Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 d
Halterner Straße in Marl-Sinsen

Endstandsfassung vom 11.02.2002

In diese Begründung sind alle vom Rat der Stadt Marl am 13.12.2001 beschlossenen Änderungen und Ergänzungen eingearbeitet.

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Lage des Plangebietes	3
2.	Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
3.	Vorhandene Nutzungssituation im Planbereich und der Umgebung	3
4.	Ziel der Landesplanung	4
5.	Ziel des Flächennutzungsplanes	4
6.	Stadtentwicklungsplanung	5
7.	Städtebauliches Konzept	5
8.	Ziele und Zwecke der Planung	6
9.	Art der baulichen Nutzung	6
10.	Maß der baulichen Nutzung	6
11.	Zu bebauende Fläche und Bauweise und sonstige Festsetzungen zur Grundstücksnutzung	7
12.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	8
13.	Satzung über örtliche Bauvorschriften	8
14.	Ruhender Verkehr	8
15.	Erschließung	9
16.	Ver- und Entsorgung	10
17.	Umweltbelange	11
18.	Spielplatz	15
19.	Denkmalpflege	15
20.	Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Baugesetzbuch	15
21.	Kosten	16
22.	Städtebaulicher Vertrag	16

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 6d umfasst eine Fläche von ca. 6,5 ha und liegt im Südosten des Stadtgebietes Marl im Stadtteil Sinsen, östlich der Halterner Straße zwischen Neulandstraße, Schulstraße und der vorhandenen Bebauung am Jasminweg.

2. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Marl hat in seiner Sitzung am 14. Dezember 2000 für den Bereich östlich der Halterner Straße, zwischen der Schulstraße, der Neulandstraße und der vorhandenen Bebauung am Jasminweg, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6d beschlossen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6d ist es, neben der planungsrechtlichen Sicherung des Baubestandes einschließlich städtebaulich maßvoller Erweiterungsmöglichkeiten, entsprechend den Nutzungs- und Gestaltungsmerkmalen, auf der ca. 3 ha großen unbebauten Innenbereichsfläche eine sich in das gewachsene Ortsbild einfügende Neubebauung zu ermöglichen, um so das Wohnraumangebot und die Zahl der Eigenheimgrundstücke im Stadtteil Sinsen zu erhöhen.

Diese Neuplanung nimmt in Bauweise, Höhenentwicklung und Gestaltung Bezug auf die angrenzend vorhandene Bebauung und ergänzt das vorhandene Siedlungsbild bis zur Halterner Straße.

3. Vorhandene Nutzungssituation im Planbereich und der Umgebung

Die vorhandene Baustruktur der östlich, südlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche ist durch eine überwiegend zweigeschossige, sowie durch partiell wechselnde ein-, drei-, vier- und achtgeschossige Wohnbebauung geprägt, wobei die mehrgeschossigen Wohnanlagen diesen Bereich städtebaulich dominierend bestimmen. Vereinzelte Läden mit Gütern zur Deckung des täglichen Bedarfs, Dienstleistungseinrichtungen und kleinere nicht störende Gewerbebetriebe bilden die Ausnahme. Nördlich grenzen landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Flächen des Außenbereichs und nordöstlich zwei Grundschulen (Haardschule/Johannesschule) an. Da landwirtschaftliche Betriebe im unmittelbaren Bereich nicht vorhanden sind, kann eine Beeinträchtigung der Wohnqualität der vorhandenen und künftigen Wohnbereiche durch Immissionen der Landwirtschaft ausgeschlossen werden.

Direkt westlich und nördlich entlang des Plangebietes verlaufen die Halterner- und die Schulstraße als gewidmete Landstraßen.

Im Osten und Süden sichern die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 6b und 6e eine überwiegend inzwischen realisierte ein- und zweigeschossige Eigenheimbebauung.

Für die im Plangebiet vorhandene Straßenrandbebauung entlang der Halterner Straße, Neulandstraße und der Schulstraße ist die Wohnnutzung bestimmend. Wesentliche Grundstücksteile werden von den Eigentümern als Hausgärten genutzt.

Die geplante Wohnbebauung im Innenbereich des Plangebietes fügt sich somit zur Abrundung dieser gegebenen Ortsteilsituation in die städtebauliche Gesamtkonzeption ein.

Der bisher unbebaute und nicht genutzte Innenbereich umfasst eine sich in nord-südlicher Richtung bandartig erstreckende Restfläche mit einer maximalen Breite von ca. 80 m und einer minimalen Breite von ca. 20 m, die für eine nicht mehr verwirklichte Straßenplanung freigehalten worden war. Die Kontur dieser Innenbereichsfläche ist entsprechend der unterschiedlichen Breite und Tiefe der Grundstücke an der Halterner Straße sehr unregelmäßig, während der östliche Geltungsbereich relativ geradlinig verläuft. Diese Flächen grenzen an die Gärten der vorhandenen Reihenhausgruppen am Jasminweg. Eine im Norden liegende Teilfläche grenzt direkt an die Halterner Straße im Einmündungsbereich der Schulstraße. Bei dieser bandartigen Innenbereichskernfläche im Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Sukzessionsfläche. Die vorhandene Vegetation besteht vorwiegend aus Sukzessionsflächen, teilweise mit Ruderalflora bzw. aus Gräserflächen mit vereinzelten Bäumen.

4. Ziel der Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) – Teilabschnitt „Nördliches Ruhrgebiet“ – ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte, die nördlich angrenzende Fläche als Bereich zum Schutz der Gewässer und als Agrar- und Waldbereich dargestellt. Die Halterner Straße ist als Straße für den regionalen Verkehr eingestuft.

5. Ziel des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Östlich, südlich und westlich grenzen ebenfalls Wohnbauflächen an. Östlich innerhalb der Wohnbaufläche ist für den Bereich der Haardschule und den Vorschulkindergarten eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Kindergarten dargestellt. Die auch hier vorhandene Fläche des Ehrenmals ist als Grünfläche dargestellt. Die Halterner Straße und die Schulstraße sind als sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen nachrichtlich übernommen. Die nördlich an die Schulstraße und die westlich an die Halterner Straße angrenzenden Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für die Forstwirtschaft und als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Fuhrpark dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 6d ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Andere städtebauliche Pläne mit Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch oder nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen bestehen für den Bereich nicht.

6. Stadtentwicklungsplanung

Aufgrund der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung in Marl und der daraus resultierenden Wohnungsnachfrage sowie des steigenden Wohnraumbedarfs pro Einwohner sind zur Abrundung des Siedlungsraumes Sinsen die maßvolle Ausweisung von weiteren Bauflächen vorgesehen. Hierbei wird die maßstäbliche Ergänzung bereits vorhandener Baustrukturen sowie das Einfügen in den angrenzenden Siedlungsraum durch die Inanspruchnahme einer städtebaulichen Restfläche innerhalb bebauter Bereiche als Ziel bestimmt. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden, gerade in bebauten Innenbereichen, vermeidet eine unnötige und weitere Zersiedelung der Landschaft an den Randbereichen, dies bedeutet eine Freiflächenschonung außerhalb bisher bebauter Bereiche.

Die infrastrukturelle Versorgung für die neu anzusiedelnde Bevölkerung kann für den täglichen Bedarf weitgehend im Ortsteil Sinsen bzw. in den Siedlungsschwerpunkten Marl-Hüls und im Stadtkern abgedeckt werden.

Grundschulen sowie Kindergärten sind im Ortsteil bzw. in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden.

Für die ca. 80 neu entstehenden Wohneinheiten wird mit einer statistischen Einwohnerzahl von ca. 190 Einwohnern gerechnet.

