STADT MARL

Bebauungsplan Nr. 222

zwischen der Schulstraße (L 798), In de Flaslänne
und dem Seidelbastweg (ehemalige Haardschule)
in
Marl-Sinsen

Begründung

Endstandsfassung
(rechtsverbindlich am 20.10.2016)

August 2016

Inhalt

Seite

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen 4
   1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage 4
   1.2 Anlass und Ziel der Planung / Verfahren 4
   1.3 Derzeitige Situation und Nutzung 6
   1.4 Übergeordnete Planung 7
2. Städtebauliches Konzept 7
3. Planungsrechtliche Aussage / Festsetzungen 9
4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Umweltschutz 12
5. Artenschutz 13
6. Immissionen / Umwelt 14
   6.1 Luftbelastung / Geruchsimmissionen 14
   6.2 Lärm 14
7. Luft und Klima / Klimaanpassung 15
8. Erschließung / Stellplätze 16
9. Ver- und Entsorgung 17
10. Altlasten 17
11. Kampfmittel 17
12. Bergbau 18
13. Denkmalschutz 18
14. Auswirkungen 18

Anlagen

1) Fachbeitrag - Artenschutzrechtliche Vorprüfung
biopace – Büro für Planung, Ökologie & Umwelt - Münster 01. Juli 2014

2) Fachbeitrag - Gutachten Lärm
Afi, Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik - Haltern am See 17.März 2016

3) Fachbeitrag – Grünordnung (Grünordnungsplan; GOP)
Karsch, projektbegleitung umwelt GbR - Recklinghausen 17. März 2016

4) Fachbeitrag – Erschließung und Entwässerung
IBF Ingenieurbüro Felling GmbH - Dülmen 22. Februar 2016

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage

Das ca. 2,5 ha große Plangebiet liegt im nördlichen Siedlungsbereich des Stadtteiles Marl-Sinsen, direkt südlich der Schulstraße und nördlich des Seidelbastweges. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 222 erfasst die Flurstücke Nr. 173, 740, 1079, 1080, 570, 768 und 767 der Flur 180 sowie in Teilen die Flurstücke Nr. 690, 691, 692, 693 und 1071 der Flur 180.

Das Plangebiet wird eingegrenzt:
- im Norden durch die Schulstraße
  im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke Nr. 1070 und 1071, 391, 719, 736 teilweise sowie 392 der Flur 180
- im Süden durch den Seidelbastweg
- im Westen durch die östliche Bebauung des Jasminweges, sowie der Bebauung entlang des Buchsbaumweges.

Die Abgrenzung des Plangebietes im Osten, Süden und Westen ergibt sich gleichzeitig aus den Abgrenzungen der Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 6b und Nr. 6d.

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 10.10.2013 umfasste weiterhin im Nordosten, im Bereich der Schulstraße und der Straße „In de Flaslänne“ einen bereits weitgehend mit Wohnbebauung bebauten Bereich. Im anschließenden Planverfahren hat sich für diese Bereiche kein Planerfordernis konkretisiert. Die rechtlichen Nutzungsmöglichkeiten für diesen Bestandsbereich regeln sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Ein städtebauliches Erfordernis diesen Rahmen durch Bebauungsplanfestsetzungen einzuschränken oder zu erweitern besteht nicht. Aus diesem Grund wird dieser Bereich im weiteren Planaufstellungsverfahren nicht weiter verfolgt und aus dem Geltungsbereich dieses Entwurfes herausgelassen. Der Bebauungsplangeltungsbereich beschränkt sich im Osten auf die von der neu geplanten Erschließung erfassten Flächen.

1.2 Anlass und Ziel der Planung / Verfahren

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 222 ist es, die nicht mehr benötigte Fläche des ehemaligen Schulstandortes für eine Maßnahme der Innenentwicklung nutzbar zu machen.
Auf dem ehemaligen Gelände der Haardschule im Ortsteil Marl Sinsen soll ein Wohnsiedlungsbereich mit verschiedenen Wohnformen, wie Geschosswohnungsbauten (z. B. Seniorenwohnen an der Schulstraße), Einfamilienhäusern für junge Familien und kleine Bungalows für die Generation 50-plus, entstehen.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Errichtung von unterschiedlichen Wohngebäudetypen. Die vorhandene Wohnsiedlungsstruktur soll durch die städtebauliche Einbindung der geplanten Wohngebäude ergänzt werden. Mit dem

Bebauungsplan werden die im Umfeld bestehenden Bedingungen sowie die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung berücksichtigt.
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222 wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Die im § 13 a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind erfüllt. Weil es sich um eine Nutzbarmachung im Sinne einer Nachverdichtung von Innenbereichsflächen handelt, ist die Grundvoraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gegeben.

Zu den Voraussetzungen zählen:

- Bei der Planung handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer nicht mehr benötigten Innenbereichsfläche, ehemals vorhandenen Schulbebauung und sonstigen Nutzungen (z.B. Schulhoffläche), die der Stärkung der Innenentwicklung dient.
- Die zulässige Grundfläche, die durch die Änderung entsteht, beträgt insgesamt weniger als 20.000 m².
- Für das Vorhaben besteht generell keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Es ist davon auszugehen, dass die Bebauungsplanaufstellung keine erheblichen Umweltauswirkungen auslöst.
- Es bestehen durch die Bebauungsplanaufstellung 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 sowie der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222 trifft aus den vorgenannten Gründen die Anwendung des Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu.

