Begründung zum Bebauungsplan Nr. 63 e für den Bereich Femstraße

Endstandsfassung vom 13.12.2004

In diese Begründung sind alle vom Rat der Stadt Marl am 04.07.2002
beschlossenen Änderungen und Ergänzungen eingearbeitet.

Inhaltsverzeichnis:

1.	Lage /Räumlicher Geltungsbereich	2
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
3.	Übergeordnete Planung und Verfahrensstand	2
4.	Planung/Vorhaben/Städtebauliche Einbindungen	3
5.	Art der baulichen Nutzung	4
6.	Maß der baulichen Nutzung	4
7.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
8.	Gestaltung	5
9.	Verkehrserschließung	5
10.	Grünordnung / Kinderspielplatz	6
11.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
11.2	Umweltverträglichkeitsvoruntersuchung	7
12.	Ver- und Entsorgung	8
13.	Lärmimmission	8
14.	Denkmalschutz/Denkmalpflege	10
15.	Landwirtschaft	10
16.	Altlasten	10
17.	Bergbau	10
18.	Durchführung	11
19.	Auswirkungen der Planung	11
20.	Flächenbilanz	11
21.	Haus- und Wohnungsspiegel/Wohneinheiten/Einwohner	11
22.	Kosten	12
23.	Finanzierung	12

1. Lage /Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 7,0 ha große Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Stadtteils "Alt-Marl" und bildet den Übergangsbereich zur freien Landschaft.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch die bestehende Wohnbebauung "Am Parkweg" des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63 a.

Im Osten: Durch den natürlichen Verlauf des Waldsaumbereiches des Volksparks.

Im Süden: Durch die Grundstücksbegrenzung der bestehenden Tennisanlage, einschließlich der Fläche des in Nord-Südrichtung verlaufenden Wirtschaftsweges sowie durch Teilflächen des südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Bereiches bis zur Westerholter Straße.

Im Westen: Durch die östlich und südliche vorhandene Bebauung entlang der Femstraße sowie im südlichen Anschluss durch den Verlauf der Westerholter Straße.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke:

Nr. 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 25, 29, 30, 80, 93, 105, 120, 126, 138, 141, 220, 238, 244, 319, 321, 324, 325, in der Gemarkung Marl, Flur 191 und ist gekennzeichnet durch eine schwarze unterbrochene Linie.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Rat hat am 18.04.1975 für den Bereich zwischen der Breite Straße (Ortsdurchfahrt B 225), der Ophoffstraße, Bahnstrecke S 9 und der Westerholter Straße (L 630), die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 mit dem Ziel beschlossen, die Flächen und Einrichtungen des Volksparks, Guido-Heiland-Bades, des Heimatmuseums und der Musikschule sowie die vorhandene Bausubstanz planungsrechtlich zu sichern.

Darüber hinaus sollte die Erweiterung der im Ansatz vorhandenen Wohnbebauung sowie der Flächen für den Volkspark ermöglicht werden.

Aufgrund der räumlichen Größe des Planbereiches war vorgesehen, das Verfahren in Teilabschnitten durchzuführen.

Der als Teilbereich aus dem Gesamtplan entwickelte Bebauungsplan Nr. 63 a ist seit dem 06.09.1991 rechtsverbindlich.

Die starke aktuelle Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für Familienheime ist Anlass, einen östlich und südlich der Femstraße gelegenen Teilbereich im Rahmen einer Siedlungsabrundung der Wohnnutzung zuzuführen.

Das Plangebiet erhält die Ordnungsnummer 63 e.

3. Übergeordnete Planung und Verfahrensstand

GEBIETSENTWICKLUNGSPLAN

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) - "Teilabschnitt Nördliches Ruhrgebiet" - ist das Gebiet des Bebauungsplanentwurfes wie folgt dargestellt:

- Bereich zum Schutz der Gewässer;
- Erholungsbereich;
- Bereich zur Entwicklung und zum Schutz der Landschaft.

Die Erweiterung und Abrundung des vorhandenen Siedlungsansatzes der Femstraße unter Berücksichtigung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird als nicht GEP-relevante Erweiterung angesehen.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird in der wirksamen 38. Änderung zum Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Marl, mit Ausnahme einer ca. 3800 m² großen Grünfläche (landwirtschaftlich genutzt) im südwestlichen Planbereichrand, als Wohnbaufläche dargestellt. Die Überschreitung der Wohnbauflächenausweisung durch die Verschiebung der Baugebietsgrenze nach Süden begründet sich durch die Lage der Verkehrsanbindung des Plangebietes. Eine Vergrößerung der Wohnbaufläche zu der im FNP festgestellten Fläche erfolgt durch die Verschiebung der Grenze nach Süden nicht, weil im östlichen Randbereich ca. 5800 m² aus ökologischen Gründen (Waldsaum, Abstand) nicht als Wohnbau-

flächen nutzbar sind. Dieser im FNP als Wohnbauflächen festgestellte Bereich wird im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt.
Da es sich bei der Beanspruchung von Wohnflächen um eine geringe Flächenverschiebung und nicht um eine Erweiterung (Vergrößerung) von Wohnbauflächen handelt, wird das Entwicklungsgebot aus der Vorgabe der FNP- Darstellung eingehalten.

RAHMENPLAN
Im Zusammenhang mit dem "Ökologieprogramm Emscher-Lippe-Raum" wurde für den Bereich Volkspark und den Niederungen des Weierbaches ein ökologisches Optimierungskonzept als Teil einer längerfristig orientierten Stadtteilentwicklungsplanung für Alt-Marl erarbeitet.
Unter Berücksichtigung dieses Optimierungskonzeptes wurde ein Rahmenplan "Volkspark-Weierbach" entwickelt, der die städtebauliche Gesamtkonzeption für den süd-östlichen Ortsrandbereich Alt-Marls darstellt.
Auf der Grundlage dieses Rahmenplanes beschloss der Haupt- und Finanzausschuss die im Oktober 1992 durchgeführte frühzeitige Bürgerbeteiligung.
Der Bebauungsplanentwurf Nr. 63 e wurde entsprechend der Konzeption des Rahmenplanes entwickelt.

BEBAUUNGSPLÄNE
Im Jahre 1975 beschloss der Rat der Stadt Marl für den Gesamtbereich Breite Straße / Ophoffstraße / Bahnstrecke S 9 /Westerholter Straße die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63, aus dem als Teilbereich der Bebauungsplan Nr. 63 a im Jahre 1991 Rechtskraft erlangte.
Der im Norden und Nordosten an den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 e angrenzende Bebauungsplan Nr. 63 a setzt östlich der Westerholter Straße ein allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Einzelhausbebauung fest. Die angrenzenden Bereiche des Volksparkes sind als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.
Das Plangebiet wird vornehmlich als Grünland (landwirtschaftliche Fläche) genutzt, wobei im östlichen Anschluss der Waldsaum des Volksparks die Flächen einrahmt.
Das Gelände fällt nach Osten zum angrenzenden Volkspark (Weierbach) in gleichbleibender Kontinuität von der Westerholter Straße mit einem Höhenunterschied von ca.5 m ab.

4. Planung/Vorhaben/Städtebauliche Einbindungen

Das Plangebiet liegt im Randbereich der bebauten Ortslage des Stadtteils Alt-Marl und bildet den Übergang zur freien Landschaft.
Der überwiegende Teil des Plangebietes wird z. Z. intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist weder landschaftlich reizvoll noch ökologisch hochwertig einzustufen.

Die im Umfeld des Plangebietes bestehende Siedlungsstruktur wird durch die nordöstlich der Westerholter Straße gelegene ein- und zweigeschossige freistehende Wohnbauung geprägt. Die bebauute Situation im Verlauf der Femstraße stellt durch die lückenhafte und zersiedelte Bebauungsform einen unabgeschlossenen Siedlungscharakter dar.

Der östlich angrenzende Volkspark bildet mit dem Waldsaumbereich, dem Weierbachtal und den Teichanlagen, den offen gestalteten Grün- und Parkanlagen sowie den integrierten und angrenzenden Sportanlagen einen gesamtstädtischen Schwerpunkt für Erholung und Freizeit.
Nach Süden zur Bahnstrecke S 9 bildet die bestehende Tennisanlage mit der Bebauung und der bepflanzten Wallanlage einen räumlichen Abschluss .

Die starke aktuelle Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für Familienheime ist Anlass, die bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche einer Wohnnutzung zuzuführen. Durch die Bebauung erfährt der Ortsteil Alt-Marl eine siedlungsraumangepasste Abrundung und als Wohnstandort innerhalb des Stadtgebietes eine Belebung und Aufwertung.

Die Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zur Landschaft erfordert eine behutsame Einpassung in die örtlichen Gegebenheiten mit der Zielsetzung der räumlichen Siedlungsabrundung.

Mit der Aufnahme von bestehenden Strukturvorgaben der Bebauung und der Erschließung ist die Erweiterung als sinnvolle Ergänzung des vorhandenen Siedlungsansatzes vorgesehen.

Der Eingangsbereich zum neuen Wohnquartier erfolgt über einen Anschlusspunkt an die Westerholter Straße im Süden und die abgestufte Bebauungsstruktur, die den bebauten Ortseingang für den Ortsteil definiert.
Durch die zweigeschossige Hausgruppenbebauung soll die Eingangssituation städtebaulich betont und eindeutig ablesbar werden. Außerdem erfolgt durch die Bebauungsform eine Schutzfunktion der bestehenden und anschließenden Bebauung gegenüber der Westerholter Straße.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und der Wohnnutzung östlich der Westerholter Straße und entlang der Femstraße ist für den Planbereich in der Art der baulichen Nutzung ein "Reines Wohngebiet" abzuleiten.