7. Städtebauliches Konzept

Durch das im Bebauungsplan vorgegebene städtebauliche Konzept sind verschiedene Bauformen des Eigenheim- bzw. des Wohnungsbaus im Plangebiet möglich.

Die Konzeption des Bebauungsplanes geht davon aus, eine Ergänzung der Bau- und Siedlungsstrukturen im Stadtteil Sinsen unter der Einbeziehung bereits vorhandener Gebäude zu erreichen. Unter der Inanspruchnahme überwiegend nicht genutzter Innenbereichsflächen soll eine kleinteilig strukturierte Neubebauung in Anlehnung an die vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur realisiert werden. Vorgesehen ist eine abrundende Neubebauung des Eigenheim- bzw. Wohnungsbaus mit strukturierten Raumbildungen. Die gewählte Stellung, Ausrichtung und Anordnung berücksichtigt die Erschließungsplanung mit ihren bestimmenden streng linearen Raumbildungen.

Das Plangebiet ist durch die Halterner Straße (L551), Schulstraße (L798) und durch die Neulandstraße an das vorhandene örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Für die im Plangebiet bereits vorhandene Umringbebauung entlang der Halterner Straße, Schulstraße und der Neulandstraße ist die Bestandssicherung mit der Möglichkeit von Anbauten und Erweiterungen entsprechend den gegebenen Gestaltungsmerkmalen als Ziel bestimmt, so dass der vorhandene Straßenraumcharakter erhalten wird.

8. Ziele und Zwecke der Planung

Im Rahmen der Umsetzung der genannten städtebaulichen Zielsetzung, soll in Verbindung mit der Nachfrage nach Baulandflächen zur Wohnnutzung, im Innenbereich des Plangebietes ein neues Wohngebiet entwickelt werden.

Die bandartige unregelmäßig konturierte Kernzone des Innenbereichs erfordert eine klare Gestaltstruktur in Anlehnung an die zum Teil offene und geschlossene Bauform entlang der Halterner Straße und der verdichteten Bauform der Reihenhäuser am Jasminweg. Unter der Berücksichtigung dieser Vorgaben der vorhandenen Umringbebauung, sind sowohl ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser wie auch verdichtete Wohngebäude in zweigeschossigen Hausgruppen geplant.

Die Planung geht von wirtschaftlichen Grundstücksgrößen aus, wobei in den verdichteten Hausgruppenbereichen Grundstücksgrößen im Mittel zwischen 150 und 200 m² vorgesehen sind. Durch die gewählten unterschiedlichen Bauweisen und die damit verbundenen unterschiedlichen Grundstücksgrößen, wird das Angebot verschiedener Bauformen und Wohngebäudetypen im Plangebiet erhöht und gleichzeitig das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erreicht.

Unter dem Aspekt einer ökologisch orientierten, der Sonne zugewandten Gebäudeplanung sind ca. 60 % der geplanten Wohngebäude in ihrer Lage und Ausrichtung nach Süden und ca. 40 % nach Westen orientiert.

9. Art der baulichen Nutzung

Für die direkt angrenzenden Bereiche und Wohnsiedlungsteile ist die Wohnnutzung bestimmend. Der Bebauungsplan Nr. 6d setzt als Art der baulichen Nutzung entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und aufgrund der gegebenen und beabsichtigten Bau- und Nutzungsstruktur für das Plangebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen per Textfestsetzung ausgeschlossen, um so die Entwicklung einer Wohnnutzungsstruktur in Ergänzung der angrenzenden vorhandenen Wohngebäudestruktur fortzuentwickeln und um somit gleichzeitig unnötige Störwirkungen innerhalb der bisher ruhigen Wohninnenbereichslage zu vermeiden.

10. Maß der baulichen Nutzung

Für das neue Wohngebiet ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf ein und zwingend zwei Vollgeschosse sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO als Obergrenze festgesetzte Grundflächenzahl sichert bei den möglichen Grundstückszuschnitten in ihrer Ausnutzung den heutigen Wohnbedürfnissen angepassten Anteil der Bebaubarkeit in einem ausreichenden Verhältnis zur verbleibenden Grundstücksfreifläche. In Verbindung mit den zu bebauenden Flächen und der festgesetzten Grundflächenzahl wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Bebaubarkeit und dem Garten- und Freiflächenanteil erreicht. Somit entsteht in Anlehnung an die bestehende Randbebauung ein in sich aufgelockertes Wohnquartier.

Über die gewählte Zahl der Vollgeschosse wird in Verbindung mit der festgesetzten Ausnutzung der jeweiligen Grundstücksflächen die Neubebauung in der Höhenentwicklung, der städtebaulichen Einordnung und Maßstäblichkeit in die Struktur der bestehenden Bebauung eingefügt. Gleichzeitig wird eine weitgehende Anpassung der baulichen Dichte unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erreicht.

Wegen den erhöhten Lärmbelastungen im Bereich der Kreuzung Halterner Straße / Schulstraße soll in diesem Bereich ein geschlossener Gebäuderiegel realisiert werden. Innerhalb der Gebäude sollen die Wohnbereiche von der Lärmquelle abgewandt und überwiegend Nebenräume zur Lärmquelle orientiert werden. Der Gebäuderiegel bewirkt eine akustische und optische Abschirmung von Verkehrsimmissionen. Zur Realisierung dieser kompakten Bauform in Verbindung mit der gegebenen Lärmsituation ist es aus städtebaulichen Gründen notwendig, die Obergrenze der Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 der BauNVO zu überschreiten. Die Grundflächenzahl ist entsprechend auf 0,6 festgesetzt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden durch diese städtebaulich bedingte hohe Verdichtung nicht beeinträchtigt.

11. Zu bebauende Fläche und Bauweise und sonstige Festsetzungen zur Grundstücksnutzung

Die gewählte offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen) orientiert sich an den vorherrschend prägenden Bauweisenstrukturen der angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche und berücksichtigt in der Innenbereichslage den Übergang zur vorhandenen Umringbebauung. Durch die jeweils festgesetzten zu bebauenden Flächen wird die Stellung und Maßstäblichkeit der Neubebauung eindeutig bestimmt. Geringfügig abweichende Baukörperstellungen sowie Vor- und Rücksprünge der Baukörper sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich. Die Anordnung und Dimensionierung der zu bebauenden Flächen sichert die Einhaltung der Baufluchten einschließlich des Bauvolumens in Bezug auf die gewählte Nutzungsdichte Freiraum/Baukörper, um so eine zum Erschließungssystem hin orientierte, in sich streng konzipierte, den Straßenraum betonende Neubebauung zu erreichen. Die so vorgegebene Stellung der Gebäude sichert nach Süden und Westen ausgerichtete nicht zu bebauende Freiflächen (Gärten) und schafft so für die künftigen Bewohner ein offenes Wohnen mit ausgewogenen Gartenanteilen.

Wie bereits erwähnt, soll wegen den erhöhten Lärmbelastungen im Bereich der Kreuzung Halterner Straße / Schulstraße ein kompakter zweigeschossiger Gebäuderiegel realisiert werden. Es wird daher als abweichende Bauweise in diesem Bereich eine geschlossenen Bauweise festgesetzt.