Insofern sind die Erarbeitung eines Umweltberichtes und die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Belange der Umwelt zu analysieren und mit geeigneten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Hierfür wurde ein Grünordnungsplan (GOP) für das Plangebiet erstellt. Der GOP dient auch der Umsetzung der städtischen Baumschutzsatzung, indem die mit dem Vorhaben unvermeidbar verbundenen Verluste des unter die Satzung fallenden Baumbestandes erfasst und der daraus resultierende notwendige Umfang von Ersatzpflanzungen ermittelt wird.
Weiterhin stellt der GOP abschließend die umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens auf die gemäß Baugesetzbuch (BauGB) relevanten Schutzgüter zusammenfassend dar. Hierbei werden die vorgesehenen, grünordnerischen und sonstigen relevanten Maßnahmen berücksichtigt.

Eine artenschutzrechtliche Betrachtung aus dem Sommer 2014 liegt vor und ist im Ergebnis der Untersuchung in der Begründung aufgeführt (Pkt. 5. Artenschutz). Ent-

sprechend § 1 a, Abs. 5 BauGB wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen.

Das beschleunigte Verfahren ermöglicht den Verzicht auf einzelne, sonst notwendige Verfahrensschritte (z. B. Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden, Erstellung eines Umweltberichtes und der Eingriffs- und Ausgleichsregelung).

1.3 Derzeitige Situation und Nutzung

Das Plangebiet liegt am bebauten nordöstlichem Siedlungsrand des Stadtteiles Marl-Sinsen, der durch eine aufgelockerte Wohnbebauung geprägt ist. Die ca. 2,5 ha große Fläche wird im Norden durch die Schulstraße begrenzt, von der aus das ehemalige Schulareal erschlossen wurde. Der weitere Verlauf der Schulstraße ist durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt. Nördlich angrenzend an die Schulstraße beginnt der Landschaftsraum »Haard«. Im Westen, Süden und Osten schließen aufgelockerte Wohnviertel aus verschiedenen Jahrzehnten an. Das Baugebiet wird hier von der Straße Seidelbastweg im Süden begrenzt.

Auf der Baugebietsfläche sowie insbesondere entlang des westlichen Randes des Plangebietes sind Bäume und Gehölze vorzufinden. Im Westen des Plangebietes ist alter Baumbestand aus Eiche und Buche vorhanden, der dort den Bereich des Gefallenendenkmals einrahmt. Im Südwesten wird der Planbereich durch einen erhaltenswerten dichten Gehölzbestand, zum Teil mit älteren Bäumen, eingefasst.

Das Gelände fällt von der Schulstraße in Richtung Südosten geringfügig ab.

Die ursprüngliche Nutzung der „Haardschule“ wurde aufgegeben, so dass das Plangebiet derzeit brachliegt. Bis auf das historische Schulgebäude (ehem. Jugendeinrichtung TOT) wurde der überwiegende Teil der Schulgebäude bereits zurückgebaut.

Nach dem Abriss der „Haardschule“ hat sich ein Trampelpfadsystem auf den Flächen entwickelt, das für wohnungsnahe Spaziergänge genutzt wird. Das Gefallenendenkmal mit dem direkten Umfeld dient regelmäßig als Ort für Gedenkfeiern.

Im Nordwesten befinden sich zwei Bestandsgebäude. Es handelt sich hierbei um das historische dreigeschossige Schulgebäude (Baujahr ca. 1900) und ein eingeschossiges Vereinsheim (ehem. Schulpavillon) der Schützen aus den 1970er Jahren. Diese Gebäude werden in die künftige Planung einbezogen und entsprechend festgesetzt.
Das Vereinsheimgebäude wird von den Sportschützen genutzt. Das Gebäude dient als Treffpunkt und Übungsort für die Sportschützen.
Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes ist i.d.R. durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldächern gekennzeichnet. Im weiteren südlichen Umfeld schließen zudem verdichtete Wohnbereiche des Stadtteiles Sinsen an.

1.4 Übergeordnete Planung

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan für Nordrhein-Westfalen (LEP 1995 sowie LEP 2013 im Entwurf) ist die Stadt Marl als Mittelzentrum mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern der Ballungsrandzone zuzuordnen. Der Landesentwicklungsplan stellt für das Untersuchungsgebiet Freiraum dar, der nach Süden, Osten und Westen von Siedlungsraum umgeben ist.

Regionalplan

Der Planbereich liegt im Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt „Emscher-Lippe“, (genehmigte Fassung vom 12.11.2004). Das Plangebiet stellt den Bereich als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Besondere Freiraumfunktionen sind nicht dargestellt. Nördlich schließen sich allgemeine Freiraum- u. Agrarbereiche sowie Waldbereiche an.

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marl (MARL 2011) über zwei Drittel der Teilfläche als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Die übrige Teilfläche ist als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB wird nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Abweichung von den Darstellungen ermöglicht, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen. Es reicht eine nachrichtliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes aus.

Bebauungspläne

Ein Bebauungsplan liegt für das Plangebiet derzeit nicht vor. Die im Flächennutzungsplan angrenzend an das Plangebiet dargestellten Wohnbauflächen sind im östlichen, südlichen und westlichen Umfeld, durch die rechtskräftigen Bebauungspläne (angrenzenden Bebauungspläne Nr. 6b und Nr. 6d) belegt.

