



Der Bürgermeister

Marl, 18.04.2013

Planungs- und Umweltamt - Städtebauliche Planung

(zuständiges Fachamt)

**Sitzungsvorlage Nr. 2013/0132**  
**Bezugsvorlage Nr.**

## Öffentliche Sitzung

## Beschlussvorlage

<b>Beratungsfolge:</b>	
<b>Stadtplanungsausschuss (Bau, Verkehr, Arbeit, Umwelt, Wirtschaft)</b>	<b>02.05.2013</b>
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<b>14.05.2013</b>
<b>Rat</b>	<b>16.05.2013</b>

- Betreff:** Bebauungsplan Nr.173 der Stadt Marl gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich Herzlia-Allee / Drewerstraße
- I. Prüfung der vorgebrachten Anregungen zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB
  - II. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 173
  - III. Beschluss der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 173

### Anlagen

- Kreis Recklinghausen mit Schreiben vom 07.02.2013 Anlage 1
- E.ON Kraftwerke GmbH mit Schreiben vom 31.01.2013 Anlage 2
- Vivawest Wohnen GmbH, Schreiben vom 01.02.2013 Anlage 3
- RAG AG mit Schreiben vom 28.01.2013 Anlage 4
- Landesbetrieb Wald und Holz mit Schreiben vom 24.01.2013 Anlage 5
- DB Services Immobilien GmbH mit Schreiben vom 22.01.2013 Anlage 6
- Gelsenwasser AG mit Schreiben vom 15.01.2013 Anlage 7
- Amprion GmbH mit Schreiben vom 02.01.2013 Anlage 8
- Manfred Burger mit zum Protokoll gegebener Anregung vom 31.01.2013 Anlage 9
- Fabian Kleinsorge mit Schreiben vom 01.02.2013 Anlage 10
- Eheleute Fidora mit Schreiben vom 02.02.2013 Anlage 11
- Paul Wagner mit Schreiben vom 03.02.2013 Anlage 12
- Kreis Recklinghausen mit Schreiben vom 04.04.2013 Anlage 13
- DB Services Immobilien GmbH mit Schreiben vom 27.03.2013 Anlage 14
- E.ON Kraftwerke GmbH mit Schreiben vom 08.04.2013 Anlage 15
- Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Schreiben vom 10.04.2013 Anlage 16
- 173 Begründung Satzungsbeschluss 16.04.2013 Anlage 17
- 173 Übersichtsplan Anlage 18
- Bebauungsplan Nr. 173 Verkleinerung des Satzungsbeschlussplanes Anlage 19

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>  <i>Mitzeichnung durch Amt für kommunale Finanzen erforderlich</i>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Nein</b> <input type="checkbox"/> <b>Ja, Erläuterungen siehe im Sachverhalt</b>  <input type="checkbox"/> <b>freiwillige Aufgabe</b>  <input type="checkbox"/> <b>pflichtige Aufgabe</b> <input type="checkbox"/> <b>gesetzliche Grundlage</b> <input type="checkbox"/> <b>vertragliche Grundlage</b>
<b>Personelle und organisatorische Auswirkungen:</b>  <i>Mitzeichnung durch Haupt- und Personalamt erforderlich</i>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Nein</b> <input type="checkbox"/> <b>Ja, Erläuterungen siehe im Sachverhalt</b>

### Beschlussvorschlag

**I. Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB**

**Kreis Recklinghausen mit Schreiben vom 07.02.2013**

**Anlage 1**

#### Anregung

Die **Untere Wasserbehörde** des Kreises weist darauf hin, dass neben der Berücksichtigung von Schmutzwasserkanälen in Privatstraßen auch eine Leitungsverlegung der Regenwasserkanalisation zu sichern sei und dieses in den in den textlichen Ausführungen zum Bebauungsplan darzulegen.

An die Ausführung des Regenrückhaltebeckens sind besondere technische Anforderungen zu stellen.

Darüber hinaus wird vorsorglich auf die notwendigen Beantragungen der Einleitungserlaubnisse von Regenwasser aus dem Plangebiet in den Dümmerbach hingewiesen. Dabei ist auch ein Nachweis der Leistungsfähigkeit der Ableitung zu erbringen und die Gesamtsituation an der Einleitungsstelle zu betrachten.

#### Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung ist hinsichtlich der Leitungsverlegung der Regenwasserkanalisation in Privatstraße entsprechend angepasst. Die Hinweise zur Einleitungserlaubnis werden an den Investor und dessen Fachplaner weitergeleitet.

Eine Betrachtung der Anforderungen der Unteren Wasserbehörde erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung im Rahmen der nachgeschalteten Verfahren.

#### Anregung

Aus Sicht der **Unteren Landschaftsbehörde** bestehen gegen den Bebauungsplan aus artenschutzrechtlichen Aspekten Bedenken. Diese Bedenken werden seitens des Landschaftsbeirats des Kreises Recklinghausen geteilt. Im Bebauungsplan würde die im Artenschutzgutachten geforderte Kompensation von einem Erhalt von Biotopstrukturen in einer Größenordnung von jeweils mind. 2.000 m<sup>2</sup> im Norden und im Süden des Plangebietes nicht hinreichend berücksichtigt. Die artenschutzrechtlichen Bedenken könnten nur dann zurückgestellt werden, wenn entsprechende Vogelarten-Kartierungen (Garten-

rotschwanz, Nachtigall) zeitgerecht erfolgen würden und diesbezüglich eine zeitliche Abfolge der baulichen Entwicklung des Plangebietes in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen würde, die diese Kartierungen berücksichtige. Gleichzeitig solle bei der Rodung und Freimachung des Geländes eine ökologische Baubegleitung erfolgen.

#### Abwägung

Ein aus Artenschutzgründen möglicher zeitlicher und räumlicher Bauablauf wurde mit Vertretern der Unteren Landschaftsbehörde erörtert. Ein abgestimmtes Ergebnis wurde in der Begründung zum Bebauungsplan und auch im Artenschutzgutachten dokumentiert.

Eine ökologische Baubegleitung erfolgt durch den Fachgutachter.

Gleichzeitig wurde die städtebauliche Planung durch den Investor so angepasst, dass im Norden des Plangebietes nunmehr eine vorhandene zusammenhängende Freifläche mit einer Größe von rund 3.000 m<sup>2</sup> und im Süden von 2.100 m<sup>2</sup> erhalten bleibt, so dass den

Anforderungen der Unteren Landschaftsbehörde und des Landschaftsbeirates umfassend entsprochen werden kann.