Sonstige Festsetzungen zur Grundstücksnutzung

Der Vorgartenbereich ist in seiner Wahrnehmung als ein Bestandteil des Straßenraumes anzusehen. Auf diesen halböffentlichen Zonen zwischen den geplanten Gebäuden und Verkehrsflächen sind in Teilbereichen des Bebauungsplanes bauliche Nebenanlagen, wie Garagen, Stellplätze, Carports usw., nicht zulässig, um so das Gesamtbild des Straßenraumes durch die Dominanz der Hauptgebäude zu sichern. Die Vorgartenflächen werden somit noch als begrünte, zum Wege- und Straßenraum hin offene Grundstücksflächen empfunden. Entlang der Straßenbegrenzungslinie wird somit eine grünbegleitende Straßen- und Wegeraumeinfassung gesichert. Diese von baulichen Anlagen und Nebenanlagen (z.B. Gartengerätehäuschen) freizuhaltenden Flächen schaffen in Verbindung mit der festgesetzten Vorgartenfläche einen durch Grün betonten Straßenraum, der das Umfeld im Nahbereich der Wohnquartiere verbessert.

12. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Um städtebaulich negative Auswirkungen von nachträglichen Verdichtungen in den ruhigen Innenbereichslagen des Plangebietes – z.B. durch einen erhöhten Stellplatzbedarf in den reduziert auszubauenden Wohnstraßen bzw. in den Gartenbereichen – zu vermeiden, wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Die zulässige Anzahl der Wohnungen ist entsprechend festgesetzt.

13. Satzung über örtliche Bauvorschriften

Architekturelemente wie Carports, Dächer, Fassaden und ihre Gliederung sowie Garagen und Einfriedigungen stellen in ihrer gestaltbestimmenden und maßstäblichen Wirkung neben der Gebäudestellung, der Höhenentwicklung und der Bauweise den größten Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild der Neubebauung dar. Zur Unterstützung

der städtebaulichen Ziele und einer abgestimmten äußeren Gestaltung ist ein Hinweis auf die Satzung über örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan enthalten, die ein gestalterisch ausgewogenes Siedlungsbild sichern. Durch den gewählten Gestaltungsrahmen soll die Neubebauung so eingegliedert werden, dass die Bebauung in ihrem äußeren Erscheinungsbild als harmonische Einheit wirkt, ohne dass der architektonische Spielraum zu sehr eingeengt wird.

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, neben der planungsrechtlichen Sicherung und seiner Nutzung eine sich in die vorhandene Bebauung einfügende Neubebauung zu ermöglichen, um so entsprechend den Gestaltungsmerkmalen das Ortsbild zu ergänzen und maßvoll abzurunden.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes in der Weise ergänzen, dass die Neubebauung durch einen gestalterisch abgestimmten Rahmen so eingegliedert wird, dass ein gestalterisch geordnetes Siedlungsbild erreicht wird.

14. Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf oberirdisch angelegten Stellplätzen, Carports und Garagen in unmittelbarer Nähe der Wohngebäude. Der Fahrverkehr wird somit direkt von den Erschließungsstraßen grundstücksbezogen in die jeweilige Anlage geleitet, so dass unnötige Störungen der Wohn- und Freibereiche vermieden werden.

Die hierzu erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt bzw. festgesetzt. Da der Bebauungsplan keine endgültigen Grundstückszuschnitte und –teilungen festlegen kann uns somit auch Grundstückszufahrten noch nicht bekannt sind, wird in Teilbereichen auf eine direkte Festsetzung der privaten Stellplätze verzichtet, so dass die nachrichtlich dargestellten Carport-, Garagen- und Stellplatzflächen bei der Realisierung der Neubebauung variabel gewählt werden können. Nur in den verdichteten Teilbereichen der geplanten Hausgruppen sind im unmittelbaren Bereich der Erschließungsstraßen Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze, Carports und Garagen festgesetzt. Diese Gemeinschaftsanlagen sind den jeweiligen zu bebauenden Flächen direkt zugeordnet. Die Beschränkung der Zulässigkeit nur auf den dafür festgesetzten Flächen zielt auf eine straßenraumnahe einheitliche Gestaltung entlang der öffentlichen Haupterschließung ab. Gleichzeitig werden die privaten Wohnwege vom Fahrverkehr freigehalten.

In Bezug auf den tatsächlichen Stellplatzbedarf – vergleichbare, bereits realisierte Eigenheimbauprojekte im Marler Stadtgebiet belegen das – sind über die Forderung der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW § 51) hinausgehend für dieses Wohnungsbauprojekt zwei separat anfahrbare Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Der Nachweis sowie die Realisierung wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Für die geplanten ca. 80 Wohneinheiten sind somit ca. 160 separat anfahrbare Stellplatzmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr nachzuweisen.

Die Deckung des öffentlichen Parkraumbedarfs erfolgt innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) soll in der Regel im öffentlichen Bereich eine Parkmöglichkeit für etwa 3 bis 6 Wohnungseinheiten zur Verfügung stehen. Im Bebauungsplan sind für die Neubaugebiete je ca. 3,5 Wohnungseinheiten ein öffentlicher Parkplatz, insgesamt 23 Parkplätze zentral im Erschließungssystem vorgesehen.

15. Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch die vorhandene Halterner Straße, Schulstraße und Neulandstraße sichergestellt. Die geplante innere Erschließung erfolgt durch öffentliche Straßen mit Anbindung an die Halterner und die Neulandstraße. Ergänzend sichern mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen als private Wohnwege die weitere Erschließung der Bauflächen. Die am Ende der Erschließungsanlagen platzartig aufgeweiteten öffentlichen Verkehrsflächen dienen dem Wenden, insbesondere für Ver- und Entsorgungs-fahrzeuge.

Durch den beabsichtigten verkehrsberuhigten Wohnstraßenausbau wird in Verbindung mit dem gewählten Stichstraßensystem der Verkehrsablauf der Wohnfunktion angepasst, so dass die Verkehrssicherheit, insbesondere die der Kinder, erhöht wird. Entsprechend dem vorgesehenen Ausbau sind die öffentlichen Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Im östlichen Bereich der Planstraße C, unmittelbar angrenzend an die Wendeanlage, ist an der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans zur östlich angrenzenden Grünanlage (Ehrenmal) ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Marl zur Pflege des vorhandenen Baumbestandes der Grünfläche festgesetzt. Die Kronentraufen des Altbaumbestandes überdecken hier das Plangebiet. Eine Pflege dieses wertvollen Altbaumbestandes auf dem Grundstück der Grünfläche ist aus topographischen Gründen und aufgrund der Dichte des Grünbestandes nicht möglich. Die not-

wendige Verkehrssicherungspflicht für den Gehölzbestand wird somit planungsrechtlich im Bebauungsplangebiet Nr. 6d geregelt.

In den Bereichen, in denen ein Befahren und Wenden durch Müllentsorgungs-fahrzeuge aufgrund des Straßenraumquerschnitts nicht möglich ist, sind Gemeinschaftsstandplätze für Mülltonnensammelplätze als Empfehlung nachrichtlich dargestellt.

Im Einmündungsbereich des privaten Wohnweges, der die Gartenhofhäuser im Nordwesten des Plangebietes erschließt, auf die Schulstraße, ist eine regelmäßige Ein- und Ausfahrt nicht zulässig. Aus Verkehrssicherheitsgründen im Bereich der Kreuzung Schulstraße / Halterner Straße dürfen hier lediglich Ver- und Entsorgungsfahrzeuge in die Schulstraße einfahren.

16. Ver- und Entsorgung

Die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch den Anschluss an das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz in der Halterner Straße und der Neulandstraße sichergestellt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Frischwasser erfolgt über das Netz der Gelsenwasser AG.

Die anfallenden Wässer werden über einen Mischwasserkanal dem vorhandenen Kanal Halterner Straße und Neulandstraße zugeführt und in der vorhandenen Kläranlage Marl-Lenkerbeck gereinigt.

Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen und der privaten Flächen wird über einen Regenwasserkanal zwei zentral gelegenen Rückhaltebecken zugeführt und gedrosselt an den vorhandenen Kanal Halterner Straße und Neulandstraße abgegeben. Diese notwendigen Rückhaltebecken werden auf entsprechend festgesetzten Flächen angelegt. Die Verwendung von Wässern aus Regenwassernutzungsanlagen in Wohngebäuden ist dem Kreisgesundheitsamt anzuzeigen.

Ein Entwässerungskonzept ist als Anlage beigefügt und ist Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Weitere Detailausführungen zur Entwässerung sind dem Entwässerungskonzept zu entnehmen.

Für die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bebauungsplan ausreichend dimensionierte öffentliche Verkehrsflächen bzw. mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen festgesetzt, so dass den jeweiligen Leitungsträgern Trassen innerhalb dieser Flächen zur Verfügung stehen.

Zur Ver- und Entsorgung der künftigen Gartenbereiche sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Teilbereichen der überwiegend in sich geschlossenen Hausgruppen für die Anlage privater Entsorgungswege entsprechend festgesetzte Flächen ausgewiesen.

17. Umweltbelange

17.1. Verkehrsimmissionen

Durch den auf der Halterner Straße und der Schulstraße zu erwartenden Straßenverkehrslärm, sowie durch die für den Fernverkehr westlich verlaufende Bahnanlage (Bahnhof Sinsen), treten Lärmemissionen auf, die direkt auf das Plangebiet einwirken.

Diese Lärmimmissionen wurden bei der Entwicklung des Bebauungsplanes durch Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen, Anordnung der Gebäude, Festsetzungen von Gebäudehöhen und der Bauweise berücksichtigt.

Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung im Plangebiet durchgeführt.

Der in Bezug auf Verkehrslärmimmissionen am meisten exponierte Bereich (Halterner Straße/Schulstraße) des Plangebiets, das Teilbaugebiet WA_A, ist aus diesem Grunde, wie bereits erwähnt, als geschlossener Gebäuderiegel mit direkt nördlich angrenzender Garagenanlage festgesetzt worden, um mit diesem Riegel im Schallschatten liegende Bereiche zu schützen.

Auch die zusammenhängende kettenhausartige Bebauung des Teilbaugebiets WA_E folgt diesem Zweck.

Folgende Lärmschutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen:

Die „Schalltechnische Untersuchung“ fordert auf Grund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch Verkehrslärmeinwirkungen passive Lärmschutzmaßnahmen.

Es wird gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – eine Einstufung in Lärmpegelbereiche (LPB) im Bebauungsplan vorgenommen.

Das erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maß der umschließenden Bauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen wird gemäß DIN 4109 folgendermaßen festgesetzt:

„A“ Lärmpegelbereich II:	erf. R’w,res = 30 dB
„B“ Lärmpegelbereich III:	erf. R’w,res = 35 dB
„C“ Lärmpegelbereich IV:	erf. R’w,res = 40 dB
„D“ Lärmpegelbereich V:	erf. R’w,res = 45 dB
„E“ Lärmpegelbereich VI:	erf. R’w,res = 50 dB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind in den Lärmpegelbereichen III bis VI sowie an der 1. Häuserzeile entlang der Neulandstraße bei Fenstern von Schlafräumen schallgedämpfte Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Entlang der Neulandstraße sowie der Halterner Straße südlich der Planstraße C können alternativ Fenster von Schlafräumen ohne zusätzliche schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen an den straßenabgewandten Fassaden angeordnet werden.

Im Kreuzungsbereich Halterner Straße / Schulstraße ist ein Reihenhaus-komplex in zweigeschossiger Bauweise als geschlossener Gebäuderiegel festgesetzt. Im direkten Anschluss an die Reihenhäuser werden Garagen als geschlossener Baukörper parallel zur Schulstraße mit einer erforderlichen Firsthöhe von 4,7 m über Gelände errichtet. Die Errichtung des für die Einhaltung des Lärmschutzes notwendigen Satteldaches auf der Garagenanlage wird über den städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche für die Reihenhäuser mit den entsprechenden schalltechnischen Anforderungen orientieren sich am schalltechnisch ungünstigsten, vom Lärm am stärksten betroffenen 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) mit einer Einstufung in die Lärmpegelbereiche III bis VI. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind auf Grund der Abschirmwirkung der Garagen folgende Abweichungen zulässig:

Erdgeschoss:	<u>Ostfassade:</u>	Lärmpegelbereich II keine schallgedämpften Lüftungseinrichtungen für Schlafräume erforderlich
	<u>Westfassade:</u>	ab einem Abstand von 45 m vom Kreuzungsmittelpunkt: Lärmpegelbereich V
1. Obergeschoss:	<u>Ostfassade:</u>	Lärmpegelbereich III keine schallgedämpften Lüftungseinrichtungen für Schlafräume erforderlich

In den Lärmpegelbereichen II und III werden die resultierenden Anforderungen an die Fenster [Schallschutzklasse 1 (LPB II) bzw. 2 (LPB III) nach VDI 2719] bei üblicher Ausführung der Außenfassaden (Raumhöhe ca. 2,5 m, Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr) und einem Fensterflächenanteil von bis zu 50 % bereits durch die aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierverglasungen eingehalten.

Aus Gründen des Lärmschutzes sind folgende Mindestfirsthöhen einzuhalten:
Teilbaugebiet WA_A, zweigeschossige Bauteile: 10 m
Teilbaugebiet WA_E, zweigeschossige Bauteile: 11 m

Diese Höhen werden gemessen in Gebäudemitte und bezogen auf die fertige Oberfläche der angrenzenden Verkehrsflächen.

Die schalltechnische Untersuchung ist als Anlage beigefügt und ist Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Weitere Detailausführungen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

In einer Entfernung von ca. 2,0 km befindet sich südwestlich des Plangebietes der Schwerpunktflugplatz Marl-Loemühle. Das Plangebiet wird von den im Landesentwicklungsplan zum Schutz vor Fluglärm festgelegten Lärmschutzgebieten nicht berührt. Das Plangebiet wird auch nicht von der nachrichtlich in den Landesentwicklungsplan

übernommenen Platzrundenführung berührt. Demnach ist mit wesentlichen Belästigungen durch den Flugbetrieb auf dem Flugplatz Loemühle, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären, nicht zu rechnen.

17.2. Luftbelastung

Der Planbereich wird im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet-Mitte als vorbelasteter Bereich geführt.

Insgesamt ist festzustellen, dass alle Immissionskonzentrationen unterhalb der zulässigen Grenzwerte liegen. Die Schadstoffbelastungen bewegen sich in einem für diese Region normalen Rahmen und stellen somit keine besondere Gefährdung dar.

17.3. Altablagerungen / Altstandorte

Altablagerungen und Altstandorte, von denen negative Auswirkungen auf das Plangebiet zu befürchten wären, sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung bekannt.

17.4. Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange werden nicht tangiert.

17.5. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 8 und § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

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 Landespflege – in die Abwägung einzustellen.

Die Realisierung der vorgesehenen Wohnbebauung im Plangebiet stellt auf der Grundlage des als Anlage beigefügten ökologischen Gutachtens einen Eingriff in die Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar.