2. Städtebauliches Konzept

Das Neubaugebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha. Entsprechend dem Siedlungscharakter ist für das Neubaugebiet eine ein-, zwei- und entlang der Schulstraße bis zu dreigeschossige Wohnbebauung geplant, die den Siedlungsrand nach Norden ergänzt.

Auf dem ehemaligen Gelände der Haardschule soll ein Wohnsiedlungsbereich mit verschiedenen Wohnformen entstehen. Geplant sind sowohl Wohnbereiche für junge Familien mit Kindern als auch Bereiche für Seniorenwohnen in unterschiedlichen Formen.

Die gewählte offene Bauweise sichert mit der gewählten Geschosszahl und Dichte eine in sich aufgelockerte Wohnbebauung, die den Ortsteil maßvoll abrundet. Durch zusammenhängende Gartenbereiche, in Verbindung mit öffentlichen Grünflächen, entsteht ein durch Grün betontes Wohngebiet. Auf den unterschiedlich großen Grundstücken kann eine Neubebauung mit verschiedenen Haustypen realisiert werden, die das äußere Erscheinungsbild abwechslungsreich gestalten. In der Gesamtheit orientiert sich die Neubebauung an der angrenzenden Wohnsiedlungsstruktur.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Wohnbebauung mit rund 34 Wohneinheiten vor. Davon sind ca. 2/3 in Eigenheimen und ca. 1/3 im Geschosswohnungsbau (z. B. Seniorenwohnen) vorgesehen. Die geplante Bauweise beinhaltet Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Ein- oder auch Zweifamilienhäuser. Geplant sind sowohl Wohnbereiche für junge Familien mit Kindern, Generation 50+ sowie auch Bereiche für Seniorenwohnen.

Eine Form des seniorengerechten Wohnens ist z. B. die geplante, bis zu dreigeschossige Wohnanlage direkt an der Schulstraße. Es können Eigentums- oder Mietwohnungen entstehen, die auch ein Mehrgenerationswohnen unter einem Dach zulassen.

Die südliche Erschließung der Neubebauung erfolgt über zwei Anbindungen an den Seidelbastweg. Diese Erschließung ist als öffentliche Wohnringstraße geplant. Die Erschließung des nördlichen Bereichs erfolgt über die Schulstraße und ermöglicht zudem die Zufahrt zum Vereinsheim (ehem. Schulpavillon) der Schützen mit den notwendigen Stellplätzen und dem alten Schulgebäude (ehem. Jugendeinrichtung TOT). Eine nur zum Teil befahrbare Wegeverbindung von der geplanten „Wohnringstraße“ zur Schulstraße sichert auch die fußläufige Erreichbarkeit der Bushaltestelle an der Schulstraße.

Für den Stellplatzbedarf des ruhenden Verkehrs sind auf den Baugrundstücken zwei separat anfahrbare private Stellplätze, Garagen oder auch Carports nachzuweisen. Ergänzend können ausreichend öffentliche Parkplätze im öffentlichen Straßenraum erstellt werden. Der Stellplatzbedarf für den ruhenden Verkehr der mehrgeschossigen Wohnanlage an der Schulstraße, ist auf entsprechenden Stellplatz- bzw. Garagenhof-anlagen nachzuweisen.

Die Grünplanung präzisiert die Maßnahmen zur Erhaltung von Baum- und Gehölzbestand sowie die Gestaltung des geplanten Spielplatzes im Südwesten des Plangebietes.

Die bestehende Grünstruktur soll im gesamten westlichen Bereich des Plangebietes größtenteils erhalten bleiben. Kennzeichnend ist hier ein alter Eichenbestand, der die Sinsener Gedenkstätte für Gefallene umgibt. Entlang der westlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze stehen Bäume und Sträucher, die das ehemalige Schulgrundstück zur angrenzenden Wohnbebauung abgegrenzt haben. Im südwestlichen Planbereich soll ein neuer Spielplatz entstehen. Entfallender Baumbestand im Bereich der Wohnbebauung und der Erschließungsanlagen ist nach den Maßgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Marl auszugleichen. Für die öffentlichen Grünflächen sieht der zum Bebauungsplan erstellte Grünordnungsplan (GOP) Erhaltungs-, Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen insbesondere für den Arten- und Baumschutz vor. Weil die Flächen im städtischen Eigentum verbleiben, werden die Maßnahmen von der Stadt im Zuge der Planung und Unterhaltung der Grünflächen umgesetzt.

Die Erschließung des nördlichen Bereichs der Neubebauung erfolgt über die Schulstraße und ermöglicht zudem die Zufahrt zum Vereinsheim (ehem. Schulpavillon) der Schützen und dem historischen Schulgebäude (ehem. Jugendeinrichtung TOT) mit den notwendigen Stellplätzen.

Das ehemalige historische Schulgebäude soll unter der Berücksichtigung der geplanten umgebenden Nutzungsstruktur mit einer geeigneten Nachnutzung (z. B. Wohnen, Dienstleistung, nicht störendes Gewerbe) eingebunden werden.

Die bestehende Grünstruktur wird im gesamten westlichen Bereich des Plangebietes größtenteils erhalten bleiben, während einzelne vorhandene Bäume im Bereich der neuen Wohnbebauung entfernt werden, um Konflikte durch Verschattungen zu vermeiden und auch eine Sonnenenergienutzung zu ermöglichen. Der Ersatz der zu fällenden Bäume wird über die Baumschutzsatzung geregelt.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen bzw. Aussagen

Art der baulichen Nutzung

Das geplante Quartier zwischen der Schulstraße im Norden und dem Seidelbastweg im Süden wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich aus der allgemeinen Zielsetzung des Plans, hier einen neuen Wohnbereich zu schaffen sowie durch eine Anpassung an die direkt angrenzend bestehenden Nutzungsformen.

