkehrsstraßen als Lärm- und Schadstoffemittenten.

7.6.1.2. Prognose über die Entwicklung des Schutzgutes Mensch / Erholung bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung
Unter dem Aspekt „Mensch“ ergibt sich der Verlust von Erlebnisbereichen, die durch gestalterische Qualitäten und durch eine grünordnerische Einbindung ausgleichbar erscheinen.
Hauptaugenmerk gilt hier der Möglichkeit einer fußläufigen Erlebbarkeit. Zurzeit wird das Areal von den Anwohnern des näheren Wohnumfeldes u.a. für die Feierabenderholung, den Hundeauslauf und für kürzere Spaziergänge genutzt. Somit ist eine Erhaltung der Möglichkeit der fußläufigen Um- und Durchquerung des Plangebietes ein gewichtiger Punkt. Gemäß der Planung wird diese Möglichkeit auch weiterhin Bestand haben, somit ist eine Erlebbarkeit weiterhin gegeben.
Die Erschließung des neuen Plangebietes erfolgt über zwei Zufahrten von der Hülsstraße aus. Dadurch werden die Beeinträchtigungsrisiken, die mit der Erhöhung des KFZ-Aufkommens verbunden sind, gemindert. Der Verkehr innerhalb des Plangebietes kann hierbei nachrangig betrachtet werden. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes vor Lärm sind für die Baufelder, die direkt an der Hülsstraße liegen, Festsetzungen von passivem Schallschutz erforderlich.

Verkehrslärm
Bei den meisten geplanten Gebäuden sind in den Außenwohnbereichen tagsüber Beurteilungspegel kleiner 55 dB(A) zu erwarten. Damit wird dort der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tagsüber von 55 dB(A) eingehalten. Für die Außenwohnbereiche von 3 Gebäuden an der Hülsstraße (das

nördlichste Gebäude im Planungsgebiet, nördlich der nördlichen Einfahrt und das südöstlichste Gebäude) sind Lärmschutzwände mit einer Höhe von 2,5 m zwischen den Gartenbereichen und der Hülsstraße notwendig.

An den Fassaden der geplanten Gebäude ergeben sich Beurteilungspegel zwischen 46 bis 64 dB(A) tagsüber und 38 bis 57 dB(A) nachts. An den Nordostfassaden der Gebäude an der Hülsstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 9 dB tagsüber und 12 dB nachts überschritten. Im Plangebiet liegen nachts

an den ersten drei nordöstlichen Gebäudereihen an der Hülsstraße,
an den ersten und zweiten Gebäudereihen entlang des Grünstreifens im Plangebiet
und am südöstlichen Rand des Plangebietes

Beurteilungspegel von 46 bis 57 dB(A) vor. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der Innenräume vor Lärm sind für die genannten Gebäude Festsetzungen von passivem Schallschutz erforderlich, da bei diesen Beurteilungspegeln vegetative Reaktionen bei den Anwohnern durch Kfz-Vorbeifahrten nicht auszuschließen sind. In der DIN 18005 wird dazu angemerkt, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der Innenräume vor Lärm sind für Teilbereiche des B-Plangebietes Festsetzungen von passivem Schallschutz erforderlich.

Sportlärm
Zum Schutz des Plangebietes vor Sportlärm des Freibades Hüls im derzeitigen Betriebszustand ist ein 8,6 m hohes Schallschutzhindernis zwischen dem Freibad und dem Plangebiet erforderlich. Das Schallschutzhindernis kann als Wall oder auch als Wall/Wand-Kombination ausgeführt werden. Mit diesem Schallschutzhindernis werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung sonntags mittags in der Ruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr (50 dB(A)) eingehalten. Da die sonntägliche Ruhezeit zwischen 13.00 und 15.00 Uhr die Zeit mit den niedrigsten Immissionsrichtwerten und dem höchsten Besucheraufkommen ist, werden auch in den Zeiten außerhalb der Ruhezeiten und an Werktagen die Immissionsrichtwerte eingehalten. Nach Aussagen der Stadt Marl findet in dem Freibad kein Nachtbetrieb statt.

Sonstige Lärmquellen
Gewerbebetriebe mit relevanten Geräuschemissionen existieren im Umfeld des Plangebietes nicht.

Das Plangebiet liegt ca. 800 m von der im Landesentwicklungsplan NRW vom 1.1.1999 ausgewiesenen 62 dB(A)-Isophone des Schwerpunktflugplatzes Marl-Loemühle entfernt. Die Platzrunde verläuft südlich der Landebahn in einer Entfernung von ca. 2500 m zum Plangebiet. Durch den Schwerpunktflugplatz Marl-Loemühle können in dem Gebiet Geräuschimmissionen durch Flugzeuge auftreten. Erhebliche Belästigungen durch Fluglärm, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären, sind in dem Plangebiet jedoch nicht zu erwarten.
Geräuschemissionen des Spielplatzes im Plangebiet sind in einem allgemeinen Wohngebiet als ortsüblich und sozialadäquat hinzunehmen (BVerwG. 12.12.1991, 4C 5/88). Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Eine Vereinbarkeit mit den Belangen des Schutzgutes Mensch (Wohnen / landschaftsbezogene Erholung) ist gewährleistet.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich an der derzeitigen Bestandssituation nichts ändern.

7.6.1.3. Prognose über die Entwicklung des Schutzgutes Landschaftsbild bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Durch die Planung wird die derzeitige freie Landschaft in Siedlungsrandlage grundlegend umgestaltet. Der derzeitige Ortseingang verschiebt sich nach Süden (Einmündung der Ringerottstraße auf die Hülsstraße).
Die Ausgleichbarkeit des Eingriffes hängt im Wesentlichen von der inneren und insbesondere der äußeren Gestaltung des Plangebietes ab. Der Eingriff gilt definitionsgemäß als ausgeglichen, wenn eine Wiederherstellung oder landschaftsgerechte Neugestaltung möglich ist. Hierzu ergibt sich die Möglichkeit, die neue Ortseingangssituation durch eine adäquate städtebauliche Lösung hochwertig zu gestalten. Des Weiteren kann diese Situation durch eine Komplettierung der Hülsstraße als Allee aufgewertet werden.

Möglichkeiten der Kompensation ergeben sich deshalb durch die Verlagerung des Ortseinganges und einer Fortführung des Baumbestandes. In diesem Fall ist eine besondere Gestaltqualität der straßenseitigen Gebäude- und Freiflächen erforderlich, um eine attraktive Ortseingangssituation nicht nur durch grünordnerische, sondern auch durch architektonische Maßnahmen zu schaffen. Entsprechende Spielräume sind nur bedingt gegeben; eine Breite der straßenseitigen Grünfläche von 5 m wird zur kompensatorisch wirksamen Eingrünung mindestens für erforderlich gehalten.

Für das Landschaftsbild wird darüber hinaus eine Eingrünung des neuen Ortsrandes zum Bachtal hin als sinnvoll erachtet, wobei die Erlebbarkeit des Freiraumes dauerhaft wünschenswert ist.

Zum nordwestlich angrenzenden Freibadgelände ist die Errichtung einer Wall-Wand-Kombination als Lärmschutzvorkehrung geplant. Auf einem 6,50 hohen Erdwall wird eine Wand aus Gabionen bis zu einer Höhe von ca. 8.60 m errichtet. Zur Bebauungsseite wird die Wallböschung 1 : 2,3 ausgeführt, so dass eine breitflächige private Begrünung möglich ist und technisch wirkende Steilwandsituation verbleibt. Zum Freibad hin wird eine 70%-Böschung mit Geotextil gesichert und begrünt. Zu dieser Seite ist die Wirkreichweite stark eingeschränkt, da zum Freibad hin eine breite und wirksam abschirmende Eingrünung aus Laubgehölzen besteht. Eine weitreichende und nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die Lage der Anlage sowie die bauliche Ausführung/Begrünung vermieden.

Eine Vereinbarkeit mit den Belangen der Kulturlandschaft / des Landschaftsbildes ist damit gegeben.
Es wird sich sowohl bei Durchführung als auch bei Nichtdurchführung der Planung an der derzeitigen Situation der Erholungsfunktion nichts ändern.

7.6.2. Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt
7.6.2.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung
Potenzielle natürliche Vegetation
Im Untersuchungsraum ist überwiegend der Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchen-Wald mit Wechsel zum Eichen-Buchewald typisch, (vgl. BURRICHTER, E. 1973, AKADEMIE FÜR RAUMFORSCHUNG UND LANDESPLANUNG 1972).

Charakteristische Gehölzarten der potenziellen natürlichen Vegetation sind:

Stieleiche	Quercus robur
Zitterpappel	Populus tremulus
Hainbuche	Carpinus betulus
Moorbirke	Betula pubesens
Eberesche	Sorbus aucuparia
Salweide	Salix caprea
Faulbaum	Rhamnus frangulus
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus spec.
Hundsrose	Rosa canina

Realnutzung / Biotoptypen
Das Untersuchungsgebiet ist geprägt von intensiv genutztem Ackerland. Durch das Gelände zieht sich ein Fußweg (unbefestigt), der eine Querverbindung zwischen der Hülsstraße und der Straße „Auf Höwings Feld“ herstellt. An diesem Weg wächst zentral im Gebiet ein Einzelbaum (Stieleiche, StU. ca. 80 – 90 cm, zweistämmig) als einzige Gehölzstruktur.

Umgebend befinden sich Gehölze an der Hülsstraße (lückige Lindenallee), zum Freibad hin (Eingrünung, Baum-Strauchgehölz), und zur L 522 (Böschungsgehölze der im Einschnitt liegenden Trasse). Der Böckholter Bach ist mit Kopfbäumen bepflanzt.

Schutzgebiete
Der Großteil des Plangebietes ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.
Im Süden angrenzend befindet sich ein nach §62 LGNW geschützter Biotop(GB-4308-205) hierbei handelt es sich um eine intensiv genutzte Feuchtgrünlandfläche inkl. Lolium-Nachsaaten auf der sich der Flutschwaden hartnäckig behauptet. Ein besonders Schutzziel ist nicht definiert.

Artenschutz
Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzungsformen ist für die Pflanzen- und Tierwelt im Gebiet von geringen (Acker) bis mittleren (Grünland) Empfindlichkeiten auszugehen. Auch die randlich angrenzenden Gehölze haben unter diesem Aspekt eine untergeordnete Bedeutung, da es sich ausschließlich um Straßenbäume mit den entsprechenden belastenden Faktoren handelt.
Bezüglich der gem. Bundesnaturschutzgesetz „Streng geschützten Arten“ sind keine Vorkommen bekannt. Aufgrund der Raumstruktur ist nicht davon auszugehen, dass Lebens- oder Teillebensräume streng geschützter Arten durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden können.

7.6.2.2. Prognose über die Entwicklung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung
Die Planung bedingt bei beiden Varianten den Verlust von vorwiegend Acker (und Grünland) mit geringer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt. Die Funktionsverluste durch Überführung in unbelebte Standorte sind durch die Aufwertung geringwertiger Biotope ausgleichbar.
Hinweise bzw. Anhaltspunkte zu besonders bzw. streng geschützten Arten bzw. zu Vorkommen seltener bzw. gefährdeter Biotope liegen nicht vor.
Die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungsrisiken sind ausgleichbar. Eine Vereinbarkeit mit dem Schutzgut Tiere und Pflanzen ist somit gewährleistet.
Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich an der beschriebenen Bestandssituation nichts ändern.

7.6.3. Boden, Wasser, Klima / Lufthygiene
7.6.3.1Bestandsbeschreibung und Bewertung Boden
Das Gebiet ist durch großflächige Pseudogley-Braunerden aus Schmelzwassersand geprägt. Die Böden besitzen eine mittlere Sorptionsfähigkeit und Wasserdurchlässigkeit.

Nennenswerte Vorbelastungen sind für das Schutzgut Boden gehen von der intensiven Düngung auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen aus.

7.6.3.2. Bestandsbeschreibung und Bewertung Wasser
Auf der Fläche selbst sind weder Oberflächengewässer noch ergiebige Grundwasservorkommen zu finden. Westlich der Fläche verläuft der Böckholter Bach, ein dem Loemühlenbach zufließendes Gewässer. Auf der Fläche kommt es zu schwacher, im Südwesten auch zu mittlerer Staunässe.

Nennenswerte Vorbelastungen für das Schutzgut Wasser gehen von der intensiven Düngung auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen aus.