Ein genereller Verzicht auf die beabsichtigte Wohnbebauung scheidet hier aus, da

1. der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Marl als Instrument der generellen Planung eine Wohnnutzung (Wohnbaufläche) auf dieser Fläche darstellt,
2. bereits heute wesentliche Flächen der direkt angrenzenden Bereiche dem Wohnen dienen,
3. eine Nachfrage nach Bauflächen für eine Eigenheimbebauung bzw. Wohn-bebauung gegeben ist
4. nach ökologischen Gesichtspunkten im Rahmen der Inanspruchnahme von Innenbereichsflächen – Innenentwicklung statt Außenentwicklung – eine Freiflächenschonung der Außenbereiche sinnvoll erscheint.

Aus den unter 1. - 4. genannten Gründen ist zusammenfassend eine Beeinträchtigung im Sinne des § 8 BNatSchG als „nicht vermeidbar“ anzusehen. Daher ist den öffentlichen Belangen der Eingriffsminimierung und des Ausgleichs besonderes Gewicht beizumessen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft. Hierdurch werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, die in einem Grünordnungsplan ermittelt wurden.

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Er bildet den landschaftsökologischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan. Dabei werden entsprechend den Erfordernissen der Eingriffsregelung eine Landschafts- und Konfliktanalyse erstellt sowie Maßnahmen zum Ausgleich entstehender Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dargestellt.

Die Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens trägt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Ausnutzung von innerstädtischen, für eine Bebauung vorgehaltenen Freiflächen bei.

Die ökologische Eingriffsbilanzierung zeigt, dass der im Rahmen des Eingriffs erforderliche Ausgleich im wesentlichen nicht innerhalb des Plangebietes erbracht werden kann. Für das Plangebiet ergeben sich daraus folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation:

- punktuelle Anpflanzungen von Bäumen
- naturnahe Gestaltung und Begrünung der Versickerungsflächen
- Begrünung der Spielplatzfläche
- Begrünung von privaten Grünflächen
- Anpflanzung von Sträuchern und Hecken

Wie bereits erwähnt, wird die überwiegende Durchführung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes geregelt.

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden auf der Fläche Gemarkung Marl, Flur 130, Flurstück 55 erfolgen.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergeben sich folgende Ausgleichsmaßnahmen:

- Umwandlung einer Ackerfläche in eine standortgerechte Laubwaldfläche

Damit ist eine externe Kompensation sichergestellt.

Wie aus dem Grünordnungsplan hervorgeht, ist ein 100 %iger Ausgleich aufgrund der Innenbereichslage des Plangebietes nicht möglich. Unter der Berücksichtigung der umschließend vorhandenen Bebauung ist eine gleichwertige Kompensation für die nicht ausgleichbare Beeinträchtigung von Natur und Landschaft im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe des Plangebietes aufgrund fehlender Flächen nicht möglich.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf ließe sich nur dann vermindern, wenn im Sinne von Vermeidung, unter Berücksichtigung dann zusätzlich möglicher Ausgleichs-maßnahmen, über eine geringere Wohndichte ausreichend von Bebauung freizuhaltende Flächen zur Verfügung ständen.

Entsprechend den ökologischen Zielen der Stadtentwicklungsplanung ist u.a. eine sparsame Flächeninanspruchnahme anzustreben. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden gerade in den Innenbereichen vermeidet eine unnötige und weitere Zersiedelung der Landschaft an den Randbereichen, dies bedeutet Freiflächenschonung außerhalb bisher bebauter Bereiche.

Vor dem Hintergrund dieser Zielvorgaben ist ein zehnprozentiges Defizit vertretbar.

Die Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan gesichert.

Weitere Detailausführungen sind der Eingriffs- und Kompensationsbilanz des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

18. Spielplatz

Bauleitpläne haben nach § 1 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten zu berücksichtigen. Diese Grundsätze verpflichten die Gemeinden, den jungen Menschen zur freien Entfaltung ihrer Persönlichkeit ausreichend Gelegenheit zum Spielen zu geben.

Entsprechend dem städtebaulichen Gesamtkonzept ist der erforderliche Spielplatz gut erreichbar und zentral im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angeordnet.

Zur Ermittlung des Flächenbedarfes wird eine Spielplatzfläche von 2,4 m² je Einwohner als Bemessungsgrundlage angenommen. Bei ca. 70-80 Wohneinheiten mit angenommenen 4 Personen ist mit einer Einwohnerzahl von etwa 300 zu rechnen. Dementsprechend ergibt sich ein Spielplatzflächenbedarf von 300 x 2,4 = 720 m².

Das für den zukünftigen Spielplatz vorgehaltene Areal besitzt eine Gesamtgröße von 1.088 m² und ist damit deutlich größer als die erforderliche Fläche. Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Spielfläche kann somit sichergestellt werden.

Durch die direkte Anordnung der öffentlichen Spielfläche an entsprechend festgesetzte Geh- und Radwege ist eine gut erreichbare und vom Kraftfahrverkehr wenig beeinträchtigte Zuwegung vorgegeben. Das Flächenangebot ermöglicht eine attraktive Gestaltung und Bepflanzung, so dass in Verbindung mit der fußläufigen Verknüpfung ein attraktives Spielangebot geschaffen wird.

19. Denkmalpflege

Bau- und Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Erkenntnisstand im Planbereich nicht vorhanden, so dass die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege nicht berührt werden.

20. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Flächen, die gemäß § 9 Abs. 5 BauGB zu kennzeichnen sind, liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor.

21. Kosten

Der Stadt Marl entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Lediglich für die ca. 10.000 m² städtischer Flächen sind bei der Umsetzung der Planung Erschließungskosten zu entrichten.

Sämtliche durch Maßnahmen dieses Planes entstehenden Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Kostenschätzung Straßenbau	615.000 DM
Kostenschätzung Schmutzwasserkanal	275.000 DM
Kostenschätzung Regenwasserkanal	180.000 DM
Kostenschätzung Versickerungsanlagen	100.000 DM
Summe	1.170.000 DM
Mehrwertsteuer (z. Zt. 16 %)	187.200 DM
Gesamtsumme	**1.357.200 DM**

In dieser Summe sind keine Kosten für Ingenieurleistungen enthalten.

22. Städtebaulicher Vertrag

Zum Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Marl und dem Erschließungsträger, der alle Voraussetzungen und Bindungen für eine unverzügliche Realisierung des Vorhabens sichert.

Mit dem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist nach Satzungsbeschluss, sowie zur Vorlage einer Bestätigung einer renommierten Bank, aus der sich ergibt, dass die Finanzierung der Erschließung sichergestellt ist.

Marl, 11.02.2002
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Rath

Baudezernent

B e g r ü n d u n g
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 d für den Bereich Halterner Straße zwischen Neulandstraße und Schulstraße

Endstandsfassung vom 16.07.2004

In diese Begründung sind alle vom Rat der Stadt Marl am 13.05.2004 beschlossenen Änderungen und Ergänzungen eingearbeitet.

I. Anlass der Änderung und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 6 d der Stadt Marl ist seit dem 12. Februar 2002 rechtsverbindlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.6 d erfasst Teilflächen im nördlichen und mittleren Geltungsbereich, beiderseits des Rosmarinwegs und südlich des Buchsbaumwegs.

Im Zuge der Detailplanungen zur Umsetzung der jeweiligen Baumaßnahmen wurde festgestellt, dass einerseits durch geringfügige Erweiterungen der zu bebauenden Flächen und durch die Änderung der Bauweise und durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl in Teilbereichen des Bebauungsplanes die Bebaubarkeit der jeweiligen Baufenster optimiert werden kann. Andererseits durch die Änderung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse eine optimierte Wohnausnutzung der Dachräume erreicht werden kann, um so heutigen Wohn- und Planungsbedürfnissen Rechnung zu tragen.

Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen ist es erforderlich, ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 6 d durchzuführen.

II. Flächennutzungsplan

Die zu ändernden Teilflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

III. Planungsrechtliche Situation

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 d festgesetzten zu bebauenden Flächen werden entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes zurzeit mit einer Wohnbebauung bebaut. Die zu ändernden Teilflächen liegen überwiegend im Übergangsbereich zu den festgesetzten Verkehrs- und Erschließungsflächen.

IV. Erläuterungen und Begründung zum geänderten Planinhalt

Im nördlichen Geltungsbereich, direkt südlich des Buchsbaumweges, setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6 d in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) eine zwingend zweigeschossig zu bebauende Fläche fest. Innerhalb dieser festgesetzten Baufläche sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Nach nunmehr vorliegenden Detailplanungen soll hier eine reine Einzelhausbebauung realisiert werden. Bei der hieraus resultierende Grundstücksteilung der Baufläche, verbunden mit den einzuhaltenden Abstandsflächen, wird die bisher festgesetzte südliche Baugrenze geringfügig überschritten. Durch die geringfügige Überschreitung der Baugrenze werden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung nicht berührt, so dass in Angleichung des jetzigen Bauplanungsstandes eine Änderung der südlichen Baugrenze entsprechend dem Änderungsentwurf städtebaulich

vertretbar ist.

Aufgrund der hier vorhandenen topographischen Verhältnisse (Geländegefälle) und der sich daraus ergebenen städtebaulich nicht optimalen Höhenentwicklung, ist eine Abweichung von der bisher festgesetzten zwingend zweigeschossigen Bebaubarkeit aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, so dass über die nunmehr festgesetzte max. zweigeschossige Bebaubarkeit, mit dem zweiten Vollgeschoss im Dachraum, eine höhenmäßig optimalere Einordnung der Neubebauung erreicht wird.

Des weiteren setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6 d im nördlichen Geltungsbereich, östlich der Halterner Straße und südlich der Schulstraße (Kreuzungsbereich Halterner Straße/Schulstraße), in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) eine abweichend festgesetzte Bauweise (Gartenhof-Reihenhäuser) fest. Die Grundflächenzahl ist auf 0,6 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Die hier getroffenen Festsetzungen berücksichtigen als kompakte Bauform die erhöhten Lärmbelastung im Bereich der Kreuzung Halterner Straße/Schulstraße. Im Zuge konkretisierter Planungs- und Vermarktungsbedürfnisse wurde festgestellt, dass sich die Sonderbauform einer Gartenhof-Reihenhausbebauung (abweichende Bauweise) als äußerst schwierig vermarktbar darstellte. Vor diesem Hintergrund wurde eine in sich geschlossene reine Reihenhausbebauung in bezug auf die gegebene Verkehrslärmproblematik schalltechnisch untersucht. Nach nunmehr vorliegenden Detailplanungen soll hier in geschlossener Bauweise mit Berücksichtigung von Lärmschutzanforderungen eine Reihenhausbebauung realisiert werden. Durch die Neufestsetzung der geschlossenen Bauweise (g) und die damit verbundene Änderung der Textfestsetzung Nr. 2.1 und Nr. 3.1 einschließlich der Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,2 wird die Vermarktung und somit die Bebaubarkeit optimiert. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung werden nicht berührt, so dass in Angleichung an den jetzigen Bauplanungsstand eine Änderung entsprechend dem Änderungsentwurf städtebaulich vertretbar ist. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Detailplanung zur Umsetzung einer Reihenhausbebauung einschließlich Nebenanlagen, wird im nördlichen Bereich der festgesetzte Gemeinschaftsgaragenanlage, direkt südlich der Schulstraße, ergänzend ein privater Grünstreifen festgesetzt.

„Im Bereich südlich der Einmündung des Buchsbaumweges in die Halterner Straße setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6 d im nördlichen Geltungsbereich eine öffentliche Verkehrsfläche/Parkplatz und im weiteren Verlauf nördlich des Buchsbaumweges eine private Stellplatzfläche mit einem Pflanzgebot von zwei Bäumen fest. Durch die geringfügige Verlagerung (öffentlicher Parkplatz) und der Einbeziehung der nicht mehr benötigten privaten Stellplatzfläche als öffentliche Parkplatzfläche, wird das Angebot an öffentlichen Parkmöglichkeiten beibehalten, wobei aber durch die nun mögliche Erweiterung der zu bebauenden Fläche (Baugebiet WA_C) die Bebaubarkeit und der Baugrundstückszuschnitt optimiert werden kann. Die entfallenden zwei anzupflanzenden Bäume im Bereich der bisher festgesetzten privaten Stellplatzfläche werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen, sodass naturschutzrechtliche Belange (Eingriffsregelung) nicht betroffen sind. Durch diese Änderung werden die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht beeinträchtigt."

Im mittleren Geltungsbereich, westlich und östlich des Rosmarienweges, sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 d eingeschossig zu bebauende Flächen festgesetzt. Aufgrund unterschiedlichster Dachkonstruktionen mit zulässigen Dachaufbauten, ist rein rechnerisch ein zweites Vollgeschoss im Dachraum schnell erreicht. Um eine optimierte Wohnausnutzung im Dachraum zu ermöglichen und so den heutigen Wohn- und Planungsbedürfnissen zu entsprechen, soll das zweite Vollgeschoss im Dachraum zugelassen werden. Durch die Festsetzung der max. zweigeschossigen Bebaubarkeit mit der textlichen Einschränkung des zweiten Vollgeschosses im Dachraum, wird in dem äußeren Erscheinungsbild weiterhin die Eingeschossigkeit der Neubebauung gesichert, so dass die städtebauliche geordnete Höhenstrukturierung entsprechend dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes erhalten bleibt.
Des weiteren wurde hier festgestellt, dass durch geringfügige Erweiterungen bzw. Verschiebungen der zu bebauenden Flächen in Teilbereichen eine optimierte Bebaubarkeit erreicht wird. Da die allgemeinen städtebaulichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes nicht berührt werden, sind die

entsprechenden Änderungen städtebaulich vertretbar.

„Im südlichen Bereich des Rosmarinweges, direkt nördlich der vorhandenen Versickerungsfläche, setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6 d zwei in West – Ostrichtung orientierte zu bebauende Flächen fest. Entsprechend dem Erschließungs- und Stellplatzbedarf sind zugeordnete Carport-, Stellplatz- und Garagenflächen und eine private Erschließung festgesetzt. Zwischen der festgesetzten Gemeinschaftscarportanlage (GCp) und dem direkt nördlich verlaufenden festgesetzten Fuß- und Radweg, ist eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und im weiteren Verlauf eine Vorgartenfläche festgesetzt. Im unmittelbaren Bereich des Rosmarinweges und der vorhandenen Versickerungsfläche setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6 d eine öffentlich Parkplatzfläche fest. Im Zuge der Planungsumsetzung wurde festgestellt, dass für die bisher festgesetzte Bebaubarkeit einschließlich der Grundstückszuschnitte derzeit kein Käufermarkt vorhanden ist, jedoch eine rege Nachfrage nach kleineren Baugrundstücken besteht. Durch eine Umorientierung der zu bebauenden Flächen parallel zum Rosmarinweg (Nord- Südrichtung) können kleinere Baugrundstückszuschnitte angeboten werden, so dass eine verbesserte Vermarktung erreicht werden kann. Die nunmehr beabsichtigte Stellung der Neubebauung (paralell zum Rosmarienweg) folgt in der städtebaulichen Einordnung und Stellung dem bereits vorhandenen Baubestand im südlich angrenzenden Bereich des Rosmarienweges und ist somit städtebaulich vertretbar. Da die Erschließung jetzt ausschließlich vom Rosmarienweg erfolgen soll, wird die bisher festgesetzte private Erschließung aufgehoben. Durch die veränderte Lage des Baufeldes wird es notwendig, bisherige Festsetzungen aufzuheben und neu festzusetzen.“