### **E.ON Kraftwerke GmbH mit Schreiben vom 31.01.2013**

### **Anlage 2**

#### Anregung

Die E.ON weist darauf hin, dass innerhalb der im nordwestlichen Plangebiet vorgesehenen Grünfläche, in der auch das Regenrückhaltebecken geplant ist, eine Leitungstrasse des Fernwärmeverbunds verläuft. Die Anlagen sind grundbuchlich gesichert. Im Bebauungsplan sollten entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden. Hinsichtlich einer geplanten Lärmschutzwand im Bereich dieser Anlagen sind technische Anforderungen zu beachten und eine Abstimmung mit der E.ON vorzunehmen.

#### Abwägung

Der Anregung wird gefolgt. Im Bebauungsplan sind gemäß den Angaben des Trägers entsprechende Rechte zur Sicherung der Anlagen zugunsten der E.ON Kraftwerke GmbH festgesetzt. Da eine Überbauung der Trasse mit einer Lärmschutzwand auf Grundlage der geänderten städtebaulichen Konzeption nunmehr nicht vorgesehen werden muss, erübrigen sich weitere diesbezügliche Abstimmungen mit dem Träger.

#### Anregung

Das Plangebiet liege ca. 1,5 km Luftlinie vom Fernwärmekraftwerk Marl entfernt. In der Begründung werde auf eine geplante Beheizung und Warmwassererzeugung mit Holzpellets verwiesen. Damit würde sich die Staubbelastung der Umgebung erhöhen. Zwar sei wegen der Entfernung zum Fernwärmekraftwerk eine Erhöhung der Vorbelastung für das Kraftwerk nicht zwingend anzunehmen; dies könne aber wegen der nicht weiter konkretisierten Angaben im Bebauungsplan auch nicht sicher ausgeschlossen werden. Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan sei dieser Aspekt nicht betrachtet. Es wird daher angeregt, die Angaben hinreichend zu detaillieren, aus denen deutlich werde, dass sich die Auswirkungen auf die nähere Umgebung beschränken.

#### Abwägung

Die Ausführungen in der Begründung zielen darauf ab, Ziele potentieller Investoren hinsichtlich einer möglichen Energieversorgung darzulegen. Da es sich aber bei dem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt und potentielle Investoren nicht abschließend bekannt sind, ist in den weiteren Ausführungen in der Begründung nunmehr darauf zu verzichten, konkrete Angaben zur Energieversorgung zu treffen. In Betracht

kommen unterschiedliche Energieversorgungssysteme nach dem aktuellen Stand der Technik. Festsetzungen werden hierzu im Bebauungsplan nicht getroffen.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass die luftseitigen Emissionen in Form von Feinstäuben sich lokal durch Heizungsanlagen (Gas- / Öl- und/oder Pelletheizungen) innerhalb der Siedlung zwar erhöhen wird. Allerdings sei die Staubentwicklung auf den Nahbereich beschränkt und verteile sich aufgrund der 'Luftschneise' der Herzlia-Allee/ Bahntrasse bzw. der angrenzenden gut durchlüfteten Siedlungsflächen schnell im Raum.

Weiter Konkretisierungen erscheinen entbehrlich, da auch von Seiten der E.ON Erhöhungen der Vorbelastung wegen der Entfernung zum Kraftwerk nicht zwingend angenommen werden.

### **Vivawest Wohnen GmbH, Schreiben vom 01.02.2013**

### **Anlage 3**

#### **Anregung**

Es werden Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben, da städtebaulich nicht nachvollziehbar sei, warum der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht auf die nördlich benachbarten Grundstücksflächen der Vivawest GmbH erweitert würde und hier ebenfalls eine Grundstücksentwicklung ermögliche. Es wird um eine konkrete planerische Einbindung dieser Grundstücksflächen und Aufnahme in das Planverfahren gebeten.

#### **Abwägung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 wurde auf Betreiben eines privaten Investors bereits im Jahr 2008 vorgenommen und bekannt gemacht. Ein Interesse der Vivawest an einer Grundstücksentwicklung war bislang in diesem Zusammenhang nicht bekannt. Auch ist das Grundstück der Vivawest bislang durch eine Nutzung als Mietergärten geprägt, so dass eine Grundstücksentwicklung ohne die Initiierung durch den Eigentümer prinzipiell gar nicht abzuleiten ist.

Dies ist aber nicht vordringlich zu betrachten, da die Grundstücksentwicklung im Bebauungsplangebiet Nr. 173 eine eigenständige städtebauliche Entwicklung darstellt. Die Einbeziehung des benachbarten „Fremdgrundstücks“ in den Bebauungsplan ist in diesem Zusammenhang nicht zwingend erforderlich, da eine Abhängigkeit vom Bebauungsplangebiet Nr. 173 bei der Entwicklungsmöglichkeit des Vivawest-Grundstückes nicht zwangsläufig gegeben ist.

Sofern von Seiten der Vivawest eine ähnlich konkrete Grundstücksentwicklung angestrebt würde wie im Bebauungsplangebiet Nr. 173, so wäre diese über ein eigenständiges Bauleitplanverfahren grundsätzlich möglich. Hierzu wäre ein eigenständiger Aufstellungsbeschluss auf Initiierung der Vivawest durch den Rat der Stadt Marl erforderlich.

Ebenso bietet die geänderte städtebauliche Konzeption im Plangebiet grundsätzliche Möglichkeiten einer Anbindung des Nachbargrundstücks. Mögliche Auswirkungen einer solchen Planung wären aber in einem gesonderten Planverfahren zu ermitteln und zu bewerten.

Der Anregung auf Erweiterung des Geltungsbereiches wird nicht entsprochen.

### **RAG AG mit Schreiben vom 28.01.2013**

### **Anlage 4**

#### **Anregung**

In den Bebauungsplan ist die Information aufzunehmen, dass im Bereich des Plangebietes in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten sind.

**Abwägung**

Der Anregung wird gefolgt. In den Bebauungsplan ist auf der Planurkunde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

**Landesbetrieb Wald und Holz mit Schreiben vom 24.01.2013****Anlage 5****Anregung**

Die Belange des Waldes sind berücksichtigt. Es bestehen keine Bedenken, soweit die genannten externen Ersatzmaßnahmen umgesetzt und in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Die Ersatzaufforstungsfläche sollte im Bebauungsplan kartenmäßig dargestellt werden.

**Abwägung**

Der Anregung wird gefolgt. Die externe Aufforstungsfläche ist kartenmäßig in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Entsprechende Regelungen zur Umsetzung erfolgen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Marl und dem Investor.

**DB Services Immobilien GmbH mit Schreiben vom 22.01.2013****Anlage 6****Anregung**

Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Es wird darauf hingewiesen, dass die nördlich angrenzende Bahnstrecke auch von Güterverkehr befahren wird. Ein ausreichender Lärmschutz für die geplante Wohnbebauung gehe zu Lasten des Bauvorhabenträgers.