7.6.3.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung Klima / Lufthygiene
Das Gebiet ist durch weitflächig offenes Freilandklima gekennzeichnet. Typisch sind Windoffenheit, ein ungestörter Temperatur- und Feuchteverlauf und normale Strahlung. Auf den offenen Ackerflächen ist von nächtlicher Kaltluftentstehung auszugehen.
Besondere lufthygienische Belastungen ergeben sich durch die im Süden angrenzende stark frequentierte L 522 als Zubringer zur BAB 43 und im Norden die Hülsstraße (K22) als „Ortseingangsstraße“.

7.6.3.4. Prognose über die Entwicklung der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima / Lufthygiene bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Zunahme naturferner Standorte durch Versiegelung
Die Zunahme naturferner Standorte durch Flächenversiegelung hat in erster Linie die Zerstörung des Bodens als Lebensraum, die Reduzierung der Grundwasserneubildung sowie die Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse zur Folge.

Beeinträchtigungen erfolgen durch
- Gebäudeflächen
- versiegelte und teilversiegelte Bereiche

Der anlagebedingte Verlust von natürlich gewachsenen Böden durch Versiegelung kann vor dem fachgesetzlichen Hintergrund (Bundesbodenschutzgesetz, Bundesnaturschutzgesetz) im Grundsatz nicht ausgeglichen werden, da die Beeinträchtigungen in der Regel irreversibel sind und das Schutzgut Boden nicht beliebig vermehrbar ist. Entsprechend der gängigen Rechtssprechung wird jedoch in der Praxis durch die Erhöhung

der Naturnähe bislang intensiv genutzter Böden (u.a. Rekultivierung entfallender befestigter Flächen bzw. Umwandlung intensiv genutzter Flächen durch z.B. Anlage von Laubwald) ein Ausgleich der nicht vermeid-/minimierbaren Beeinträchtigungen anerkannt, sofern keine besonderen Funktionen, z.B. Seltenheit oder extreme Standortverhältnisse betroffen sind (vgl. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 10.11.1993, AZ: 23 D 57 / 92. AK).

Aufgrund der Ausgleichbarkeit erheblicher, nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen ist eine Vereinbarkeit mit den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima/Lufthygiene gewährleistet.

Bezüglich des Schutzgutes Fließgewässer ist vorgesehen, das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser in einem Regenrückhaltebecken zu sammeln und wenn möglich über den Anschluss an einen Vorfluter abzuführen.

Bislang wird davon ausgegangen, dass Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer zunehmenden Verschmutzungsgefährdung durch entsprechende Maßnahmen zur Oberflächenwasserrückhaltung gemäß dem Stand der Technik vermieden werden können.

Bei Nichtdurchführung der Planungen wird sich an der derzeitigen Bestandssituation für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima / Lufthygiene nichts ändern.

7.6.4. Kultur- und sonstige Sachgüter
7.6.4.1. Bestandsbeschreibung und Bewertung
Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmäler) oder Sachgüter (z.B. Bodenschätze) sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Untersuchungsraum und insbesondere im Plangebiet nicht vorhanden.

7.6.4.2. Prognose über die Entwicklung des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung
Da im Plangebiet weder Kultur- noch Sachgüter vorhanden sind, ist nicht mit Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu rechnen.

7.6.5.Wechselwirkungen
7.6.5.1. Beschreibung der Wechselwirkungen
Unter ökosystemaren Wechselwirkungen werden alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen verstanden. Diese Wirkungen können sich in ihrer Wirkung addieren, potenzieren, aber auch u. U. vermindern. Eine Sonderrolle nimmt innerhalb der Definition von Wechselwirkungen der Mensch als Schutzgut ein, da er nicht unmittelbar in das ökosystemare Wirkungsgefüge integriert ist. Die vielfältigen Einflüsse des Menschen auf Natur und Landschaft werden vor allem im Rahmen der Ermittlung von Vorbelastungen berücksichtigt.

In der folgenden Tabelle werden zur Übersicht für jedes Schutzgut im allgemeinen die Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern genannt.

Tabelle 2: Schutzgutbezogene Zusammenstellung von Wechselwirkungen (vgl. Sporbeck et. al., 2000)

Schutzgut / Schutzgutfunktion	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Mensch	Die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungsfunktion sind nicht in die ökosystemaren Zusammenhänge eingebunden.
Pflanzen Biotopfunktion Biotopkomplexfunktion	Abhängigkeit der Vegetation von den Standorteigenschaften Boden, Klima, Wasser Pflanzen als Schadstoffakzeptor im Hinblick auf die Wirkpfade Pflanzen-Mensch, Pflanzen-Tiere
Tiere - Lebensraumfunktion	Abhängigkeit der Tierwelt von der Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Boden, Klima, Wasser) Spezifische Tierarten als Indikator für die Lebensraumfunktion von Biotoptypen

Schutzgut / Schutzgutfunktion	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Boden Biotopentwicklungspotenzial Filtervermögen Landwirtschaftliche Nutzungseignung	Ökologische Bodeneigenschaften, abhängig von den geologischen, geomorphologischen, hydrogeologischen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen Boden als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf Wirkpfade Boden-Pflanze, Boden-Wasser, Boden-Mensch, Boden-Tiere Boden als anthropogener Schadstoffträger (Altlasten) mit potenziellen negativen Wirkungen auf den Menschen Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz)
Wasser Grundwasserschutzfunktion Grundwasservorkommen Lebensraumfunktion der Fließgewässer	Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen bzw. nutzungsbezogenen Faktoren Grundwasserschutzfunktion, abhängig von der Grundwasserneubildung und der Filterfunktion des Bodens Grundwasser als Transportmedium für Schadstoffe im Wirkgefüge Wasser-Mensch Abhängigkeit des ökologischen Zustandes der Aue von der Gewässerdynamik Selbstreinigungskraft des Gewässers, abhängig vom ökologischen Zustand Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen
Klima - Regionalklima - Geländeklima - klimatische Ausgleichsfunktion	Geländeklima in seiner klimaphysiologischen Bedeutung für den Menschen Geländeklima als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt Abhängigkeit von Relief und Vegetation/Nutzung
Luft - lufthygienische Belastungsräume - lufthygienische Ausgleichsfunktion	Lufthygienische Situation für den Menschen Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion Abhängigkeit der lufthygienischen Belastung von geländeklimatischen Besonderheiten (Tal- und Kessellagen, Frischluftschneisen) Luft als Transportmedium im Hinblick auf Wirkgefüge Luft-Pflanze, Luft-Mensch
Landschaft - Landschaftsbildfunktion	Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation, Gewässer Leit-, Orientierungsfunktion für Tiere
Kultur- und sonstige Sachgüter Kulturelemente - Kulturlandschaften	Sind im Plangebiet nicht vorhanden.

7.6.5.2. Prognose über die Entwicklung der Wechselwirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung
Bezüglich der Beeinträchtigungsrisiken durch Wechselwirkungen sind keine umweltrelevanten Wechselwirkungen erkennbar.
Bei Nichtdurchführung der Planungen wird sich an der derzeitigen Bestandssituation für die Wechselwirkungen nichts ändern.

7.7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

7.7.1. Ziel- und Maßnahmenkonzept
Im Rahmen des Planungsprozesses wurde zum Vergleich der verschiedenen Bauentwürfe wurde ein grünordnerisches Leitbild entwickelt, das unter Berücksichtigung der Lage und der Raumfunktionen einen aus Sicht der Grünordnung günstigsten Planungsfall skizziert:

- Das neue Wohngebiet erhält eine mittlere Grünachse mit Fußwegverbindung mit integriertem Kleinkinderspielplatz
- Im Norden (Hülsstraße) sind wesentlich zu beachten, dass der Ortseingang sich nach Süden verlagert. An diesem Punkte sollte die verkehrliche Erschließung des südlichen Teilgebietes auftreffen (ggf. Neugestaltung der Hülsstraße durch einen Kreisverkehr). Die verkehrliche Erschließung des nördlichen Teilge-

bietes erfolgt möglichst nah an der von Osten aus der bestehenden Siedlung kommenden Fußweganbindung.
- Die mittlere Grünachse setzt sich nach Osten in der bestehenden Siedlung fort, so dass an der Hülsstraße eine Querungshilfe sinnvoll erscheint.
- Nach Westen zum Bachtal hin werden die Retentionsbecken naturnah ausgebildet und am neuen Siedlungsrand so platziert, dass noch Raum zur Ortsrandeingrünung verbleibt.
- Das Bachtal selbst wird als Kompensationsraum durch Wiedervernässung, Nutzungsextensivierung, Gehölzanreicherung o.ä. aufgewertet.

Konfliktpotenzial besteht insbesondere für das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktionen im direkten Wohnumfeld bestehender Siedlungen. Folgende allgemeine Planungshinweise werden in der Umwelterheblichkeitsprüfung zum FNP formuliert:

- Wohnbau-Entwicklung vor Hintergrund der Vorbelastungen (Isolierung) vertretbar.
- Bebauung in der Niederung Bockholter Bach unbedingt vermeiden
- bestehende Wegeverbindung in seiner Funktion erhalten
- Integration in einen breiten, inneren Grünzug
- nach Westen Freihaltezone (mind. 50 m) und extensive Nutzung

7.7.2. Vermeidung / Minimierung
Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die Anführungen des o. a. Grünordnerischen Leitbildes weitestgehend. Hierzu gehören
Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die Anführungen des o. a. Grünordnerischen Leitbildes weitestgehend. Hierzu gehören

- Der Erhalt der wertbestimmenden Biotopstrukturen
- Die Aufrechterhaltung einer nord-südlich gerichteten Grünachse mit Anschluss an die freie Landschaft
- Die Freihaltung eines ost-westlich gerichteten Grünkorridors (im Bereich der querenden Wasserleitungen) Hierbei ist zu beachten, dass die im Grünordnungsrahmenplan als ideal beschriebene Korridorbreite von 100 m deutlich unterschritten wird. Zusammen mit der randlichen Grünfläche im Süden und den angrenzenden nicht bebaubaren Privatgartenbereichen ergibt sich jedoch eine Gesamtbreite der nicht bebauten Grünzonen von ca. 70 m, so dass die im GORP beschriebenen Funktionen vollständig erfüllt werden können.
- Die Möglichkeit der inneren Durchgrünung des B-Plangebietes im Straßenraum durch die Planung entsprechend breiter Querschnitte

Damit wird dem Vermeidungs-/ Minimierungsgebot soweit als möglich Rechnung getragen.
Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer zunehmenden Verschmutzungsgefährdung werden vermieden durch entsprechende Maßnahmen zur Oberflächenwasserrückhaltung gemäß dem Stand der Technik.

7.7.3. Gestaltung und Kompensation
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die folgenden grünordnerischen Maßnahmen zur Gestaltung und Eingriffskompensation in Text und Karte festgesetzt. Darüber hinaus wird empfohlen, geeignete Dächer und Fassaden unter Berücksichtigung der Belüftung, Belichtung und Architektur zu begrünen. Damit wird das Begrünungssystem mit allen positiven Auswirkungen ergänzt und unterstützt.