Die Einbeziehung der vorhandenen Wohnbebauung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht als erforderlich erachtet, weil ein ausreichendes städtebauliches Ordnungsgefüge besteht und eine weitere Regelementierung nicht als sinnvoll erscheinen lässt.

5. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO und als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich aus den im Umfeld vorhandenen Nutzungen.

Die ausnahmsweise gemäß § 3 Abs. 3 Bau NVO und gemäß § 4 Abs. 3 Bau NVO zulässigen Nutzungen sind ausdrücklich ausgeschlossen worden, weil eine Standortgunst für derartige Betriebe in diesen Plangebieten nicht gegeben ist.

6. Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung im reinen Wohngebiet wird zweigeschossig als Höchstmaß festgesetzt und mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ausgewiesen.
Gemäß § 19 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die ermittelte Grundfläche durch die Grundfläche, insbesondere von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, um bis zu 50 v. H. überschritten werden, so dass eine Gesamtversiegelung im Plangebiet von GRZ = 0,6 zulässig ist.
Damit wird dem Gebot, mit Grund und Boden, insbesondere mit knappen Wohnbauflächen, sparsam umzugehen, Rechnung getragen.

Die Situation der Ortsrandlage mit Beziehung zum vorhandenen charakteristischen Ortsbild und die Lage mit der unmittelbaren Nähe zum Volkspark im Übergangsbereich zur Landschaft erfordert die Festsetzung, die bauliche Verdichtung gering zu halten, andererseits muss sorgsam mit den vorhandenen Freiflächen umgegangen werden.
Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte wird für die Neubebauung eine eingeschränkte (Höhenbegrenzte) zweigeschossige Einzel-, Doppelhaus und Hausgruppenbebauung festgesetzt.

Zur Vermeidung der dem Umfeld unangepassten Überproportionierung der Baukörper wird die Traufhöhe der Gebäude Einzelbereichen (Übergangsbereich zur Landschaft) festgelegt, so dass das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss realisiert werden kann. Dies ermöglicht eine hohe Flexibilität beim Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken.

Zur Sicherung der Vorgabe, zwei private Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen, werden Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Die Festsetzung der Garagen und Stellplätze auf den entsprechenden Flächen wird aus der Notwendigkeit der Erschließungsfunktion und der Forderung unabhängig anfahrbarer Stellplatzmöglichkeiten auf den Grundstücken abgeleitet. Darüberhinaus können Stellplätze und Garagen selbstverständlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

7. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt als Einzel- und Doppelhausbebauung im überwiegenden Teil des Plangebiets.

Eine Hausgruppenbebauung ist hauptsächlich für Bereiche an der Westerholter Straße festgesetzt, die durch die Bauweise und Ausrichtung eine Schutzfunktion gegenüber den Einwirkungen von der Westerholter Straße auf die Wohnnutzung gewährleisten.

Die geplante Gebäudestellung im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen resultiert aus den Vorgaben der umgebenden Bebauung. Außerdem begründet sich die Baugrenzenausweisung in der Ausrichtung und Sicherung des zukünftigen Erscheinungsbildes ohne negative Auswirkungen auf den Gesamtraum.
Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen folgt zum einen der städtebaulichen Maßgabe der Raum- und Kantenbildung in den Straßen- und Platzbereichen, zum anderen soll dadurch das Entstehen eines offenen, stark durchgrünten, sich in die Landschaftsstruktur einfügenden Siedlungsbildes gewährleistet werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen im Wohngebiet ist bis zu 1 m bei untergeordneten Gebäudeteilen und Wintergärten bis max. 2 m zulässig, sofern min . 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen liegen und die Abstandsflächen der Bauordnung NW eingehalten werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO werden in den gekennzeichneten Flächen (Trenngrün) ausgeschlossen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Stellplätze (ST), Hauseingänge, deren Zuwegung (Treppen / Rampen), Garagenzufahrten und Zufahrten zu den Stellplätzen

Dieser Ausschluss der Nebenanlagen begründet sich aus der Verfügbarkeit der zukünftigen Grundstücksflächen und der Einhaltung nachbarschaftlicher Belange im Bereich der geplanten Vorgärten und des bebauten Umfeldes.

8. Gestaltung

Zur Gewährleistung stadtgestalterischer und architektonischer Qualität werden Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 Bau0 NW getroffen.
Zur Unterstützung der städtebaulichen Ziele und einer abgestimmten äußeren Gestaltung soll die Festsetzungen zur Gestaltung dazu beitragen, ein gestalterisch ausgewogenes Siedlungsbild zu sichern.
Durch den gewählten Gestaltungsrahmen soll die Neubebauung so eingegliedert werden, dass die Bebauung in ihrem äußeren Erscheinungsbild als harmonische Einheit wirkt und vielgestaltige, differenzierte architektonische Gebäudeausbildungen ermöglicht werden.

Bei der Gestaltung der baulichen Anlagen werden die Dachformen der Wohngebäude als Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° Grad in Anlehnung an die bestehende Bebauung und der im Ortsteil vorherrschenden Formen aufgenommen und gewährleisten ein einheitliches Gestaltungsmerkmal des neuen Wohngebietes .
Sinngemäß gilt dies auch für die Gestaltung von abweichenden Dachformen und Dachneigungen bei untergeordneten Bauteilen sowie bei Nebenanlagen.

Zur Einhaltung des Ortsbildes wird der Drempel mit einer maximalen Höhe festgelegt sowie Dachaufbauten mit einer Maximalproportion zur Trauflänge bestimmt.
Ebenfalls zur Einhaltung des Ortsbildcharakters erfolgt die Festlegung einer einheitlichen Fassadengestaltung, einschließlich Dacheindeckung bei Errichtung eines Gesamtbaukörpers (beide Hälften eines Doppelhauses oder Hausgruppe).

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 Einfriedungsform und die Gestaltung der privaten Trenngrünflächen (Vorgartenflächen) wird als wesentliches Gestaltungselement im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellung des gestalteten Wohnumfeldes im Übergang zum öffentlichen Straßenraum ausgerichtet.

Die Festsetzung der Dachgauben / Dacheinschnitte bestimmt die Gestalt eines Hauses (in der städtebaulichen Zuordnung) maßgeblich und ist so für das harmonische Gesamtbild des Siedlungsbereiches von wesentlicher Bedeutung.

Die Vorgabe der Stellung des Hauptbaukörpers (Hauptfirstrichtung) soll zu einem geordneten , aber abwechslungsreichen Siedlungsbild führen. Insofern hat die Firstrichtung erheblichen Anteil an der Wirkung und Qualität des öffentlichen Straßenraumes. Außerdem sind die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse und die Kriterien der Einblickmöglichkeit bei der Firstrichtung maßgebend.

9. Verkehrserschließung

(siehe Anlage 1 - Fachbeitrag Verkehrserschließung)

Das Plangebiet wird über die Westerholter Straße (L 630) an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Der Einmündungspunkt wird mit einer Signalisierung und einer Querungshilfe im verlauf der L 630 ausgestaltet. Außerdem ist eine Querungshilfe im Bereich der Einmündung Westerholter Straße / Femstraße geplant. Die Baumaßnahmen im verlauf der L 630 im Bereich der neuen Einmündung stehen in der Verbindung mit der Geh- und Radwegplanung durch den Landesbetrieb NRW. Die Umsetzung der im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Maßnahmen zur Anbindung an die L 630 erfolgen über eine gesonderte Regelung .
Der Anschlusspunkt im südlichen Teil des Plangebietes an die Westerholter Straße ist als Hauptanschluss für den fließenden Verkehr des Plangebietes bestimmt. Die Anbindung an die Femstraße steht in der untergeordnete Funktion zur Erschließung des nördlichen Teils des Plangebietes und wird entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen in reduzierter Form hergestellt.

Unter Aufnahme vorhandener Erschließungsstrukturvorgaben erfolgt die weitere innere Erschließung des Plangebietes über eine Ringstraße und ist aufgrund ihrer Funktion entsprechend dimensioniert. Von dieser Ringerschließung geht im nördlichen Plangebiet eine Stichstraße ab, die in einer Verkehrswendeanlage in Form einer Platzaufweitung endet und an das vorhandene Fußwegenetz angebunden wird.
Die Ringerschließung im südlichen Teil des Plangebietes ermöglicht eine uneingeschrängte Anfahrbarkeit des neuen Wohnquartiers, ohne die Femstraße zu belasten.

Die östlich der Femstraße parallel verlaufende Straße wird im Anschlussbereich an die südliche Ringstraße durch den angeordneten Straßenversatz der platzartigen Aufwei tungen " Grüner-Quartiersplatz " mit Baumstandorten charakterisiert und dient der verkehrsberuhigenden Verkehrsführung.
Der vorgesehene "Grüne Quartiersplatz" und die Verkehrsflächenaufweitungen "Straßenplätze" in der Verbindung mit dem ergänzenden und bestehenden Fußwegenetz werden als Gestaltungs- und Funktionselement des Wohnstraßencharakters bestimmt.
Durch die Sicherung der Wegeverbindungen ist die Andienung der zu verbleibenden Flächen im Randbereich (Grünflächen , Flächen für die Wasserwirtschaft und Landwirtschaft) gewährleistet.
Die gesamte Fläche der Erschließungsanlage ist in ihrem Ausbau als Mischfläche vorgesehen.

Ruhender Verkehr
Besucherparkplätze sind innerhalb der Verkehrsfläche der 7,65 m breiten Planstraße in Längsaufstellung sowie im Bereich der Straßenplätze und Wendeanlagen vorgesehen. Das Verhältnis der Besucherparkplätze zu den Wohneinheiten (WE) ist mit 1 Parkplatz auf 4 WE ist durch die ausreichende Dimension der Verkehrsfläche gewährleistet.
Die im Straßenraum angeordneten Parkplätze werden durch Baumstandorte gegliedert und eingefasst . Die endgültige und detaillierte Gestaltung der Mischfläche bleibt unter Berücksichtigung notwendiger Grundstückszufahrten einer späteren Straßenausbauplanung vorbehalten.
Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnnutzung sind auf den privaten Grundstücksflächen als zwei unabhängig anfahrbare Stellmöglichkeiten, in Form von offenen Stellplätzen, Carports oder Garagen unterzubringen.