**Abwägung**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Schallgutachten erstellt, das die Bahnstrecke als Schallquelle entsprechend berücksichtigt. Aufgrund der mittlerweile geänderten städtebaulichen Konzeption ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme an der Grundstücksgrenze zum Schutz der Außenwohnbereiche der Wohngrundstücke nicht erforderlich.

**Gelsenwasser AG mit Schreiben vom 15.01.2013****Anlage 7****Anregung**

Zur Absicherung der Wasserversorgung sei eine Verlegung einer Wasserleitung von der Pommernstraße in das Plangebiet erforderlich. Es wird um eine entsprechende Berücksichtigung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gebeten.

**Abwägung**

Der Anregung wird gefolgt. Entsprechend der Vorgabe des Leitungsträgers wird eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gelsenwasser AG innerhalb eines Privatweges im Bebauungsplan festgesetzt.

### Anregung

Der Leitungsträger weist darauf hin, dass über die geplante externe Aufforstungsfläche verschiedene Höchstspannungsfreileitungen verlaufen. Im Bereich der Schutzstreifen sind bestimmte Anforderungen bei Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass auch die DB Energie GmbH mit einer Bahnstromleitung betroffen sei.

### Abwägung

Auf Grundlage der Anregung wurde die Konzeption der externen Ersatzmaßnahme modifiziert und mit dem Leitungsträger abgestimmt.

Die Planung wurde auch der DB Energie GmbH vorgelegt. Aus einem Schreiben an den Vorhabenträger im März 2013 geht hervor, dass bei Berücksichtigung bestimmter Anforderungen bei den Anpflanzungen den Maßnahmen zugestimmt werden kann. Die Anforderungen wurden entsprechend berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 18.03.2013 im Rahmen der 2. Offenlage des Bebauungsplanes teilt der Träger amprion mit, dass er sich mit den externen Ersatzmaßnahmen auf Basis der Begründung zum Bebauungsplan einverstanden erklärt.

## **Manfred Burger mit zum Protokoll gegebener Anregung vom 31.01.2013 Anlage 9**

### Anregung

Es wird Einspruch gegen den Bebauungsplan erhoben, da geschützte Tiere (u. a. Rot-schwänzchen) betroffen sind und Bäume gefällt werden sollen, in denen Tiere leben.

### Abwägung

Der Umgang mit dem Artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist in der Begründung dargelegt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zwei Artenschutzrechtliche Prüfungen (Fledermauskundlicher Beitrag und Avifaunistischer Beitrag) durchgeführt und mit den Fachbehörden einvernehmlich abgestimmt. Im Avifaunistischen Beitrag wird auf die potentielle Gefährdung des Gartenrotschwanzes eingegangen. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass der Gartenrotschwanz auf dem Gelände angetroffen wurde und langfristig mit einer Entwicklungsdichte von 1 – 2 Brutpaaren gerechnet werden kann. Durch entsprechende Maßnahmen, insbesondere den Erhalt des gehölzbestandenen Freiraumes im Norden und Süden des Plangebietes sowie die Anbringung von 5 Gartenrotschwanzkästen werden vom Gutachter die notwendigen Kompensationsmaßnahmen als erfüllt angesehen, um davon auszugehen, dass planungsrelevante Arten – auch der Gartenrotschwanz - nachhaltig durch die Bebauung beeinträchtigt wird.

Hinsichtlich der generellen potentiellen Gefährdung von Tieren durch die Fällmaßnahmen – hier Fledermäuse – wird in der Begründung weiterhin folgendes ausgeführt:

Insgesamt kann das Vorkommen verschiedener Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Da auch besondere Funktionen, insbesondere Quartierverluste, nicht auszuschließen sind, wurde ein Maßnahmenkonzept zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen entwickelt. Dieses umfasst zeitliche Vorgaben zu Baumfällungen und Gebäudeabrissen, ergänzende Untersuchungen, Vorgaben zur Beleuchtung und Maßnahmen zum Auffangen von Funktionsverlusten. Für die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung vorgesehen.

Alle Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit den Artenschutzgutachtern und der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Recklinghausen. Die zeitliche Abfolge der bau-

lichen Entwicklung ist in der Begründung zum Bebauungsplan – auch grafisch – festgehalten.

Das Maßnahmenkonzept wird Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages; zum Teil sind diese Maßnahmen in den Bebauungsplan als Festsetzungen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen und zur Berücksichtigung eines Fledermausurmes im Plangebiet eingeflossen.

Der (Fledermaus-)Gutachter stellt ebenfalls fest, dass bei Umsetzung des gesamten Maßnahmenkonzeptes das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Bezug auf alle potenziell vorkommenden Fledermausarten insgesamt vermieden werden kann.

#### Anregung

Die Bebauung wird als zu dicht empfunden.

#### Abwägung

Das heute weitgehend unbebaute Plangebiet zwischen Herzlia-Allee und Drewerstraße befindet sich innerhalb des zentralen Stadtbereiches von Marl. Es ist allseitig weitgehend von baulichen Nutzungen und Verkehrsachsen umschlossen. Der Anlass, diese ehemals

überwiegend landwirtschaftlich als Weideland mit einzelnen Hofstellen genutzte, heute weitgehend brachgefallene Fläche einer baulichen Wohnnutzung zuzuführen, basiert auf der generellen Zielsetzung der Stadtentwicklung, Innenbereichsflächen im Sinne einer dem Umfeld angepassten Nachnutzung nutzbar zu machen.

In diesem Kontext kann die Grundstücksentwicklung einen Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen technischen und sozialen Infrastrukturen sowie sonstigen Dienstleistungen der Stadt Marl leisten. Damit wird auch eine wirtschaftlich sinnvolle und im Sinne einer Nachverdichtung städtebaulich zielgerichtete Folgenutzung für den Standort geschaffen.

Diese Folgenutzung kann sich gut in das gewachsene Umfeld einfügen, das ebenfalls vornehmlich von Wohnnutzungen geprägt wird.

Für das Plangebiet liegen konkrete Entwicklungsabsichten eines Investors vor. Dessen Vorstellung von Dichte und Struktur der Bebauung decken sich grundsätzlich auch mit der allgemeinen Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Dieser setzt eine gewisse bauliche Verdichtung voraus. Auch ist die innerörtliche Maßnahme im Sinne der Nachverdichtung einer weiteren Flächenentwicklung ‚auf der grünen Wiese‘ am Ortsrand vorzuziehen. Dichte und Struktur folgen den rahmengebenden Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Hier werden Obergrenzen einer Verdichtung formuliert, die im Plangebiet auch eingehalten werden.