Maßn.-Nr.	Beschreibung der Maßnahmen	Größe
G 1	Gestaltung von Randflächen an der Hülsstraße Festsetzung: Anlage einer Saumzone im Böschungsbereich an der Hülsstraße. Die Flächen werden mit Landschaftsrasen eingesät und im Rahmen der Straßenunterhaltung möglichst extensiv gepflegt. Bemerkungen/Erläuterungen: Es handelt sich um eine kleinflächige Ergänzungsfläche im Westen des B-Plangebietes	184 m²

Maßn.-Nr.	Beschreibung der Maßnahmen	Größe
G 2	nordwestliche Eingrünung (Freibad Hüls) Festsetzung: Anlage und Begrünung für schallschutztechnische Maßnahmen. Bemerkungen/Erläuterungen: Aus Schall- und Sichtschutztechnischen Gründen ist die Anlage einer Lärmschutzwand-/wallkombination mit Gabionen geplant. Die dem Freibad zugewandte Wallseite am Böschungsfuß durch einen privaten, nicht öffentlich zugänglichen Fußweg erschlossen und von dieser Seite vom Eigentümer gepflegt. Die detaillierte grünordnerische Gestaltung mit Geotextil wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt. Die den Hausgärten zugewandte Seite wird im Rahmen der Anlage der Gärten von den Grundstückseigentümern gestaltet.	1.713m² 3.691m²
G 3 G 3.1 G 3.2 G 3.3	Begrünung der zentralen Grünachse Festsetzung: Die Ost-West-Grünachse wird – insbesondere im Bereich der Schutzstreifen der Fernwasserleitungen der Gelsenwasser AG wird mit einer Landschaftsrasenansaat begrünt. Randlich, außerhalb der Schutzzone, erfolgt die Anpflanzung von 3- bis 5-reihigen Strauchhecken mit Sträuchern der Pflanzenliste sowie Laubbäume 1. Ordnung als Hochstamm. Standorte gemäß Maßnahmenkarte. Die Spielfläche innerhalb des Grünzuges wird im Rahmen der Ausführungsplanung gestaltet. Ziel ist die Nutzung als Kleinkinderspielplatz unter Verwendung möglichst natürlicher Baustoffe. Randlich zur Siedlung hin erfolgt eine dichte Eingrünung mit Strauchgehölzen nicht giftiger und nicht bewehrter Arten aus der Pflanzenliste.	 5.467 m² 1.057 m² 10 Ex. 1.084 m² (300 m²)
G 4	Bäume im Straßenraum Festsetzung: Innerhalb der Erschließungsstraßen erfolgt die Anpflanzung von 62 Bäumen 2. Ordnung in den im Plan bezeichneten Lagen. Der Pflanzstandort kann im Rahmen der Ausführungsplanung geringfügig abweichen. Die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.	 62 Ex

7.7.4. Entwicklungs- und Pflegehinweise

Für alle beschriebenen Maßnahmen gelten die im Folgenden aufgeführten Hinweise zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege1.
Laubbaum-Hochstämme: Gepflanzt werden Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm bzw. im Straßenraum (Maßnahme G 4) 20/25 cm. Zur Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen ist eine Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und eine Pflanzgrube nach DIN 18916 herzustellen. Die Bäume sind zu verankern, vor Beschädigungen zu schützen und die Baumscheibe ist zu sichern. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 4 Jahre.

Baum-/Strauchpflanzungen: Grundsätzlich beträgt der Baumartenanteil mindestens 10 %. Gepflanzt werden Heister, 2 x v. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 3 Jahre. Ab dem 4. Jahr erfolgt ein gelegentlicher Pflegeschnitt nach Bedarf.

Pflanz-/Reihenabstand: Gepflanzt wird im Verbund 1,5 x 1,5 m.

Extensive Grünlandnutzung: keine Düngung oder Kalkung, kein Pestizideinsatz, kein Viehbesatz;
2-malige Mahd im Jahr nach dem 15.06 und dem 01.09; Abtransport des Mähgutes

Vorhandene Saumzonen/Brachen/Hochstaudenfluren sind episodisch alle 3-5 Jahre zu mähen (Ziel: kein Gehölzaufwuchs). Das Mähgut ist abzutransportieren.

[1] vgl. Anlage zu § 2 Abs. 3 der Mustersatzung der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a – 135 c BauGB

Durch vertragliche Vereinbarungen ist zu gewährleisten, dass die festgesetzten Maßnahmen nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (mindestens 3 Jahre) auf Dauer gesichert sind.

7.7.5. Pflanzenlisten
Grundsätzlich sollen die nachfolgend genannten Arten bestandsbildend zur Anwendung kommen. Die Bestimmung weiterer Nebenarten bleibt der Ausführungsplanung überlassen. Es handelt sich um Gehölzarten der potenziellen natürlichen Vegetation.

Baum-/Strauchpflanzungen/Begleitgrün

Bäume 1. Ordnung: Stieleiche
Bäume 2. Ordnung: Hainbuche, Sandbirke, Moorbirke, Zitterpappel, Eberesche
Sträucher: Faulbaum, Salweide, Hasel, Weißdorn, Hundsrose

Ergänzend zu den o. a. Arten der p.n.V. können im Siedlungsbereich u. a. folgende Baumarten hinzutreten:
Winter-, Sommerlinde, Bergahorn, Feldahorn, Spitzahorn, Platane.
Bezüglich der Wuchsstärken gelten grundsätzlich folgende Angaben:

Laubbaumhochstämme, St.U. 18-20 cm im Freiland, 20-25 cm im Straßenraum
Bäume I. und II. Ordnung als Heister: 150/175 hoch
Sträucher: 2 x verpflanzt, je nach Art 60/80, 80/100 oder 100/150.

7.7.6. Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz
Methodik
Es wird die Bewertungsmethode „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Kreis Recklinghausen“ angewendet. Kernpunkt der Methode ist eine Bilanzierung des bioökologischen Wertes des Bebauungsplangebietes vor dem Eingriff und nach dem Eingriff. Durch vergleichende Betrachtung „nachher“ und „vorher“ wird die Biotopwertdifferenz ermittelt. Bei negativem Vorzeichen ist diese zugleich der noch anzustrebende Kompensationswert, der durch eine Aufwertung minderwertiger Nutzungs-/Biotoptypen bzw. Flächen (Wertsteigerungen) zu erreichen ist. Grundlage der Berechnung des Kompensationswertes ist eine biotoptypenspezifische Zuordnung von Biotopwerten. Die Wertpunkte ergeben sich, indem die Flächengröße (m²) multipliziert wird mit dem Biotopwert. Die Wertskala reicht von -2 bis 10, wobei 10 den höchsten, ökologischen Wert darstellt.

Prämissen der Eingriffsregelung
Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen werden entsprechend der Biotopwertliste (Bewertungsmethode Kreis Recklinghausen) bewertet.

Für die Wohnbaugebietsflächen (WA GRZ 0,4) wird ein Flächenanteil von
30 % für bauliche Anlagen (Biotopwert – 0,5)
30 % für versiegelte Flächen (Biotopwert 0) und
40 % für unversiegelte, gärtnerisch gestaltete Flächen (Biotopwert 2)
berücksichtigt.

Versiegelte, befestigte Verkehrsflächen werden mit dem Biotopwert 0 eingestuft.

Baumpflanzungen innerhalb befestigter Flächen werden mit dem Wertfaktor 2,5 und einer Flächengröße von 20 m² je Baum berücksichtigt.

Der maximal mögliche Biotopwert von 5 (bei Neupflanzungen bzw. Neuanlage von Biotopstrukturen) wird nur auf Kompensationsflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes angerechnet.

Bilanz
Die nachfolgende Tabelle gibt die Bilanzierungsergebnisse für den Vorhabensbereich wieder. Es werden ca. 70 % des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ausgeglichen.

Die Bilanz zeigt, dass eine vollständige Kompensation innerhalb des Plangebiets nicht möglich ist. Die Biotopwertdifferenz schließt insgesamt mit einem Defizit von – 37.800 Wertpunkten.
Es besteht die Möglich einer externen Kompensation im räumlichen Bezug des Plangebietes.
Siehe dazu Tabelle 2.

Tabelle1: Biotopwertdarstellung innerhalb des Plangebiet

		vorher		nachher	
Nutzungs-/Biotoptypen	Biotopwert	Größe in m²	Wertpunkte	Größe in m²	Wertpunkte
Wohngebiet (0,4): 90.811 m², davon:					
30 % Bebauung	-0,5			27.243	-13.622
30 % befestigte, versiegelte Fläche	0,0			27.243	0,0
40 % unversiegelte Flächen: Hausgärten	2,0			36.325	72.650
Straßenverkehrsfläche: 20.336 m², davon:					
versiegelte Fläche (incl. Baumscheiben)	0,0			20.336	0,0
Baumpflanzungen im Straßenraum (G 4, 62 Ex.à 20 m²)	2,5			(1.240)	3.100
Innerörtliche Grünflächen: 13.507 m², davon					
Innerer Grünzug (G 3.1, G 3.2)	2,0			6.628	13.256
Spielplatz (G 3.3)	1,5			1.084	1.626
Lärm/ Sichtschutzpflanzung (Schwimmbad) (G 2)	2,0			5.404	10.808
Freiflächen an der Hülsstraße (G 1)	1,0			391	391
Acker	1,0	122.191	122.191		
Intensiv Grünland	2,0	1.282	2.564		
Unbefestigter Weg mit Wegsaum	0,8	1.131	905		
Einzelbaum	7,0	50	350		
Gesamt		124.654	**126.010**	124.654	**88.210**

Biotopwertdifferenz **- 37.800**

Tabelle2: Externe Kompensation

		vorher		nachher	
Nutzungs-/Biotoptypen	Bio-topwert	Größe in m²	Wertpunkte	Größe in m²	Wertpunkte
Straßenbaumpflanzung, 19 Ex. 1. O à 40 m²(K 1)	2,5			760 (*1)	1.900
Extensivierung von Grünland (K 2)	5			13.510	67.550
Saumzone mit Gehölzen (K 3)	2,5			15.328	38.320
Extensiv-Grünland/Gehölzinseln (K 5)	2,5			16.851	42.128
Rückhaltebecken (K 4)	3,0			4.740	14.220
Rückhaltebecken, Zuwegung, teilversiegelt	1,0			526	526
Acker	1,0	15.705	15.705		
Intensiv genutztes Feuchtgrünland (*2)	3,5	13.868	48.538		
Intensivgrünland	2,0	21.328	42.764		
Gesamt		50.215	107.007	50.955	164,644
Biotopwertdifferenz	+57.637				

Biotopwertdifferenz innerhalb des Plangebietes	- 37.800
Biotopwertdifferenz externe Maßnahmen	+ 57.637
Kompensationsbilanz gesamt	+ 19.837

Bemerk.:
*1: fließt nicht in die Gesamtflächengröße mit ein
*2: es handelt sich hier um ein nach § 62 LG NW eingestuftes Biotopp, das aber durch eine intensive Nutzung in stark degradierter Form vorliegt und daher in der Bewertung nur mit 3 Wertpunkten eingestellt wird.

7.7.7. Externe Kompensation
Für den Ausgleich des Defizits stehen in unmittelbarer Randlage genügend Flächen zur Aufwertung zur Verfügung. In diese Flächen integriert sind auch die erforderlichen Regenrückhalteeinrichtungen, die zunächst als Eingriff zu bewerten sind. Durch eine naturnahe Gestaltung und die Integration der Flächen in die Niederungslandschaft gleicht sich der entstehende Eingriff in sich selbst aus.

Die folgende Tabelle beschreiben die vorgesehenen Maßnahmen, die insgesamt folgende grünordnerische Zielsetzung verfolgen:

- Aufwertung eines §62-Biotops, das derzeit durch intensive Nutzung und Drainierung die optimale Wertstufe nicht erreichen kann
- Gestaltung eines breiten Übergangs von der neuen Siedlung zur freien Landschaft nach Westen mit extensiv genutzten Grünlandflächen, lockeren, transparenten Gehölzriegeln und der Integration der Regenrückhaltebecken
- Schaffung eines weichen Siedlungsrandes nach Süden durch die Anlage einer Saumzone und der verzahnende Ergänzung der angrenzenden Böschungsgehölze zur Landesstraße

Externe Kompensation

K 1	Ergänzungspflanzung in der Allee an der Hülsstraße Festsetzung: Pflanzung einer Baumreihe mit Laubbaum-Hochstämmen 1. Ordnung. Pflanzabstand: ca. 12 m. Baumart: Winterlinde (Tilia cordata). Bemerkungen/Erläuterungen: Die Pflanzungen dienen der Vervollständigung der bestehenden Alle an der Hülsstraße.	19 Ex. 1.O
K 2	Extensivierung der Grünlandnutzung Festsetzung: Herausnahme der als §62 geführten Grünlandfläche aus der intensiven Nutzung. Vorhandene Drainagen werden geschlossen, um eine Wiedervernässung des Bereichs zu erreichen. Zu gewährleisten ist dabei die uneingeschränkte weitere Nutzbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Bemerkungen/Erläuterungen: Durch die extensivere Nutzung und der Wiedervernässung kommt es zu einer Stabilisierung der Feuchtgrünlandfläche, so dass sich langfristig ein typisches Arteninventar einstellen kann.	13.510 m²
K 3	Anlage einer Saumzone mit Anpflanzung von Gehölzen Festsetzung: Anlage einer Saumzone im Bereich des angrenzenden, bestehenden Baumbestandes an der L 522. Der bestehende Baumbestand wird dabei in Teilbereichen ergänzt und in die Fläche hinein ausgedehnt. Bemerkungen/Erläuterungen: Die Fläche wird vom Eigentümer episodisch gemäht..	15.328 m²
K 4 K 4.1 K 4.2	Gestaltung des Regenrückhaltebeckens Festsetzung: Einsaat einer Landschaftsrasenmischung für feuchte Standorte. Extensive Pflege nicht über das technisch notwendige Maß hinaus (detaillierte Festlegung im Rahmen der Ausführungsplanung). Festsetzung: Randliche Pflanzung von Weidensträuchern im Bereich der RRB-Böschungen. Pflege im Rahmen der Beckenunterhaltung. Die Pflanzungen werden so vorgenommen, dass der ordnungsgemäße Betrieb der Anlage nicht gefährdet wird.	 4.040 m² ca. 700 m²
K 5	Eingrünung des westlichen Siedlungsrandes Festsetzung: Anlage einer lückigen Pflanzung angrenzend an die Gartengrundstücke der westlichen Baufelder mit Baum- und Strauchgehölzen Die Gesamtfläche unterliegt anschließend einer extensiven Grünlandnutzung. Bemerkungen/Erläuterungen: Die Pflanzung unterstützt die Einbindung der Siedlung in die Landschaft, bzw. bildet den Siedlungsrand.	16.851 m²

Durch die vorgesehenen, unten beschriebenen Maßnahmen ist ein Kompensationsüberschuss von + 57.637 Wertpunkten zu erreichen. Dem gegenüber steht ein Defizit von – 37.800 Wertpunkten aus dem B-Plangebiet. Die Bilanz ist damit vollständig ausgeglichen.