Fuß- und Radwegerschließung
Der von Süden kommende Wirtschaftsweg, der als Fuß- und Radweg genutzt wird, ist in seiner Fuß-Radwegfunktion Bestandteil der Erschließung des Wohnquartiers mit der Verbindung zum bestehenden Wegenetz und den öffentlichen Grünflächen.
Die Verknüpfung der östlich an das Wohngebiet angrenzenden öffentlichen Grünfläche als Übergangsbereich zum Volkspark ist durch die Weiterführung der Wegeachsen gewährleistet.

10. Grünordnung / Kinderspielplatz

Die Lage des neuen Wohngebietes in Beziehung zum östlich angrenzenden Volkspark erfordert die Entwicklung eines Gesamtkonzeptes, dass die ökologischen Kriterien für den Übergangsbereich zwischen Wohnen und Naturraum aufzeigt.

Für die Verzahnung von Wohngebiet und freiem Landschaftsraum und für die Schaffung einer "Grünen Pufferzone" zwischen der natürlichen Grenze des Volksparks -Waldsaums- und den privaten Flächen ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. In diesem Bereich erfolgt zurzeit eine Ablagerung von Schlammausschwämmungen, die im Rahmen der Renaturierung des Weierbaches anfallen. Eine Beeinträchtigung der grünordnerischen Entwicklung und der angrenzenden Wohnnutzung ist nicht gegeben. Um eine naturnahe, standortgerechte Bepflanzung zu gewährleisten, ist für diesen Bereich ein Pflanzgebot entsprechend dem Grünordnungsplan festgesetzt (Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Für Gartenflächen, die direkt an den öffentlichen Straßenraum (sog. Vorgärten) angrenzen, ist die Errichtung von baulichen Nebenanlagen ausgeschlossen. Sie sind ebenfalls wesentlicher Bestandteil des Grünkonzeptes.

Der Vorgartenbereich (Trenngrün) ist in seiner Wahrnehmung als Bestandteil des Straßenraumes anzusehen. Die Vorgartenflächen werden somit noch als begrünte, zum Straßenraum hin offene Grundstücksfläche empfunden, entlang der Straßen wird somit eine grünbegleitende Straßenraumeinfassung gesichert. Diese von baulichen Anlagen und Nebenanlagen (z. B. Gartengerätehäuschen) freizuhaltenden Flächen schaffen einen durch Grün betonten Straßenraum, der das Umfeld im Nahbereich der Wohnquartiere verbessert.

Die im GOP festgesetzten Maßnahmen sollen die Funktionsfähigkeit der Natur und Landschaft stärken und auf eine ökologisch hochwertige Qualität abzielen.

Maßnahmen für den öffentlichen Grünbereich

Die verbleibende östlich und südlich des neuen Wohngebietes gelegene z. Z. intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und sieht folgende Grünkonzeptionen vor:

- Verzahnung von Wohngebiet und Landschaft;
- Schaffung einer "grünen Pufferzone" zwischen der natürlichen

Grenze des Volksparks - Waldsaums - und den neu bebauten Flächen der privaten Hausgärten.

Die verknüpften Grün- und Platzbereiche sollen gleichzeitig Nutzungselemente der Spiel- und Aufenthaltsfunktionen aufnehmen. Hierbei sind die Bereiche ausschließlich der verkehrsberuhigten Mischfläche (Verkehrszeichen 325/326 STVO) zuzuordnen.

Die Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Spielplatz -(Kleinkinderspielplatz von ca. 1000 qm) erfolgt unter Beachtung der Erreichbarkeit und den Versorgungsanforderungen für das geplante Wohngebiet.
Die nächstgelegenden Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen bestehen in unmittelbarer Umgebung (Volkspark) und decken den neu zu entstehenden Bedarf an weiteren Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen für das Wohngebiet in ausreichendem Maße ab.

11.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

(siehe Anlage 2- Grünordnungsplan (GOP) - ökologischer Fachbeitrag)

Nach § 8 und 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.
Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen des Natuschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ausgleichsmaßnahmen sollen in gleicher Art und mit gleichen Funktionen an die Stelle der durch den Eingriff gestörten Funktionen treten.

Die gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) notwendige gerechte Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander beinhaltet die Forderung, alle berührten Belange - somit auch die des Naturschutzes und der Landschaftspflege - in die Abwägung einzustellen.

Nach der vorliegenden naturschutzrechtlichlichen Eingriffsbewertung erfolgt die Eingriffskompensation innerhalb der Bebauungsplangrenzen. Laut naturschutzrechtlichlicher Eingriffsregelung besteht kein Kompensationsbedarf außerhalb des Plangebietes. Die Bilanzierung ist ausgeglichen.

Ausgleichsmaßnahmen erfolgen an Ort und Stelle des Eingriffs und stellen einen gleichwertigen Ersatz dar. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Gebietes.

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB festgesetzt, dass das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entsprechend der im Grünordnungsplan (GOP) aufgeführten Maßnahmen in der differenzierten und gekennzeichneten Form (lt. Maßnahmenplan-GOP) zu erfolgen hat. Der Grünordnungsplan mit den bezeichneten Kompensationsmaßnahmen einschließlich der Zuordnung ist Bestandteil der Festsetzung und Teil des Bebauungsplanes.

11.2 Umweltverträglichkeitsvoruntersuchung

Allgemeine Vorprüfung im Einzelfall
(siehe Anlage 2a- Umweltverträglichkeitsvoruntersuchung)

Bei der Planung ist das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 27.07.2001 zu beachten. Gemäß § 3 UVPG gilt dieses Gesetz für die in der Anlage 1 aufgeführten Vorhaben. Nach Nr. 18.7 der Anlage 1 dieses Gesetzes ist für Städtebauprojekte, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird und die eine überbaubare Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² (Nr. 18.7.2) aufweisen (im vorliegenden Fall rd. 16.110 m² bis rd. 24.165 m²), eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG durchzuführen. Sofern in der Anlage 1 für ein Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist (wie im vorliegenden Fall), ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde auf Grund überschlägiger -Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 dieses Gesetzes aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Nach Einschätzung der allgemeinen Vorprüfung ist **keine** Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, weil das Planvorhaben auf Grund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des UVPG aufgeführten Kriterien keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären.

Bei der Vorprüfung ist berücksichtigt worden, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere für die Erhaltung von Bäumen im Randbereich, einen ausreichenden Abstand zum Wald, die Integration und Rekultivierung von Schlammspülfeldern, die Rückhaltung des Niederschlagswassers und Ableitung in ein vorhandenes Gewässer sowie die Eingrünung des Wohngebietes.

Die Nutzungs- Qualitäts- und Schutzkriterien stehen dem Planvorhaben nicht grundsätzlich entgegen, da entweder keine Betroffenheit vorliegt, ein planerischer Ausgleich geschaffen worden ist oder nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen davon auszugehen ist, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht verbleiben.

Die dargestellten Auswirkungen zeigen, dass sich insgesamt eine mittlere Veränderungsintensität durch die zu erwartenden Beeinträchtigungen ergibt, die zu einer mittleren bis hohen Betroffenheit der Schutzgüter führt, wobei die Betroffenheit der Schutzgüter Boden und Wasser *(Grundwasser)* sowie Lebensräume der Tiere und Pflanzen auf Grund der Vorbelastung mittel ist. Die Betroffenheit der Schutzgüter Klima / Luft sowie Landschafts- und Stadtbild / Wohnumfeld ist dagegen hoch. Diese ergibt sich insbesondere aus der Beseitigung von Gehölzstrukturen und der Störung der Verbindung zwischen dem Volkspark (Grünzug Weierbach) und dem freien Landschaftsraum.

Diesen Auswirkungen soll durch umfangreiche Maßnahmen im Plangebiet begegnet werden. Im östlichen und südlichen Randbereich soll sich eine öffentliche Grünfläche erstrecken, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier: Wiesen) mit Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (hier: Wald) vorgesehen ist. Eine zentral gelegene öffentliche Grünfläche ist als Spielplatz vorgesehen.

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser soll in zwei Flächen am östlichen Plangebietsrand erfolgen. Dazu ist jeweils eine Ableitung außerhalb des Plangebietes in den Weierbach vorgesehen. Mit der Durchführung dieser und weiterer Maßnahmen (z. B. Baumpflanzungen) im Plangebiet werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen vollständig kompensiert werden.

12. Ver- und Entsorgung

(siehe Anlage 3- Fachbeitrag Entwässerung)

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität erfolgt durch die öffentlichen Netze der Gelsenwasser AG und der vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen AG (VEW). Der Anschluß der Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Neuschaffung von Versorgungsleitungen bzw. Aufwertung des vorhandenen Anschlußpunktes.
Hierfür ist im Bereich der Grünfläche an der Fußwegweiterführung der Femstraße der Standort einer 10-KV-Ortsnetzstation als eine Versorgungsfläche vorgesehen.

Für die Neubebauung ist eine getrennte Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser geplant.
Aufgrund der vorhandenen Höhenverhältnisse im Plangebiet ist der Anschluss des notwendigen Schmutzwasserkanals an den in der Straße " Parkweg " gelegenen Mischwasserkanal erforderlich. Der Anschluß wird im Bereich der öffentlichen Flächen des Volksparks außerhalb des Geltungsbereiches zur Straße " Parkweg " geführt und ist als Texthinweis im Bebauungsplan vermerkt.