### **Fabian Kleinsorge mit Schreiben vom 01.02.2013**

### **Anlage 10**

#### Anregung

Aus den Unterlagen gehe hervor, dass Artenschutzrechtliche Belange durch die Umwandlung der Fläche in ein Baugebiet betroffen sind. In den erstellten Gutachten sei aber nur auf Fledermäuse und Vögel eingegangen. Nach Einschätzung des Bürgers seien aber keine Prüfungen hinsichtlich anderer Tiere, insbesondere Insekten vorgenommen worden. Hier sei insbesondere der bedrohte Hirschkäfer zu nennen.

#### Abwägung

Entgegen der Auffassung des Einwenders wurden in den genannten Gutachten alle dem strengen Artenschutzrecht des § 44 BNatSchG unterliegende Arten untersucht (Vogelarten und Arten, die im Anhang IV der EU-FFH-Richtlinie aufgeführt sind). Während sich

das Fledermausgutachten ausschließlich dem Themenbereich Fledermäuse widmet, ist Bestandteil des Avifaunistischen Gutachtens auch eine Betrachtung aller potenziell vorkommenden relevanten Arten. In diesem Gutachten ist dargelegt, dass abgesehen von Fledermaus- und Vogelarten Vorkommen weiterer Arten oder Artengruppen, die im Rahmen der Artenschutzprüfung zu betrachten sind, aufgrund der Gebietsstruktur und Nutzung ausgeschlossen werden können. Dies beinhaltet auch die in der Einwendung angesprochenen Insektenarten.

Der genannte Hirschkäfer unterliegt als Art, die nicht im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt ist, nicht dem strengen Schutzregime des § 44 BNatSchG. Unabhängig davon ist aber vorgesehen, die mögliche Besiedlung der angesprochenen Eichenbestände durch die Art im Laufe des Jahres 2013 mittels systematischer Kartierungen zu untersuchen. Gegebenenfalls erforderliche ergänzende Maßnahmen zum Erhalt des Hirschkäfers werden dann festgelegt. Da die relevanten Alteichenbestände im Norden und Süden des Gebietes, sofern sie nicht ohnehin dauerhaft erhalten bleiben, von den Rodungsarbeiten zunächst weitgehend ausgenommen sind und die wenigen entfallenden Eichen vor der Fällung einer nochmaligen Detailuntersuchung unterzogen werden, sind die geäußerten Befürchtungen hinsichtlich relevanter Beeinträchtigungen der Art unbegründet.

Wenn dem Einwender konkrete Nachweise des Hirschkäfers aus dem Gebiet und Umfeld vorliegen, wird gebeten, diese zur weiteren Berücksichtigung im Rahmen des Verfahrens zur Verfügung zu stellen.

## **Eheleute Fidora mit Schreiben vom 02.02.2013**

## **Anlage 11**

### Anregung

Es ist sicherzustellen, dass während der Bauphase kein Material etc. über die Drewerstraße angeliefert wird.

### Abwägung

Als erste Teilbaumaßnahme innerhalb des zu entwickelnden Baugebietes ist die Herstellung des verkehrsgerechten Anschlusses mit sämtlichen Verkehrsbeziehungen an die Herzlia - Allee erforderlich und durchzuführen. Dadurch wird auch gewährleistet, dass eine Andienung des Baugebietes grundsätzlich nicht über die Drewerstraße erfolgt, die von ihrem Straßenaufbau dafür auch überhaupt nicht ausgelegt ist. Die einzige Maßnahme, die über die Drewerstraße erfolgen könnte, ist die Herstellung des Spielplatzes. Aber auch diese Maßnahme könnte grundsätzlich von dem dann fertiggestellten Anschluss der Herzlia Allee aus erfolgen. Die Abwicklung der Baustellenzufahrten wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrag geregelt.

### Anregung

Die Drewerstraße sollte zwischen den beiden geplanten Spielplätzen zu einem Fuß- und Radweg zurückgebaut werden und in diesem Bereich für den Autoverkehr gesperrt werden.

Für den Anliegerverkehr der Pommernstraße (Hinterlieger Nr.54a bis Nr.64a) könnten die Poller zwischen den Häusern 28 und 54 an den dortigen Garagen (Flurstück 810) entfernt werden. Auch die alleinige Zufahrt über die Stichstraße zwischen Haus Nr.64 und dem Pastorat (Drewerstraße 56) als Sackgasse ohne Wendemöglichkeit wäre möglich.

Der o.g. Rückbau sei nicht nur wegen der Kreuzung der beiden Spielplätze sinnvoll, sondern auch wegen des stark frequentierten Kindergartens an der o.g. Stichstraße der Pommernstraße zur Drewerstraße.



Aktuell werden diese Stichstraße und die Drewerstraße - trotz Freigabe nur für Anlieger - von vielen Nicht-Berechtigten aus dem Bereich Ostpreußenstraße / Paul-Schneider-Straße / Drewerstraße Nordteil befahren.

### Abwägung

Den angeführten Sicherheitsbelangen für die durch die Drewerstraße getrennten beiden Spielplatzflächen wird insofern Rechnung getragen, dass auf die vorgesehenen umlaufenden Hecken wegen der erforderlichen Sichtbeziehungen verzichtet wird und in der Drewerstraße verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgesehen werden, um im Bereich der Spielplätze das Geschwindigkeitsniveau zu reduzieren. In Betracht werden Fahrbahnschwellen mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 10 km/h gezogen. Eine komplette Sperrung der Drewerstraße an dieser Stelle kommt nicht in Betracht, da hierfür eine Wendeanlage für Lastkraftwagen erforderlich wäre.

Des weiteren wird hier ein ggf. vorhandenes Problem angesprochen, dessen Ursache nicht in dem Bebauungsplanverfahren Nr. 173 liegt und von diesem auch nicht verursacht wird, da an keiner Stelle eine Erschließung des neuen Wohngebietes zur Drewerstraße erfolgt. Von daher sind diese angeblichen Verkehrsprobleme nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens zu lösen.

### Anregung

Es ist aus dem öffentlich ausgelegten Bebauungsplan Nr.173 sowie aus den beigefügten Gutachten / Fachbeiträgen nicht ersichtlich, ob die noch vorhandenen Bunkeranlagen (Hofbereich am Haus Nr.55 und an der Paul-Schneider-Straße an der Drewerstraße) bekannt sind und wann und wie diese abgerissen werden sollen. Hierbei sind sicherlich Lärmprobleme für die Anwohner sowie die zu schützende Avifauna und Fledermauspulationen zu erwarten.

### Abwägung

Der an der Drewerstraße im nördlichen Bereich direkt an der Straße befindliche „Einmannbunker“ wird im Zuge der Erschließung im April/Mai 2013 entfernt. Der Bunker in der Größe von ca. 3 Meter (Höhe) x ca. 1,5 Meter (Durchmesser) wird ohne Zerlegung am Stück auf einem normalen LKW abtransportiert.