7.8. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Hierzu wird auf die Variantenbewertung in Kap. 7.3.1 verwiesen. Die weiterverfolgte Variante erfüllt die Vermeidungs- und Minimierungsanforderungen am ehesten.

7.9. Ergänzungen

7.9.1. Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung

Es ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung. Die Datenlage ist umfassend und für die Darstellung und Bewertung der Sachverhalte ausreichend.

7.9.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)
Es ist nicht erkennbar, dass die Prognose der Umweltwirkungen der Bebauungsplanaufstellung signifikante Unsicherheiten aufweist und nachträglich unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen auftreten können.
Besondere Maßnahmen zur nachträglichen Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die über die bereits bestehenden Instrumente und rechtlichen Vorgaben (u. a. Luftqualitätsmessungen des Landesumweltamtes, Gewässergüteüberwachung des StUA,) hinausgehen, sind daher nicht vorgesehen.

7.10. Änderungen nach Abschluss der Offenlage

Nach Durchführung der Offenlage ergaben sich keine Änderungen. Zusätzlichen Ergänzungen erfolgten in der Aufnahme von Hinweisen zur Ansiedlung von nicht störenden Handwerksbetrieben über die Durchführung von Abstimmungen zur Ableitung des Niederschlagswassers.

7.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Prüfung der Umwelterheblichkeit hat gezeigt, dass die **Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der Schutzgüter**

- Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt
- Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaft / Landschaftsbild
- Kultur- und sonstige Sachgüter **gegeben** ist.

Neben den **Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen**

- Gehölzsicherung während der Baumaßnahmen
- Baudurchführung entsprechend dem Stand der Technik zum Schutz des Bodens und Grundwassers vor Schad- und Fremdstoffeintrag
- Oberflächenwasserrückhaltung

werden die **Gestaltungs-/Kompensationsmaßnahmen** G 1 bis G 4 innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Hauptsächlich dienen sie der Durchgrünung und der Eingrünung des Gebietes mit standortgerechten Gehölzen. Eine Kompensation des Eingriffes innerhalb der B-Plangrenzen ist zu ca. 70 % möglich. Trotz grünordnerischer Maßnahmen innerhalb des Plangebietes verbleibt ein **Biotopwertdefizit von – 37.800 Wertpunkten.**

Durch die externen Kompensationsleistungen im direkten Umfeld der Planung wird ein Kompensationswert von + 57.637 Wertpunkten erreicht. Hierin eingeschlossen ist auch die Anlage von Regenrückhalteeinrichtungen; der hierdurch erzeugte Eingriff in Natur und Landschaft wird in sich selbst ausgeglichen.

Insgesamt schließt die Kompensationsbilanz somit mit + 19.837 Wertpunkten. Der Eingriff ist damit ausgeglichen.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Schmutzwasser

Das in dem geplanten Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird als häusliches Schmutzwasser eingestuft. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch eine Anbindung an das Entwässerungssystem östlich der Hülsstraße bzw. einen Sammelanschluss Ringerottstraße. Im Plangebiet erfolgt die Schmutzwassersammlung über Freispiegelkanäle, die auf Grund der topographischen Höhensituation zu einem Pumpwerk geführt werden. Das Betriebsgebäude liegt neben der vorhandenen Trinkwasserversorgungstrasse und innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesen Verkehrsfläche. Von dem Pumpwerk aus führt eine Druckrohrleitung zum Übergabeschacht an den Sammler in der Ringrottstraße.

8.2 Niederschlagswasser/ Regenwasser

Die Regenwässer der Oberflächen und Dachflächen werden getrennt nach den Wohnbereichen. Im Norden und Süden über Freispiegelkanäle gefasst und jeweils einem zentralen westlich gelegenen Rückhalteraum zugeführt. Die Trennung in zwei Regenrückhalteräumen ergibt sich aus der topographischen Höhenlage und

aus der vorhandenen Wasserversorgungstrasse, die das Baugebiet von Osten nach Westen durchschneidet. Die Regenrückhalteeinrichtungen sollen als naturnahe Erdbecken innerhalb der Bachniederungen als Landschaftsbestandteil eingebunden werden. Aus diesem Grund erfolgt keine Aufnahme der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Vielmehr wird durch die Übernahme der Anlage in das städtische Eigentum die Verfügbarkeit und der Betrieb bzw. Unterhaltung gesichert. Der Funktionsnachweis und die Verteilung der anfallenden Oberflächenwässer sowie die dazugehörenden Rechenwerte sind in einem fachtechnischen Beitrag zusammengefasst. Durch die textliche Festsetzung im Bebauungsplan ist die Umsetzung der Maßnahmen über eine Entwässerungsplanung, die im Rahmen der Baugenehmigung und / oder im wasserrechtlichen Verfahren geprüft wird, geregelt. ***Um mögliche Verschmutzungen von Niederschlagswasser bei den Ansiedlungen von zulässigen Handwerksbetrieben zu vermeiden wird auf die Abstimmung im Einzellfall mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Recklinghausen hingewiesen. „Bei einer Ansiedlung von nicht störenden Handwerksbetrieben im Plangebiet, ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Recklinghausen eine Abstimmung über die Maßnahmen zur Ableitung des Niederschlagswassers herbeizuführen.“***
Näheres ist aus dem Fachbeitrag Erschließung – Entwässerungskonzept- (s. Anlage 4) vom 10.05.2006 zu entnehmen.

8.3 Strom, Gas, Telekom, Frischwasser
Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie kann durch die vorhandenen Versorgungsanlagen gesichert werden. Im Bebauungsplan ist westlich der Hülsstraße eine Versorgungsfläche für die Unterbringung einer 10 kV-Station ausgewiesen. Notwendige Erweiterungen und Ergänzungen werden nach dem entsprechenden Bedarf von den Versorgungsträgern in Verbindung mit den Erschließungsträgern durchgeführt. Die Wasserversorgung und Löschwasserversorgung erfolgt auf der Grundlage des zwischen der Stadt Marl und dem Versorgungsträger bestehenden Konzessionsvertrages.

8.4 Müll, Wertstoffe,
Die Müllentsorgung erfolgt über die städtische Müllabfuhr. Der Standort für Wertstoffbehälter sind im Plangebiet nachrichtlich dargestellt.

8.5 Versorgungsleitungen
Wasserversorgungstrasse und deren Sicherung des Schutzstreifens erfolgt im Bebauungsplan durch Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche.

9. Sonstige Planbelange
9.1. Denkmalschutz, Denkmalpflege
Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund möglicher archäologischen Fundstelle im Plangebiet erfolgt der Hinweis im Bebauungsplan: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler, kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, entdeckt werden. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§15 und 16 DSchG).Der Hinweis, dass dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten ist, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW) bzw. die dafür benötigten Flächen für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten, ist von den zuständigen Ämtern zu berücksichtigen.

9.2. 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. Durch die relativ kleinflächige Beanspruchung des Plangebietes entstehen keine existenzgefährdeten Auswirkungen auf die bestehenden Betriebsformen.

9.3 Bergbau
Die Plangebietsflächen des Bebauungsplanes unterliegen bergbaulichen Einwirkungen. Bei der verbindlichen Bauleitplanung sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

10. Bilanzierung / Kosten

10.1 Flächenbilanz (Wohnbau, Straßen, Grün)

Plangebiet gesamt:	124.654 qm
Allgemeines Wohngebiet	90.811 qm
öffentliche Verkehrsflächen	20.336 qm
verkehrsberuhigter Bereich, einschließlich Parkständen	19.581 qm
Fuß- und Radwege	755 qm
Öffentliche Grünflächen incl. Spielplatz,	7.712 qm
Private Grünflächen	5.795 qm

10.2 Haus- und Wohnraumspiegel / Wohneinheiten/ Einwohner

(Überschlägige Angabe)

Hausgruppe / Mehrfamilien / Hausteil
Anzahl 8 x 4,0 ⇒ 32 WE x 2,2 ⇒ 70 EW
Einzelhäuser
Anzahl 37 x 1,0 ⇒ 37 WE x 2,2 ⇒ 81 EW
Doppelhäuser
Anzahl 90 x 2,0 ⇒ 180 WE x 2,2 ⇒ 396 EW

Summe
Gebäude⇒135
Wohneinheiten⇒ 249 WE
Einwohner⇒ 547 EW

10.3. Kosten

(Überschlägige Angabe)

Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes anfallen, werden wie folgt veranschlagt:

neue Verkehrsflächen, Straßen, Wegebebauung (voll ausgebaute Straßen, Wege, einschließlich Beleuchtung)	1.620.000,00 €
Wege (Befestigung einschließlich Beleuchtung)	120.000,00 €
Grünflächen	160.000,00 €
Sonst. Einrichtungen/ Verkehrsgrün	60.000,00 €
Kanalbau Regenwasser / Schmutzwasser	1.800.000,00 €
Kompensation	420.000,00 €

Kosten insgesamt geschätzt: 4.180.000,00 €

10.4 Eigentumsverhältnisse / Finanzierung

Die Flächen befinden sich im Eigentum eines Eigentümers bzw. stehen in der Verfügbarkeit der Erschließungsgesellschaft.

Die Finanzierung der Erschließung des Baugebietes wird durch die Erschließungsgesellschaft 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.

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 214 und zur 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 67 b

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Zielsetzung der Stadt Marl, für den Stadtteil Marl-Hüls am südwestlichen Rand zu der bisherigen Bebauung und nordöstlich der Hülsstraße, den Siedlungsgrundriss mit einer Wohnbebauung zu vervollständigen und den Siedlungsraum abzurunden. Die Siedlungsraumergänzung südwestlich der Hülsstraße soll mit der Einbindung einer zukünftigen Ortseingangssituation eine Siedlungsraumabrundung herbeiführen. Durch die geplante Bebauung soll eine dem Ortsteilzentrum nahe Wohnnutzung ermöglicht werden, die eine dem Siedlungsumfeld angemessene Ergänzung zu der vorhandenen Bebauungsstruktur darstellt und eine Nutzung der vorhandenen Infrastruktur in Gänze ermöglicht.
Das Plangebiet überlagert im Norden einen Teilbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 67 b. Weil diese Fläche nicht beansprucht wurde bzw. auch in Zukunft nicht benötigt wird und die Überlagerung durch den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 mit der Zielsetzung, eine wohnbauliche Siedlungsabrundung herzustellen, erfolgt eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 67 b für den Bereich.

Der Bebauungsplan Nr. 214 stellt die planungsrechtliche Grundlage zur Ansiedlung von Wohnbebauung in der dem Umfeld angepassten Form dar.
Um die Zielkonzeption, Erhalt des Strukturbildes, 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.
Durch die nordöstlich verlaufende Hülsstraße und das nördlich gelegene Freibad treten Schallimmissionen auf, die auf den geplanten Wohnsiedlungsbereich einwirken. Das als Anlage dem Bebauungsplan beigefügte schalltechnische Gutachten legt dar, in wieweit die geplante Wohnbebauung durch Schallimmissionen beeinträchtigt wird. Die Festsetzung reicht von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) bis hin zur Sicherung des passiven Lärmschutzes von der zukünftigen Bebauung.
Die Festsetzungen basieren unter anderem auf den Ergebnissen der Untersuchungen, die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführt wurden. Ebenfalls wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter - Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, - Boden - Wasser - Klima / Luft - Landschaft / Landschaftsbild, sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht.