Für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist ein von der Schmutzwasserentsorgung getrenntes Konzept vorgesehen.
Das Ergebnis eines Bodengutachtens zur Ermittlung von Bodenqualität, Sickerfähigkeit und Höhenlage des Grundwasserspiegels sagt aus, dass die Sickerfähigkeit der im Plangebiet anzutreffenden Bodenqualitäten im Grenzbereich liegt. Eine Versickerung wäre demnach nur sehr schwer bzw. nicht möglich.
Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein gesondertes Regenwasserkanalnetz gesammelt und zu zwei Rückhaltebecken geführt und dort gesammelt und gedrosselt in den Weierbach abgeleitet. Die Zuleitung zum Weierbach außerhalb des Geltungsbereiches ist als Texthinweis im Bebauungsplan vermerkt. Die Größe und Lage der Rückhaltebecken werden im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung der Flächen gesichert.

Abfall- und Wertstoffentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Stadt Marl. Das Befahren der Straßen und Wenden durch Müllfahrzeuge ist aufgrund des Straßenquerschnitts möglich. Für den nördlich Stichweg mit einer Anbausituation von max . zwei Wohneinheiten ist ein Aufstellen der Müllbehälter zum Abfuhrtag an dem Wendeplatz gegeben.
Nach dem Abfallwirtschaftskonzept des Kreises Recklinghausen sind weitere Standorte für Wertstoffsammelbehälter vorgesehen und im Bereich der Verkehrsflächen nachrichtlich dargestellt.'

13. Lärmimmission

(siehe Anlage 4- Fachbeitrag Schalltechnische Beurteilung)

Gemäß § 1 (5) BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes, also auch des Schallschutzes, bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und mit anderen Belangen abzuwägen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 e erfolgte eine lärmtechnische Untersuchung, in der die Lärmsituation im Planungsgebiet durch eine Ausbreitungsrechnung bestimmt wurde, um die Schallimmissionen im Untersuchungsgebiet zu beurteilen und notwendige Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Das Gebiet ist im südlichen Teilbereich als reines Wohngebiet und im nördlichen Teilbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Plangebieten befinden sich im Westen die Westerholter Straße und im Norden die Breitestraße, im Süden die S-Bahntrasse der S 9 und eine Tennisanlage sowie im Osten ein Sportplatz, der Volkspark und das Guido-Heilmann-Freibad. Zusätzlich soll zukünftig in einer Halle zwischen Femstraße und Westerholter Straße im Hallenteil an der Femstraße ein Lager für Spielwaren und im Hallenteil an der Westerholter Straße das Lager eines Elektrobetriebes betrieben werden. Aus Sicht des Immissionsschutzes stellen die genannten Verkehrswege, Sportanlagen und die Gewerbebetriebe Schallquellen dar, die das Plangebiet beeinflussen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63e ist es erforderlich, die Lärmsituation im Planungsgebiet durch eine Ausbreitungsrechnung zu bestimmen, die Schallimmissionen im Untersuchungsgebiet zu beurteilen und evtl. notwendige Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Aus den Beurteilungen ergeben sich folgende Ergebnisse:

Verkehr
Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Bereich der Anbindung der Erschließungsstraße an die Westerholter Straße tagsüber und nachts um bis zu 19 dB überschritten. Zum Schutz der Freiflächen der Randbebauung an der Westerholter Straße werden deshalb die Gebäudekörper an die Westerholter Straße gelegt und eine geschlossene Bebauung vorgesehen. Dadurch werden die zur Erschließungsstraße liegenden Gärten von der Westerholter Straße abgeschirmt. Die Beurteilungspegel in den Freiflächen betragen durch diese Maßnahme nur noch 50 bis 55 dB(A) tagsüber. An den der Westerholter Straße zugewandten Fassaden ist die Festsetzung von passivem Schallschutz und eine Grundrisspflicht erforderlich. Die Freiflächen der beiden Gebäude südlich der Anbindung der Erschließungsstraße müssen durch einen 4 m hohen Lärmschutzwall geschützt werden. Durch diesen Wall sinken die Beurteilungspegel in den Gärten um ca. 10 dB auf 50 bis 55 dB(A). An den Fassaden, die nicht durch den Wall abgeschirmt werden, sind ebenfalls Festsetzungen von passivem Schallschutz und einer Grundrisspflicht erforderlich.
An den Gebäudefassaden der Gebäude an der Erschließungsstraße der Randbebauung zur S-Bahntrasse und den Gebäuden an der Anbindung Erschließungsstraße/Femstraße sind zum Schutz der Nachtruhe schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in Schlafzimmern vorzusehen.

Für die gekennzeichneten Baufelder (Fassadenbereiche) werden folgende textliche Festlegungen bestimmt:
Die Außenfassaden von Aufenhaltsräumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) in, mit den Buchstaben a bis m gekennzeichneten Baufelder, müssen die in der folgenden Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße R'W aufweisen. Schlafzimmer und Kinderzimmer der in der Tabelle mit "ja" gekennzeichneten Fassaden müssen mit einer Zusatzbelüftung versehen werden.

Baufeld	**Nordfassade**		**Westfassade**		**Südfassade**		**Ostfassade**	
	Schalldämm-Maß (dB)	Zusatzbelüftung	Schalldämm-Maß (dB)	Zusatzbelüftung	Schalldämm-Maß (dB)	Zusatzbelüftung	Schalldämm-Maß (dB)	Zusatzbelüftung
a	35	ja	45	ja	40	ja	30	ja
d	30	ja	30	ja	30	ja	30	ja
h	40	ja	40	ja	35	ja	30	ja
j	35	ja	35	ja	30	ja	30	ja
k			30	ja	30	ja	30	ja
Baufeld	**Nordwestfassade**		**Nordostfassade**		**Südwestfassade**		**Südostfassade**	
	Schalldämm-Maß (dB)	Zusatzbelüftung	Schalldämm-Maß (dB)	Zusatzbelüftung	Schalldämm-Maß (dB)	Zusatzbelüftung	Schalldämm-Maß (dB)	Zusatzbelüftung
b	35	ja	30	ja	35	ja	30	ja
c	30	ja			30	ja	30	ja
e	30	ja			30	ja	30	ja
f	30	ja			30	ja		
g	30	ja			30	ja	30	ja
l							30	ja
m	30	ja	30	ja	30	ja	30	ja

Passiver Schallschutz für die gekennzeichneten Baufelder

Bei allen angegebenen, bewerteten Schalldämm-Maßen R'_W handelt es sich um Werte, die im am Bau eingebauten und funktionstüchtigen Zustand der Fassadenelemente eingehalten werden müssen.

Gewerbe
Die Beurteilungspegel betragen in den Freiflächen der Plangebäude nordöstlich der Lagerhalle weniger als 50 dB(A) tagsüber. Nachts werden keine Geräuschimmissionen erwartet. An der nächstgelegenen Grundstücksgrenze des Bebau-

ungsplangebietes unterschreiten die zu erwartenden Beurteilungspegel mit 47 dB(A) den Immissionsrichtwert der TA-Lärm um 3 dB.
Kurzzeitige Geräuschspitzen verursachen an der nächstgelegenen geplanten Gebäudefassade einen Maximalpegel von 78 dB(A). Damit wird auch der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen am Tage unterschritten.

Sport
Außerhalb der Ruhezeiten werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV auch bei gleichzeitigem Betrieb aller drei Sportanlagen eingehalten. In diesen Zeiten sind keine Konflikte durch Sportlärm zu erwarten.
In der Zeit von Mai bis Oktober ergeben sich bei einer Überlagerung der Beurteilungspegel aller drei Sportanlagen (Freibad, Sportplatz und Tennisanlage) im nördlichen Bereich des Plangebietes Überschreitungen der 18. BImSchV in Höhe von 0,7 bis 1,1 dB. Die verursachende Schallquelle ist das Freibad. Am östlichen Rand des Baugebietes werden die Immissionsrichtwerte um 0,2 bis 0,7 dB überschritten. In diesem Bereich ist der Sportplatz die Hauptschallquelle. Am südlichen Rand des Baugebietes werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.

Durch die heranrückende Wohnbebauung an die Sportanlagen sind keine Betriebszeitbeschränkungen für die umliegenden Sportanlagen bei bestimmungsgemäßem Betrieb der Anlagen zu erwarten.
In der Winterzeit werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSch V eingehalten.

Aufgrund der pessimistischen Annahmen bei den Ausgangsbedingungen ist kein Konflikt durch Sportlärm an den geplanten Wohgebäuden zu erwarten.

Durch die Übernahme der allgemeinen Wohnnutzunug (Allgemeines Wohngebiet - WA-) im nördlichen Planbereich, die der Nutzung des direkt anschließenden Siedlungsgebietes an der Femstraße entspricht, erfolgt eine sinnvolle Nutzungsabrundung und führt zu keinen Konflikt mit den Sportlärm dar die der Nutzung zuzuordnen Richtwerte eingehalten werden.

Volieren
Durch die Aktivitäten der Vögel in den Volieren und auch der frei lebenden Vögel in den frühen Morgenstunden sind Geräusche zu erwarten, die je nach subjektiver Einstellung und Geräuschempfindlichkeit der zukünftigen Bewohner zu Konflikten (Beeinträchtigung der morgendlichen Nachtruhe bei geöffnetem Fenster) führen können. Selbst ein Schließen oder Verlagern der Volieren würde an diesem Konfliktpotential nichts ändern, da auch die frei lebenden Vögel erheblich zu den Geräuschimmissionen beitragen. Die Geräusche sind aufgrund der Nähe zum Volkspark ortsüblich und können nicht unterbunden werden.

14. Denkmalschutz/Denkmalpflege

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planbereich nicht vorhanden, so dass die Belange des Denkmalschutzes nicht berührt werden.