Der im Hofbereich am Haus Nr.55 liegende Erdbunker (je zur Hälfte oberirdisch und zur Hälfte unterirdisch) in einer Größe von ca. 30 qm wird nicht vor Herbst 2013 entsorgt. Die Entsorgung ist durch ein Spezial-Unternehmen vorgesehen, das den Bunker mit Betonsägen in Teile zersägt. Die Abrissdauer wird vermutlich unter einem Arbeitstag liegen. Eine besondere Lärmbelästigung über normalen Baulärm hinaus ist nicht zu erwarten.

Aufgrund der geringen Empfindlichkeit von Fledermausarten gegenüber entsprechender Lärmereignisse, sofern es sich nicht um hohe Dauerlärmpegel handelt, sind diesbezüglich generell keine erhöhten Konflikte zu erwarten. Der Ausschluss dieser Wirkungen wurde im Fledermauskundlichen Fachbeitrag beschrieben.

Auch im Protokoll der artenschutzrechtlichen Prüfung hinsichtlich potentiell bedrohter Vogelarten werden hinsichtlich des Baubetriebes keine Vermeidungsmaßnahmen für erforderlich erachtet.

### Anregung

Im Avifaunistischen Fachbeitrag wird von dem Gelände als Potenzialbesiedlungsfläche für den Sperber ausgegangen. Nachweislich ist der Sperber (*Accipiter nisus*) seit Jahren in diesem Gebiet ansässig.

### Abwägung

Generell ist das (potenzielle) Vorkommen des Sperbers im Avifauna-Beitrag, wie in der Einwendung beschrieben, berücksichtigt worden. Der Hinweis wird im Rahmen der geplanten Brutvogelkartierung 2013 berücksichtigt.

### Anregung

Bzgl. des Lebensraumes der Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*) ist im Gutachten vom Ausgleich durch eine 5m breite und 100m lange Wallhecke entlang der alten Hervester Straße die Rede. Es ist aus dem Bebauungsplan nicht ersichtlich, wo dieser Bereich ist.

### Abwägungsvorschlag

Aus dem Artenschutzgutachten ist die Forderung nach einer Anlage einer Wallhecke als Ersatzmaßnahme zur Stärkung der Nachtigallen-Population entstanden. Diese Heckenpflanzung erfolgt ebenfalls auf Flur 11, Teilstück von Flurstück 77 in einer Größe von 100 m Länge, ca. 100 m nördlich der Hervester Straße im freien Landschaftsraum am westlichen Ortseingang.

In die Begründung ist der Lageplan zur Maßnahme aufgenommen.

### Anregung

Im Fledermauskundlichen Fachbeitrag wird auf Seite 41 auf die Datenlücken bei den Vogelarten hingewiesen. Es sollte die dort empfohlene Kartierung aller Brutvogelarten im ersten Halbjahr 2013 vorgenommen werden.

### Abwägungsvorschlag

Die im Fledermauskundlichen Fachbeitrag empfohlene Brutvogelkartierung ist für 2013 vorgesehen. Der Anregung wird damit entsprochen.

## **Paul Wagner mit Schreiben vom 03.02.2013**

## **Anlage 12**

### Anregung

Insgesamt stört die Uniformität der Planung. Daher sollten die Reihenhäuser und Doppelhäuser variabler und abwechslungsreicher gestaltet werden, um der Siedlung ihr stereotypes Erscheinungsbild zu nehmen.

### Abwägung

Der Bebauungsplan gibt mit seiner Festsetzung von Verkehrsflächen, Baugebieten und überbaubaren Grundstücksflächen einen städtebaulich wirksamen Gestaltungsrahmen vor, innerhalb dessen hinreichende Spielräume für ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild bestehen. Auf der städtebaulichen Ebene sind aber auch besondere Bindungen, die durch die Örtlichkeit vorgegeben sind, zu beachten und abwägend bei der städtebaulichen Gestaltung zu bewerten. Hierzu gehört insbesondere die Verkehrslärmbelastung auf der Herzlia-Allee. Im Abgleich mit den Aussagen des Schallgutachtens ist hier eine zwar strenge, aber den Verkehrslärm abschirmende Bebauung entstanden, die für ein ruhiges inneres Wohnquartier sorgt.

Auf der Ebene der baulichen Gestaltung und Freiraumgestaltung sind hinreichende Entwicklungsspielräume vorhanden, um ein lebendiges Siedlungsbild zu entwickeln.

### Anregung

Für Gartenhäuser sollten differenzierte Gestaltungsvorschriften erlassen werden, um einen Bretterbudencharakter zu vermeiden.

### Abwägung

Hierzu wird kein Bedarf erkannt. Die überwiegende Zahl von Hausgärten orientieren sich nicht zum Straßenraum und sind aufgrund der differenzierten Festsetzungen zu Einfriedungen auch nicht einsehbar. Insofern ist ein öffentliches Interesse an der Regelung von Größe und Lage von Gartenhäusern und Geräteschuppen nicht gegeben.

### Anregung

Das Gebiet sollte stärker durchgrünt werden. Dies gelte für Straßenbegleitgrün wie auch für private Gärten und Einfriedungen.

### Abwägung

Die Straßenräume werden als Mischverkehrsflächen gestaltet. Hierbei werden Pflanzbeete für die Anlage von Bäumen berücksichtigt. Insgesamt werden so im öffentlichen Straßenraum mind. 25 Bäume gepflanzt. Vorhandene Strukturen im Norden und Süden des Plangebietes sowie entlang der Herzlia-Allee werden erhalten. An der Drewerstraße wird ein begrünter Kinderspielplatz errichtet. Aufgrund der Artenschutzrechtlichen Belange erfolgen umfangreiche Pflanzfestsetzungen zur Einfriedung von Hausgärten, Stellplatzanlagen und Lärmschutzwänden.

Ein Bedarf an weiteren Festsetzungen ist nicht erkennbar. Eine hinreichende Durchgrünung des Plangebietes ist sichergestellt.

### Anregung

Es ist eine Verschiebung aller Baukörper anzustreben, um sie so anzuordnen, dass eine Dachneigung nach Süden zeigt.

### Abwägung

Bei der Anordnung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die die Lage und damit auch die Ausrichtung der Baukörper vorgibt, ist bei genauer Betrachtung leicht erkennbar, dass der weit überwiegende Teil der geplanten Baukörper nach Süden oder zumindest nach Südost oder Südwest ausgerichtet ist, so dass eine aktive wie auch passive solare Energiegewinnung möglich ist. Eine generelle Ausrichtung streng nach Süden wird nicht befürwortet, da dies insbesondere zu der städtebaulichen Uniformität führen würde, die vom Einwender doch ebenfalls abgelehnt wird (s. o.).

