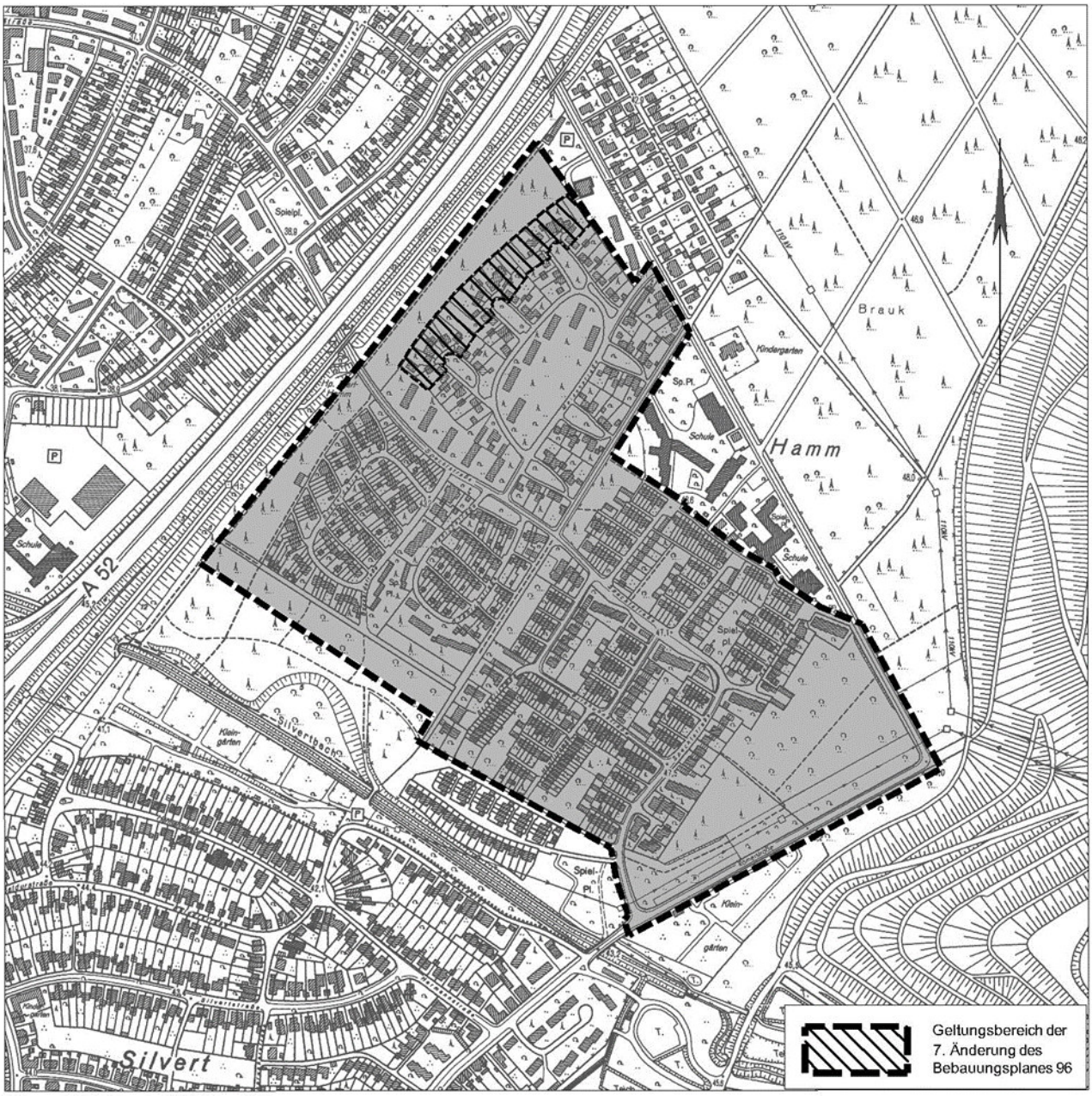
7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96
„Neue Waldsiedlung“

BEGRÜNDUNG

S



Stadt Marl

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 „Neue Waldsiedlung“ der Stadt Marl für den Bereich zwischen östlich der A 52 / Eisenbahn, westlich der Meisenstraße

- Begründung – S (Satzung)

Städtebauliche Begründung

1. Anlass zur Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes 4
2. Räumlicher Geltungsbereich 4
3. Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse 6
4. Bebauungsplanverfahren 6
5. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen 8
5.1 Landes- und Regionalplanung 8
5.2 Flächennutzungsplan 8
5.3 Bebauungsplan 8
5.4 Landschaftsplan 8
5.5 ISEK 8
5.6 Klimaschutzkonzept 9
5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege 9
6. Sonstige Planungen und Vorgaben 9
6.1 Kinder- und Jugendbeteiligung 9
6.2 Klimaanalyse RVR 9
6.3 Schutzwürdigkeit der Böden 10
6.4 Starkregengefährdung 10
6.5 Baumschutzsatzung 10
6.6 Stellplatzsatzung 10
7. Städtebauliches Konzept 11
8. Inhalt des Bebauungsplanes 11
8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 11
8.1.1 Art der baulichen Nutzung 11
8.1.2 Maß der baulichen Nutzung 12
8.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 12
8.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 12