15. Landwirtschaft

Die süd-westlich an das,Plangebiet angrenzende Fläche wird z. Z. intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf diesen Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Planbereiches keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Anlagen (z. B. intensiver Tierhaltung), deren Emissionen mit der Wohnbebauung nicht vereinbar wären.
Eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnbebauung durch Bearbeitung, Pflege und Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen ist als geringfügig anzusehen, so dass von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer Gewährleistung der sozialgerechten Bodennutzung auszugehen ist.

16. Altlasten

Im Altlastenverzeichnis sind für den Bereich des Bebauungsplanes keine Altlasten vermerkt. Im übrigen wird für die planungsrechtliche Beurteilung davon.ausgegangen, dass von den bekannten Altlasten Auswirkungen nicht ausgehen, die Einfluss auf die beabsichtigte Nutzung im Bebauungsplanbereich haben.

17. Bergbau

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches geht der Bergbau um.

Zum Schutze von Bauwerken gegen Bergschäden können Anpassungsmaßnahmen (§ 110 Bundesberggesetz) oder Sicherungsmaßnahmen (§ 111 Bundesberggesetz) erforderlich werden.

18. Durchführung

Die erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen sollen auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes möglichst auf freiwilliger Basis durchgeführt werden.

19. Auswirkungen der Planung

Die geplante Wohnbebauung wird das Ortsbild innerhalb des städtischen Bereiches schließen und insgesamt zu einer sinnvollen Ergänzung führen. Die geplante Neubebauung aus Einzel-, Doppel- und Hausgruppen bindet sich in die vorhandene Landschaftsstruktur ein und rundet den bebauten Stadtteilbereich im Rahmen der bestimmenden Landschaftskriterien ab.

Der Übergangsbereich zwischen Bebauung und Landschaftsraum erfährt im Bereich der angrenzenden Erholungsräume eine dem Ort angemessene Gestaltung:

- Der behutsame Umgang mit den bebauten Randzonen wird durch die Anordnung und Ausrichtung der offenen und lockeren Einzelhaus- und Doppelhausbebauung unterstützt.
- Die Gebäude fügen sich in Proportion und Höhenentwicklung in die Landschaft ein.
- Durch die weitgehend angepasste offene Bebauung ist auch künftig eine ausreichende Durchlüftung des Plangebietes sichergestellt.
- Die vorgeschlagene Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsflächen und Grüneinbindung sowie die Grüngestaltung der privaten Hausgartenflächen stellt einen Beitrag zum Ausgleich für die Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen dar.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Wohnen und Arbeiten der Menschen zu erwarten. Auf eine Sozialplanung im Sinne des BauGB kann daher verzichtet werden.

20. Flächenbilanz

Plangebiet gesamt:	72.053 qm
Wohngebiet	40.275 qm
öffentliche Verkehrsflächen Tempo 30 Bereich verkehrsberuhigter Bereich, einschließlich Parkständen Fuß- und Radwege	8.600 qm
Grünflächen incl. Spielplatz,	20.610 qm
Retention	2.576 qm

21. Haus- und Wohnungsspiegel/Wohneinheiten/Einwohner

(Überschlägige Angabe)

Hausgruppe / Hausteil			
Anzahl	17 x 1,0	$\Rightarrow$ 17 WE x 2,4	$\Rightarrow$ 41 EW

Einzelhäuser			
Anzahl	6 x 1,3	⇒ 8 WE x 2,4	⇒ 19 EW
Doppelhäuser			
Anzahl	50 x 2	⇒ 100 WE x 2,4	⇒ 240 EW
Summen	**Gebäude⇒ 73**	**Wohneinheiten⇒ 125 WE**	**Einwohner⇒ 300 EW**

22. Kosten

(Überschlägige Angabe)

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

neue Verkehrsflächen, Straßen, Wegebebauung (voll ausgebaute Straßen, Wege, einschließlich Beleuchtung)	1.100.000,00 DM
Wege (Befestigung einschließlich Beleuchtung)	150.000,00 DM
Grünflächen / Ausgleich	660.000,00 DM
Sonst. Einrichtungen/ Verkehrsgrün	160.000,00 DM
Kanalbau Regenwasser / Schmutzwasser	1.800.000,00 DM

Kosten insgesamt geschätzt: 3.870.000,00 DM

23. Finanzierung

Die Finanzierung der Erschließung des Baugebietes wird durch die Erschließungs-gesellschaft gesichert. Die Planung und Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen (Straßen, Kanäle und Versickerungsanlagen) und die naturschutzrechtlichen Ausgleichmaßnahmen werden aufgrund eines städtebaulichen Vertrages durch die Erschließungsgesellschaft auf eigene Kosten ausgeführt. Für die Maßnahmen müssen keine Haushaltsmittel veranschlagt werden.
Die Versorgung erfolgt durch die zuständigen Versorgungsträger.

Marl, 13.12.2004
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Baudezernent

B e g r ü n d u n g

der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplan Nr. 63 e für den Bereich Femstraße

Endstandsfassung vom 24.03.2006

In diese Begründung sind alle vom Rat der Stadt Marl am 16.03.2006 beschlossenen Änderungen und Ergänzungen eingearbeitet.

Räumlicher Geltungsbereich

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 63 e umfasst das Gebiet südöstlich der Bebauung an der Femstraße, zwischen dem Volkspark im Osten, der Westerholter Straße im Westen und der Tennisplatzanlage im Süden.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 e erfasst Teilflächen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, bezogen auf die jeweils festgesetzten Baugebiete bzw. Baufelder. Hierzu zählen die Baufelder im Osten westlich des Volksparks, im Norden zwischen Femstraße und Spielplatz, im zentralen Bereich sowie im Südwesten zwischen dem Feldweg und der Planstraße die parallel zur Westerholter Straße verläuft.

Zur Verdeutlichung der Planungsabsicht und zur Klarheit der Änderungsplanung ist die 1. vereinfachte Änderung der rechtsverbindlichen Bebauungsplanung Nr.63 e auf einem Blatt 2 völlig neu dargestellt, wobei die Neufestsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 e in rot dargestellt sind und die nicht geänderten Festsetzungen entsprechend der Planzeichenverordnung in der zurzeit geltenden Fassung unter der Berücksichtigung der vorhandenen Katastersituation übernommen wurden.

Ziel und Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 63 e der Stadt Marl ist seit dem 13.12.2004 rechtsverbindlich.
Generelles Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, für die ausgewiesenen Baugebietsgrundstücke eine dem heutigen Wohnungsmarkt angepasste Ausrichtung bzw. Orientierung von Wohnanlagen zu ermöglichen, um flexibler auf die Wohnbedürfnisse der zukünftigen Bauherren reagieren zu können und somit eine ausgewogene Inanspruchnahme der Wohnbauflächen zu verwirklichen.
Die vorgenannten Absichten, insbesondere die flexiblere Ausrichtung von Wohnanlagen, sind durch die Verschiebung der überbaubaren Flächen (Baufenster) zu den Verkehrsflächen zu erzielen und verursachen somit die Änderung der festgesetzten Baugrenzen. Die Verschiebung führt zu Anpassungsvoraussetzungen für die Unterbringung von Stellplätzen auf den Grundstücken und die Neuordnung von Parkplätzen im Bereich der öffentlichen Flächen.
Durch geringfügige Verschiebungen der zu bebauenden Flächen in Teilbereichen des Bebauungsplanes kann die Ausrichtung der zukünftigen Wohnanlagen optimiert werden, um so heutigen Wohn-, Vermarktungs- und Planungsbedürfnissen Rechnung zu tragen.
Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen ist es erforderlich, ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 63 e durchzuführen. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt werden und durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beein-

trächtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, erfolgt gemäß § 13 BauGB ein vereinfachtes Verfahren zu der Änderung des Bebauungsplanes.

Erläuterung und Begründung zum geänderten Planinhalt

Baugrenzen

Um auf die veränderten Rahmenbedingungen des heutigen Wohnungsmarktes reagieren zu können, erfolgt für die aufgeführten Teilbereiche des Bebauungsplanes eine geringfügige Verschiebung bzw. Erweiterung der Baufenster. Hierdurch wird eine zusammenhängende Gartennutzung der jeweiligen Hausgärten erreicht und die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken ist variabler anwendbar.
Von der Verschiebung bzw. Erweiterung sind die Baufenster im Osten, westlich des Volksparks, im Norden zwischen Femstraße und Spielplatz, im zentralen Bereich sowie im Südwesten zwischen dem Feldweg und der Planstraße, die parallel zur Westerholter Straße verläuft, betroffen. Die Verschiebung erfolgt bis auf einen Abstand von 5,0 m (Stellplatztiefe) an die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche.
Die im Bebauungsplan aufgenommenen Baugrenzenverschiebungen erfolgen unter der Berücksichtigung der Einpassung in das gesamte bebaute Siedlungsbild (Siedlungsgrundriss), so dass keine Störungen in dem Erscheinungbild auftreten.

Nebenanlagen

Durch die Verschiebung der Baufenster ausgelöste Anpassungsvoraussetzung für die Unterbringung von Stellplätzen auf dem Grundstück, wird die Ausweitung der Flächenausweisung für mögliche Standorte von Stellplätzen begründet. Innerhalb der festgesetzten Vorgartenflächen ist so die Unterbringung von Stellplätzen in Senkrechtaufstellung möglich. Zur Unterstützung der städtebaulichen Zielsetzung, den ruhenden Verkehr den privaten Grundstücken direkt zuzuordnen, ohne jedoch das Erscheinungsbild zum öffentlichen Raum zu verunstalten, erfolgt die Festsetzung, dass nur ein Stellplatz in den Vorgartenflächen je Grundstück zulässig ist. Die Abstandszonen (0,50 m) bei Garagen und Carports von der öffentlichen Verkehrsfläche werden im Plan zur Verdeutlichung gekenzeichnet.