### Anregung

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist unvollständig. Im Begründungstext werden Nachkartierungen erst für das kommende Frühjahr in Aussicht gestellt. Eine Untersuchung der Käfervorkommen wird gar nicht erwähnt. Dem Vernehmen nach ist mit einem Hirschkäfervorkommen im Bereich des Eichenbestandes zu rechnen, das dringend untersucht werden müsste, bevor Fällgenehmigungen als vorbereitende Maßnahmen zur Umsetzung von Bau- und Erschließungsabsichten erteilt werden.

### Abwägung

Entgegen der Auffassung des Einwenders wurden in den genannten Gutachten alle dem strengen Artenschutzrecht des § 44 BNatSchG unterliegende Arten untersucht (Vogelarten und Arten, die im Anhang IV der EU-FFH-Richtlinie aufgeführt sind). Während sich das Fledermausgutachten ausschließlich dem Themenbereich Fledermäuse widmet, ist Bestandteil des Avifaunistischen Gutachtens auch eine Betrachtung aller potenziell vorkommenden relevanten Arten. In diesem Gutachten ist dargelegt, dass abgesehen von Fledermaus- und Vogelarten Vorkommen weiterer Arten oder Artengruppen, die im Rahmen der Artenschutzprüfung zu betrachten sind, aufgrund der Gebietsstruktur und Nutzung ausgeschlossen werden können. Dies beinhaltet auch die in der Einwendung angesprochenen Insektenarten.

Der genannte Hirschkäfer unterliegt als Art, die nicht im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt ist, nicht dem strengen Schutzregime des § 44 BNatSchG. Unabhängig davon ist aber vorgesehen, die mögliche Besiedlung der angesprochenen Eichenbestände durch die Art im Laufe des Jahres 2013 mittels systematischer Kartierungen zu untersuchen. Gegebenenfalls erforderliche ergänzende Maßnahmen zum Erhalt des Hirschkäfers werden dann festgelegt. Da die relevanten Alteichenbestände im Norden und Süden des Gebietes, sofern sie nicht ohnehin dauerhaft erhalten bleiben, von den Rodungsarbeiten zunächst weitgehend ausgenommen sind und die wenigen entfallenden Eichen vor der Fällung einer nochmaligen Detailuntersuchung unterzogen werden, sind die geäußerten Befürchtungen hinsichtlich relevanter Beeinträchtigungen der Art unbegründet. Wenn dem Einwander konkrete Nachweise des Hirschkäfers aus dem Gebiet und Umfeld vorliegen, wird gebeten, diese zur weiteren Berücksichtigung im Rahmen des Verfahrens zur Verfügung zu stellen.

Alle Fällmaßnahmen erfolgen in Abstimmung mit den Artenschutzgutachtern und der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Recklinghausen. Die zeitliche Abfolge der baulichen Entwicklung ist in der Begründung zum Bebauungsplan – auch grafisch – festgehalten. Das Maßnahmenkonzept wird Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages.

#### Anregung

Dringend zu untersuchen und zu beurteilen ist, ob die Inhalte des Bebauungsplanes mit den Aussagen der zuletzt erstellten Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Marl vereinbar sind.

#### Abwägung

Das Plangebiet zwischen Herzlia-Allee und Drewerstraße befindet sich innerhalb des zentralen Stadtbereiches von Marl. Es ist allseitig weitgehend von baulichen Nutzungen und Verkehrsachsen umschlossen. Der Anlass, diese Fläche einer baulichen Wohnnutzung zuzuführen, basiert auf der generellen Zielsetzung der Stadtentwicklung, Innenbereichsflächen im Sinne einer dem Umfeld angepassten Nachnutzung nutzbar zu machen.

In diesem Kontext kann die Grundstücksentwicklung einen Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen technischen und sozialen Infrastrukturen sowie sonstigen Dienstleistungen der Stadt Marl leisten. Damit wird auch eine wirtschaftlich sinnvolle und im Sinne einer Nachverdichtung städtebaulich zielgerichtete Folgenutzung für den Standort geschaffen.

Das „Handlungskonzept Wohnen“ macht Aussagen zum quantitativen und qualitativen Bedarf an Wohnungen und gibt Empfehlungen zur Reihenfolge einzelner Bebauungsplangebiete.

Das Handlungskonzept ist als flexibles Instrument zu bewerten, so dass Verschiebungen möglich sind und diese zukünftig entsprechend berücksichtigt werden müssen.

### **Kreis Recklinghausen mit Schreiben vom 04.04.2013**

### **Anlage 13**

#### Anregung

Die **Untere Wasserbehörde** des Kreises weist in Ergänzung des Schreibens vom 07.02.2012 im Rahmen der 1. Offenlage des Bebauungsplanes darauf hin, dass im Rahmen der notwendigen Beantragungen der Einleitungserlaubnisse von Regenwasser aus

dem Plangebiet in den Dümmerbach die Gesamtsituation an der Einleitstelle zu betrachten ist.

Weiterhin wird auf das Schreiben vom 07.02.2013 verwiesen.

#### Abwägung

Die ergänzenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Betrachtung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung im Rahmen der nachgeschalteten Verfahren.

#### Anregung

Die **Untere Landschaftsbehörde** teilt mit, dass die in der Stellungnahme vom 07.02.2012 im Rahmen der 1. Offenlage des Bebauungsplanes formulierten Bedenken nicht mehr bestehen. Nach Überarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes ist der Forderung nach dem Erhalt einer mindestens 2000qm großen zusammenhängenden Fläche zur Sicherung eines ausreichenden Lebensraumes für den Gartenrotschwanz und der Nachtigall entsprochen worden.

In dem zur Disposition stehenden Plangebiet wurde die Bebauung im Norden so reduziert, dass für den Artenschutz jetzt eine 3000qm große Fläche zur Verfügung steht.

Aus Sicht von Natur und Landschaft wird diese Maßnahme ausdrücklich begrüßt, da mit einer 1000qm größeren Fläche als im Gutachten gefordert dem besonderen Artenschutz hier Rechnung getragen wird.

Das ausführliche Ergebnis der Artenschutzprüfung mit den formulierten Nebenbestimmungen und ist im Ergebnisprotokoll Artenschutz festgehalten.

#### Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Nebenbestimmungen des Artenschutzes sind zum Teil im Bebauungsplan festgesetzt; weitere Bestimmungen werden in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

#### Anregung

Die **Untere Immissionsschutzbehörde** weist darauf hin, dass eine Plausibilitätsprüfung der Schallemissionen die durch den Straßen- und/oder Schienenverkehr entstehen, nicht im Zuständigkeitsbereich der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Recklinghausen liegt.