Es zeigt sich, dass nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Wohn- und Erholungsfunktion und der Gesundheit des Menschen gerechnet werden muss.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete sind aufgrund der Entfernung und der Art des Vorhabens nicht zu erwarten. Besonders oder streng geschützte Arten sind im Plangebiet nicht bekannt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Arten vorliegen. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes sind kompensierbar durch die Wiederherstellung beanspruchter bzw. entwerteter Biotopstrukturen inner- und außerhalb des Bebauungsplangebietes. Eine Vereinbarkeit mit den Schutzgütern Tiere und Pflanzen ist somit gewährleistet.
Durch das Vorhaben kommt es zu einer weiteren Überbauung und Versiegelung. Besondere schutzwürdige Objekte sind nicht betroffen.
Die zusätzliche Versiegelung kann durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden. Aufgrund der geringen Wertigkeit des Bodens und der Ausgleichbarkeit nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen, ist eine Vereinbarkeit mit dem Schutzgut Boden gewährleistet.
Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, sowohl Oberflächen als auch Grundwasser, sind bei Durchführung der Planung nicht zu erwarten. Aufgrund der Ausgleichbarkeit der nicht vermeidbaren Versiegelung, ist eine Vereinbarkeit mit dem Schutzgut Wasser gewährleistet.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft sind bei Durchführung der Planung nicht zu erwarten. Es ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft zu rechnen. Außerdem werden im Rahmen der Eingriffsregelung naturnahe erhöhende Maßnahmen durchgeführt, die auch der Verbesserung der klimatischen Situation dienen.

Wegen der Vorbelastungen der angrenzenden Landschaftsstrukturen und der Eingrünung des Gebietes mit standortgerechten Gehölzen, sind die absehbaren Beeinträchtigungen der Landschaft und des Landschaftsbildes vergleichsweise gering. Eine Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild besteht in der Gestaltung der Abgrenzung mit einer Anpflanzzone. Aspekte zur Erhöhung der landschaftsästhetischen Verträglichkeit des Vorhabens wurden im Rahmen des Grünordnungsplans abgehandelt und soweit sie den städ-

tebaulichen Zielsetzungen und dem allgemeinen wirtschaftlichen Interesse nicht entgegenstehen, berücksichtigt.

Die Anregungen der unteren Wasserbehörde (Landrates des Kreises Recklinghausen) zur wasserrechtlichen Regelung sowie der Regenwasserbehandlung und die Anmerkung zu der Eingriffsbewertung wurden in der Prüfung berücksichtigt.

Weitere Anregungen sind im Rahmen des Verfahrens bezüglich der Umweltbelange nicht eingegangen.

Trotz grünordnerischer Maßnahmen innerhalb des Gebietes verbleibt ein Biotopwertdefizit.
Es werden ca. 70 % des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ausgeglichen. Für den Ausgleich des Defizits stehen in unmittelbarer Randlage genügend Flächen zur Aufwertung zur Verfügung. In diese Flächen integriert sind auch die erforderlichen Regenrückhalteeinrichtungen, die zunächst als Eingriff zu bewerten sind. Durch eine naturnahe Gestaltung und die Integration der Flächen in die Niederungslandschaft gleicht sich der entstehende Eingriff in sich selbst aus. Durch die externen Kompensationsleistungen im direkten Umfeld der Planung, wird eine vollständige Kompensation erreicht. Hierin eingeschlossen ist auch die Anlage von Regenrückhalteeinrichtungen. Der hierdurch erzeugte Eingriff in Natur und Landschaft wird in sich selbst ausgeglichen.

Der Standort wird gemäß den übergeordneten Planvorgaben als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marl sieht für den Standort eine Wohnbaufläche vor. Grundsätzlich anderweitige Lösungsmöglichkeiten bestehen nicht, weil es sich um die Arrondierung bzw. Ergänzung städtebaulicher Gesamtstrukturen handelt. Die Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten auf der Fläche wurde im Rahmen von Variantenuntersuchung durchgeführt. Die letztlich gewählte Variante ist das Ergebnis eines integrativen Abstimmungsprozesses.

Abschließend ist festzustellen, dass aufgrund der beeinflussten Situation und aufgrund der verbindlichen Aufnahme der Vermeidungs- / Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan, die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der Umwelt gegeben ist.

Marl, 01.02.2008
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L. S. gez. Reynoss

Dipl.-Ing.

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 214 und zur 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 67 b

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die Zielsetzung der Stadt Marl, für den Stadtteil Marl-Hüls am südwestlichen Rand zu der bisherigen Bebauung und nordöstlich der Hülsstraße, den Siedlungsgrundriss mit einer Wohnbebauung zu vervollständigen und den Siedlungsraum abzurunden. Die Siedlungsraumergänzung südwestlich der Hülsstraße soll mit der Einbindung einer zukünftigen Ortseingangssituation eine Siedlungsraumabrundung herbeiführen. Durch die geplante Bebauung soll eine dem Ortsteilzentrum nahe Wohnnutzung ermöglicht werden, die eine dem Siedlungsumfeld angemessene Ergänzung zu der vorhandenen Bebauungsstruktur darstellt und eine Nutzung der vorhandenen Infrastruktur in Gänze ermöglicht.
Das Plangebiet überlagert im Norden einen Teilbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 67 b. Weil diese Fläche nicht beansprucht wurde bzw. auch in Zukunft nicht benötigt wird und die Überlagerung durch den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 mit der Zielsetzung, eine wohnbauliche Siedlungsabrundung herzustellen, erfolgt eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 67 b für den Bereich.

Der Bebauungsplan Nr. 214 stellt die planungsrechtliche Grundlage zur Ansiedlung von Wohnbebauung in der dem Umfeld angepassten Form dar.
Um die Zielkonzeption, Erhalt des Strukturbildes, 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.
Durch die nordöstlich verlaufende Hülsstraße und das nördlich gelegene Freibad treten Schallimmissionen auf, die auf den geplanten Wohnsiedlungsbereich einwirken. Das als Anlage dem Bebauungsplan beigefügte schalltechnische Gutachten legt dar, in wieweit die geplante Wohnbebauung durch Schallimmissionen beeinträchtigt wird. Die Festsetzung reicht von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) bis hin zur Sicherung des passiven Lärmschutzes von der zukünftigen Bebauung.
Die Festsetzungen basieren unter anderem auf den Ergebnissen der Untersuchungen, die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführt wurden. Ebenfalls wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter - Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, - Boden - Wasser - Klima / Luft - Landschaft / Landschaftsbild, sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht.

Es zeigt sich, dass nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Wohn- und Erholungsfunktion und der Gesundheit des Menschen gerechnet werden muss.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete sind aufgrund der Entfernung und der Art des Vorhabens nicht zu erwarten. Besonders oder streng geschützte Arten sind im Plangebiet nicht bekannt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Arten vorliegen. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes sind kompensierbar durch die Wiederherstellung beanspruchter bzw. entwerteter Biotopstrukturen inner- und außerhalb des Bebauungsplangebietes. Eine Vereinbarkeit mit den Schutzgütern Tiere und Pflanzen ist somit gewährleistet.
Durch das Vorhaben kommt es zu einer weiteren Überbauung und Versiegelung. Besondere schutzwürdige Objekte sind nicht betroffen.
Die zusätzliche Versiegelung kann durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden. Aufgrund der geringen Wertigkeit des Bodens und der Ausgleichbarkeit nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen, ist eine Vereinbarkeit mit dem Schutzgut Boden gewährleistet.
Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, sowohl Oberflächen als auch Grundwasser, sind bei Durchführung der Planung nicht zu erwarten. Aufgrund der Ausgleichbarkeit der nicht vermeidbaren Versiegelung, ist eine Vereinbarkeit mit dem Schutzgut Wasser gewährleistet.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft sind bei Durchführung der Planung nicht zu erwarten. Es ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft zu rechnen. Außerdem werden im Rahmen der Eingriffsregelung naturnahe erhöhende Maßnahmen durchgeführt, die auch der Verbesserung der klimatischen Situation dienen.

Wegen der Vorbelastungen der angrenzenden Landschaftsstrukturen und der Eingrünung des Gebietes mit standortgerechten Gehölzen, sind die absehbaren Beeinträchtigungen der Landschaft und des Landschaftsbildes vergleichsweise gering. Eine Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild besteht in der Gestaltung der Abgrenzung mit einer Anpflanzzone. Aspekte zur Erhöhung der landschaftsästhetischen Verträglichkeit des Vorhabens wurden im Rahmen des Grünordnungsplans

abgehandelt und soweit sie den städtebaulichen Zielsetzungen und dem allgemeinen wirtschaftlichen Interesse nicht entgegenstehen, berücksichtigt.

Die Anregungen der unteren Wasserbehörde (Landrates des Kreises Recklinghausen) zur wasserrechtlichen Regelung sowie der Regenwasserbehandlung und die Anmerkung zu der Eingriffsbewertung wurden in der Prüfung berücksichtigt.

Weitere Anregungen sind im Rahmen des Verfahrens bezüglich der Umweltbelange nicht eingegangen.

Trotz grünordnerischer Maßnahmen innerhalb des Gebietes verbleibt ein Biotopwertdefizit.
Es werden ca. 70 % des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ausgeglichen. Für den Ausgleich des Defizits stehen in unmittelbarer Randlage genügend Flächen zur Aufwertung zur Verfügung. In diese Flächen integriert sind auch die erforderlichen Regenrückhalteeinrichtungen, die zunächst als Eingriff zu bewerten sind. Durch eine naturnahe Gestaltung und die Integration der Flächen in die Niederungslandschaft gleicht sich der entstehende Eingriff in sich selbst aus. Durch die externen Kompensationsleistungen im direkten Umfeld der Planung, wird eine vollständige Kompensation erreicht. Hierin eingeschlossen ist auch die Anlage von Regenrückhalteeinrichtungen. Der hierdurch erzeugte Eingriff in Natur und Landschaft wird in sich selbst ausgeglichen.

Der Standort wird gemäß den übergeordneten Planvorgaben als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marl sieht für den Standort eine Wohnbaufläche vor. Grundsätzlich anderweitige Lösungsmöglichkeiten bestehen nicht, weil es sich um die Arrondierung bzw. Ergänzung städtebaulicher Gesamtstrukturen handelt. Die Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten auf der Fläche wurde im Rahmen von Variantenuntersuchung durchgeführt. Die letztlich gewählte Variante ist das Ergebnis eines integrativen Abstimmungsprozesses.

Abschließend ist festzustellen, dass aufgrund der beeinflussten Situation und aufgrund der verbindlichen Aufnahme der Vermeidungs- / Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan, die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der Umwelt gegeben ist.

Marl, 01.02.2008
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L. S. gez. Reynoss

Dipl.-Ing.

B e g r ü n d u n g

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 der Stadt Marl für den Bereich Hülsstraße / Ovelheider Weg (Freibad Hüls)

Endstandsfassung vom 23.03.2009

Räumlicher Geltungsbereich

Der mit der Bekanntmachung vom 01.02.2008 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 214 der Stadt Marl wird begrenzt durch:

- im Norden das Freibad Hüls, Flurstück 99 der Flur 152
- im Osten die westliche Grundstücksgrenze der Hülsstraße (K22), Flurstücke 15,114 der Flur 152
- im Süden eine 40 m breite Abstandszone parallel der Lipperandstraße (L 522)
- im Westen den bestehenden Fuß- und Radweg mit der westlichen Flurstücks-grenze Nr. 81 und dessen Verlängerung bis zur südlichen Abschlussgrenze des Plangebietes.

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 betrift den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und beinhaltet Ergänzungen zu der Ausnahmeregelung in der textlichen Festsetzung.

Ziel und Anlass der Änderung

Generelles Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, für die ausgewiesenen Baugebietsgrundstücke eine optimale und funktionale Ausnutzung nach dem Grundsatz der ausgewogenen Inanspruchnahme zu verwirklichen.

Auf Grund der aktuellen Nachfragesituation von Einfamilieneinzelhäuser mit einer ebenerdigen Wohnform „Wohnen auf einer Ebene“ hat sich die Erforderlichkeit einer Festsetzungsergänzung, zur Einhaltung einer optimalen und funktionalen Ausnutzung im Bereich von so genannten Eckgrundstücken im Bebauungsplangebiet, ergeben.

Eine optimale und funktionale Ausnutzung ist durch eine ausnahmsweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Gebäudeseitenlänge und eine Konkretisierung der Festsetzung der zulässigen geringfügigen Überschreitung der überbaubaren Flächen zu verwirklichen. Dieses führt zur Änderung der Festsetzung des Bebauungsplanes.