Öffentliche Flächen / Besucherparkplätze

Die nachrichtliche Darstellung der Besucherparkplätze im öffentlichen Raum wird aufgehoben, weil die Lage in der Abhängigkeit zu der zukünftigen Grundstücksbildung mit der Anordnung der Zufahrten / Stellplätze im Einzelnem bestimmt wird und die Darstellung im Bebauungsplan zu Irritationen führen kann. Zur Sicherung des notwendigen Anteils der öffentlichen Besucherparkplätzen erfolgt daher die zusätzliche Ausweisung von Besucherparkplätze im Anschluss an den östlichen Wegeflächen die zu dem Volkspark führen sowie südlich der öffentlichen Platzfläche. Die Zuordnung der Fuß- und Radwege zu den befahrbaren Verkehrsflächen resultiert aus dem Anschluss der Besucherparkplätze. Durch die Überlagerung der öffentlichen Flächen, Grünfläche ohne Ausgleichfunktion, mit der Ausweisung von Besucherparkplätzen an den vorgesehen Stellen, führt zu keinen Störungen in dem Erscheinungsbild.

Festsetzung zur Gestalt

Um auf die heutigen Anforderungen zu den baulichen Ausführungen reagieren zu können, erfolgt eine geringfügige Änderung der Dachneigung von 45° ± 2° auf 40° ± 5° sowie die Farbgebung von Materialien. Die geänderten Festsetzungen stellen zu der vorherigen Bestimmung keine Auswirkung auf das gesamte städtebauliche Erscheinungsbild dar.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Auswirkungen der Änderungen

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. Die Überlagerung der Grünflächen mit der Ausweisung von Besucherparkplätzen wird durch die Ausführung und Gestaltung der öffentlichen Fläche kompensiert. Durch die Änderungen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die öffentlichen Bereiche, wie Verkehr, Grün und Ver- und Entsorgung, zu erwarten. Die städtebaulichen Grundzüge der Planung und die funktionellen, räumlichen Zusammenhänge zum angrenzenden Umfeld werden nicht berührt. Auswirkungen auf das städtebauliche Siedlungsbild durch die Änderungen sind nicht gegeben.

Naturschutz und Landschaftspflege

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. Mit den Änderungen ergeben sich keine neuen Eingriffe die Auswirkungen auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung hervorrufen. Dementsprechend ist keine Anpassung auf der Grundlage des im Februar 2002 fertig gestellten Grünordnungsplanes erforderlich.

Sonstige Belange

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

Kosten

Kosten entstehen der Stadt Marl durch die Änderung nicht.

Marl, 24.03.2006
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L. S. gez. Rath

Baudezernent

B e g r ü n d u n g

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 e der Stadt Marl für den Bereich "Femstraße"

Endstandsfassung vom 11.06.2007

Räumlicher Geltungsbereich

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 63 e umfasst das Gebiet südöstlich der Bebauung an der Femstraße, zwischen dem Volkspark im Osten, der Westerholter Straße im Westen und der Tennisplatzanlage im Süden.
Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 e erfasst zwei Teilflächen im nordöstlichen und südwestlichen Gebietsbereich des Bebauungsplanes, bezogen auf die jeweils festgesetzten Baugebiete bzw. Baufelder. Hierzu zählt das Baufeld östlich der Spielplatzfläche und nördlich der Zuwegung zum Volkspark sowie das Baufeld östlich der nach Süden hin verlängerten Wegeverbindung von der Femstraße im zentralen Bereich zwischen dem Weg und der Planstraße, die parallel zur Westerholter Straße verläuft.
Zur Verdeutlichung der Planungsabsicht und zur Klarheit der Änderungsplanung ist die 2. vereinfachte Änderung der rechtsverbindlichen Bebauungsplanung Nr.63 e auf einem Blatt völlig neu dargestellt, wobei die Neufestsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 e in rot dargestellt sind und die nicht geänderten Festsetzungen entsprechend der Planzeichenverordnung in der z. Zt. geltenden Fassung unter der Berücksichtigung der vorhandenen Katastersituation übernommen wurden.

Ziel und Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 63e der Stadt Marl ist seit dem 13.12.2004 rechtsverbindlich.
Generelles Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, für die ausgewiesenen Baugebietsgrundstücke, die sich in einer besonderen Lage (Eckgrundstücke) befinden eine angepasste Ausrichtung bzw. Anordnung von Gebäudeformen zu ermöglichen.
Die vorgenannten Absichten, insbesondere die Anordnungsmöglichkeit von Gebäudeformen in der besonderen Grundstückslage (Eckgrundstücke), sind durch die Erweiterung bzw. Verschiebung der überbaubaren Flächen (Baufenster) zu erzielen und verursachen somit die Änderung der festgesetzten Baugrenzen.
Die Erweiterung bzw. Verschiebung der Baugrenzen führt zu Anpassungsvoraussetzungen für die Vergrößerung von Stellplatzflächen auf den Grundstücken.
Durch geringfügige Erweiterungen bzw. Verschiebungen der überbaubaren Flächen (Baufenster) kann die Anordnung der zukünftigen Gebäude auf den Grundstücken mit der besonderen Lage optimiert werden, um so den Wohn-, Vermarktungs- und Planungsbedürfnissen Rechnung zu tragen.
Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen ist es erforderlich, ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 63e durchzuführen. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt werden und durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, erfolgt gemäß § 13 BauGB ein vereinfachtes Verfahren zu der Änderung des Bebauungsplanes.

Erläuterung und Begründung zum geänderten Planinhalt

Baugrenzen

Um auf die veränderten Rahmenbedingungen des heutigen Wohnungsmarktes reagieren zu können, erfolgt für die aufgeführten Teilbereiche des Bebauungsplanes eine geringfügige Verschiebung bzw. Erweiterung der Baufenster. Diese Änderung ermöglicht Gebäudeanordnungen bzw. Gebäudeformen, die sich der besonderen Lage der betroffenen Grundstücke anpassen. Hierdurch wird eine optimale Ausnutzung der besonderen Grundstückslagen (Eckgrundstücke) erzielt.
Von der Verschiebung bzw. Erweiterung sind die Eckbereiche des Baufensters östlich der Spielplatzfläche sowie der südliche Eckbereich des Baufensters im zentralen Bereich, zwischen dem Weg und der Planstraße die parallel zur Westerholter Straße verläuft, betroffen.

Die im Bebauungsplan aufgenommene Baugrenzenerweiterung/-verschiebung erfolgt unter der Berücksichtigung der Einpassung in das gesamte bebaute Siedlungsbild (Siedlungsgrundriss), so dass keine Störungen in dem Erscheinungsbild auftreten.

Nebenanlagen
Durch die Erweiterung bzw. Verschiebung der Baufenster ausgelöste Anpassungsvoraussetzung für die Unterbringung von Stellplätzen auf dem Grundstück wird die Ausweitung der Flächenausweisung für mögliche Standorte von Stellplätzen begründet.

Festsetzung zur Gestaltung
Um der Möglichkeit einer dem Grundstück angepassten Gebäudeanordnung bzw. Gebäudeform Rechnung zu tragen, ist die Aufhebung der Festsetzung der Hauptfirstrichtung für die abweichenden Gebäudeformen begründet. Die Ausnahmenregelung zu der bestehenden Festsetzung stellt zu der vorherigen Bestimmung keine Auswirkung auf das gesamte städtebauliche Erscheinungsbild dar.
Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Auswirkungen der Änderungen
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 Änderungen sind keine Auswirkungen auf die öffentlichen Bereiche, wie Verkehr, Grün und Ver- und Entsorgung zu erwarten. Die städtebaulichen Grundzüge der Planung und die funktionellen räumlichen Zusammenhänge zum angrenzenden Umfeld werden nicht berührt. Auswirkungen auf das städtebauliche Siedlungsbild durch die Änderungen sind nicht gegeben.

Naturschutz und Landschaftspflege
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 a BauGB zu entscheiden, falls ein Eingriff in Natur und Landschaft erwartet wird. Mit den Änderungen ergeben sich keine neuen Eingriffe die Auswirkungen auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung hervorrufen. Dementsprechend ist keine Anpassung auf der Grundlage des im Februar 2002 fertig gestellten Grünordnungsplanes erforderlich.

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

Kosten
Kosten entstehen der Stadt Marl durch die Änderung nicht.

Marl, 11.06.2007
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L. S. gez. Reynoss

Dipl.-Ing.

B e g r ü n d u n g

der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 e der Stadt Marl für das Baufeld zwischen der Teichstraße und der Straße „Am Busch“ (Endstandsfassung vom 04.10.2010)

Räumlicher Geltungsbereich:
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 63 e umfasst das Gebiet südöstlich der Bebauung an der Femstraße zwischen dem Volkspark im Osten, der Westerholter Straße im Westen und der Tennisplatzanlagen im Süden. Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 e umfasst das zwischen „Teichstraße“ und der Straße „Am Busch“ gelegene Baufeld.

Ziel und Anlass der Änderung:
Der Bebauungsplan Nr. 63 e der Stadt Marl ist seit dem 13.12.2004 rechtsverbindlich. Durch die veränderten Rahmenbedingen auf dem heutigen Wohnungsmarkt ist im Kernbereich des Wohngebietes die Errichtung von 10 Stadtvillen vorgesehen. Hierzu ist eine geringfügige Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 e erforderlich.

Um die Absichten des Bauherrn zur Planung von Stadtvillen im Kern des Baugebietes zu ermöglichen, soll die Vorgabe „Satteldach 40°“ bei einer bereits vorgegebener Zweigeschossigkeit in die Festsetzung „Zeltdach/Pyramidendach 20°“ geändert werden. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Diese Änderung der gestalterischen Festsetzungen für das Baufeld zwischen der Teichstraße und der Straße „Am Busch“ stellt zur bisherigen Festsetzung keine Auswirkung auf das gesamte städtebauliche Erscheinungsbild dar.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt werden und durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, erfolgt gemäß § 13 BauGB ein vereinfachtes Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes.