„Die im Einmündungsbereich des festgesetzten Fuß- und Radweges in den Rosmarienweg dargestellte kleinere Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern wird aufgrund der neuen Erschließungssituation (Garagenzufahrt) im Bereich der vorhandenen Versickerungsfläche neu festgesetzt, so dass naturschutzrechtliche Belange (Eingriffsregelung) nicht betroffen sind.“

„Wie bereits erwähnt, setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan im unmittelbaren Bereich des Rosmarienweges und der Versickerungsfläche eine öffentliche Parkplatzfläche fest. Um im direkten Angrenzungsbereich (neue Baufläche) die Zufahrtssituation zur Erschließung notwendiger Stellplatz- und Garagenanlagen zu ermöglichen, wird auf zwei Parkplätze verzichtet. Da im Plangebiet ein Überhang an öffentlichen Parkplätzen besteht, erscheint ein Verzicht von zwei Parkplätzen vertretbar, um so den privaten Stellplatzbedarf auf den jeweiligen Baugrundstücken zu sichern.“

V. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die geringfügigen Erweiterungen bzw. Unorientierung von zu bebauenden Flächen ist die Abwägung bezüglich der naturschutzrechtlichen Belange (Eingriffsregelung) nicht betroffen, da die festgesetzte ausschlagsgebende Grundflächenzahl nicht geändert wird.

VI. Kosten

Kosten entstehen der Stadt Marl durch die Änderung nicht.

Marl, 16.07.2004
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L. S. gez. Rath

Baudezernent

Stadt Marl

Bebauungsplan Nr. 6 d

2. Änderung

Begründung

Endstandsfassung
(rechtsverbindlich am 20.10.2016)

August 2016

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich der 2. Änderung liegt im Ortsteil Marl-Sinsen und befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 d, der seit dem 11. 02. 2002 rechtsverbindlich ist. Zu dem Bebauungsplan gehört die Gestaltungssatzung für den Bereich Halterner Straße zwischen Neulandstraße und Schulstraße in der Endstandsfassung vom 21.06.2012.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt im südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 d, im westlich Anschluss an die Wohnstraße Rosmarinweg. Der ca. 0,25 ha große Änderungsbereich ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und erfasst eine private Hof-und Gartenfläche, die zwischen der Bebauung an der Halterner Straße Haus-Nr. 160, 162 und 162 a im Westen und dem Rosmarinweg im Osten liegt.
Der Bereich der 2. Änderung wird begrenzt:

- im Norden durch die nördlich angrenzende Einzel-/ Doppelhausbebauung westlich Rosmarienweg;
- im Osten durch die Wohnstraße Rosmarinweg;
- im Süden durch die dreigeschossige Straßenrandbebauung der Neulandstraße;
- im Westen durch die die zwei bis dreigeschossige Straßenrandbebauung der Halterner Straße;

Der Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück Nr. 730 und zum Teil das Flurstück Nr. 1067 der Gemarkung Marl, Flur 180. Um eine eindeutige Lesbarkeit sicherzustellen, wird eine Neuzeichnung des Planwerkes mit der Darstellung des Geltungsbereiches der 2. Änderung vorgenommen.
Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung sind aus dem Bebauungsplanänderungsentwurf ersichtlich.

Ziel und Anlass der Änderung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, eine Innenbereichsfläche einer wohnbaulichen Nachverdichtung zuzuführen.
Im Zuge der Innenentwicklung sollen nicht benötigte Hof- Gartenflächen einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Hierzu zählen Teile der Grundstücke (Flurstücke Nr. 730 und Nr. 1067 der Flur 180) die zurzeit als Zufahrts- bzw. Hof- und Gartenfläche von der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße „Rosmarinweg“ und der Bebauung an der Halterner Straße genutzt werden.
Zur städtebaulich verträglichen Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung soll auf der vorhandenen Hof- und Zufahrtsfläche sowie auf einem Teilbereich einer Gartenfläche eine Wohnbauergänzung im umbauten Innenbereich, ermöglicht werden.

Ziel der Änderung ist die Neuordnung von Baugrundstücken im rückwertigen Grundstücksbereich Halterner Straße 160, 162 und 162 a sowie die planungsrechtliche Sicherung einer privaten Erschließung.

Durch die gewählten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung soll sichergestellt werden, dass sich die geplante ergänzende Wohnbebauung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt. Die Änderung des Bebauungsplanes soll die im Umfeld bestehenden Bedingungen sowie die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung berücksichtigen.

Verfahren

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.6 d wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Die im § 13 a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind erfüllt.
Es handelt sich um eine Nutzbarmachung im Sinne einer Nachverdichtung von Innenbereichsflächen.

Übergeordnete Planung

Regionalplan

Der Regionalplan für die Bezirksregierung Münster, Teilabschnitt „Emscher-Lippe“, (genehmigte Fassung vom 12.11.2004), weist für den Planbereich einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marl als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Bebauungsplan

Die Änderung liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 d, der für den betroffenen Änderungsbereich „Allgemeines“ Wohngebiet festsetzt.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht ergänzende Wohngebäude im rückwertigen Grundstücksbereich der vorhandenen Bebauung Halterner Straße 160, 162 und 162 a vor. Die umgebene Wohnbebauung bleibt entsprechend der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 d in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Die Erschließung der neuen Baufläche erfolgt vom Rosmarienweg aus über einen privaten Wohnweg.

Erläuterung / Inhalt der Änderung

Die Ausweisung des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) wird entsprechend der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 d beibehalten. Die Änderung betrifft in erster Linie die Abgrenzung der ergänzenden überbaubaren Fläche (Baufeld) und die Differenzierung der offenen Bauweise als Einzel-/ Doppelhausbebauung. Durch die neu festgesetzte überbaubare Fläche (Baufeld) und die Beibehaltung der bisher festgesetzten Grundflächenzahl erfolgt eine ausgewogene Nachverdichtung. Mit der Bestimmung der geplanten Gebäudestandorte wird ein verträgliches Verhältnis zur angrenzenden bestehenden Bebauung gesichert.

Bei den Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen wird die angrenzend bestehende Bebauung als Kriterium berücksichtigt, um auf diese Weise die Grundzüge der vorhandenen Gestaltungsformen aus dem Siedlungsbild weiterzuführen.

Die Erschließungssicherung erfolgt über die vorhandene Wohnstraße Rosmarinweg, mit der Ausweisung eines Grundstückszufahrtsbereiches südlich der bestehenden Bebauung im Änderungsbereich.

Mit der Neubebauung im umbauten Innenbereich und deren geplanten Zufahrt vom Rosmarinweg entsteht eine funktionale verbesserte Erschließung der Bestandsbebauung, die zur Zeit noch von der Halterner Straße über eine Zufahrt angebunden ist.
Die städtebaulichen Ziele bzw. Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind durch die partielle Änderung nicht nachteilig berührt. Die Leistungsfähigkeit der Infrastruktur bzw. Erschließung wird durch die Änderung nicht überfordert.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit, Lesbarkeit und der zukünftigen Handhabung des Planwerkes, werden der Plan und die textliche Festsetzung in der geänderten Fassung für den Änderungsbereich neu dargestellt.