Zur Überprüfung der Plausibilität von Schallemissionen durch den Straßenverkehr ist der jeweilige Straßenbaulastträger - bei Autobahnen, Bundesstraßen und Landstraßen, der Landesbetrieb Straßen NRW, bei Kreisstraßen die Kreisverwaltung Recklinghausen (Fachdienst 66.1), bei Gemeindestraßen die entsprechende Stadt bzw. Gemeinde zu beteiligen.

Die Überprüfung der Plausibilität von Schallemissionen die durch den Schienenverkehr entstehen, liegt im Zuständigkeitsbereich des Eisenbahn-Bundesamtes.

#### Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Von Seiten der beteiligten Träger sind keine zu berücksichtigenden Anregungen getroffen worden.

### **DB Services Immobilien GmbH mit Schreiben vom 27.03.2013**

### **Anlage 14**

#### Anregung

Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Es wird darauf hingewiesen, dass die nördlich angrenzende Bahnstrecke auch von Güterverkehr befahren wird. Ein

ausreichender Lärmschutz für die geplante Wohnbebauung gehe zu Lasten des Bauvorhabenträgers.

### Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der gleichlautenden Anregung wie im Rahmen der 1. Offenlage wird auf die dort getroffene Abwägung verwiesen.

## **E.ON Kraftwerke GmbH mit Schreiben vom 08.04.2013**

## **Anlage 15**

### Anregung

Die E.ON weist darauf hin, dass für die im nordwestlichen Plangebiet bestehende Leitungstrasse mit Begünstigung der E.ON Kraftwerke GmbH auch entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der E.ON Fernwärme GmbH festgesetzt werden sollten.

### Abwägung

Der Anregung wird gefolgt. Im Bebauungsplan sind gemäß den Angaben des Trägers entsprechende Rechte zur Sicherung der Anlagen zugunsten der E.ON Kraftwerke GmbH und der E.ON Fernwärme GmbH festgesetzt. Auch die Begründung des Bebauungsplanes ist entsprechend angepasst.

### Anregung

In Bezug auf die Anregung im Rahmen der 1. Offenlage weist der Träger auf folgendes hin:

In einer Stellungnahme zur ersten öffentlichen Auslegung vom 31.01.2013 hat der Träger auf die aus seiner Sicht unbefriedigend begründeten Aussagen zu Entwicklung der luftseitigen Emissionen im Zusammenhang mit den geplanten Technikzentralen auf Basis von Holzpellets hingewiesen.

Der Träger teilt nunmehr mit, dass mit den neuerlichen Hinweisen in der Begründung, dass die Energieversorgung noch nicht abschließend geplant ist, die Klärung der Emissionssituation sowie der daraus resultierenden neuen Immissionssituation damit nur auf einen späteren Zeitpunkt verlagert würde. Wegen der geringen Entfernung zum Fernwärmekraftwerk (FWK) Marl von nur 1,5 km Luftlinie sei deshalb nach wie vor nicht sicher auszuschließen, dass sich die Belastungen für das FWK durch die zu erwartenden zusätzlichen Emissionen aus dem B-Plangebiet erhöhen werden. Auch in den Betrachtungen zum Thema „Feinstaubbelastung“ im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag würde keine befriedigende Begründung geliefert, dass die Erhöhung der Staubentwicklung wirklich auf den Nahbereich begrenzt werden kann.

Um die entstehenden Feinstäube so gering wie möglich zu halten, sollte nach Ansicht des Trägers auch eine Fernwärmeversorgung des Baugebietes in Betracht gezogen werden. Eine Fernwärmeverbundleitung verläuft innerhalb des Plangebietes und eine Wärmeauskoppelung wäre möglich. Der Träger hält es für sinnvoll, die RWE als Betreiberin des Fernwärmenetzes in Marl auf die Möglichkeiten eine Fernwärmeversorgung anzusprechen. Damit würde das Thema Feinstaubbelastung durch Hausbrand minimiert.

### Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist auf die Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben der E.ON vom 31.01.2013 zu verweisen. Es ist nicht erforderlich, die Art der Energieversorgung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festzulegen. Auch geht aus dem Schreiben der E.ON nicht hervor, ob Beeinträchtigungen abzuleiten wären. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Be

reich, dessen bauliche Entwicklung als „Innenbereichsentwicklung“ den Zielen der Stadtentwicklung folgt.

Eine Energieversorgung mit Fernwärme ist indes keineswegs ausgeschlossen. Insofern wird der Anregung entsprochen, als die Informationen des Schreibens an den Grundstücksentwickler und potentielle Bauträger weitergeleitet werden.

## **Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Schreiben vom 10.04.2013**

## **Anlage 16**

### **Anregung**

Der Landesbetrieb erhebt forstrechtliche Bedenken, da die erforderlichen Ersatzaufforstungsflächen nicht in der geforderten Größenordnung bei der Planung berücksichtigt seien.

### **Abwägungsvorschlag**

Der Anregung wird gefolgt.

Die Planung der Ersatzaufforstungsflächen wurde so angepasst, dass den Flächenanforderungen entsprochen werden konnte. Diese Planung wurde dem Forstamt vorgelegt. Mit Schreiben vom 15.04.2013 teilt das zuständige Regionalforstamt Ruhrgebiet mit, dass die Bedenken zurückgezogen werden, soweit die neue vorgelegte Planung in der entsprechenden Form, Größe und Fläche durchgeführt werden.

Die Planung wird entsprechend in der Begründung zum Bebauungsplan zeichnerisch dargelegt; Ebenso wird der landschaftspflegerische Fachbeitrag ergänzt. Zur Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Marl und dem Investor geschlossen.

## **II. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 173 für den Bereich Herzlia-Allee / Drewerstraße**

Der Bebauungsplan Nr. 173 der Stadt Marl für den Bereich Herzlia – Allee / Drewerstraße wird gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Beschluss) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB (Änderungen) und § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) sowie § 7 (Satzungen) und § 41 Abs. 1 g (Zuständigkeit des Rates) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2012 (GV NRW, S. 474) als Satzung beschlossen.

## **III. Beschluss der Begründung**

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 173 für den Bereich Herzlia-Allee / Drewerstraße wird beschlossen.

## **Sachverhalt**

Der Rat der Stadt Marl hat in seiner Sitzung am 15.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 für den Bereich Herzlia – Allee / Drewerstraße beschlossen.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wurde das Bebauungsverfahren auf Grundlage des § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt.

Das weitgehend unbebaute Plangebiet zwischen Herzlia-Allee und Drewerstraße befindet sich innerhalb des zentralen Stadtbereiches von Marl. Es ist allseitig weitgehend von baulichen Nutzungen und Verkehrsachsen umschlossen. Der Anlass, diese ehemals überwiegend landwirtschaftlich als Weideland mit einzelnen Hofstellen genutzte, heute weitgehend brachgefallene Fläche einer baulichen Wohnnutzung zuzuführen, basiert auf der generellen Zielsetzung der Stadtentwicklung, Innenbereichsflächen im Sinne einer dem Umfeld angepassten Nachnutzung nutzbar zu machen.