Die gemäß § 4 (2) Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in „Allgemeinen Wohngebieten“ (WA) allgemein zulässigen der Versorgung dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften werden im gesamten Plangebiet außer an der Hauptverkehrsstraße Schulstraße (WA 4) ausgeschlossen, da diese Nutzungen vor allem durch ein höheres Verkehrsaufkommen und vermehrt erforderliche Stellplätze den Planbereich und die angrenzenden Wohngebiete zu stark belasten würden. Mit dem Ziel im Plangebiet überwiegend Wohnnutzung zu entwickeln sind derartige Nutzungen nicht vereinbar.

Mit den im weiteren Nutzungskatalog des § 4 (2) BauNVO enthaltenen „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“, den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO u. a. „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ und den nach § 13 BauNVO zulässigen Räumen für freie Berufe verbleibt ein für das Plangebiet und die angrenzenden Wohngebiete verträglicher Nutzungsrahmen. Dies gilt insbesondere für die beiden Bestandsgebäude im Plangebiet, dem historischen Schulgebäude (WA 1) und dem ehemaligen Schulpavillon (WA 2) mit der genehmigten Vereinsheim-Nutzung. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches wurden die Teilflächen die am rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6d angrenzen und nicht der Grünfläche zuzuordnen sind, auf Grund einer sinnvolle Nutzungszuordnung als „Allgemeines Wohngebiet“ WA12 festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Generell wird eine maximale ein-, zwei- und dreigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß im Plangebiet festgesetzt. Das Maß der Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und den Höchstwerten aus der BauNVO für WA-Gebiete (§ 17 BauNVO). Für das Gebiet-WA7 wurde die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,2 festgesetzt. Dieses Baugebiet erstreckt sich in den rückwärtigen Innenbereich der Bestandsbebauung östlich des Plangebiets. In Rücksichtnahme auf den Bestand ist in diesem WA eine reduzierte Grund-

stücksausnutzung festgesetzt, um eine angepasste und verhältnismäßige Nachverdichtung der baulichen Nutzung in diesem Bestandsbereich zu ermöglichen.

Bauweise / überbaubare Flächen / Gebäudehöhen

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt generell als offene Bauweise, umso eine in sich aufgelockerte offenen Bebauungsstruktur zu erreichen. Die Höhengliederung der geplanten Bebauung im Plangebiet geht zunächst von einer dreigeschossigen Wohnbebauung entlang der Schulstraße aus (WA 3-4), die sich in südlicher Richtung im Verlauf der geplanten Wohnstraße mit der festgesetzten Zweigeschossigkeit (WA 5-9) und der westlich abschließenden eingeschossigen Wohnbebauung (WA 10-11) in den Baubestand südlich Seidelbastweg höhenmäßig einfügt. Die festgesetzten Traufhöhen (min./max.) einschließlich des Rahmens der zulässigen Dachneigungen sind in Verbindung mit den festgesetzten zu bebauenden Flächen und der Zahl der Vollgeschosse darauf ausgerichtet, den Straßenraum durch eine geordnete Höhenstruktur in Maßstäblichkeit und Einordnung raumbildend zu begrenzen. Die Traufhöhen (min./max.) für die zwingend zweigeschossig zu bebauenden Flächen (WA 5-7), lassen ein Vollgeschosses im Dachraum nicht zu, so dass über die in ihrer Traufhöhe erkennbare zweigeschossige Fassadenansicht eine städtebaulich geordnete und abgestaffelte Höhestrukturierung im Verlauf des Straßenraumes erreicht wird.

Verkehrsflächen

Für den Anschluss der geplanten Wohnbebauung sind zwei Erschließungsbereiche vorgesehen.
Die geplante Wohnbebauung an der Schulstraße wird direkt über eine Stichstraße angebunden. Diese Stichstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Am Ende der Stichstraße erschließt ein als private Verkehrsfläche festgesetzter Weg den Gebäudebestand im Nordwesten (Vereinsheim der Schützen und altes Schulgebäude).

Die südliche öffentliche Erschließung der Neubebauung erfolgt über zwei Anbindungen an den Seidelbastweg. Diese Erschließung ist als U-förmige Ringstraße geplant. Die Dimensionierung der Ringerschließung erfolgt auf der Grundlage der Ausbauanforderung für eine öffentliche Anliegerwohnstraße „Verkehrsberuhigter Bereich“. Mit der Anordnung der auskragenden Baumscheiben und Stellplätze wird der Regelquerschnitt minimiert und somit der Reduzierung der Flächenversieglung Rechnung getragen.
Für das östliche Teilgrundstück ist eine im Querschnitt reduzierte öffentliche Zufahrtstraße vorgesehen, die von der Ringstraße aus als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.

Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze

Für den Stellplatzbedarf der geplanten mehrgeschossigen Wohnhäuser im Bereich der Schulstraße und des Vereinsheims der Schützen sind Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen festgesetzt und den jeweiligen Baugebieten zugeordnet.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Vorgärten stellen mit den angrenzenden Verkehrsflächen die städtebauliche Einheit des Straßenraums dar, der für das Erscheinungsbild der neuen Wohngebiete von zentraler Bedeutung ist. Um hier Störungen durch Einbauten oder größere Stellplatzeinrichtungen zu vermeiden, sind in den als "Vorgarten" gekennzeichneten Flächen Garagen, Carports sowie Nebenanlagen ausgeschlossen und die Anzahl von Stellplätzen auf maximal zwei begrenzt.
Die Festsetzung von zwei unabhängig voneinander anfahrbaren Garagen oder Stellplätzen bei Wohngebäuden mit einer Wohneinheit bzw. drei bei Wohngebäuden mit zwei Wohneinheiten berücksichtigt den Umstand, dass bei Ein- bis Zweifamilienhäusern in diesen Lagen, in der Regel mehr als ein Stellplatz oder Garage benötigt wird. Durch die Festsetzung wird in den Erschließungsstraßen ruhender Verkehr aus dem Gebiet reduziert und die vorgesehen Parkmöglichkeiten im Straßenraum weitgehend für den Besucherverkehr frei gehalten.
Der festgesetzte Mindestabstand von 5m zwischen Garagentoren und Grundstückszufahrten verhindert, dass Fahrzeuge zum Öffnen oder Schließen von Garagentoren zwischenzeitlich auf der Straße abgestellt werden müssen.

Festsetzungen und Aussagen zu Grün- und Freiraumgestaltung

Das Plangebiet beinhaltet großzügig bemessene Grünflächen, die ausreichend Nutzungspotenziale für den Naherholungsbedarf aus dem Plangebiet und den angrenzenden bestehenden Siedlungsraum ermöglichen. Das Plangebiet wird nach Westen hin durch einen bereits weitgehend bestehenden 40 m breiten Grünkorridor charakterisiert, der zur Unterbringung von Spielplatzflächen und Wegeverbindungen als öffentliche Grünfläche im Plan festgesetzt wird.

Die Festsetzung der vorhandenen Grünflächen ermöglicht die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Gehölzstrukturen. Mit dem festgesetzten öffentlichen Grünstreifen entlang der Straße Seidelbastweg bis in die Grünachse im westlichen Bereich wird ein Grünflächenverbund erreicht.

Die privaten Vorgartenflächen sind als Grüngestaltungselement im öffentlichen Straßenraum integriert. Die städtebauliche Zielvorstellung des grün gestalteten Wohnumfeldes im Übergang zum öffentlichen Straßenraum wird durch den Ausschluss von Garagen, Carports und Nebenanlagen gewährleistet.

Für die öffentlichen Grünflächen sieht der Grünordnungsplan (GOP) Erhaltungs-, Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen zur Grünordnung und insbesondere für den Arten- und Baumschutz vor. Weil die Flächen im städtischen Eigentum verbleiben, werden die Maßnahmen von der Stadt im Zuge der Planung und Unterhaltung der Grünfläche umgesetzt.
Die Festsetzung der Standorte für die Anpflanzung von Straßenbäumen dient in erster Line der Sicherung von Pflanzbereichen im Straßenraum. Mit der Standortbestimmung wird die spätere Anordnung von Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt.

Gestalterische Festsetzungen in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauONW

Die sogenannte Dachlandschaft trägt eine wesentliche Bedeutung für das städtebauliche Erscheinungsbild der Baugebiete. Mit den gestalterischen Festsetzungen zu Gauben und Dacheinschnitten wird eine maßvolle Nutzung des Daches ermöglicht, die sicherstellt, dass das äußere Erscheinungsbild des Daches nicht mit Dachaufbauten zu dem eines Vollgeschosses verdichtet werden kann. Weiterhin sollen die Dachaufbauten in einem proportionalem Verhältnis zu einander und zum Gebäude stehen, um ein harmonisches Gesamtbild zu gewähren.

Einfriedungen durch Zäune bis 1,60m Höhe bzw. 1,80m als Laubhecken, stellen in einem vorwiegend kleinteiligen zu parzellierenden Wohngebiete eine ausreichende Form zur Sicherung des Grundstückes dar, ohne erdrückende Wirkungen oder störende Abschottungseffekte in der Nachbarschaft zu erzeugen. In den Vorgärten stellt die Maximalhöhe von 1,0m ein städtebaulich verträgliches Maß im Straßenraum dar und die Beschränkung auf Schnitthecken erzeugt eine gestalterische Aufwertung in einem vorwiegend durch befestigte Flächen geprägten Umfeld.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung geben eine breiten gestalterischen Rahmen vor, der aber noch ein harmonisches Gesamtbild bewirkt. Die Beschränkung der Vorgabe auf 80% einer Fassadenseite lässt individuelle Akzentuierungen zu.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Umweltschutz

Die Erforderlichkeit einer Eingriffsregelung, einer Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichtes und einer zusammenfassenden Erklärung entfällt (vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB), weil die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB gegeben sind.
Die Zusammenstellung der im Gebiet vorhandenen und unter die Regelungen der Marler Baumschutzsatzung fallenden Einzelbäume und Baumgruppen werden inhaltlich im Fachbeitrag Grünordnung bzw. im Grünordnungsplan (GOP) bewertet. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass ein Teil der Baumbestände durch die Baumaßnahmen entfallen wird. Der Verlust soll außerhalb des Bebauungsplangebietes durch einen entsprechenden Ersatz kompensiert werden.
Auf Grundlage der vorgesehenen baulichen Entwicklung sowie einer Analyse der Ausgangssituation hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter und Umweltbelange (Boden, Wasser, Stadtklima, Mensch und menschliche Gesundheit, Landschaft, Artenvielfalt etc.) wurden die Umweltfolgen des Vorhabens eingeschätzt und im Fachbeitrag Grünordnung bzw. im Grünordnungsplan (GOP) im Einzelnen beschrieben.