Planrechtliche Aussage / Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in der Festsetzung unberührt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird von 0,8 auf das Maß von

0,6 für die geplante Bebauung reduziert. Mit der geminderten Geschossflächenzahl wird eine Abstufung der Baukörper zum Innenbereich erzielt und die Proportionen von der nördlich angrenzenden vorhandenen Innenbereichsbebauung übernommen. Ebenso ist die Übernahme der Geschossigkeit für die geplante Bebauung vorgesehen, allerdings mit der Einschränkung, das zweite Vollgeschoss nur im Dachbereich zuzulassen. Diese Einschränkung dient einer ausgewogenen Raumproportion zu der bestehenden Bebauung.

Bauweise/ überbaubare Flächen
Die in der Änderung festgesetzte Differenzierung der offenen Bauweise in Einzel-/ Doppelhausbebauung begründet sich in der abgestuften kleinteiligeren Bebauungsstruktur für den Innenbereich gegenüber der vorhandenen umbauten Situation.
Durch die Festlegung der Baugrenzen erfolgt eine Sicherung der zukünftigen Stellung der baulichen Anlagen, ohne negative Auswirkungen auf den Gesamtraum. Die Anordnung des Baufeldes erfolgt unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange und im Hinblick auf die Vermeidung möglicher gegenseitiger Beeinträchtigungen bei der Nutzung von Freiflächen.

Verkehrsfläche / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Für den Anschluss der geplanten Wohnbebauung ist die vorhandene Straße (Rosmarinweg) als öffentliche Verkehrsfläche in der Dimensionierung als ausreichend zu bezeichnen. Die Zufahrt zu der geplanten Wohnbebauung wird aus Gründen der möglichen Aufteilung der Grundstücksflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Diese Ausweisung beinhaltet eine sinnvolle, konfliktfreie Ergänzung zu der bestehenden Erschließung.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Umweltbelange
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.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Planänderung auf die einzelnen Schutzgüter bewertet. Eine Überprüfung des Biotopkatasters der 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 Änderungsplanung nicht zu erwarten. 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.

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. Die artenschutzrechtliche Prüfung stellt ein eigenständiges Prüfprogramm mit spezifischen materiellen Anforderungen und Gewichten in der Abwägung dar.
Zur Überprüfung des Vorkommens von planungsrelevanten Arten erfolgte in einem ersten Schritt eine Auswertung von online-Informationen des LANUV über planungsrelevante Arten des Messtischblattes. Dabei wurde überprüft, ob und ggf. inwieweit sich Habitatansprüche der im Bereich des Messtischblattes (MTB) bisher festgestellten planungsrelevanten Arten mit dem Requisitenangebot des Untersuchungsraumes decken. Für den Großteil der in den MTB in den genannten Biotoptypen potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten ist das Vorkommen auf der Planfläche unwahrscheinlich. Für einige Arten, die vor allem Gärten und Gebäude als Sekundärlebensräume nutzen, konnte deren Vorkommen nicht ausgeschlossen werden.
Diese Arten wurden einer näheren Betrachtung unterzogen, um die Möglichkeit einer Beeinträchtigung lokaler Populationen abzuschätzen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen und der umgebenden Ausweichmöglichkeiten (Gärten, Gebäude, Offenland) sind potenziell keine planungsrelevanten Arten in ihrem Erhaltungszustand gefährdet.

Da im erstellten ASP-Protokoll A in Stufe I eine Auslösung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Planes bzw. Realisierung des Vorhabens ausgeschlossen wird, ist eine Durchführung der Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II nicht mehr notwendig.

Aufgrund der nur in geringem Maß erfüllbaren Habitatansprüche auf der Planfläche wurde für fast alle der potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten eine Beeinträchtigung in ihrem Erhaltungszustand ausgeschlossen.

Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass durch das Planvorhaben, einschließlich der Fällung von Einzelbäumen, keine potenziell wertvollen Gehölzstrukturen des Umfelds in ihrer möglichen Funktion relevant beeinträchtigt werden. Das Umfeld bietet auch bei Bebauung der Planfläche mit ähnlichen Strukturen (Bebauung und Gärten) genug an mindestens gleichwertigem Lebensraum. Es liegt keine Beeinträchtigung einer lokalen Population vor.

Erschließung / Stellplätze
Die Anbindung an das städtische Straßennetz des Änderungsbereiches wird mit der Innenbebauung über den Zufahrtsbereich von der Wohnstraße Rosmarinweg mit der Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert. Die geplante Innenbereichsbebauung bewirkt die Aufhebung der bestehenden Zufahrt des Bestandsgebäudes am Rosmarinweg über die Halterner Straße an das städtische Straßennetz. Nach der Änderung erfolgt die zukünftige Zufahrtssituation der Bestandsbebauung ebenfalls über die Wohnstraße „Rosmarinweg“.
Die Deckung des Parkraumbedarfs erfolgt auch weiterhin auf den privaten Grundstücken. Es können ausreichende Besucher- und Anwohnerstellplätze auf den Grundstücken zur Verfügung gestellt werden.
Zur Sicherung der erforderlichen Stellplätze wird folgende Festsetzung in der Änderung aufgenommen: „ Auf Baugrundstücken mit 1 Wohneinheit je Wohngebäude sind pro Wohngebäude mindestens 2 unabhängig voneinander anfahrbare Garagen oder Stellplätze vorzusehen. Auf Baugrundstücken mit 2 Wohneinheiten je Wohngebäude sind pro

Wohngebäude mindestens 3 unabhängig voneinander anfahrbare Garagen oder Stellplätze vorzusehen."

Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt mit Anschluss an das bestehende Entwässerungssystem. Das Schmutzwasser wird an den vorhandenen Mischwasserkanal im Rosmarinweg angeschlossen. Das Regenwasser wird gemäß § 51a LWG NRW auf dem Grundstück versickert.

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.

Altlasten/Kampfmittel

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 abzustimmen.
Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (mittlere Bombardierung) kann eine – derzeit nicht erkennbare – Kampfmittelbelastung der untersuchten Fläche nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Deshalb werden weitere Maßnahmen (das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben, Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift) als erforderlich angesehen und empfohlen.

Bergbau

Eine Kennzeichnung erfolgt 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.

Denkmalschutz

Bau- bzw. Bodendenkmäler sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Bei Bodenfunden sind die §§ 15 und 16 DSchG NW zu beachten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Flächenbilanz
Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich keine Flächenveränderung.

Auswirkungen
Die Änderung führt zu der verbesserten Ausnutzung von Flächen, die dem bestehenden Siedlungsraum zuzuordnen sind und führen zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen, die sich nicht innerhalb des Siedlungsbereiches befinden. Durch die Aufnahme in das Ordnungsgefüge der bestehenden baulichen Situation, wird die städtebauliche Zuordnung gewährleistet. Negative Auswirkungen der zukünftigen baulichen Situation auf das bestehende Umfeld sind nicht zu erwarten.

Gelsenkirchen, 23.08.2016

Entwurfsverfasser:

Stadt.-und Regionalplaner
Arch. Dipl. - Ing.
Gregor Baumeister
45891Gelsenkirchen - Birkenkamp 8
Tel. [0209] - 78 76 54 Fax.[0209] - 78 76 90
46348 Raesfeld - St.Sebastian 14a
Tel. [02865] - 10 80 9 - s+r@gbaumeister.de

Marl, den 23.08.2016

Der Bürgermeister

Im Auftrag

gez. Schaffrath

Amtsleiter Planungs- und Umweltamt