Auswirkung der Änderung:
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. Die städtebaulichen Grundzüge der Planung und die funktionellen räumlichen Zusammenhänge zum angrenzenden Umfeld werden nicht berührt. Auswirkungen auf das städtebauliche Siedlungsbild durch die Änderungen sind nicht gegeben.

Naturschutz und Landschaftspflege
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. Mit den Änderungen ergeben sich keine neuen Eingriffe die Auswirkungen auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung hervorrufen. Dementsprechend ist keine Anpassung auf der Grundlage des im Februar 2002 fertig gestellten Grünordnungsplanes erforderlich.

Artenschutz
Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 e bezieht sich nur auf gestalterische Festsetzungen innerhalb eines bereits ausgewiesenen Baufeldes, so dass die Belange des Artenschutzes nicht betroffen sind.

Kosten:
Kosten entstehen der Stadt Marl durch die Änderung nicht.

Marl, 04.10.2010
Der Bürgermeister
In Vertretung

L. S. gez. Seckler

Techn. Beigeordneter

Begründung

Zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 e der Stadt Marl für den Bereich zwischen Teichstraße und Femstraße sowie Teichstraße / Westerholter Straße (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) „Bebauungsplan der Innenentwicklung“) Endstandsfassung vom 09.12.2013

Räumlicher Geltungsbereich

Der seit dem 13.12.2004 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 63 e der Stadt Marl umfasst das Gebiet südöstlich der Bebauung an der Femstraße, zwischen dem Volkspark im Osten, der Westerholter Straße im Westen und der Tennisplatzanlage im Süden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63e erfasst zwei Teilflächen im nordwestlichen und südwestlichen Gebietsbereich des Bebauungsplanes. Die erste Teilfläche im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes liegt östlich der Femstraße, südlich und nördlich der zur Femstraße führenden Planstraße (Teichstraße). Die weitere Teilfläche der Änderung im südwestlichen Gebietsbereich des Bebauungsplanes liegt östlich der Westerholter Straße und westlich der Planstraße (Teichstraße).

Zur Verdeutlichung der Planungsabsicht und zur Klarheit der Änderungsplanung ist die 4. Änderung der rechtsverbindlichen Bebauungsplanung Nr. 63 e auf einem Blatt völlig neu dargestellt. Die Neufestsetzungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 e sind in rot dargestellt.

Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. 63 e 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 bei der Änderung um eine ausgewogene Anpassungsmaßnahme zur Stärkung von Innenbereichsflächen handelt, ist die Grundvoraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gegeben. Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 e trifft die Anwendung des Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu.

Ziel und Anlass der Änderung

Generelles Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, für die ausgewiesenen Baugebietsgrundstücke, die sich in einer besonderen Lage befinden, eine größere Flexibilität in der Ausrichtung bzw. Anordnung von Gebäudeformen zu ermöglichen.
Die vorgenannten Absichten, eine flexiblere Anordnung von Gebäudeformen in der besonderen Grundstückslage zu ermöglichen, sind durch die Erweiterung bzw. Verschiebung der überbaubaren Flächen (Baufenster) zu erzielen und verursachen somit die Änderung der festgesetzten Baugrenzen. Mit der Erweiterung der möglichen Ausrichtungen bzw. Anordnungen von Gebäuden werden Veränderungen zu den festgesetzten Bauweisen ausgelöst.
Die Veränderung zu der Festsetzung der Bauweise und die Erweiterung bzw. Verschiebung der Baugrenzen führt zu den Anpassungsvoraussetzungen für die Vergrößerung von Stellplatzflächen auf den Grundstücken und zur Aufhebung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Aus Gründen der Unterhaltungssicherung sind Teile der öffentlichen Grünfläche als private Grünflächen den Grundstücken zugeordnet.
Durch geringfügige Erweiterungen bzw. Verschiebungen der überbaubaren Flächen (Baufenster) und der flexibleren Anwendung der offenen Bauweise, kann die Anordnung der zukünftigen Gebäude auf den Grundstücken mit der besonderen Lage optimiert werden, um so den Wohn-, Vermarktungs- und Planungsbedürfnissen Rechnung zu tragen.
Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen ist es erforderlich, ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 63e durchzuführen.

Weil die Grundzüge der Planung durch die möglichen Veränderung der Bauweise und der Gebäudeanordnung in der Immissionssituation berührt werden und mögliche Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB genannten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen bestehen, wird die Änderung des Bebauungsplanes als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durch geführt.

Erläuterung und Begründung zum geänderten Planinhalt

Baugrenzen

Um auf die veränderten Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes reagieren zu können, erfolgt für die aufgeführten Teilbereiche des Bebauungsplanes eine geringfügige Verschiebung bzw. Erweiterung der Baufenster. Diese Änderung ermöglicht eine flexiblere Gebäudeanordnung, die sich der besonderen Lage der betroffenen Grundstücke anpassen. Hierdurch wird eine optimale Ausnutzung der besonderen Grundstückslagen erzielt. Die im Bebauungsplan aufgenommene Baugrenzenerweiterung/-verschiebung erfolgt unter der Berücksichtigung der Einpassung in das gesamte bebaute Siedlungsbild (Siedlungsgrundriss), so dass keine Störungen in dem Erscheinungsbild auftreten.

Bauweise

Ebenso wie die Verschiebung bzw. Erweiterung der Baufenster im südlichen Änderungsbereich, soll auch die Festsetzung der Bauweise in einer allgemeineren Ausweisung zu einer Verbesserung der Angebotsform führen.
Die Erweiterung der möglichen Ausrichtungen bzw. Anordnungen von Gebäuden führen in der Planungskonsequenz zu der allgemeineren Festsetzungsform der Bauweise (offene Bauweise mit der Aufhebung der beschränkten Bauweise „nur Hausgruppen zulässig“).

Nebenanlagen

Durch die Erweiterung bzw. Verschiebung der Baufenster ausgelösten Anpassungsvoraussetzung für Flächen zur Unterbringung von Stellplätzen und Garagen auf dem Grundstück, wird die Ausweitung der Flächen für mögliche Standorte von Stellplätzen und Garagen begründet.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Veränderung zu der Festsetzung der Bauweise und die Erweiterung bzw. Verschiebung der Baugrenzen führt zu den Anpassungsvoraussetzungen für die Aufhebung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Mit der erweiterten Möglichkeiten der Bebauung und der Veränderung der Grünflächenzuordnung besteht kein Erfordernis, eine zusätzliche Fläche für die Erschließungssicherung vorzuhalten.

Festsetzung zur Traufhöhe

Mit der Möglichkeit einer veränderten Gebäudeform ist zur Erhaltung des gesamten städtebaulichen Erscheinungsbildes die Festsetzung der maximalen Traufhöhe auf 4,40 m begründet.

Grünflächen

Ein Teilbereich der ausgewiesenen „öffentlichen Grünfläche“ im südwestlichen Gebietsbereich des Bebauungsplanes (nordwestlich der verschobenen Baufelder) wird mit der Anpflanzungsfläche als private Grünfläche neu festgesetzt. Aus Gründen der Unterhaltungssicherung und der Erreichbarkeit werden Teilbereiche der ausgewiesenen „öffentliche Grünfläche“ als private Grünfläche mit der Anpflanzungs- und Unterhaltungspflicht den privaten Grundstücken zugeordnet. Mit dieser Veränderung wird die Flächenfunktion gewahrt und die Pflege und Unterhaltung gesichert.
Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Auswirkungen der Änderungen

Auswirkungen auf die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes werden durch die Änderung nicht ausgelöst. Die Grundzüge der Planung werden durch die Aufhebung der beschränkten Bauweise

(nur Hausgruppen zulässig) und mit der Zulässigkeit von Einzelhaus- und Doppelhausbebauung östlich der Westerholter Straße durch veränderte Immissionsauswirkung berührt. Mit der Neubetrachtung der Immissionsauswirkung für die nach der Bebauungsplanänderung möglichen Einzelhaus- und Doppelhausbebauung und den dazugehörigen Außenwohnbereichen, wird die Maßnahmenempfehlung des Gutachtens mit Stand vom April 2013 in die Änderung des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Die grundlegenden Anforderungen der Infrastruktur bzw. Erschließung und die ökologischen Belange sind durch die Änderung nicht betroffen. Durch die Änderungen sind keine Auswirkungen auf die öffentlichen Bereiche, wie Verkehr, Grün und Ver- und Entsorgung zu erwarten. Die städtebaulichen Grundzüge der Planung und die funktionellen räumlichen Zusammenhänge zum angrenzenden Umfeld werden nicht berührt. Auswirkungen auf das städtebauliche Siedlungsbild durch die Änderungen sind nicht gegeben.

Eingriff in Natur und Landschaft
Die Änderungen betreffen nicht die Art oder das Maß der baulichen Nutzung. Somit werden planungsrechtlich keine Möglichkeiten geschaffen, die einen über das aktuell rechtsverbindliche Maß hinausgehenden Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff. BNatSchG zulassen.

Belange des Artenschutzes
Die Änderungen des Bebauungsplanes betreffen die geringfügige Verschiebung von Baugrenzen zugunsten größerer Gartenbereiche und die Anpassung der Baufelder an die Grundstückszuschnitte. Mit der Änderung dieser Festsetzung werden die Belange des Artenschutzes im Sinne des § 39 BNatSchG nicht betroffen.

Immissionsschutz
Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die Änderung in Teilbereichen berührt. Aussagen zum Immissionsschutz (z. B. Lärm) sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und gelten mit der ergänzenden Untersuchung mit Stand vom 03.05.2013 für die jetzt anstehende Änderung des Bebauungsplanes.