Zusammenfassend werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wie folgt bewertet. Eine Überprüfung des Biotopkatasters des Landesamtes für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) ergab, dass keine Eintragungen im Kataster vorliegen. Es sind daher keine Konflikte zu erwarten.

Boden

Erkenntnisse über besondere Bodenbelastungen liegen nicht vor.

Wasser

Die Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzungen ist als gering einzustufen. Ein vorübergehendes Risiko von Schadstoffeinträgen in der Bauphase ist als nicht relevant bzw. geringfügig einzustufen.

Tiere und Pflanzen

Die Artenschutzvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der standortspezifischen Wirkfaktoren und der örtlichen Gegebenheiten durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst werden.

Luft und Klima

Erhebliche klimatische Störungen des Umfeldes sind durch eine Bebauung nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen ausgewiesener Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht gegeben. Die Funktionserfüllung bzw. Bedeutung für das Schutzgut Klima wird als gering bewertet.

Landschaft

Insgesamt wird die Bedeutung bezogen auf das Schutzgut als gering bewertet.

Biologische Vielfalt

In Bezug auf die Biodiversität ('Biologische Vielfalt') ist für das Plangebiet keine Relevanz erkennbar.

Näheres ist aus dem Fachbeitrag - Grünordnungsplan (GOP) - zu entnehmen.

5. Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen von Planungsverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 BNatSchG i.V.m. § 45 Abs. 7 BNatSchG. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222 zur Schaffung von Wohnbaulandfläche an der ehemaligen Haardschule, galt es zu überprüfen, ob es durch das Vorhaben ggf. zu Verstößen gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Zu den in § 44(1) BNatSchG aufgeführten Verboten gehören u. a. das Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten geschützter Tierarten sowie die Entnahme aus der Natur, die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen. Die Verbote gelten sinngemäß auch für wild wachsende Pflanzen der geschützten Arten und deren Standorte. Falls durch das Vorhaben Verbotstatbestände erfüllt werden, sind die Ausnahmeregelungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beachten.

Zur Überprüfung des Vorkommens von planungsrelevanten Arten erfolgte in einem ersten Schritt eine Auswertung von online-Informationen des LANUV über planungsrelevante Arten des Messtischblattes 4309. Dabei wurde überprüft, ob und ggf. inwieweit sich Habitatansprüche der im Bereich des Messtischblattes bisher festgestellten planungsrelevanten Arten mit dem Requisitenangebot des Untersuchungsraumes decken. Zusätzlich erfolgten eine Ortsbegehung zur Überprüfung des Requisitenangebotes des Plangebietes sowie die Auswertung von Unterlagen aus vorhandenen Untersuchungen im Umkreis des Planungsraumes. Da bei der Ortsbegehung Gebäude bereits abgerissen und Bäume und Gehölze gefällt

bzw. gerodet waren, wurden zusätzlich vorliegende und zugängliche Bestandsdokumentationen beschafft und ausgewertet.
Auf der Grundlage des Requisitenangebotes des Untersuchungsraumes konnte ein Großteil der bisher aufgeführten planungsrelevante Arten planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden.
In Bezug auf Gebäude bewohnenden Fledermausarten sollen die Maßnahmen nach Vorgabe der Stadt Marl an einem ehemaligen Schulgebäude umgesetzt werden.
Hinsichtlich der Baum bewohnenden Arten bietet sich ein Gehölzbestand im Westen des Planungsraumes an.

Zusammenfassend ist für die Planfläche davon auszugehen, dass insbesondere der ältere Baumbestand am Westrand des Geltungsbereiches Bedeutung für die lokale Vernetzung von gehölzgeprägten Lebensräumen hat („Trittsteinfunktion“). Diese Bedeutung wird durch die Untersuchungsergebnisse der für das Gebiet auf Grundlage des städtischen Konzeptes zur Nachnutzung, Stand Mai 2014 erstellten Artenschutzprüfungen bestätigt.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass

- aufgrund der vorhandenen Strukturen die Nutzung des Gebietes durch verschiedene Fledermausarten vorstellbar ist (insbesondere Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus); in den nördlich angrenzenden bzw. benachbarten Bereichen wurden u.a. nachgewiesen: Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus, Breitflügelfledermaus und Braunes Langohr;
- keine ausgeprägten Baumhöhlen (als mögliche Quartiersplätze) innerhalb des Gebietes festgestellt wurden, die abgerissenen Gebäude aber durchaus Strukturen aufwiesen, die eine derartige Funktion erlaubten;
- die Nutzung des Raums durch häufige und weit verbreitete Vogelarten erfolgt; die planungsrelevanten Vogelarten Waldohreule, Sperber und Saatkrähe können als Nahrungsgäste nicht ausgeschlossen werden kann; eine Nutzung als Niststätte wurde nicht festgestellt.

Vorkommen von Amphibien und Reptilien wurden nicht festgestellt; aufgrund der Gegebenheiten sind sie auch nicht zu erwarten.
Näheres ist aus dem Fachbeitrag - Artenschutzrechtliche Prüfung - zu entnehmen.