Erläuterung und Begründung zum geänderten Planinhalt

Die Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes zu der Begrenzung der einzelnen Gebäudeseitenlänge bei Einzelhäusern, für die Baugebiete WA 6-22, erfolgte mit der Begründung; eine kleinteilige und offene Bebauungsform, ohne jedoch die Auswahl in der Bauweise einzuschränken, zu gewähren.

Diese Festsetzung ist für Grundstücke entlang einer Erschließungsstraße auch weiterhin ein geeignetes Instrument, um eine kleinteilige und offene Bebauungsform zu erzielen. Für die so genannten Eckgrundstücke im Bebauungsplangebiet stellt die Festsetzung bei einer dem Grundstück angepassten Einzelhausbebauung jedoch eine Einschränkung in der optimalen und funktionalen Ausnutzung dar.

Eine optimale und funktionale Ausnutzung von Grundstücken, die durch beidseitig angrenzende Erschließungsflächen bestimmt werden, ist bei einer optimalen Gebäudeausrichtung und der Einbindung von Garagen und Nebenanlagen in das Gebäude (unter einem Dach) mit der festgesetzten Gebäudeseitenlänge erschwert.

Eine ausgeprägte Gebäudeseitenlänge im Bereich von so genannten Eckgrundstücken im Bebauungsplangebiet unterstützt die Raumwirksamkeit der solitären Situation der Eckgrundstücke im Siedlungsgrundriss und führt zu einer städtebauliche Betonung von Straßenplätzen. Unter anderem wird durch eine ausgeprägte Gebäudeseite die städtebaulich beabsichtigte Hervorhebung von Straßeneinmündungen bzw. Kreuzungen als Identifikations- und Orientierungsmerkmal im Siedlungsgrundriss verstärkt.

Aus den vorgenannten Gründen ist für die Grundstücke in den Bebauungsplangebieten WA 6-22, die

mit zwei Seiten an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen (Eckgrundstücke), bei Einzelhäusern eine einzelne Gebäudeseitenlänge von bis maximal 28 m mit den städtbaulichen Grundzügen der Planung vereinbar, zumal diese Gebäudeseitenlängen innerhalb anderer Baugebiete des Bebauungsplanes durchaus zulässig sind.

Die weitere Ergänzung der Ausnahmeregelung bezieht sich auf die Bestimmung der geringfügen Überschreitung von überbaubaren Flächen. In der Umsetzung und Handhabung von den Bestimmungen der Ausnahmen und Befreiungen für Festsetzungen von überbaubaren Flächen ist die eindeutige Festsetzung des Maßes für eine geringfügige Überschreitung von großem Vorteil für alle Beteiligten. Aus diesem Grund wird die Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Ausnahmeregelung in der konkreteren Bezeichnung wie folgt in die Änderung aufgenommen:

– die Überschreitung der Baugrenze, durch Gebäude und Gebäudeteile von maximal 1 m, Wintergärten und überdachte Terrassen bis zu maximal 3 m, zugelassen. Die Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze ist nur in den Fällen zulässig, wenn der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie bis zur straßenseitigen Baugrenze mehr als 5 m beträgt und der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze von 5 m nicht unterschritten wird.

Aus Gründen der eindeutigen Bestimmung der Bezugspunkthöhe zur Vermeidung von zu großen Geländeniveauunterschieden zwischen Baugrundstücken, erfolgt die Ergänzung zu der Festsetzung der Geländeniveauunterschiede zu der Bezugshöhe der Straßenausbauhöhe unter Pkt. 3.3 mit folgender Aufnahme:

– Im Bereich von Grundstücksgrenzen und in einem beidseitigen 2 m breiten Abstand zur Grundstücksgrenze sind Geländeniveauunterschiede von mehr als 0,5 m in der Summe nicht zulässig. Der Bezugspunkt (0,0 m) ist die Straßenhöhe, die als Straßenausbauhöhe am Schnittpunkt mittig an dem Baugrundstück anliegt.

Mit dieser Ergänzung werden Abgrabungen und Aufschüttungen der Baugrundstücke vermieden und die nachbarschaftlichen Belange bzw. die vereinbare Umsetzung der Abstandsflächeneinhaltung im Plangebiet berücksichtigt.

Um mögliche Auswirkungen, wie die Einsehbarkeit in den Hausgärten zu mindern, wird die Anregung mit der Änderung der festgesetzten Vorgärten in Teilbereichen durch die Festsetzung der Hausgärten im Plan aufgenommen. Um auf mögliche Veränderungen der Grundstücksausrichtung reagieren zu können, wird zusätzlich eine Ausnahmeregelung unter Pkt 4.1 der textlichen Festsetzung zu der Vor- und Hausgartenabgrenzung wie folgt aufgenommen.

– Von der Festsetzung „Vorgarten“ kann in den Fällen abgesehen werden, wenn über die Vorgartenfläche eine Einsehbarkeit in den Hausgarten vom öffentlichen Straßenraum möglich ist. In diesem Fall gilt die Festsetzung der Hausgärtenabgrenzung. Im Fall der Gebäudeausrichtung mit dem Hauseingang zur öffentlichen Verkehrsfläche ist die Festsetzung „Vorgarten“ für die Gebäudeseite mit dem Hauseingang verbindlich, auch wenn in der Plandarstellung die Festsetzung Hausgärtenabgrenzung besteht.

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.

Flächenbilanz

Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich keine Flächenveränderung.

Eingriff in Natur und Landschaft

Die Gemeinden sind verpflichtet, auch bei der Änderung von Bauleitplänen über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung gemäß 1 u. § 1 BauGB zu entscheiden, falls ein Eingriff in Natur und Landschaft erwartet wird.

Durch die Änderung wird kein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst. 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

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Der Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen 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 selbst bei Beachtung des Vermeidungsgrundsatzes im Umland und im Gebiet selbst 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.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) hat zum Ziel:

- ermitteln und darstellen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 und Abs.5 n.F. BNatSchG bezüglich der streng geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können.
- prüfen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Zulassung von Ausnahmen nach § 43 n. F. BNatSchG gegeben sind.
- ermitteln und darstellen, ob in Folge des Eingriffs Biotope zerstört werden, die für die dort wild lebenden Tiere und wild wachsenden Pflanzen der nur nach nationalem Recht streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind.

Nach § 42 BNatSchG, sind weitergehende Anforderungen bezüglich Eingriffsvorhaben zu stellen. So ist bezüglich der besonders geschützten Arten, 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. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 erfolgt auf Grundlage des Eingriffsvorhabens und nach den Aussagen zum Artenschutz des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 214.

Die Änderung stellt keine Eingriffssituation dar. Es sind keine Vorkommen der gem. Bundesnaturschutzgesetz „Streng geschützten Arten“ bekannt. Aufgrund der Raumstruktur ist nicht davon auszugehen, dass Lebens- oder Teillebensräume streng geschützter Arten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Vorhandene Daten wie z.B. Auswertung der Messtischblätter der LANUV oder sonstigen Verbreitungslisten/ -karten bzw. Angaben des ehren-/amtlichen Naturschutzes führen zu der Erkenntnis das keine Vorkommen der gem. Bundesnaturschutzgesetz „Streng geschützten Arten“ von der Änderung betroffen sind. Durch die Änderung werden die Belange des Artenschutzes gegenüber den bestehenden Vorgaben nicht verändert.

Sonstige Belange

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Es ist keine negative Raumverträglichkeit durch die Änderung in dem Bebauungsplangebiet festzustellen.

Hinweis

Die Festsetzungen und Hinweise aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 214 behalten für diese Änderung ihre Gültigkeit.

Marl, 12.01.2009
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L. S. gez. Reynoss

Dipl.-Ing.

B e g r ü n d u n g

der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 der Stadt Marl für den Bereich Hülsbergstraße/Ovelheider Weg (südlich Freibad Hüls)
Endstand vom 12.12.2011

Räumlicher Geltungsbereich

Der mit der Bekanntmachung vom 01.02.2008 und mit der 1. vereinfachten Änderung vom 12.01.2009 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 214 der Stadt Marl wird begrenzt durch:

im Norden	das Freibad Hüls, Flurstück 99 der Flur 152
im Osten	die westliche Grundstücksgrenze der Hülsstraße (K22), Flurstücke 15,114 der Flur 152
im Süden	eine 40 m breite Abstandszone parallel zur Lipperandstraße (L 522)
im Westen	den bestehenden Fuß- und Radweg mit der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 81 und dessen Verlängerung bis zur südlichen Abschlussgrenze des Plangebietes.

Der Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und beinhaltet Ergänzungen zur Zahl der Wohnungen in der textlichen Festsetzung.
Weil durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und der bestehende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, erfolgt die Anwendung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Ziel und Anlass der Änderung

Generelles Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, für die ausgewiesenen Baugebietsgrundstücke nach den aktuellen Vermarktungsbedürfnissen eine optimale und funktionale Ausnutzung zu ermöglichen.
Auf Grund der aktuellen Nachfragesituation von Einfamilieneinzelhäusern mit einer eben-erdigen Wohnform „Wohnen auf einer Ebene“, hat sich die Erforderlichkeit einer Festsetzungsergänzung zur Einhaltung einer optimalen und funktionalen Ausnutzung im Bereich der so genannten Baufelder im Bebauungsplangebiet ergeben.
Eine optimale und funktionale Ausnutzung ist nur durch eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen bzw. der Baufeldertiefe in Teilbereichen zu verwirklichen. Diese Anpassung der Baufelder führt zur Änderung der Festsetzung des Bebauungsplanes. Eine weitere Optimierung der Ausnutzung besteht in der Erhöhung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude entlang der Hülsstraße.

Planungsrechtliche Situation / Vorgaben

Der Flächennutzungsplan der Stadt Marl weist für das Plangebiet Wohnbauflächen aus. Durch die Änderung werden die Inhalte und Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes nicht berührt.
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ist in seiner Festsetzung und Begründung auf eine offene und lockere Einzel- und Doppelhausbebauung abgestellt. Im Rahmen der Umsetzung der hochbaulichen Planung wurde mittlerweile für die überwiegenden Teile des Bebauungsplangebietes Einzelhausbebauung, als eingeschossige Bungalowbebauung, realisiert. Diese Bauformen führen zu Veränderungen der Randbedingungen, ohne jedoch die Grundzüge der Planung zu berühren.

Erläuterung und Begründung zum geänderten Planinhalt

Die Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes zu der Baufeldtiefe erfolgten nach dem Grundsatz einer maximalen Bebauung mit zweigeschossigen Gebäuden. Durch die mittlerweile realisierte Einzelhausbebauung und dem überwiegenden Anteil an eingeschossiger Bungalowbebauung, reichen die in Teilen ausgewiesenen Baufeldtiefen für eine optimale und funktionale Ausnutzung der Baugrundstück nicht mehr aus.

Aus den vorgenannten Gründen ist eine Erweiterung der Baufeldtiefe auf 14,50 m in den Bebauungsplangebieten WA 13, WA 20 bis WA 22 erforderlich und mit den städtebaulichen Grundzügen der Planung vereinbar, zumal diese Baufeldtiefen innerhalb anderer Baugebiete des Bebauungsplanes durchaus zulässig sind.
Durch die eingeschossige Bungalowbebauung ergab sich, durch die Einbeziehung von Garagen und Hauswirtschaftsräumen in die Gebäudehülle des Einzelhauses, eine Überschreitung der Gebäudeseitenlänge bei Einzelhäusern. Um diesen Bedürfnissen Rechnung zu tragen, wird die festgesetzte Gebäudeseitenlänge für Einzelhäuser von 14 m auf 16 m erweitert.
Die Erweiterung der Ausnutzung von bis zu 6 Wohnungen je Wohngebäude entlang der Hülsstraße (WA 1 bis WA 7) begründet sich in der aktuellen Nachfrage von Ein- bis Zweipersonenwohnungen bei einer zweigeschossigen Einzelhausbebauung mit Einbeziehung des Dachgeschosses. Für Einzelhaustypen mit bis zu 6 Wohnungen ist der Standort entlang der Hülsstraße mit den städtebaulichen Grundzügen der Planung vereinbar und führt zu einer verbesserten Ausnutzung der Wohnbauflächen.
Durch die Erhöhung der maximalen Wohnungen von 4 auf 6 Wohnungen je Wohngebäude sind keine Auswirkungen auf das bestehende Angebot von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum festzustellen, weil durch die mittlerweile umgesetzte überwiegende Einzelhausbebauung ein Überhang von Stellplätzen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden ist. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.
Die weitere Ergänzung bezieht sich auf die Aufhebung von zwei Besucherstellplätzen und die dafür ausgewiesene öffentlichen Verkehrsfläche im südwestlichen Teilbereich „Planstraße F“. Durch die Aufhebung sind keine Auswirkungen auf die verkehrlichen und städtebaulichen Anforderungen der Verkehrsfläche festzustellen, zumal ein Überangebot von 27 Besucherstellplätzen im Plangebiet festzustellen ist.
Um mögliche Auswirkungen, wie die Einsehbarkeit in den Hausgärten zu mindern, wird mit der Änderung der festgesetzten Vorgärten in Teilbereichen die Festsetzung der Hausgärten im Plan aufgenommen.
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. Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich keine Veränderung der Flächen.