8.2 Gestalterische Regelungen und Festsetzungen 12
8.2.1 Dachform 13
8.2.2 Gauben 13
8.2.3 Anbauten 13
8.3 Erschließung 13
8.4 Ver- und Entsorgung, Hochwasserschutz 14
8.4.1 Versorgung 14
8.4.2 Entsorgung 14
8.4.3 Entwässerung 14
8.5 Grünordnung und Landschaftsplanung 14
8.5.1 Dachbegrünung 14
9. Belange des Umweltschutzes 14
9.1 Umweltbericht 14
9.2 Eingriffsregelung 15
9.3 Artenschutz 15
9.4 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittel, Bergbau 16
9.4.1 Altlasten 16
9.4.2 Kampfmittel 16
9.4.3 Baugrund 16
9.5 Hochwasserschutz und Starkregen 16
9.6 Klimaschutz und Klimaanpassung 16
9.7 Immissionsschutz 17
9.8 Anfälligkeit für Störfälle und sonstige Unfälle und Katastrophen 20
10. Flächenbilanz 20
11. Kosten 20
12. Entwurfsverfasser 20

1. Anlass zur Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes

In der Stadt Marl ist laut dem derzeit im Entwurf befindlichen Handlungskonzept Wohnen eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen. Die Stadt Marl verfolgt das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Hierbei spielt die Aktivierung von Bauflächen nach dem Grundsatz einer vorrangigen Innenentwicklung eine besondere Rolle.

Die siebte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Neue Waldsiedlung“ soll zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Bestand aufgestellt werden. Die wohnbauliche Entwicklung der Freiflächen im Plangebiet wurde durch die Anwohner angeregt, um vorhandene Bauflächenreserven in integrierter Lage in Marl-Hamm zu aktivieren und einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung sollen Flächen für Einzel- bzw. Doppelhäuser bereitgestellt werden. Eine Erschließung der potentiellen neuen Grundstücke soll über kurze, private Stichstraßen, abgehend von der bestehenden Ringerschließung, erfolgen. Planungsziel ist eine moderate Nachverdichtung einer bestehenden Bebauungsstruktur. Die Aktivierung der Bauflächen stellt einen städtebaulich sinnvollen Beitrag zur Deckung des Marler Wohnbedarfs nach dem Grundsatz einer vorrangigen Innenentwicklung dar.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das rund 13.700 m² große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Marl-Hamm. Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 erfasst teilweise die Flurstücke 153, 156 und 158 sowie gänzlich die Flurstücke 533, 535 – 538, 545 – 549, 557 – 562, 1789, 1790, 1802 sowie 1803 der Flur 195.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 1099 der Flur 195 (Wald),
- im Nordosten durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 562 der Flur 195 (Meisenstraße 64)
- im Südosten teilweise durch Grundstücksgrenzen der Flurstücke 533, 538, 545, 557, 562, 1790 sowie zum Teil der Flurstücke 153, 156 und 158 und
- im Südwesten durch die südwestliche Grenze der Flurstücke 533 und 1803.