6. Immissionen / Umwelt

6.1 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. Lufthygienische Detailinformationen für den Standort liegen nicht vor. In einer Liste der in Aufstellung befindlichen bzw. bereits bestehenden Luftreinhaltepläne für NRW ist Marl nicht enthalten. Nächstgelegene lokale Ermittlung zum Plangebiet ist die Schulstraße (L 799). Vom Plangebiet selbst gehen keine signifikanten Luftbelastungen / Geruchsemissionen aus.

6.2 Lärm

Nach dem Baugesetzbuch sind die Belange des Immissionsschutzes, also auch des Schallschutzes, zu berücksichtigen und mit anderen Belangen abzuwägen. Durch die

nördlich verlaufende Schulstraße (Verkehr) treten Schallimmissionen auf, die auf den geplanten Wohnsiedlungsbereich einwirken. Das als Anlage beigefügte schalltechnische Gutachten legt dar, inwieweit die geplante Wohnbebauung durch Schallimmissionen beeinträchtigt werden. Um die Schallimmissionsauswirkungen für das Plangebiet zu beurteilen und notwendige Schallschutzmaßnahmen festzulegen, erfolgte anhand der Lärmsituation eine Ausbreitungsrechnung, die die Schallimmissionen im Untersuchungsgebiet beurteilt und notwendige Schallschutzmaßnahmen festlegt. Aus der Beurteilung ergibt sich die Notwendigkeit von passivem Schallschutz zum Schutz der Bewohner gegen Verkehrslärm. Es wurden die Möglichkeiten von Schallschutzmaßnahmen geprüft und die erforderlichen Schalldämm-Maße für die Außenfassaden nach DIN 4109 für die Gebäude im Plangebiet bestimmt und entsprechend festgesetzt.

In der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem Satzungsgebiet befinden sich zu der nördlich gelegenen Schulstraße, nordöstlich des Plangebietes eine Sportanlage mit zwei Spielfeldern und einer Tennishalle. Die nutzungsstärkste Zeit der Sportanlage ist die sonntägliche Mittagszeit. Werden in dieser Zeit die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutz-Verordnung eingehalten, werden sie auch zu allen anderen Tageszeiten eingehalten. Im Plangebiet sind Beurteilungspegel von 44 - 50 dB(A) zu erwarten. Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Ruhezeiten von 50 dB(A) wird eingehalten. Konflikte durch kurzzeitige Geräuschspitzen des Sportlärms (Schiedsrichterpfeife) sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet selbst befindet sich ein Vereinsheim mit Luftgewehrschießstand eines Schützenvereins. Aus Sicht des Immissionsschutzes stellen die genannten Verkehrswege, die Sportanlage und das Vereinsheim Schallquellen dar, die das Plangebiet beeinflussen können.

Für die Nutzung des Vereinsheims tagsüber wird der Immissionsrichtwert der Freizeitlärmrichtlinie für Ruhezeiten von 50 dB(A) nicht überschritten. Die bestehende Genehmigung des Vereinsheims lässt keine Nutzungen nach 22 Uhr zu.
Näheres ist aus dem Fachbeitrag - Lärmgutachten - zu entnehmen.

7. Luft und Klima / Klimaanpassung

Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB u.a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Die Belange sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 222 „Ehemalige Haardschule“ wird aufgrund seiner Lage im Siedlungsgrundriss durch ein Stadtrandklima geprägt. Hierbei handelt es sich um Bereiche, die durch eine lockere Bebauung und einer relativ guten Durchgrünung charakterisiert werden. Hieraus resultieren eine verminderte Ausprägung von Hitzeinseln, ein ausreichender und kontinuierlicher Luftaustausch sowie gute bioklimatische Bedingungen. Das Umland dieser Wohngebiete ist gekennzeichnet durch einen hohen Anteil an Grünflächen.

Zu den klimatischen Gunstfaktoren dieses Klimatops zählen die ausgeprägte Winddämpfung innerhalb der Wohngebiete, die gesicherte Frischluft- und Kaltluftzufuhr auf-

grund der Nähe zu Ausgleichsräumen sowie eine starke nächtliche Abkühlung. Die klimatischen Ungunstfaktoren bestehen aus potenziell erhöhten Wärmebelastungen durch fehlende Abschattungsstrukturen sowie ein erhöhtes Immissionsrisiko durch lokale bodennahe Emittenten bei Strahlungswetterlagen.

Erhebliche klimatische Störungen sind im Umfeld nicht vorhanden und durch die geringfügige Verdichtung der Bebauung auch nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen ausgewiesener Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebieten sind nicht gegeben. Die Änderung des Bebauungsplanes fördert die Innenentwicklung und vermindert den Verbrauch klimatisch wirksamer Freiräume im Außenbereich. Darüber hinaus sind wesentliche Einrichtungen der Infrastruktur wie Straßen, Wege, Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits vorhanden. Ein energieintensiver Aufwand für Erschließungsmaßnahmen kann daher vermieden bzw. auf ein Minimum reduziert werden.

Die Baukörper sind effizient und flächensparend angeordnet. Baugrenzen schränken die überbaubare Fläche ein. Die Struktur der Bebauung mit dazwischen liegenden Gärten und Erschließungsflächen gewährleisten eine gute Durchlüftung in den Sommermonaten und eine ausreichende nächtliche Abkühlung. Die Ausrichtung nach Süden bzw. Westen begünstigt die architektonische Öffnung der Fassaden und damit die direkte solare Wärmegewinnung. Der Bebauungsplan setzt mit seinen Festsetzungen einen planungsrechtlichen Rahmen, der den zukünftigen Bauherren hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien gibt.