Eingriff in Natur und Landschaft

Die Gemeinden sind verpflichtet, auch bei der Änderung von Bauleitplänen über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung gemäß §§ 1 und 1 a BauGB zu entscheiden, falls ein Eingriff in Natur und Landschaft erwartet wird.
Durch die Änderung wird kein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst.
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

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Die festgesetzten zu bebauenden Flächen im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes sind als Bauflächen ausgewiesen.
Mit der Änderung der Bauweise werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Belange des Artenschutzes im Sinne des § 42 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) veranlasst.
Die Belange des Artenschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.
Die Prüfung für die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 erfolgt auf Grundlage des Eingriffsvorhabens und nach den Aussagen zum Artenschutz des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 214.
Die Änderung stellt keine Eingriffssituation dar. Es sind keine Vorkommen der gemäß Bundesnaturschutzgesetz „streng geschützten Arten" bekannt. Aufgrund der Raumstruktur ist nicht davon auszugehen, dass Lebens- oder Teillebensräume streng geschützter Arten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Vorhandene Daten, wie z. B. Auswertung der Messtischblätter der Landesamt

für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) oder sonstigen Verbreitungslisten/-karten bzw. Angaben des ehrenamtlichen Naturschutzes, führen zu der Erkenntnis, dass keine Vorkommen der gemäß Bundesnaturschutzgesetz „streng geschützten Arten" von der Änderung betroffen sind. Durch die Änderung werden die Belange des Artenschutzes gegenüber den bestehenden Vorgaben nicht verändert.

Immissionsschutz
Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die Änderung nicht berührt. Aussagen zum Immissionsschutz (z. B. Lärm) sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 214 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.

Denkmalschutz/Bodendenkmalschutz
Die Belange des Denkmalschutzes wurden bereits bei der Aufstellung des nunmehr rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 214 berücksichtigt. Durch die Änderung werden die Belange des Denkmalschutzes nicht berührt

Kosten
Kosten entstehen der Stadt Marl durch die Änderung nicht.

Sonstige Belange
Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Es ist keine negative Raumverträglichkeit durch die Änderung in dem Bebauungsplangebiet festzustellen.

Hinweis
Die Festsetzungen und Hinweise aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 214 behalten für diese Änderung ihre Gültigkeit.

Marl, 12.12.2011
Der Bürgermeister
In Vertretung

L. S. gez. Seckler

Techn. Beigeordneter

Begründung

der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 der Stadt Marl für den Bereich Hülsstraße / Ovelheider Weg / Borkumer Straße (südlich Freibad Hüls)
Endstandsfassung vom 22.12.2011

---

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der mit der Bekanntmachung vom 01.02.2008 und mit der 1. vereinfachten Änderung vom 12.01.2009 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 214 „Östlich der Loemühle“ der Stadt Marl wird begrenzt:

- im Norden durch das Freibad Hüls, Flurstück 99 der Flur 152
- im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze der Hülsstraße (K22), Flurstücke 115 und 114 der Flur 152
- im Süden durch eine 40 m breite Abstandszone parallel zur Lipperandstraße (L 522)
- im Westen durch den bestehenden Fuß- und Radweg mit der westlichen Flurstücks des Flurstücks Nr. 81 und dessen Verlängerung bis zur südlichen Abschlussgrenze des Plangebietes.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 betrifft Teilflächen im nördlichen Bereich entlang des Freibades und im östlichen Bereich entlang der Hülsstraße des Bebauungsplanes.
Weil von der 3. Änderung nicht der gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes betroffen ist und die 3. Änderung die Grundzüge der Planung berührt, konnten diese Änderungsinhalte nicht in das zurzeit laufende Verfahren zur 2. vereinfachten Änderung aufgenommen werden.
Zur Verdeutlichung der Planungsabsicht und zur Klarheit der Änderungsplanung ist der Geltungsbereich zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 in rot dargestellt.
Weil durch die 3. Änderung der bestehende Zulässigkeitsmaßstab in Teilbereichen verändert wird und damit die Grundzüge der Planung berührt werden, jedoch die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt sind, erfolgt die Anwendung eines Verfahrens gemäß § 13 a BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes.

2. Ziel und Anlass der Änderung

Generelles Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, bei Einhaltung der erforderlichen Schutzansprüche für die Wohnnutzung, eine Optimierung der Lärmschutzeinrichtungen zu ermöglichen. Durch die aktuelle Nachfragesituation für eingeschossige Einzelhausbebauung, im Plangebiet, ist durch eine Begrenzung der Wohnnutzung bei einer zweigeschossigen Bebauung entlang des Freibades im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Reduzierung der Ausbauhöhen der Lärmschutzanlage gegeben.
Das weitere Ziel ist die Angebotssituation der möglichen Bauweisen entlang der Hülsstraße, von der Einzel- und Doppelhausbebauung auf Hausgruppen zu erweitern.
Anlass der vorgenannten Änderung war die Anregung des Erschließungsträgers zu der Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes. Weil jedoch diese angeregten Änderungen den bestehenden Zulässigkeitsmaßstab in Teilbereichen verändert und damit die Grundzüge der Planung berührt, ist ein eigenständiges Änderungsverfahren erforderlich.

Mit dieser Änderung soll den aktuellen Vermarktungsbedürfnissen im Sinne einer optimalen und funktionalen Ausnutzung entsprochen werden, ohne dass die Schutzansprüche gemindert werden.
Diese Anpassung der Bauformen und Bauweisen führt zur Änderung der Festsetzung des Bebauungsplanes.

3. Verfahren

Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 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 Optimierung der Infrastruktur im Plangebiet und damit um eine Verbesserung

der 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 betroffen ist, 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 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. 219 trifft aus den vorgenannten Gründen die Anwendung des Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu.

4. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben

Der Flächennutzungsplan der Stadt Marl weist für das Plangebiet Wohnbauflächen aus. Durch die Änderung werden die Inhalte und Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes nicht berührt.
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ist in seiner Festsetzung und Begründung auf eine offene und lockere Einzel- und Doppelhausbebauung abgestellt. Im Rahmen der Umsetzung der hochbaulichen Planung wurde mittlerweile für überwiegende Teile des Bebauungsplangebietes die Einzelhausbebauung, als eingeschossige Bungalow-bebauung realisiert. Diese Bauform führt zu Veränderungen der Randbedingungen. Hierzu zählt der Einwirkungsbereich der Lärmschutzmaßnahmen, die für eine eingeschossige Bungalowbebauung im Plangebiet zu überdimensioniert ausgewiesen sind. Durch die Reduzierung der Lärmschutzanlage und der damit verbundenen Beschränkungen in Teilbereichen auf eine eingeschossige Wohnbebauung, werden die Grundzüge der Planung berührt.

5. Erläuterung und Begründung zum geänderten Planinhalt

Die Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes erfolgten nach dem Grundsatz einer maximalen Bebauung mit zweigeschossigen Gebäuden. Durch die mittlerweile realisierte Einzelhausbebauung und dem überwiegenden Anteil an eingeschossiger Bungalowbebauung sowie deren absehbare Extensivierung im westlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes, erfolgen Veränderungen der Rahmenbedingungen für den festgesetzten aktiven Lärmschutz. Für eine eingeschossige Bungalowbebauung im westlichen Plangebietsbereich ist eine bis zu 8,80 m hohe Lärmschutzwallwand-Kombination überdimensioniert und nicht erforderlich. Um bei einer Reduzierung der Lärmschutzanlage auf 5,00 m Höhe, die für eine eingeschossige Bungalowbebauung als Schutzmaßnahme ausreicht, den Schutzanspruch auch für die weitere anschließende mögliche zweigeschossige Bebauung zu gewährleisten, erfolgte eine Konkretisierung der Beschränkung auf die möglichen Wohnnutzungen in den Obergeschossen, die im Auswirkungsbereich der reduzierten Lärmschutzanlage liegen.
Hierzu wurden Lärmschutzzonen über Teile der Baugebiete ausgewiesen, die im Auswirkungsbereich der reduzierten Lärmschutzanlage generell eine maximale Bebauung mit zweigeschossigen Gebäuden zulässt. Weil nur Teilbereiche einiger dieser Baugebiete (WA 8, WA 10, WA 11 und WA 12) von der Beschränkung der Wohnnutzungen in den Obergeschossen betroffen sind, wurden nicht die gesamten Baugebiete durch eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen in den Obergeschossen eingeschränkt. Die Ausweisung der Lärmschutzzonen ermöglicht weiterhin eine Flexibilität innerhalb der ausgewiesenen Baufelder, durch die Ausrichtung der Gebäude bzw. Verschiebung und /oder der Grundstücksaufteilung, ohne das die nicht betroffenen Teile des Baugebietes eingeschränkt werden.
Um eine eindeutigere Regelung bzw. eine bessere Verständlichkeit der gekoppelten Festsetzung zwischen Dachgeschoss bzw. 1. Obergeschoss und Vollgeschoss mit dem Ausschluss von Aufenthaltsräumen zu erhalten, wird für das Teilgebiet WA 8 (Bebauung in der Lärmschutzzone 1) die zulässige Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss festgesetzt.

Das erstellte Lärmgutachten mit der Schallimmissionsprognose für die Änderung des Bebauungsplanes (s. Punkt 9. Immissionsschutz) weist die Abgrenzung der Lärmschutzzonen aus, in dem der Ausschluss von Aufenthaltsräumen im ersten- bzw. im zweiten- Obergeschoss der Bebauungen zum Tragen kommt. Des Weiteren wurden die durch die Änderung betroffenen passiven Lärmschutzmaßnahmen, die im wirksamen Bebauungsplan festgesetzten Bauschalldämm-Maße, überprüft und für die von der Änderung betroffenen Bauschalldämm-Maße entsprechend der neuen Ergebnisse in der Festsetzung angepasst.
Durch die Reduzierung der Lärmschutzanlage (Wallwandkombination) auf 5,00 m Höhe, wird nur die verbindliche Höhe der Lärmschutzanlage in der Festsetzung angepasst. Es werden keine weiteren Änderungen in der Flächenbeanspruchung für die Lärmschutzanlage durch die Höhenreduzierung ausgelöst. Somit können die übrigen Festsetzungen beibehalten werden. Sowohl die Ausweisung der privaten Grünfläche, die Umgrenzung der Flächen zum Schutz gegen Lärm, als auch die auf der Fläche vorgesehen Anpflanzmaßnahmen, werden nicht verändert.
Als Folge der reduzierten Lärmschutzanlage ist die Ausweisungsgrenze der Baugebiete WA 1 und WA 8 verschoben worden. Das Baugebiet WA 1 mit der zwingenden Zweigeschossigkeit wurde zugunsten des Baugebietes WA 8 verkleinert.
Mit dieser Maßnahme wird weiterhin das städtebauliche Erscheinungsbild mit der Zweigeschossigkeit im Einfahrtsbereich von der Hülsstraße zum Baugebiet erhalten und dem Lärmschutz Rechnung getragen.