Es erfolgt zu der 4. Änderung die Ergänzung zu den textlichen Festlegungen auf Basis des Lärmgutachtens zu der Immissionssituation für die Bebauung im Baugebiet östlich der Westerholter Straße.

Entwässerung
Das Entwässerungssystem des Plangebietes wird durch die Änderung nicht berührt. Die Änderung führt zu keiner Auswirkung auf das Entwässerungssystem und dessen 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 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 63e 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. 63e behalten für diese Änderung ihre Gültigkeit.

Marl, 09.12.2013
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Reynoss

Dipl. Ing.

Begründung

Zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 e der Stadt Marl für den Bereich zwischen Teichstraße und Femstraße sowie Teichstraße / Westerholter Straße (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) „Bebauungsplan der Innenentwicklung“) Endstandsfassung vom 09.12.2013

Räumlicher Geltungsbereich

Der seit dem 13.12.2004 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 63 e der Stadt Marl umfasst das Gebiet südöstlich der Bebauung an der Femstraße, zwischen dem Volkspark im Osten, der Westerholter Straße im Westen und der Tennisplatzanlage im Süden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63e erfasst zwei Teilflächen im nordwestlichen und südwestlichen Gebietsbereich des Bebauungsplanes. Die erste Teilfläche im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes liegt östlich der Femstraße, südlich und nördlich der zur Femstraße führenden Planstraße (Teichstraße). Die weitere Teilfläche der Änderung im südwestlichen Gebietsbereich des Bebauungsplanes liegt östlich der Westerholter Straße und westlich der Planstraße (Teichstraße).

Zur Verdeutlichung der Planungsabsicht und zur Klarheit der Änderungsplanung ist die 4. Änderung der rechtsverbindlichen Bebauungsplanung Nr. 63 e auf einem Blatt völlig neu dargestellt. Die Neufestsetzungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 e sind in rot dargestellt.

Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. 63 e 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 bei der Änderung um eine ausgewogene Anpassungsmaßnahme zur Stärkung von Innenbereichsflächen handelt, ist die Grundvoraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gegeben. Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 e trifft die Anwendung des Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu.

Ziel und Anlass der Änderung

Generelles Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, für die ausgewiesenen Baugebietsgrundstücke, die sich in einer besonderen Lage befinden, eine größere Flexibilität in der Ausrichtung bzw. Anordnung von Gebäudeformen zu ermöglichen.
Die vorgenannten Absichten, eine flexiblere Anordnung von Gebäudeformen in der besonderen Grundstückslage zu ermöglichen, sind durch die Erweiterung bzw. Verschiebung der überbaubaren Flächen (Baufenster) zu erzielen und verursachen somit die Änderung der festgesetzten Baugrenzen. Mit der Erweiterung der möglichen Ausrichtungen bzw. Anordnungen von Gebäuden werden Veränderungen zu den festgesetzten Bauweisen ausgelöst.
Die Veränderung zu der Festsetzung der Bauweise und die Erweiterung bzw. Verschiebung der Baugrenzen führt zu den Anpassungsvoraussetzungen für die Vergrößerung von Stellplatzflächen auf den Grundstücken und zur Aufhebung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Aus Gründen der Unterhaltungssicherung sind Teile der öffentlichen Grünfläche als private Grünflächen den Grundstücken zugeordnet.
Durch geringfügige Erweiterungen bzw. Verschiebungen der überbaubaren Flächen (Baufenster) und der flexibleren Anwendung der offenen Bauweise, kann die Anordnung der zukünftigen Gebäude auf den Grundstücken mit der besonderen Lage optimiert werden, um so den Wohn-, Vermarktungs- und Planungsbedürfnissen Rechnung zu tragen.
Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen ist es erforderlich, ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 63e durchzuführen.

Weil die Grundzüge der Planung durch die möglichen Veränderung der Bauweise und der Gebäudeanordnung in der Immissionssituation berührt werden und mögliche Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB genannten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen bestehen, wird die Änderung des Bebauungsplanes als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durch geführt.

Erläuterung und Begründung zum geänderten Planinhalt

Baugrenzen

Um auf die veränderten Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes reagieren zu können, erfolgt für die aufgeführten Teilbereiche des Bebauungsplanes eine geringfügige Verschiebung bzw. Erweiterung der Baufenster. Diese Änderung ermöglicht eine flexiblere Gebäudeanordnung, die sich der besonderen Lage der betroffenen Grundstücke anpassen. Hierdurch wird eine optimale Ausnutzung der besonderen Grundstückslagen erzielt. Die im Bebauungsplan aufgenommene Baugrenzenerweiterung/-verschiebung erfolgt unter der Berücksichtigung der Einpassung in das gesamte bebaute Siedlungsbild (Siedlungsgrundriss), so dass keine Störungen in dem Erscheinungsbild auftreten.

Bauweise

Ebenso wie die Verschiebung bzw. Erweiterung der Baufenster im südlichen Änderungsbereich, soll auch die Festsetzung der Bauweise in einer allgemeineren Ausweisung zu einer Verbesserung der Angebotsform führen.
Die Erweiterung der möglichen Ausrichtungen bzw. Anordnungen von Gebäuden führen in der Planungskonsequenz zu der allgemeineren Festsetzungsform der Bauweise (offene Bauweise mit der Aufhebung der beschränkten Bauweise „nur Hausgruppen zulässig“).

Nebenanlagen

Durch die Erweiterung bzw. Verschiebung der Baufenster ausgelösten Anpassungsvoraussetzung für Flächen zur Unterbringung von Stellplätzen und Garagen auf dem Grundstück, wird die Ausweitung der Flächen für mögliche Standorte von Stellplätzen und Garagen begründet.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Veränderung zu der Festsetzung der Bauweise und die Erweiterung bzw. Verschiebung der Baugrenzen führt zu den Anpassungsvoraussetzungen für die Aufhebung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Mit der erweiterten Möglichkeiten der Bebauung und der Veränderung der Grünflächenzuordnung besteht kein Erfordernis, eine zusätzliche Fläche für die Erschließungssicherung vorzuhalten.

Festsetzung zur Traufhöhe

Mit der Möglichkeit einer veränderten Gebäudeform ist zur Erhaltung des gesamten städtebaulichen Erscheinungsbildes die Festsetzung der maximalen Traufhöhe auf 4,40 m begründet.

Grünflächen

Ein Teilbereich der ausgewiesenen „öffentlichen Grünfläche“ im südwestlichen Gebietsbereich des Bebauungsplanes (nordwestlich der verschobenen Baufelder) wird mit der Anpflanzungsfläche als private Grünfläche neu festgesetzt. Aus Gründen der Unterhaltungssicherung und der Erreichbarkeit werden Teilbereiche der ausgewiesenen „öffentliche Grünfläche“ als private Grünfläche mit der Anpflanzungs- und Unterhaltungspflicht den privaten Grundstücken zugeordnet. Mit dieser Veränderung wird die Flächenfunktion gewahrt und die Pflege und Unterhaltung gesichert.
Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Auswirkungen der Änderungen

Auswirkungen auf die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes werden durch die Änderung nicht ausgelöst. Die Grundzüge der Planung werden durch die Aufhebung der beschränkten Bauweise

(nur Hausgruppen zulässig) und mit der Zulässigkeit von Einzelhaus- und Doppelhausbebauung östlich der Westerholter Straße durch veränderte Immissionsauswirkung berührt. Mit der Neubetrachtung der Immissionsauswirkung für die nach der Bebauungsplanänderung möglichen Einzelhaus- und Doppelhausbebauung und den dazugehörigen Außenwohnbereichen, wird die Maßnahmenempfehlung des Gutachtens mit Stand vom April 2013 in die Änderung des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Die grundlegenden Anforderungen der Infrastruktur bzw. Erschließung und die ökologischen Belange sind durch die Änderung nicht betroffen. Durch die Änderungen sind keine Auswirkungen auf die öffentlichen Bereiche, wie Verkehr, Grün und Ver- und Entsorgung zu erwarten. Die städtebaulichen Grundzüge der Planung und die funktionellen räumlichen Zusammenhänge zum angrenzenden Umfeld werden nicht berührt. Auswirkungen auf das städtebauliche Siedlungsbild durch die Änderungen sind nicht gegeben.

Eingriff in Natur und Landschaft
Die Änderungen betreffen nicht die Art oder das Maß der baulichen Nutzung. Somit werden planungsrechtlich keine Möglichkeiten geschaffen, die einen über das aktuell rechtsverbindliche Maß hinausgehenden Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff. BNatSchG zulassen.

Belange des Artenschutzes
Die Änderungen des Bebauungsplanes betreffen die geringfügige Verschiebung von Baugrenzen zugunsten größerer Gartenbereiche und die Anpassung der Baufelder an die Grundstückszuschnitte. Mit der Änderung dieser Festsetzung werden die Belange des Artenschutzes im Sinne des § 39 BNatSchG nicht betroffen.

Immissionsschutz
Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die Änderung in Teilbereichen berührt. Aussagen zum Immissionsschutz (z. B. Lärm) sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und gelten mit der ergänzenden Untersuchung mit Stand vom 03.05.2013 für die jetzt anstehende Änderung des Bebauungsplanes.

Es erfolgt zu der 4. Änderung die Ergänzung zu den textlichen Festlegungen auf Basis des Lärmgutachtens zu der Immissionssituation für die Bebauung im Baugebiet östlich der Westerholter Straße.

Entwässerung
Das Entwässerungssystem des Plangebietes wird durch die Änderung nicht berührt. Die Änderung führt zu keiner Auswirkung auf das Entwässerungssystem und dessen 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 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 63e 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. 63e behalten für diese Änderung ihre Gültigkeit.

Marl, 09.12.2013
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Reynoss

Dipl. Ing.