8. Erschließung / Stellplätze

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt hauptsächlich über den Seidelbastweg im Südosten des Bebauungsplanes Nr. 222. Die Erschließungsstraße führt als „Ringerschließung“ einmal durch das gesamte Baugebiet und endet auf Höhe der Einmündung Seidelbastweg / Lavendelweg.

Eine Erschließung von der Schulstraße im Norden des Bebauungsplanes erfolgt über eine kurze, weniger breite Erschließungsstraße. Sie beginnt an der Schulstraße in Höhe der Haus-Nr. 29 und endet im geplanten Baugebiet mittig an der Haupterschließungsstraße.

Zur Gewährleistung der verkehrlichen Haupterschließung vom Seidelbastweg aus, erfolgt eine bauliche Trennung der Haupterschließungsstraße und der Erschließungsstraße durch klappbare Absperrpfosten im Kreuzungsbereich der beiden Straßen.
Die beiden vorgenannten Erschließungsstraßen werden öffentlich ausgebaut und gewidmet. Das bereits vorhandene Schützenheim sowie das historische Schulgebäude wird über eine mit Anschluss an die Erschließungsstraße erschlossen. Im südöstlichen Bereich des geplanten Baugebietes werden fünf Flurstücke über einen öffentlichen Stichweg mit Anschluss an die Haupterschließungsstraße erschlossen.

Alle zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Kanal- und Medienleitungen werden in den geplanten Straßen angeordnet.

Das in der Straßenfläche anfallende Niederschlagswasser wird über einseitige Rinnen und Straßenabläufe gefasst und dem geplanten Mischwasser – Freispiegelkanal

zugeführt. Durch die Zulassung einer zusätzlichen Bebauung entsteht kein Anspruch auf einen höherwertigen Ausbau der vorhandenen Verkehrsflächen.

Die Anwohnerstellplätze sind innerhalb der Wohnbaugrundstücke nachzuweisen. Die Deckung des Parkraumbedarfs für Besucher erfolgt auf hierfür vorgesehenen Erweiterungen der Verkehrsfläche an mehreren Stellen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt mit Anschluss an das bestehende Entwässerungssystem, bei dem es sich um ein Mischwassersystem handelt. Der geplante öffentliche Mischwasser – Freispiegelkanal wird in der Haupterschließungsstraße sowie in der Erschließungsstraße angeordnet. In der Haupterschließungsstraße liegen diese ca. 15m – 20m von der Einmündung in den Seidelbastweg entfernt. Von hieraus fallen beide Kanalstränge im Freispiegelgefälle bis zum Anschluss an den vorhandenen Mischwasser – Freispiegelkanal in der Schulstraße ab.
Ein weiterer, öffentlicher Mischwasserkanal wird in der Privatstraße, zur Entwässerung des Straßenbereiches sowie der angrenzenden Flurstücke (Schützenheim u. Altes Schulgebäude etc.), angeordnet. Dieser Kanalstrang verläuft im Freispiegelgefälle und trifft im Schacht MW 10 auf den zuvor beschrieben Mischwasserkanal in der Erschließungsstraße.

Näheres ist aus dem Fachbeitrag - Erschließung - zu entnehmen.

Für die Verlegung der Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser und Telefon) wird nach Abstimmung mit den Versorgungsträgern ein Leitungsplan aufgestellt. Alle geplanten Maßnahmen im Bereich bestehender Leitungen sind rechtzeitig mit den betreffenden Versorgungsträgern abzustimmen. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist beabsichtigt, entsprechende Detailabstimmungen mit den Versorgungsträgern vorzunehmen.

10. Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahme oder bei sonstigen Eingriffen in den Boden organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbung, Fremdmaterial) vorgefunden werden, so sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen und der Umweltabteilung der Stadt Marl abzustimmen.

11. Kampfmittel

Es wurden eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche festgestellt (Indikator 3). Somit erfolgt der Hinweis auf folgende Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung:

- Bearbeitung der vermutlichen Blindgängereinschlagstellen
- Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierungen. Die TW KpfMiBesNRW finden Sie im Internet unter http://www.im.nrw.de/sch/725.htm.

- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierungen

Sonstige bodeneingreifenden Maßnahmen sind mit der gebotenen Vorsicht vorzunehmen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

12. Bergbau

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

13. Denkmalschutz

Bau- bzw. Bodendenkmäler sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Bei Bodenfunden sind die §§ 15 und 16 DSchG NW zu beachten.

14. Auswirkungen

Die Plangebietsbebauung führt zu der verbesserten Ausnutzung von Flächen, die dem bestehenden Siedlungsraum zuzuordnen sind und führen zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen, die nicht direkt im Zusammenhang zum Siedlungsraum stehen. Durch die Aufnahme in das Ordnungsgefüge der bestehenden baulichen Situation, wird die städtebauliche Zuordnung gewährleistet und eine siedlungsräumliche Abrundung erzielt. Auswirkungen der zukünftigen baulichen Situation auf das bestehende Umfeld sind nicht zu erwarten. Durch die Bebauung erfolgt eine in sich geschlossene wohnbauliche Abrundung des Ortsteils.

Marl, 29.08.2016
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Schaffrath

Amtsleiter Planungs- und Umweltamt