Als eine Abweichung von den generellen Festsetzungen zu der Bauweise im Bebauungsplan, zählt die Änderung in den Baugebieten WA 6 und WA 7 auch Hausgruppen zuzulassen. Diese Änderung begründet sich durch eine verbesserte Ausnutzung der Grundstücksflächen entlang der Hülsstraße und kommt der erhöhten Nachfrage von kostengünstigen Bauformen im Plangebiet entgegen. Das für Hausgruppen zu bebauende Gebiet ermöglicht durch die Flächenverfügbarkeit nur eine begrenzte Anzahl an Wohneinheiten und stört somit nicht die städtebaulichen funktionalen Zielvorgaben des Gesamtplangebietes. Die Möglichkeit der Hausgruppenbebauung ist am Standort entlang der Hülsstraße mit den städtebaulichen Grundzügen der Planung vereinbar und führt zu einer verbesserten Ausnutzung der Wohnbauflächen.
Durch die Erhöhung der Wohneinheiten bei der Errichtung von Hausgruppen, sind keine Auswirkungen auf das bestehende Angebot von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum festzustellen, weil durch die mittlerweile umgesetzte überwiegende Einzelhausbebauung ein Überhang von Stellplätzen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden ist. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

6. Auswirkungen der Änderungen

Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung und der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes werden durch die Änderung nur geringfügig berührt. Die grundlegenden Anforderungen der Infrastruktur bzw. Erschließung und die ökologischen Belange sind durch die Änderung nicht betroffen. Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich keine Veränderung der Flächen.
Durch die Änderungen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die öffentlichen Bereiche, wie Verkehr, Grün und Ver- bzw. Entsorgung, zu erwarten. Die städtebaulichen und funktionellen räumlichen Zusammenhänge zum angrenzenden Umfeld werden nicht berührt. Auswirkungen auf das städtebauliche Siedlungsbild werden durch die geringfügigen Anpassungen nicht eintreten. Vielmehr erfolgt durch die Reduzierung des Landschaftsbauwerkes (Wall-Wand-Kombination) eine verträglichere Einpassung in das Siedlungsbild. Die Änderung führt zu einer verbesserten Ausnutzung, die dem bestehenden Siedlungsraum zuzuordnen ist. Durch die Aufnahme in das Ordnungsgefüge der bestehenden baulichen Situation, wird die städtebauliche Zuordnung gewährleistet und eine siedlungsräumliche Einbindung 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.

7. Eingriff in Natur und Landschaft / Grünordnerische Maßnahmen

Die Gemeinde ist verpflichtet, auch bei der Änderung von Bauleitplänen über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 u. § 1 a BauGB zu entscheiden, falls ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 ff BNatSchG erwartet wird. Nach § 13 a BauGB entfällt eine Ausgleichspflicht, wenn aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes die Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 m² beträgt. Unabhängig von der Anwendung einer Ausgleichspflicht werden, durch die Änderungen keine Eingriffe durch die Änderung in Natur und Landschaft ausgelöst.
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.

8. Belange des Artenschutzes

Die festgesetzten zu bebauenden Flächen im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes werden unverändert als Bauflächen ausgewiesen. Mit der Änderung der Bauweise werden die Belange des Artenschutzes im Sinne des § 44 ff BNatSchG nicht berührt.

9. Immissionsschutz

Nach dem BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes, also auch des Schallschutzes, zu berücksichtigen und mit anderen Belangen abzuwägen. Das erstellte Geräuschgutachten legt dar, inwieweit die Bebauung und deren Nutzung durch Schallimmission beeinträchtigt werden. Aus Sicht des Immissionsschutzes stellen die Verkehrswege und das Freibad Schallquellen dar, die das Plangebiet beeinflussen. Es ist erforderlich, die Verkehrslärm- und die Sportlärmsituation im Planungsgebiet (allgemeines Wohngebiet) durch eine Ausbreitungsrechnung zu bestimmen, die Schallimmissionen im Untersuchungsgebiet zu beurteilen und evtl. notwendige Schallschutzmaßnahmen festzulegen. Ergibt sich aus der Beurteilung die Notwendigkeit von passivem Schallschutz zum Schutz der Bewohner, werden die Möglichkeiten von Schallschutzmaßnahmen geprüft und die erforderlichen Schalldämm-Maße für die Außenfassaden nach DIN 4109 für die Gebäude im Bereich des Bebauungsplanes bestimmt.
Aussagen zum Immissionsschutz sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 214 und gelten auch weitestgehend in unveränderter Form für die jetzt anstehende Änderung des Bebauungsplanes.
Zum Schutz des Plangebietes vor Sportlärm des Freibades Hüls im derzeitigen Betriebszustand, ist ein 5 m hohes Schallschutzhindernis zwischen dem Freibad und dem Plangebiet erforderlich. Das Schallschutzhindernis kann als Wall oder auch als Wall/Wand-Kombination ausgeführt werden.
In den als Lärmschutzzonen gekennzeichneten Bereichen ist eine Einschränkung der Wohnnutzung in den Obergeschossen der Gebäude erforderlich.
In der ersten Baureihe hinter dem Lärmschutzwall (Lärmschutzzone I) sind nur Wohnräume im Erdgeschoss zulässig. In der Lärmschutzzone II sind Wohnräume im 2. OG nicht zulässig.

Mit dem Schallschutzhindernis und den beschriebenen Einschränkungen der Wohnnutzung in den gekennzeichneten Lärmschutzzonen hinter dem Lärmschutzwall, werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung Sonntagmittags in der Ruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr (50 dB(A)) eingehalten. Da die sonntägliche Ruhezeit zwischen 13.00 und 15.00 Uhr die Zeit mit den niedrigsten Immissionsrichtwerten und dem höchsten Besucheraufkommen ist, werden auch in den Zeiten außerhalb der Ruhezeiten und an Werktagen die Immissionsrichtwerte eingehalten. Es findet in dem Freibad kein Nachtbetrieb statt, somit sind die Nachtwerte nicht betroffen.
Mit der Festsetzung der Lärmschutzzonen und der damit verbundenen konkreten Festsetzungen zum Ausschluss von Aufenthaltsräumen im ersten- bzw. im zweiten Obergeschoss der Bebauungen, wird die erforderliche Einhaltung der Schallschutzwerte gesichert.

10. Entwässerung

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

11. Bodenschutz

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

12 . Denkmalschutz/Bodendenkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes wurden bereits bei der Aufstellung des nunmehr rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 214 berücksichtigt. Durch die Änderung werden die Belange des Denkmalschutzes nicht berührt

13. Kosten

Kosten entstehen der Stadt Marl durch die Änderung nicht.

14. Sonstige Belange

Gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Es ist keine negative Raumverträglichkeit durch die Änderung in dem Bebauungsplangebiet festzustellen.

15. Hinweis

Die Festsetzungen und Hinweise aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 214 behalten für diese Änderung ihre Gültigkeit.

Marl, 22.12.2011
Der Bürgermeister
In Vertretung

L. S. gez. Seckler

Techn. Beigeordneter

Begründung

**der 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 der Stadt Marl
für den Bereich Hülsstraße / Langeooger Straße
(Endstandsfassung vom 18.12.2012)**

---

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 erfasst im wesentlichen Teilflächen direkt parallel entlang der Hülsstraße. Außerdem erfasst die Änderung kleinere Teilflächen im südwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, im Bereich der Langeooger Straße.
Zur Verdeutlichung der Planungsabsicht und zur Klarheit der Änderungsplanung ist der Geltungsbereich zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 in rot dargestellt.

2. Bebauungsplanänderungsverfahren

Weil durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und der bestehende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, erfolgt die Anwendung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB.

3. Ziel und Anlass der Änderung

Das Bebauungsplangebiet ist überwiegend durch eine Einzel- und Doppelhausbauweise mit einer offenen und lockeren Baustruktur geprägt. Die in sich abgestufte Höhenbestimmung der Neubebauung, ist durch eine Ein- und Zweigeschossigkeit gekennzeichnet. Neben der überwiegend zulässigen Eigenheimbebauung (max. 2 Wohnungen je Wohngebäude) ist direkt entlang der Hülsstraße eine Bebauung mit max. 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig, um so eine Mischung in unterschiedlichen Wohnformen zu ermöglichen.
Der Bereich des zwingend zweigeschossigen Wohnungsbaus (Hülsstraße) soll die Ortseingangssituation entlang der Hülsstraße städtebaulich akzentuieren.
Bei einer optimierten Ausnutzung des Dachgeschosses führt die Ausbausituation bei Satteldächern zu einer nicht gewollten gestalterischen Überformung der beabsichtigten städtebaulichen Maßstäblichkeit. Aufgrund der aktuellen Nachfragesituation zur optimierten Ausnutzung des Dachgeschosses, soll über die Zulässigkeit eines Staffelgeschosses eine gestalterische Überformung vermieden werden. Die Errichtung eines Staffelgeschosses, in der Anrechenbarkeit eines Vollgeschosses, ermöglicht eine optimierte Ausnutzung und bewahrt den städtebaulichen Gestaltungsmaßstab.

Um der Nachfragesituation nachzukommen und um die Grundzüge der städtebaulichen Planung aufrecht zu erhalten, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 erforderlich.
Die Änderung ermöglicht eine Erweiterung der Bebauungsform im Geschosswohnungsbau, ohne das grundsätzliche Gestaltungsbild zu verändern und kann so den aktuellen Nachfragebedürfnissen Rechnung tragen.
Die Änderungen im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Langeooger Straße reagieren in Anpassung auf die aktuelle Katastersituation im Bereich des Straßenraumes.

3. Flächennutzungsplan

Die zu ändernden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marl als Wohnbauflächen dargestellt. Die Änderungsplanung entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Marl.

4. Planungsrechtliche Situation

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 214 festgesetzten zu bebauenden Flächen sind entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes bis zu 60 % bereits bebaut. Die zu ändernden Teilflächen liegen zum Teil in dem bereits überwiegend bebauten Bereich aber auch in dem noch unbebauten Bereich des Bebauungsplanes.

5. Erläuterungen und Begründung zum geänderten Planinhalt

Im nördlichen Geltungsbereich, direkt entlang der Hülsstraße, setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 214 in einem festgesetzte allgemeinen Wohngebiet (WA) zwingend zweigeschossig zu bebauende Flächen fest.
Wie bereits erwähnt, soll aufgrund der aktuellen Nachfragesituation über die Zulässigkeit eines Staffelgeschosses eine bessere Ausnutzung als bei der zurzeit zulässigen Dachgeschossnutzung erreicht werden. Durch die geänderte Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (II – III) als Mindest- und als Höchstmaß wird über eine ergänzende Textfestsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ein Staffelgeschoss planungsrechtlich ermöglicht. Weil das Staffelgeschoss rein rechnerisch bei einer Überschreitung von 2/3 der Gebäudegrundfläche zu einem Vollgeschoss zählt, wird ausschließlich das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss festgesetzt. Durch die zurückgesetzte Geschossausbildung (Staffelgeschoss) wird die nunmehr zulässige Dreigeschossigkeit in ihrer maßstäblichen Wirkung der städtebaulichen Zielplanung (Geschosswohnungsbau) entlang der Hülsstraße gerecht. Um eine optimierte Ausnutzung in der offenen Bauform mit den entsprechenden Gebäudeabmessungen bzw. Gebäudestellungen zu ermöglichen, werden geringfügige Anpassungen der Baufelder (überbaubare Flächen) erforderlich. Die Änderungsplanung steht somit nicht im Widerspruch zu den Grundzügen der Planung des Bebauungsplanes Nr. 214.

Kleinere Teilflächen der öffentlichen Verkehrsfläche Langeooger Straße werden entsprechend der aktuellen Katastersituation angepasst, so dass auch hier die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
Durch die Festsetzung, dass ausschließlich nur das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss in dem Änderungsbereich zugelassen wird, ist eine Anpassung der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan erforderlich.

6. 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 geringfügigen Anpassungen der Baufelder und deren Ausrichtung nicht eintreten. Auswirkungen der zukünftigen baulichen Situation auf das bestehende Umfeld sind nicht zu erwarten. Es ist keine negative Raumverträglichkeit durch die Änderung festzustellen.

7. Grünordnung / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Änderung bedarf keiner gesonderten Eingriffsregelung, weil sich die Überbauung nicht verändert und somit nicht als Eingriff zu betrachten ist. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, zumal der rechtsverbindliche Bebauungsplan zu der Sachlage der Eingriffsregelung ein Ergebnis darstellt.

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.

8. Artenschutz

Der Artenschutz ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in den Bestimmungen der §§ 44 und 19 Abs. 3 Satz 2 verankert.
Die Prüfung für die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 214 erfolgt auf der Grundlage des Eingriffsvorhabens. Die Änderung stellt keine Eingriffssituation dar. Es sind keine Vorkommen von „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.

9. Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die Änderung nicht berührt. Aussagen zum Immissionsschutz (z. B. Lärm) sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 214 und gelten auch für die jetzt anstehende Änderung des Bebauungsplanes.

10. Entwässerung

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

11. Bodenschutz

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

12. Denkmalschutz/Bodendenkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes wurden bereits bei der Aufstellung des nunmehr rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 214 berücksichtigt. Durch die Änderung werden die Belange des Denkmalschutzes nicht berührt

13. Kosten

Kosten entstehen der Stadt Marl durch die Änderung nicht.

Marl, 18.12.2012
Der Bürgermeister
Im Auftrag

L. S. gez. Reynoss

Dipl.-Ing.