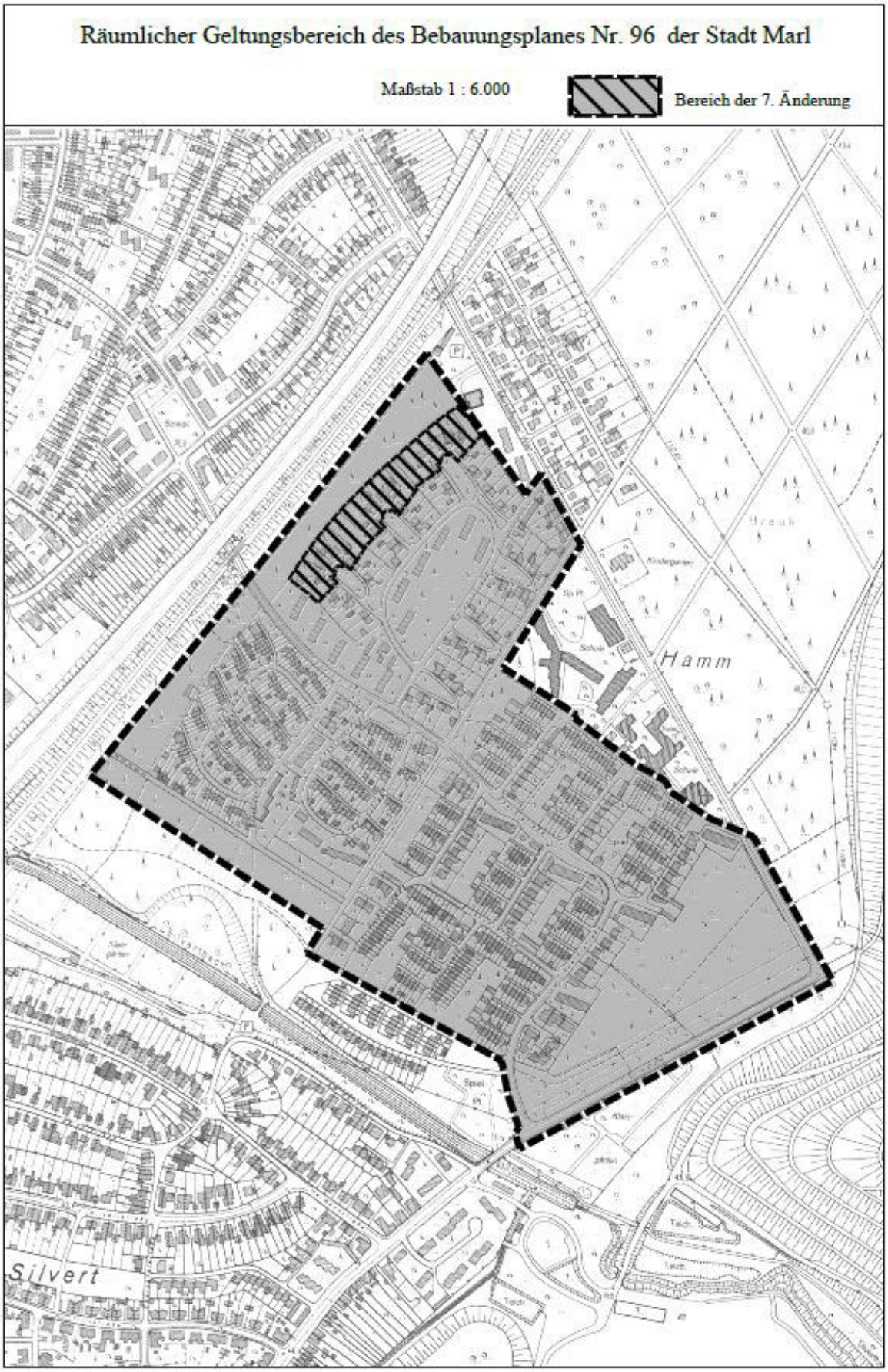


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 "Neue Waldsiedlung" in grau und 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 schraffiert (Quelle: Stadt Marl)

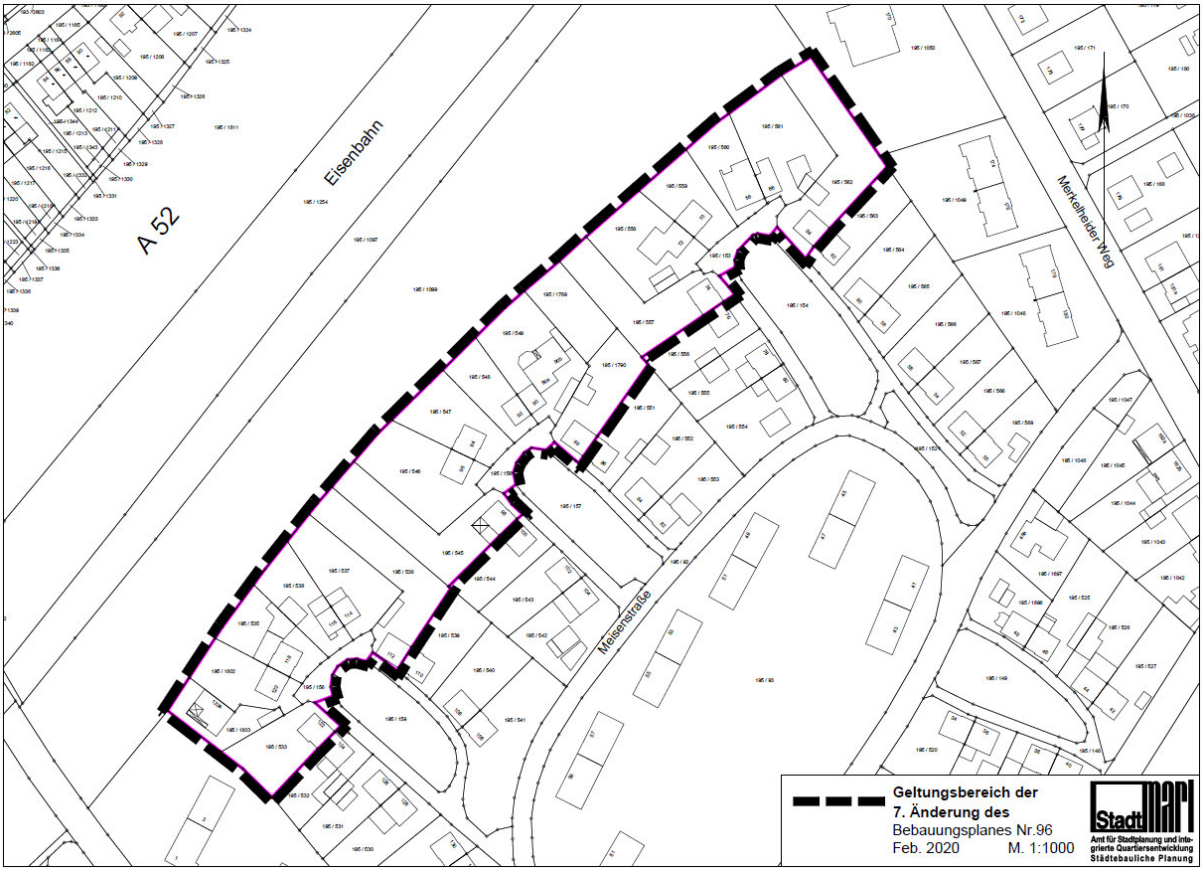


Abbildung 2: Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 "Neue Waldsiedlung" (Quelle: Stadt Marl)

3. Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse

Der von der 7. Änderung betroffene Geltungsbereich ist gekennzeichnet durch eine offene Bauweise mit zweigeschossigen Doppelhäusern mit Satteldach. Eingeschossige Anbauten mit Flachdach im rückwärtigen Bereich gehören ebenso zum Ortsbild wie großzügige Nebenanlagen auf den Grundstücken. Die Grundstücke liegen jeweils am westlichen Ende von drei Ringstraßen, durch die die Erschließung gesichert ist.

Die Wohngrundstücke gehören privaten Eigentümern. Die Verkehrsflächen sind im städtischen Besitz.

4. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 96 „Neue Waldsiedlung“ ist seit dem 29.10.1982 rechtskräftig. Er ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Marl entwickelt. Der überwiegende Teil der Wohnbebauung war zum Aufstellungsbeschluss bereits vorhanden. Sie wurde in den 60er Jahren des vergangenen Jahrhunderts vornehmlich für die Arbeitskräfte des Bergbaus mit Reihenhäusern, Doppelhäusern und Mietwohnungsbauten bebaut.

Bis heute wurden an dem Bebauungsplan 6 Änderungsverfahren durchgeführt. Die 6. Änderung beinhaltete die Zulässigkeit von Dachgauben sowie die Ergänzung eines Hinweises zur Beachtung der Maßgaben der Landesbauordnung von Nordrhein-Westfalen und ihrer zugehörigen Verwaltungsvorschrift bei der Errichtung von Aufenthaltsräumen. Die Rechtskraft besteht seit dem 18.07.2008.

Der Aufstellungsbeschluss der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 erfolgte am 28.11.2019 durch den Rat der Stadt Marl. Die Bekanntmachung erfolgte am 13.12.2019 im Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl.

Die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 „Neue Waldsiedlung“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden erfüllt:

- Die Größe der Grundfläche setzt sich aus weniger als 20.000 Quadratmetern zusammen, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne , die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Es wird keine Zulässigkeit eines Vorhabens durch die Bebauungsplan-Änderung begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB genannten Schutzgütervor oder der Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 13a Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Abgesehen wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 17.04.2023 bis einschließlich 17.05.2023 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte zeitgleich.
Die eingegangenen Anregungen wurden geprüft und haben in begründeten Fällen Eingang in den Bebauungsplanentwurf gefunden. Über die eingegangenen Stellungnahmen entscheidet der Rat der Stadt Marl abschließend im Rahmen der Abwägung. Daraufhin wird die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 durch den Rat der Stadt Marl als Satzung beschlossen. Durch die öffentliche Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

5. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan Teilabschnitt Emscher-Lippe (Stand 2004) liegt das Plangebiet in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Für das Gebiet des Regionalverbands Ruhr wird derzeit der Regionalplan Ruhr aufgestellt, der für die Stadt Marl den bisherigen geltenden Regionalplan ablösen wird. Im Entwurf zum Regionalplan Ruhr (Entwurf Stand Dezember 2022) liegt das Plangebiet ebenfalls in einem ASB.

5.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Marl ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Demnach ist die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar.

5.3 Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 96 der Stadt Marl ist der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) und öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

5.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Landschaftsplanes. Auch ist es kein Bestandteil von einem Schutzgebiet, der Verbandsgrünfläche des RVR oder Waldfläche gemäß Landesforstgesetz NRW. Es gibt keine geschützte Allee im oder entlang des Plangebietes. Naturdenkmale (Bäume oder Findlinge) kommen ebenfalls nicht vor.

5.5 ISEK

Für das Plangebiet liegen im integrierten Stadtentwicklungskonzept Marl 2025+ (ISEK 2025+) keine Planungsansätze vor. Jedoch bestehen für den Stadtteil Marl-Hamm folgende Entwicklungsziele:

- Entwicklung von Wohnnutzung durch Nachverdichtung und Umwandlung von ungenutzten Gebäuden und Leerständen
- Schaffung von altengerechte Wohnangebote
- Sicherung der Wohnqualität
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Vernetzung der Radwege, des ÖPNVs, der Freiräume sowie der Stadtteile

Für die Waldsiedlung in Marl-Hamm der Stadt Marl, zu der auch das Plangebiet gehört, beinhaltet das ISEK den Planungsansatz einer integrierten Quartiersentwicklung, die den städtebaulichen und sozialen Handlungsbedarf der Stadt aufgreift.

Mit einer punktuellen Nachverdichtung im Plangebiet wird diesen Zielen Rechnung getragen.

5.6 Klimaschutzkonzept

Das Klimaschutzkonzept[1] für die Stadt Marl stellt insbesondere die Energie- und CO2-Einsparung als Ziele in den Vordergrund. Dies betrifft Gebäude, den Verkehr und auch die Gestaltung des Umfeldes sowie Wohn- und Aufenthaltsqualitäten im Rahmen stadtklimatischer Optimierungen. Die im Klimaschutzkonzept benannten Vorgaben werden bei Bauleitplanungsverfahren in geeigneter Art und Weise angemessen berücksichtigt.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Klimaschutz und –anpassung werden anhand einer Checkliste zum Klima der Stadt Marl untersucht.

5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Eingetragene Bau- oder Bodendenkmäler bestehen weder innerhalb des Plangebietes noch in seinem Umfeld.

6. Sonstige Planungen und Vorgaben

6.1 Kinder- und Jugendbeteiligung

Der Rat der Stadt Marl hat in seiner Sitzung am 27.09.2018 beschlossen, die Belange von Kindern und Jugendlichen in allen bedeutsamen Projekten der Stadt- und Verkehrsplanung durch intensivere Beteiligungsverfahren einzubinden.

Die Belange von Kindern sind in diesem Bereich nicht wesentlich betroffen, da es sich bei dem Plangebiet lediglich um die Aktivierung von Bauflächenreserven zur punktuellen Nachverdichtung auf einer bereits vorhandenen Wohnbaufläche handelt.

6.2 Klimaanalyse RVR

In der Klimaanalysekarte des RVR[2] wird das Plangebiet als Fläche mit Stadtrandklima dargestellt. Es handelt sich hierbei um meist aufgelockerte und durchgrünte Wohnsiedlungen sowie wohnklimatische Gunsträume, die schwache Wärmeinseln, ausreichenden Luftaustausch und meist gute Bioklimate bewirken.

Laut der Planungshinweiskarte der Stadt Marl wird das Plangebiet dem Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete zugeordnet. Die Bebauungsstrukturen und die Begrünung in diesem Lastraum sind bioklimatisch positiv zu bewerten. Folgende Empfehlungen spricht die Planungshinweiskarte für das Plangebiet aus:

- Günstige Bebauungsstrukturen erhalten,
- Reduktion der Verkehrs- und Hausbrandemissionen,
- Kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen vorsehen,

---

1 Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Marl, Hrsg.: Stadt Marl, Marl Dezember 2013 und Klimaschutzmaßnahmenplan; Stadt Marl, Marl Januar 2016

2 Klimaanalysekarte der Stadt Marl, Regionalverband Ruhr, Referat 20 Klima und Umweltschutz, Essen, August 2021

- Erhaltung und Aufbau von weiteren Gehölzstrukturen.

6.3 Schutzwürdigkeit der Böden

In der Karte der schutzwürdigen Böden des geologischen Dienstes NRW[3] ist das Plangebiet mit einer geringen Wahrscheinlichkeit der Naturnähe der Böden dargestellt. Die Schutzwürdigkeit wurde nicht bewertet.

Die Bodenfunktionskarte des Kreises[4] betrachtet fünf Teilfunktionen des Bodens: die natürliche Bodenfruchtbarkeit, das Biotopentwicklungspotential, die Archivfunktion in Hinblick auf die Natur- und Kulturgeschichte, die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und die Filter- und Pufferfunktion. Für das Plangebiet werden in der Bodenfunktionskarte keine Aussagen getroffen, da die Innenbereichsflächen nicht bewertet wurden.

6.4 Starkregengefährdung

Nach der Starkregengefährdungskarte der Stadt Marl besteht teilweise auf den Gartenflächen und auf den Verkehrsflächen ein besonderes Gefährdungsniveau mit Einstauhöhen von bis zu 10 cm sowie bis zu 50 cm. Auch ist im Bereich der mittleren Ringerschließung eine Starkregen-Gefahren-Cluster aufgezeichnet, bei dem es sich um eine Ballung der Starkregenüberflutungsgefahr in Form von besonders dicht beieinander liegenden Einstaupotenzialen handelt. Entsprechend ist der Versickerungsnachweis des anfallenden Niederschlagswassers auf private Grundstücken für die einzelnen Bauvorhaben im Bauantragsverfahren vorzulegen (s. Kapitel 8.4.3).

6.5 Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung[5] der Stadt Marl gilt grundsätzlich auch für Bäume innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen. Dies gilt zum einen für die im Bebauungsplan als zu erhalten bzw. als anzupflanzen festgesetzten Bäume. Die Anforderungen an den Schutz dieser Bäume sowie die Ersatzpflanzung für abgängige Bäume regeln sich nach der Baumschutzsatzung, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Auch auf alle anderen Bäume im Plangebiet, die aufgrund ihrer Größe unter die Baumschutzsatzung fallen, ist die Satzung vollumfänglich anzuwenden.

6.6 Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Stadt Marl[6] regelt nutzungsbezogen die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Fahrradabstellplätze sowie deren Ausgestaltung. Da der Bebau-

---

[3] Karte der schutzwürdigen Böden BK50, geologischer Dienst NRW, Maßstab 1: 50.000, Stand 2018

[4] Digitale Bodenfunktionskarte des Kreises Recklinghausen, Maßstab 1: 5.000, Stand Dezember 2017

[5] Satzung zum Schutze des Gehölzbestandes in der Stadt Marl (Baumschutzsatzung) vom 01.12.2021

[6] Satzung über die Herstellung und Bereitstellung von Stellplätzen für Personenkraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder in Marl vom 30.10.2018

ungsplan keine gesonderten Festsetzungen zur Anzahl und Ausgestaltung der Stellplätze und Fahrradabstellplätze trifft, ist die Stellplatzsatzung vollumfänglich anzuwenden.

7. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine punktuelle Nachverdichtung auf den rückwärtigen Gartenflächen der Häuser Meisenstraße 64 bis 122 vor. Laut dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 96 ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) und öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung sollen Flächen für Einzel- bzw. Doppelhäuser bereitgestellt werden.

Durch die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 wird zusätzlicher Wohnraum für die Bevölkerung geschaffen. Die Planung leistet somit einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfes der Stadt Marl. Zudem wird die Innenentwicklung der Stadt gestärkt, sodass Außenbereichsflächen vor Bebauung geschützt werden. Außerdem berücksichtigt die Planung gleichzeitig die Umsetzung des privaten Investitionsinteresses.

Die Erschließung der geplanten punktuellen Nachverdichtung soll über die drei bestehenden Ringerschließungen „Meisenstraße“ durch kurze, private Zufahrten erfolgen. Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken des Geltungsbereiches nachzuweisen. Als Grundlage gilt hierbei die Stellplatzsatzung der Stadt Marl.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 96 wird für das Änderungsgebiet entsprechend der mit dem Planverfahren verfolgten Ziel zur Realisierung von einer punktuellen Nachverdichtung für mehr Wohnraum als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie in den meisten Fällen einen höheren Flächenbedarf aufweisen und zusätzlichen Verkehr und Immissionen erzeugen. Dies wäre im Geltungsbereich des Änderungsgebietes aufgrund der städtebaulichen Bestandssituation nicht verträglich.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse

Für das Änderungsgebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Orientierungswerte der GRZ für allgemeine Wohngebiete und 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 überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten GRZ wird in Anlehnung an die bestehende Wohnbebauung ein in sich aufgelockertes Wohnquartier gewährleistet.

Die Wohngebäude sollen mit 2 Vollgeschossen errichtet werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

8.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anlehnung an die bestehenden Wohngebäude wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form von Baugrenzen festgesetzt. Durch die drei Baufenster, die im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 96 erweitert wurden, wird ein großzügiger Spielraum für die vorgesehene Nachverdichtung, die Errichtung der erforderlichen Stellplätze sowie Anbauten ermöglicht. Grundsätzlich orientieren sich die Baufenster an die rundliche städtebauliche Figur der bestehenden Wohnbebauung und den Ringerschließungen. Diese rundliche Form der Baufenster wird im hinteren Bereich des westlichen Baufensters aus Gründen des Bestandsschutzes des vorhandenen Wohnhauses durchbrochen.

8.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Als Regelungsbestandteil zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs trifft die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 Festsetzungen zum Umgang mit oberirdischen Stellplätzen und Garagen. Private Stellplätze, Garagen sowie Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung verfolgt das städtebauliche Ziel, die notwendigen oberirdischen Stellplätze geordnet und flächenmäßig gebündelt unterzubringen, so dass diese im räumlichen Zusammenhang mit den Wohnhäusern errichtet werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.2 Gestalterische Regelungen und Festsetzungen

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 setzt gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW), um

eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Demnach trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur Dachform, zu Gauben und Anbauten.

8.2.1 Dachform

Im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Dachbegrünung vor dem Hintergrund der Herausforderungen des Klimawandels und zur Leistung eines Beitrags zur Klimaanpassung werden als Dachformen Flach- und Pultdächer zugelassen, wobei bei den Pultdächern eine maximale Dachneigung von 20° zulässig ist. Diese Festsetzung gilt ausschließlich für die Neubauten im Rahmen der punktuellen Nachverdichtung. Eine Ausnahme bilden die Bestandswohngebäude, die einen direkten Bezug zum Straßenraum haben. Hier ist die Ursprungsdachform (Satteldach) mit einer Dachneigung von 40°, auch im Falle eines Neubaus oder Erneuerung des Daches, beizubehalten. Dies dient der Sicherung des Bestandes sowie einer geordneten städtebaulichen Einheitlichkeit des Siedlungsbildes.

8.2.2 Gauben

Zur Sicherung der Unterordnung von Gauben wird im Änderungsgebiet nur auf den vorhandenen Satteldächern der Bestandswohngebäude folgende Maßgabe festgesetzt: Die maximale Länge einer Gaube darf je Hausseite max. 50 % der Trauflänge betragen.

8.2.3 Anbauten

Zur Sicherung des Bestandsschutzes und Gewährleistung einer Unterordnung der Anbauten gegenüber den Hauptwohngebäuden sind im Änderungsgebiet nur eingeschossige Anbauten mit Flachdach zulässig. Ausnahmsweise sind bei den Bestandshäusern mit Satteldach auch eingeschossige Anbauten mit einem vom Hauptgebäude abgeschleppten Dach unter Beibehaltung der Dachneigung zulässig.

8.3 Erschließung

Zur Sicherung der Erschließung der bestehenden sowie der geplanten Wohnbebauung werden die an die Bestandsbebauung angrenzenden nördlichen Bereiche der Ringerschließungen an der Meisenstraße weiterhin als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Erschließung der Neubebauung erfolgt über die Ringerschließungen „Meisenstraße“ durch kurze, private Zufahrten.

Die Grundstücke 195/1803 (Hausnummer 120a) und 195/1789 (derzeit Gartenfläche) grenzen nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche. Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Bauvorhaben unter anderem nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Die Erschließung des bestehenden Wohngebäudes Hausnummer 120 (195/1803) ist durch eine Erschließungsbaulast auf dem nördlich angrenzenden Grundstück 195/1802 aus dem Jahre 1998 gesichert. Bezüglich eines möglichen Bauvorhabens auf dem Grundstück 195/1789 ist im Baugenehmigungsverfahren die Sicherung der Erschließung mit einer entsprechenden Erschließungsbaulast nachzuweisen.

8.4 Ver- und Entsorgung, Hochwasserschutz

8.4.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie Telekommunikation wird durch den Anschluss an die bestehenden Netzsysteme gewährleistet.

8.4.2 Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über die Meisenstraße durch die städtische Müllabfuhr. Die Müllbehälter sind zur Entleerung an den Abfuhrtagen in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Ringerschließung zu platzieren.

8.4.3 Entwässerung

In den drei Ringerschließungen der Meisenstraße besteht ein Mischwasserkanal. Die gemeinsame Ableitung von Schmutz- und Regenwasser bei der Neuerschließung von Baugebieten entspricht nicht mehr den allgemein anerkannten technischen Regeln. Das anfallende Regenwasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern. Entsprechend ist für jedes neue Bauvorhaben ein Nachweis für die Versickerung des anfallenden Regenwassers und für die Entwässerung der privaten Zufahrten im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

8.5 Grünordnung und Landschaftsplanung

8.5.1 Dachbegrünung

Aus Gründen der Klimafolgeanpassung setzt die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 für die neu hinzukommenden Wohnhäuser eine Dachbegrünung fest. So sind die festgesetzten Flach- und Pultdächer vollflächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Vor dem Hintergrund der Energiewende und der Energieeinsparung sind Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen in Kombination mit der Dachbegrünung zulässig. Von der Begrünung ausgenommen sind Dachflächen zur Unterbringung von erforderlichen technischen Anlagen, verglaste Dachflächen und nutzbare Dachterrassen. Die nicht begrünten Anteile der Dachflächen dürfen maximal 20 % der Gesamtdachfläche betragen.

9. Belange des Umweltschutzes

9.1 Umweltbericht

Im Zuge der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung (§ 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB).

9.2 Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren kann die Notwendigkeit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entfallen, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 zu erwarten sind, als zulässig im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu bewerten sind.

9.3 Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich gemäß der Verwaltungsvorschrift Artenschutz[3] aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG.

Entsprechend wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 durch das Amt für Klimaschutz und Nachhaltigkeit der Stadt Marl durchgeführt. Zunächst wurde eine Datenrecherche zum potenziellen Vorkommen planungsrelevanter Arten durchgeführt. Dazu wurde das Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ des Landesamtes für Natur-, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) sowie das Landschaftsinformationssystem NRW (@LINFOS) abgefragt. Dabei konnten keine weiteren Hinweise auf Arten erbracht werden. Weitere Auswertungen der Meldeplattformen Observation.org und des Arbeitskreises Amphibien und Reptilien Nordrhein-Westfalen ergaben keine weiteren Meldungen planungsrelevanter Arten. Die Auswertung des Säugetieratlas NRW ergab ein weiteres Ergebnis, welches über die Liste der planungsrelevanten Arten nach Messtischblattabfrage des LANUV hinaus aufgeführt wird. Nach der Datenrecherche erfolgte eine Ortsbesichtigung, wobei keine planungsrelevanten Arten angetroffen wurden.

Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass das Plangebiet keine essenziellen Habitatstrukturen für den Erhalt planungsrelevanter Arten darstellt. Unter Beachtung folgender Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann das Eintreten von Verbotsbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden:

- <u>Fledermäuse:</u>
  - Entnahme des in einer überbaubaren Fläche (Flurstück 1789) gelegenen Spechtbaumes vorsorglich in der für Fledermäuse konfliktarmen kalten Jahreszeit (Ende November bis Anfang Februar)
  - Abbrucharbeiten an Gebäuden möglichst im Zeitraum Oktober bis November bei Temperaturen über 10°C in Verbindung mit einer Umweltbaubegleitung

- <u>Vögel:</u>
  - Baureifmachung außerhalb der Brutzeit potenziell vorkommender Brutvögel zur Vermeidung von möglicher Zerstörung von Gelegen oder das Töten von Nestlingen

- Unterlassung von Arbeiten an Gehölzen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln nach § 39 BNatSchG

9.4 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittel, Bergbau

9.4.1 Altlasten

Gemäß der Altlastenkataster des Kreises Recklinghausen befindet sich im Plangebiet keine Altlastenfläche.

9.4.2 Kampfmittel

Nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe unterlagen Teile des aktuellen Änderungsbereiches der Bombardierung. Daher wird ein Hinweis zur erforderlichen Sondierung in die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 übernommen.

9.4.3 Baugrund

Nach Auskunft des Geologischen Dienstes NRW befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet, in dem Gasaustritte in Bohrungen, insbesondere Methanausgasungen, bekannt sind. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei möglichen Bohrarbeiten Gas, potentiell auch unter erhöhten Drucken, austreten kann. Von ausführenden Bohrunternehmen sind geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen zu treffen und einzuhalten. Der Baugrund ist im Baugenehmigungsverfahren objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

9.5 Hochwasserschutz und Starkregen

Für die Stadt Marl gibt es durch die Lippe sowie den Sickingmühlenbach und den Loemühlenbach ein Hochwasserrisiko. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb der gemäß § 76 festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete und ist auch sonst nicht hochwassergefährdet.
Nach der Starkregengefährdungskarte der Stadt Marl besteht für das Plangebiet hinsichtlich einer Gefahr der Überflutung durch Starkregenereignisse ein Gefährdungsniveau mit Einstauhöhen von bis zu 10 und bis zu 50 cm. Auch ist im Bereich der mittleren Ringerschließung eine Starkregen-Gefahren-Cluster aufgezeichnet, bei dem es sich um eine Ballung der Starkregenüberflutungsgefahr in Form von besonders dicht beieinander liegender Einstaupotenziale handelt. Entsprechend ist der Versickerungsnachweis des anfallenden Niederschlagswassers auf private Grundstücke für die einzelnen Bauvorhaben im Bauantragsverfahren vorzulegen (s. Kapitel 8.4.3).

9.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel

entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Erhebliche lufthygienische Belastungen sind innerhalb des Gebietes nicht zu erwarten, da sich im Umfeld keine größeren Emittenten befinden. Im Rahmen der Entwicklung des Standortes sind keine gesonderten, über das übliche Maß hinausgehenden Maßnahmen zum Luft- und Klimaschutz erforderlich.

Durch die geplante Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung wird sich die lokalklimatische Situation sehr geringfügig verändern. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Der mit der Errichtung des Wohngebiets verbundene Anwohnerverkehr führt zu zusätzlichen Schadstoffemissionen im direkten Umfeld des Standortes. Aufgrund der Größe bzw. der Bebauung der Fläche sowie der guten Austauschbedingungen sind erhebliche Beeinträchtigungen aus lufthygienischer bzw. klimatischer Sicht nicht zu erwarten.

Die Änderungsplanung setzt mit seinen Festsetzungen einen planungsrechtlichen Rahmen, der den zukünftigen Bauherren hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien gibt.

Die Änderung des Bebauungsplans fördert die Innenentwicklung und verhindert den Verbrauch klimatisch wirksamer Freiräume im Außenbereich. Darüber hinaus sind wesentliche Einrichtungen der Infrastruktur wie Straßen, Wege, Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits vorhanden und werden weiter ausgelastet. Damit wird nachhaltige Siedlungsentwicklung betrieben.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

9.7 Immissionsschutz

Zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Gutachterbüro *Peutz Consult* durchgeführt. Durch die Erstellung eines Berechnungsmodells und Ermittlung der Verkehrslärmemissionen wurde der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm der Bundesautobahn A 52 und der Schienenstrecke 2252 der Deutschen Bahn untersucht.

Aus dem Straßenverkehrslärm werden bereits die maßgebenden Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A) am Tag / in der Nacht um bis zu 13 / 17 dB am Tag / in der Nacht im Plangebiet überschritten. Die schalltechnischen Orientierungswerte im Hinblick auf den Schienenverkehrslärm werden für allgemeine Wohngebietes von 55 / 45 dB(A) am Tag eingehalten und in der Nacht um 9 dB(A) überschritten.

Die Ergebnisse für den Gesamtverkehrslärm (Autobahn und Eisenbahn) zeigen, dass der schalltechnische Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber an allen Baugrenzen des Plangebietes überschritten wird. Der höchste Wert

tagsüber wird mit 68 dB(A) und einer Überschreitung um 13 dB(A) im Bereich der hinteren Baugrenze des mittleren Baufensters des Plangebiets erreicht. Im Nachtzeitraum besteht eine Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes von 45 dB(A) an nahezu allen Baugrenzen. Der höchste Wert wird hier mit 63 dB(A) und einer Überschreitung um 18 dB(A) erreicht. Gemäß der Rechtsprechung ist eine mögliche Gesundheitsgefahr nicht mehr auszuschließen, wenn die Schwellenwerte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts überschritten werden. Der Schwellenwert von 60 dB(A) nachts wird bei freier Schallausbreitung im Plangebiet nahezu innerhalb aller Baugrenzen überschritten.

Grundsätzlich sind gemäß der schalltechnischen Untersuchung bei der Planung von Schallschutzmaßnahmen aktive Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) den passiven Maßnahmen vorzuziehen. Im Bereich des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 müsste in diesem Fall eine Schallschutzwand, die sowohl den Verkehrslärm der Autobahn als auch den Verkehrslärm der Eisenbahn abweisen soll, eine Höhe von mehr als 15 m entlang der nordwestlichen, nordöstlichen und südwestlichen Plangebietsgrenzen errichtet werden. Ein Lärmschutzbauwerk in dieser Höhe direkt an der nördlichen Grenze des Plangebietes ist städtebaulich nicht vertretbar.

Laut dem Schallschutzgutachten wäre eine Schallschutzwand außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes unmittelbar an der in Hochlage verlaufenden Autobahn A52 effizienter. Die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Autobahn in naher Zukunft ist zwar durch den Straßenbaulastträger der A 52 geplant, der Stadt Marl ist der vorgesehene Ausführungszeitraum zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Unabhängig davon, werden allein durch den Eisenbahnverkehr in der Nacht die Orientierungswerte überschritten, sodass in jedem Fall passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

9.7.1. Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm in Form von maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß der DIN 4109

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen, Büroräumen und ähnlichen Räumen sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von ≤ 60 dB(A) mit einem gesamten, bewerteten Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) von mindestens 30 dB auszuführen.

In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 60 dB(A) ergeben sich die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Gesamtes bewertetes Bau- Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) in dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	L_a - 30
Büroräume und ähnliche Räume	L_a - 35

Abbildung 3: Bewertung des gesamten Bau-Schalldämmaßes je Raumart (Quelle: Peutz Consult, Schallschutztechnische Untersuchung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96, 2022)

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem, Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Zur Festlegung der passiven Lärmschutzmaßnahmen sind die im Bebauungsplan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018 heranzuziehen. Im Bebauungsplan wurden

Von den vorstehenden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz kann abgewichen werden, sofern im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper oder durch ein Lärmschutzbauwerk geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen.

9.7.2. Festsetzung zum Schutz von Schlaf- und Kinderzimmern durch fensterunabhängige Belüftungen

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen und Schienenverkehr) > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

9.7.3. Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche

Für Balkone und Loggien, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen und Schienenverkehr) > 62 dB(A) im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, sind

Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird. Die Ausrichtung und der Grundriss neu entstehender Wohngebäude sind so zu organisieren, dass die Außenwohnbereiche nach Südosten auf die lärmabgewandte Seite ausgerichtet sind.

9.8 Anfälligkeit für Störfälle und sonstige Unfälle und Katastrophen

Mit dem Chemiepark besteht in der Stadt Marl ein großer industrieller Standort mit einer Agglomeration von Betrieben und Anlagen die der Seveso-III-Richtlinie und dem Bundesimmissionsschutzgesetz bzw. der Störfallverordnung unterliegen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in der Nähe der Linie des sogenannten „angemessenen Abstands“ eines Betriebsbereichs nach § 3 Abs. 5a BImSchG.

10. Flächenbilanz

Flächen	**Flächengröße**
Allgemeines Wohngebiet	13.054 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	649 m²
Gesamt	13.703 m²

11. Kosten

Der Stadt Marl sind Kosten hinsichtlich der relevanten schalltechnischen Untersuchung entstanden. Da es sich um eine Angebotsplanung und um private Grundstücke handelt, entstehen der Stadt Marl keine weiteren Kosten.

12. Entwurfsverfasser

Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung und integrierte Quartiersentwicklung – Amt 61
- Städtebauliche Planung –

Marl, den 11.9.23

Werner Arndt
Der Bürgermeister