In diesem Kontext kann die Grundstücksentwicklung einen Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen technischen und sozialen Infrastrukturen sowie sonstigen Dienstleistungen der Stadt Marl leisten. Damit wird auch eine wirtschaftlich sinnvolle und im Sinne einer Nachverdichtung städtebaulich zielgerichtete Folgenutzung für den Standort geschaffen.

Diese Folgenutzung kann sich gut in das gewachsene Umfeld einfügen, das ebenfalls vornehmlich von Wohnnutzungen geprägt wird.

Im Plangebiet ist eine breite Mischung an Hausformen und Haustypen vorgesehen, um unterschiedlichen Nachfragestrukturen gerecht zu werden. Insgesamt sind rund 84 Reihenhäuser mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen, teils als Eigentumsmaßnahme, teils als Angebot zur Miete vorgesehen. Die Anlage der Zeilen erfolgt weitgehend strassenbegleitend, so dass sich unterschiedliche Ausrichtungen der Gärten – überwiegend nach Südwest - ergeben.

Daneben sind rund 44 Doppelhaushälften auf großzügigeren Grundstücken geplant. Die Doppelhäuser sind über private Stiche erschlossen, so dass die Hausgärten konsequent nach Süden ausgerichtet sind. Innerhalb dieses Bereiches sind grundsätzlich auch Einzelhäuser möglich und teilweise im städtebaulichen Konzept berücksichtigt.

Im Süden des Plangebietes ist eine Wohnanlage mit drei Gebäuden im Geschosswohnungsbau (3 Vollgeschosse + Dachgeschoss) mit insgesamt rund 20 Wohneinheiten geplant. Es ist vorgesehen, hier barrierefreie, altersgerechte Wohnungen zu entwickeln.

Gleiches gilt für einen kleineren Geschosswohnungsbau am Eingang des neuen Baugebietes mit rund 9 Wohneinheiten.

Auf Grundlage der hier genannten Zielsetzungen beschloss der Rat der Stadt Marl in seiner Sitzung am 13.12.2012 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Durchführung dieser Beteiligungsverfahren wurde in der Zeit vom 04.01.2013 bis 04.02.2013 durchgeführt.

Auf Grund von notwendigen wesentlichen Änderungen aus diesen Beteiligungsverfahren musste der Bebauungsplan Nr. 173 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden.

Zur Sicherung eines ausreichenden Lebensraumes für den Gartenrotschwanz und die Nachtigall wurde die Bebauung im Norden so reduziert, dass für den Artenschutz eine 3000qm große Fläche zur Verfügung steht.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 19.03.2013 bis 05.04.2013.



Die weiteren vorgebrachten Hinweise und Anregungen aus den Beteiligungsverfahren beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Punkte:

- Behandlung von Schmutz- und Regenwasser
- Planungsrechtliche Sicherung einer Fernwärmeleitung
- Erweiterung des Plangebietes nach Norden
- Hinweis zu bergbaulichen Einwirkungen innerhalb des Plangebietes
- kartenmäßige Darstellung der externen Ersatzaufforstungsfläche
- Ausreichender Lärmschutz gegen den Bahnverkehr
- Berücksichtigung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Sicherung der Wasserversorgung
- Geplante externen Aufforstungsfläche
- Artenschutz
- Bebauungsdichte
- Erschließung des Plangebietes über die Drewerstraße während der Bauphase
- Sperrung der Drewerstraße und Rückbau zu einem Fuß- und Radweg im Bereich des neuen Spielplatzes
- Abriss der vorhandenen Bunkeranlage im Bereich der alten Hofstelle
- Gestaltung der Bebauung
- Durchgrünung des Plangebietes
- Orientierung der Gebäude nach Süden
- Wohnraumbedarfsanalyse der Stadt Marl
- Luftseitige Emissionen im Zusammenhang mit den geplanten Technikzentralen auf Basis von Holzpellets
- Ersatzaufforstung für die Inanspruchnahme einer Forstfläche

Die zuständigen Fachausschüsse und der Rat der Stadt werden gebeten, die vorgebrachten Anregungen und Hinweise zu prüfen, den Vorschlägen der Verwaltung zu ihrer Behandlung zu folgen und den Bebauungsplanes Nr. 173 als Satzung zu beschließen.

Weitere Einzelheiten sind aus dem als Anlage beigefügten Bebauungsplan und der dazugehörigen Begründung zu entnehmen.

Der Sitzungsvorlage sind folgende Unterlagen als Anlagen beigefügt:

- |  |                |
|--|----------------|
| - Schreiben der Behörden und Bürger          | Anlagen 1 – 16 |
| - Begründung des Bebauungsplanes Nr.173      | Anlage 17      |
| - Übersichtsplan des Bebauungsplanes Nr. 173 | Anlage 18      |
| - Verkleinerung des Bebauungsplanes Nr. 173  | Anlage 19      |

Des Weiteren werden den Fraktionen nachfolgende Fachbeiträge und Gutachten sowie der Bebauungsplan Nr. 173 im Maßstab 1 : 500 zur Verfügung gestellt:

- Fledermauskundlicher Fachbeitrag
- Avifaunistischer Fachbeitrag
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Fachbeitrag zum Lärmschutz
- Fachbeitrag zur verkehrstechnischen Erschließung
- Fachbeitrag zur entwässerungstechnischen Erschließung
- Bodengutachten
- Baumgutachten

Folgende Sitzungsvorlagen sind bereits im laufenden Verfahren behandelt worden:

**Beschlussvorlage Nr. 2008/0581** vom 19.11.2008, Betreff: Bebauungsplan Nr. 173 der Stadt Marl – Bereich Herzlia - Allee/Drewerstraße (Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB), I. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 – Bereich Herzlia – Allee / Drewerstraße, II. Absehen von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit unter Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme der Planung

**Beschlussvorlage Nr. 2012/0441** vom 30.10.2012, Betreff: Bebauungsplan Nr. 173 der Stadt Marl - Bereich Herzlia - Allee/Drewerstraße (Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB) I. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 173 - Bereich Herzlia - Allee/Drewerstraße (Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB) vom 18.12.2008, Sitzungsvorlage Nr. 2008/0581, II. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 - Bereich Herzlia- Allee/Drewerstraße, III. Absehen von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit unter Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme der Planung

**Beschlussvorlage Nr. 2012/0492** vom 23.11.2012, Betreff: Bebauungsplan Nr. 173 der Stadt Marl - Bereich Herzlia - Allee/Drewerstraße (Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB) I. Beschluss des Bebauungsplanentwurfs Nr. 173 als Grundlage zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB