

Marl, 20.01.2020

Amt für Stadtplanung und integrierte
Quartiersentwicklung - Stadtplanung

(zuständiges Fachamt)

Sitzungsvorlage Nr. 2020/0023
Bezugsvorlage Nr.

Öffentliche Sitzung

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:	
Stadtplanungsausschuss (Bau, Arbeit, Umwelt, Wirtschaft)	30.01.2020
Haupt- und Finanzausschuss	04.02.2020
Rat	06.02.2020

- Betreff:** 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c "Wohnen an der Kita" für den Bereich Riegestraße/Holbeinstraße
- I. Prüfung und Beschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 - II. Satzungsbeschluss der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c
 - III. Beschluss der Begründung zur 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c

Anlagen

- 015c Uplan DGK
- 015c 19. Änd. Planurkunde
- 015c 19. Änd.Begründung-final
- Anlage 1 Stellungn. Bergbau
- Anlage 2 Stellungn. Geologischer Dienst
- Anlage 3 Protokoll frühz. Bürgerbeteiligung
- Anlage 4 Einwender frühz. Beteiligung
- Anlage 5 Stellungnahme Telekom
- Anlage 6 Stellungn. KreisRE
- Anlage 7 Stellungn. Naturschutzbeirat
- Anlage 8 Stellungn. Unitymedia
- Anlage 9 Stellungn. Westnetz
- Anlage 10 Einwender Offenlage

<p>Finanzielle Auswirkungen:</p> <p><i>Mitzeichnung durch Amt für kommunale Finanzen erforderlich</i></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, Erläuterungen siehe im Sachverhalt</p> <p><input type="checkbox"/> freiwillige Aufgabe</p> <p><input type="checkbox"/> pflichtige Aufgabe</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> gesetzliche Grundlage</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> vertragliche Grundlage</p>
<p>Personelle und organisatorische Auswirkungen:</p> <p><i>Mitzeichnung durch Haupt- und Personalamt erforderlich</i></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, Erläuterungen siehe im Sachverhalt</p>

Beschlussvorschlag

I. Prüfung und Beschluss der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB und zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB werden die Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der Anregung zur Kenntnis genommen.

II. Zustimmung zum Bebauungsplan

Die 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c „Wohnen an der Kita“ für den Bereich Riegestraße/ Holbeinstraße wird gemäß § 2 Abs. 1 beschlossen.

III. Beschluss der Begründung zur 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c „Wohnen an der Kita“ für den Bereich Riegestraße/ Holbeinstraße

Die Begründung des Bebauungsplanes zur 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c „Wohnen an der Kita“ für den Bereich Riegestraße/ Holbeinstraße wird in vorliegender Fassung beschlossen.

Sachverhalt

Der Rat der Stadt Marl hat am 27.09.2018 in der Ratssitzung die Aufstellung der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c für den Bereich Riegestraße/Holbeinstraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ beschlossen.

Ziel der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c „Wohnen an der Kita“ für den Bereich Riegestraße/ Holbeinstraße in Alt-Marl ist die Schaffung von Planungsrecht zur Herstellung neuen Wohnraums sowie einer Kita nach Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerinformation am 24.01.2019 und einer Offenlage vom 25.01.2019 bis zum 08.02.2019 durchgeführt. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.04.2019 bis zum 17.05.2019 mit betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Identifikation zu beachtender Belange und zur Ermittlung abwägungsrelevanter Informationen.

Die öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 19.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019. Weitere Ausführungen zur Planung sind dem als Anlage angefügten Bebauungsplan (Planzeichnung und Begründung) zu entnehmen.

Erläuterung zu den Änderungsbereichen 1 und 2:

Da der Geltungsbereich des zu beschließenden Bebauungsplanes aus zwei Teilbereichen besteht, die in der Begründung als Teilbereich 1 und Teilbereich 2 bezeichnet wurden, sind diese Bezeichnungen in der vorliegenden Abwägung ebenfalls gewählt worden und werden zur besseren Verständlichkeit kurz erläutert:

Teilbereich 1 des Grundstücks erstreckt sich entlang der Riegestraße und Holbeinstraße und umfasst den Bereich des ehemaligen Frischemarktes und der Grünfläche. Teilbereich 2 umfasst die Grünfläche mit der Zweckbindung „Spielplatz“.

1. Während der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die in der Zeit vom 11.04.2019 bis einschließlich 17.05.2019 durchgeführt wurde, gab es folgende Anregungen und Hinweise:

1.1 Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW - Schreiben vom 06.05.2019 (Anlage 1)

Anregung/Hinweis:

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass die Bebauungsfläche über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Brassert“ und „Brassert II“, über dem auf Kohlenwasserstoffen verliehenen Bewilligungsfeld „Brassert-Gas“ sowie über dem auf Raseineinstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Gottes Gnaden“ liegt.

Ebenfalls werden die Eigentümer benannt. Für die Bergwerksfelder ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe in 45141 Essen zu kontaktieren. Rechtsinhaber des Bewilligungsfeldes „Brassert-Gas“ ist die Mingas-PowerGMBH, Rüttenscheider Str. 1-3 in 45128 Essen. Der letzte bekannte Eigentümer des bereits erloschenen Distriktsfeldes ist nicht mehr erreichbar.

Die Bezirksregierung empfiehlt, sofern noch nicht geschehen, Kontakt aufzunehmen in Bezug auf mögliche künftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits vergangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadenrelevanter Fragestellungen. Die Bezirksregierung weist darauf hin, dass den Feldeigentümern Informationen zu Bergbau im betreffenden Gebiet bekannt sind, von denen die Bezirksregierung keine Kenntnis hat. Sie weist darauf hin, dass die Feldeigentümer Auskunft zur Erfordernis von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen von Bergschäden geben können. Diese Fragestellung ist ausdrücklich privatrechtlicher Natur.

Die Bezirksregierung informiert, dass im Umfeld des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c „Wohnen an der Kita“ für den Bereich Riegestraße/Holbeinstraße die Gewinnung von Steinkohle in tiefen Lagen erfolgte. Nach Lehrmeinung ist die Bodenbewegung nach fünf Jahren spätestens abgeklungen, so dass mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen ist.

Vorschlag zur Abwägung:

Die Eigentümer RAG und Mingas-PowerGMBH sind in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden. Da sie keine Stellungnahmen abgegeben haben, kann davon ausgegangen werden, dass künftige bergbauliche Planungen nicht zu erwarten sind und keine bergschadensspezifischen Informationen vorliegen. Auch sind demzufolge keine Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen. Weitere Vorkehrungen sind nicht nötig, da gemäß der Stellungnahme der Bezirksregierung davon ausgegangen werden kann, dass mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche nicht mehr zu rechnen ist.

In das Planwerk zum Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass im Plangebiet der Bergbau umgegangen ist.

1.2 Geologischer Dienst NRW - Schreiben vom 15.05.2019 (Anlage 2)

Anregung/Hinweis:

Der Geologische Dienst weist in seiner Stellungnahme zum Vorhandensein schutzwürdiger Böden im Plangebiet auf das Vorhandensein von Sanden des Quartärs über Mergelschichten der Oberkreide hin. Er empfiehlt eine objektbezogene Untersuchung und Bewertung der Baugrundeigenschaften. Bei den schutzwürdigen Böden handelt es sich um Böden mit hoher Funktionserfüllung, die aufgrund ihres hohen Wasserspeichervermögens eine Regulations- und Kühlungsfunktion ausüben. Eine bodenfunktionsbezogene Kompensation für den Verlust dieser Böden wird empfohlen.

Darüber hinaus weist der Geologische Dienst NRW auf die Überarbeitung seiner Bodenfunktionskarte hin, die über das GEOPortal.NRW abgerufen werden kann.

Vorschlag zur Abwägung:

Teilbereich 1 ist bereits jetzt zu einem großen Teil versiegelt. Es ist deshalb davon auszugehen, dass eine Funktionserfüllung von Böden, Wasser zu speichern und damit eine Regulations- und Kühlungsfunktion auszuüben, nicht mehr in einem wesentlichen Umfang vorhanden ist.

Teilbereich 2 ist nicht bebaut, weshalb hier ein Vorkommen schutzwürdiger Böden mit oben genannten Funktionen nicht grundsätzlich auszuschließen ist. Die an den Teilbereich 2 angrenzenden Flächen sind ebenfalls bereits bebaut. Weiterhin wird die an dieser Stelle für eine Bebauung vorgesehene Grünfläche aufgrund ihrer, aus ökologisch-klimatischer Sicht, relativ kleinen Größe nur einen

sehr geringen Beitrag zum Mikroklima und Wasserhaushalt liefern. In so weit ist hier eine Bebauung im Rahmen einer an anderer Stelle freiraumschonenden Innenentwicklung vertretbar.

Eine bodenfunktionsbezogene Kompensation wird seitens des Geologischen Dienstes zwar empfohlen, ist aber nach Abstimmung mit den Fachbehörden (Zuständigkeit Fachdienst Umwelt, Ressort Untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Recklinghausen) nicht erforderlich, da die vorliegende Planung nicht als Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 „Eingriffe in Natur und Landschaft“ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bewertet wird. Es sind bei dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten. Die Grundlage nach § 15 BNatSchG „Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen“ für eine Kompensation ist aus bodenrechtlicher Sicht daher nicht gegeben. Die Kompensation wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligungsverfahren nicht gefordert.

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beinhaltet eine Bürgerinformationsveranstaltung und eine zweiwöchentliche Auslegung im Bauturm.

Die Bürgerinformationsveranstaltung fand am 24.01.2019 statt. Folgende Anregungen und Hinweise wurden vorgebracht (Anlage 3):

Gebäudehöhe, -dichte und abstände, Dachform

2.1 Anregung/Hinweis:

Die geplante Bebauung wirkt sehr massiv und grenzt nahe an die Holbeinstraße an. Es wird daher vorgeschlagen, den an der Riegestraße geplanten Baukörper in Richtung Norden zu verschieben, um ihn weniger massiv erscheinen zu lassen.

Vorschlag zur Abwägung:

Eine Verschiebung des Baukörpers ist nicht möglich, da der Fußweg im nördlichen Geltungsbereich zugunsten einer ausreichend dimensionierten Durchwegung erhalten bleiben soll.

2.2 Anregung/Hinweis:

Die Flachdächer der geplanten Bebauung fügen sich nicht in die Umgebung ein.

Vorschlag zur Abwägung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die an der Holbeinstraße befindlichen Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen in den Allgemeinen Wohngebieten ein Flachdach fest, an der sich die neue Bebauung orientiert. Ansonsten ist eine heterogene Dachlandschaft im ganzen Bebauungsplangebiet zu finden. Darüber hinaus ermöglicht ein Flachdach eine ökologisch-klimatologisch wirksame und wirtschaftliche Dachbegrünung, die dazu beiträgt, Regenwasser aufzunehmen bzw. zu drosseln. Dies ist Bestandteil des Entwässerungskonzeptes.

Wohnqualität und –umfeld

2.3 Anregung/Hinweis:

Die Grünfläche wird von den Anwohnern als Hundespielwiese genutzt und ist ein Ort der Begegnung. Die Wohnqualität wird durch den Wegfall der Fläche leiden und neue Bausünden entstehen.

Vorschlag zur Abwägung:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt und somit vorrangig für Kinder und Jugendliche vorgesehen. Die Nutzung der Fläche durch Hunde ist aus Sicht der Stadtentwicklung an dieser Stelle somit nicht vorgesehen. Durch die Nutzung der Grünfläche von Kindern und Hunden gemeinsam entsteht ein Interessenskonflikt, da Kinder zwischen den Hinterlassenschaften der Hunde spielen und gesundheitlichen Gefährdungen ausgesetzt wären. Wäre der Spielplatz mit einem Schild ausgewiesen, wären Hunde auf wesentlichen Teilen dieser Fläche nicht zugelassen.

Für Kinder befindet sich in fußläufiger Entfernung ein voll ausgebauter, erst kürzlich modernisierter und erweiterter Spielplatz zwischen Leiblstraße, der Von-Schwind-Straße und der Holbeinstraße, so dass für sie der Verlust der Fläche als schlechtere Wohnqualität nicht ins Gewicht fällt. Speziell für Hundehalter gibt es im Quartier alternative Orte der Begegnung im öffentlichen Raum des Wohnumfeldes, zum Beispiel im geplanten Grünstreifen des Plangebietes. Darüber bieten das Weierbachtal und der Frentroper Außenbereich angemessene größere Flächen, um mit Hunden spazieren zu gehen.

Durch die Bebauung dieses Bereiches entsteht neben einer Erweiterung des Wohnangebotes auch eine Qualitätsaufwertung im Umfeld, da eine bisher weitgehend brach liegende Fläche eine neue Nutzung zugewiesen bekommt. Um das Wohnumfeld weiterhin aufzuwerten, sieht das städtebauliche Konzept eine aufwertende Gestaltung der verbleibenden Grünflächen vor.

Die Beurteilung des Bauvorhabens als Bausünde kann aus städtebaulichen Gründen nicht nachvollzogen werden, da sich die geplante Bebauung in ihrer Kubatur am Bestand orientiert und sich in die Umgebung einfügt. Das städtebauliche Konzept ist im Gestaltungsbeirat der Stadt Marl diskutiert und als angemessen bewertet worden. Der Rat der Stadt hat diesem Votum des Gestaltungsbeirates im Aufstellungsbeschluss entsprochen.

2.4 Anregung/Hinweis:

In Marl gibt es viele leer stehende Wohnungen, die saniert werden könnten, so dass die Bebauung nicht realisiert werden muss. Es wird vorgeschlagen, nur die Kita zu bauen.

Vorschlag zur Abwägung:

Das städtebauliche Konzept, welches der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c „Wohnen an der Kita“ für den Bereich Riegestraße/Holbeinstraße zugrunde liegt, stimmt mit den Zielen und Aussagen des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Marl überein (InWIS- Studie 2011), demzufolge Etagenwohnungen zur Miete und im Eigentum als Neubaupotential eine Rolle spielen. Der Bedarf an Wohnraum kann in Teilen durch die geplanten Wohnungen abgedeckt werden, da besonders in Alt-Marl Familien mit Kinderwunsch oder Kindern leben möchten. Die alleinige Umsetzung der Kita würde dieser Anforderung nicht genügen.

Die leer stehenden Wohnungen im Bestand Marls sind weitgehend in privater Hand, da die Stadt selbst nicht über Wohneigentum verfügt. Daher hat die Stadt oder ihre Wohnungsbaugesellschaften kaum Einflussmöglichkeiten, auf Modernisierungen oder Sanierungen im privaten Wohnungsmarkt hinzuwirken. Insgesamt ist der Leestand im Marler Wohnungsmarkt derzeit sehr gering.

Verkehr und Mobilität

2.5 Anregung/Hinweis:

Die Parksituation in der Holbeinstraße wird von der Anwohnerschaft als nicht zumutbar empfunden, da für Anwohner und Besucher nicht in ausreichender Anzahl Stellplätze im öffentlichen Raum verfügbar sind. Durch die Neuordnung des ruhenden Verkehrs entfallen dauerhaft Stellplätze. Für die Tiefgarage ist ein Stellplatzschlüssel von 1,5 PKW pro Wohnung vorgesehen, der zu niedrig ist, da der Personenanteil mit PKW höher liegt, als der Stellplatzschlüssel vorgibt. Vorgeschlagen werden der Erhalt der Senkrechtaufstellung der öffentlichen Stellplätze und ein erhöhter Stellplatzschlüssel für die Tiefgarage, welcher auch den Besucher- und Lieferverkehr berücksichtigt. Bedenken werden vor allem hinsichtlich der älteren Menschen geäußert, wenn diese einen weit entfernten Stellplatz von ihrem Zielort wählen müssen. Vorgeschlagen wird eine Temporeduktion auf 20 km/h.

Vorschlag zur Abwägung:

Die Holbeinstraße ist bereits heute eine Tempo-30-Zone. Eine Reduktion um 10 km/h ist gemäß der Straßenverkehrsordnung nur für zentrale städtische Bereiche vorgesehen, in denen mit einem hohen Fußgängeraufkommen und einem Aufenthalt, wie z.B. in einer Fußgängerzone, zu rechnen ist. Die Holbeinstraße hat als Wohnsammelstraße jedoch die Funktion, Kraftfahrzeuge aus dem Wohnquartier zu sammeln. Sie liegt darüber hinaus nicht in einem zentralen städtischen Bereich.

Durch die geplante Bebauung wird es zusätzlichen PKW-Verkehr geben, den es zu regeln gilt, da das Umfeld der Kita als verkehrssensibler Bereich zu bewerten ist. Durch das Längsparken erhöht sich

die Verkehrssicherheit auf der Holbeinstraße, weil Autofahrer beim Rangieren sehr viel mehr vom Straßenraum einsehen können als beim Senkrechtparken. Zugunsten der Verkehrssicherheit entfallen Stellplätze im öffentlichen Raum.

Es ist davon auszugehen, dass die neuen Anwohner in die Tiefgarage fahren werden, statt die Parkplätze im öffentlichen Raum zu nutzen, da sie von dort aus direkt in ihre Wohnungen gelangen. Der zurückzulegende Weg ist deutlich kürzer und es ist keine Suchzeit nach einem geeigneten Stellplatz im öffentlichen Raum erforderlich.

Für die Berechnung der Stellplatzanzahl wurde die seit Januar 2019 geltende und vom Rat der Stadt Marl beschlossene Stellplatzsatzung herangezogen. Die dort enthaltenen Angaben entsprechen den Erfahrungswerten aus der Wohnungsmarktentwicklung und der öffentlichen Verkehrsplanung. Eine Abweichung von der Satzung ist für die Holbeinstraße nicht erforderlich, da davon auszugehen ist, dass nicht jede geplante Wohneinheit über ein oder zwei Fahrzeuge verfügt und keine Anhaltspunkte für einen erhöhten Bedarf an Stellplätzen erkennbar sind.

Der Stellplatzschlüssel enthält gemäß der Stellplatzsatzung den ruhenden Verkehr, der der Wohnbebauung (Wohneinheiten) zugerechnet wird. Liefer- und Besucherverkehr ist im öffentlichen Raum unterzubringen. In beiden Fällen ist von einer befristeten Parkzeit auszugehen, die im öffentlichen Raum untergebracht werden kann, da Besuch und die Lieferung bzw. der Abtransport von Gütern die üblichen Zeiten und das übliche Ausmaß nicht überschreiten werden. Kita-spezifischer Lieferverkehr (Lebensmittellieferant etc.) kann auf der zugehörigen Stellplatzanlage untergebracht werden.

Entwässerung

2.6 Anregung/Hinweis:

Durch den Bau einer Tiefgarage entsteht eine Grundwasserverdrängung, wodurch Keller vernässen.

Vorschlag zur Abwägung:

Da das Regenwasser nicht auf dem Grundstück der geplanten Bauvorhaben versickern kann, sondern gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet wird, kann das Grundwasser infolge der neuen Baukörper nicht ansteigen.

Klimaschutz und –anpassung, Emissionen und Umwelt

2.7 Anregung/Hinweis (Einwender:):

Durch den Suchverkehr der PKW entstehen Emissionen, welche die Luft in der Siedlung belasten.

Vorschlag zur Abwägung:

Durch den Bring- und Holverkehr der Kita werden zusätzliche Lärm- und Emissions-Belastungen entstehen. Diese stellen sich jedoch in ihrem Umfang als so gering dar, dass sie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und seiner Umgebung nicht überschreiten. Marl hat bislang keine Probleme mit Luftverschmutzungen. Die Lärmbelastung durch den neu entstehenden Verkehr der Wohngebäude und der Kita ist in einem Lärmschutzgutachten berechnet worden. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass durch den zusätzlichen Verkehr keine städtebaulichen Missstände entstehen, da die einzuhaltenden Lärmwerte an den untersuchten Immissionswerten der Nachbarhäuser deutlich unterschritten werden.

Damit von Emissionen als negative Belastungen ausgegangen werden kann, müsste der Fahrzeuganteil deutlich höher liegen, als der berechnete neue Anwohner- und Besucherverkehr. Darüber hinaus ist die Zeilenstruktur der geplanten Bebauung, so ausgerichtet, dass die Luft zwischen den Gebäuden für einen regelmäßigen Luftaustausch zirkulieren kann.

3. Während einer öffentlichen Auslegung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019 wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht.

1. Einwender - Schreiben vom 01.03.2019, 2. Einwender - Schreiben vom 13.02.2019, 3. Einwender mit Besuch vom 28.01.2019, 4. Einwender - Schreiben vom 05.02.2019, 5. Einwender - Schreiben

vom 01.02.2019, 6. Einwender - Besuch vom 08.02.2019, 7. Einwender 7 - Schreiben vom 05.02.2019, 8. Einwender - Schreiben vom 26.01.2019 (mit Unterschriftenliste), 9. Einwender - Schreiben vom 28.01.2019, 10. Einwender - Schreiben vom 01.02.2019, 11. Einwender - Schreiben vom 28.01.2019, 12. Einwender - Schreiben vom 28.01.2019 (Anlage 4).

Gebäudehöhe, -dichte und -abstand

3.1 Anregung/Hinweis (Einwender: 1, 3):

Durch die Höhe der dreigeschossigen Bebauung entsteht eine Rechtsverletzung, insbesondere der Privatsphäre, da Blicke aus den Nachbargebäuden stören. Darüber hinaus führt die Gebäudehöhe zu einer Verschattung der Nachbargrundstücke.

Vorschlag zur Abwägung:

Eine Rechtsverletzung entsteht durch die Geschossigkeit und den Neubau nicht, weil sich die geplante Bebauung an rechtliche Vorgaben wie z.B. der Landesbauordnung, dem BauGB und dem Nachbarschaftsrecht halten muss, in welchen gesunde Lebensverhältnisse geregelt worden sind.

Bei einer baulichen Dichte wie in einer Stadt, in der Bewohner konzentrierter und mit mehr Personen auf engerem Raum vergleichsweise zum ländlichen Raum leben, ist hinzunehmen, dass Nachbarn auf ein anderes Grundstück schauen können. Um sich hiervor zu schützen, sind Einfriedungen möglich. Einfriedungen sind gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans zulässig und können von den Grundstückseigentümern auf dem eigenen Grundstück errichtet werden.

Die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden sind gemäß der Landesbauordnung zum Schutz der Nachbarschaft eingehalten. Somit liegt keine negative Einwirkung vor. Eine Verschattungsberechnung mit dem tiefsten Sonnenstand im Jahr zeigt, dass der Verschattungsgrad durch die neue Bebauung gering und hinzunehmen ist.

3.2 Anregung/Hinweis (Einwender: 4, 6, 8, 9, 10, 12):

Die Planung von drei Wohnblöcken ist im Vergleich zum Umfeld überdimensioniert, da außer Acht gelassen wurde, dass die Bebauung in der Holbeinstraße überwiegend aus Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern besteht. Die Art der Bebauung fügt sich nicht in die Siedlung ein, weshalb eine verhaltenere Bebauung wünschenswert wäre.

Vorschlag zur Abwägung:

Die Höhe und Bebauungsdichte der Neubauten kann als städtebaulich verträglich bewertet werden, da sich Art und Maß der baulichen Nutzung an den Bestandsgebäuden orientieren. Ein mehrheitliches Vorhandensein an Einfamilienhäusern gegenüber Mehrfamilienhäusern kann aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und des Bestandes nicht abgeleitet werden. Gerade die Holbeinstraße zeichnet sich städtebaulich aus einem Mix an Wohngebäuden mit unterschiedlicher Geschossigkeit aus, von der die geplante Bebauung nicht abweicht.

3.3 Anregung/Hinweis (Einwender: 7):

Die Abstandsflächen werden zur öffentlichen Verkehrsfläche reduziert, damit eine vollständige Ausnutzung der zu bebauenden Fläche erfolgen kann. Das erste Gebäude – Ecke Riegestr/Holbeinstr. – weist eine zu geringe Abstandsfläche von 1,5m auf.

Vorschlag zur Abwägung:

Die Abstandsflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche entsprechen den rechtlichen Vorgaben aus der Landesbauordnung NRW (BauO NRW); eine Unterschreitung liegt nicht vor. Abstandsflächen dürfen gemäß der Landesbauordnung NRW, Paragraph 6 (2) bis zur Mitte auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen. Dies ist bei dem Gebäuderiegel an der Riegestraße der Fall. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt gemäß §6 (5) BauO NRW 0,4H, mindestens jedoch 3m, die im städtebaulichen Konzept eingehalten wurden.

3.4 Anregung/Hinweis (Einwender: 8):

Die geplante Bebauung im Bereich des ehemaligen Frischemarktes wird als zu dicht bemängelt, da sich hieraus Verkehrs- oder Entwässerungsprobleme ergeben. Vorgeschlagen wird daher eine Bebauung mit Einfamilienhäusern oder Doppelhaushälften oder maximal zwei Gebäuderiegeln.

Vorschlag zur Abwägung:

Die geplante Bebauung in Teilbereich 1 (Frischemarkt) findet sich in Gebäudetyp und Geschossigkeit in der Holbeinstraße wieder und fügt sich daher in die Umgebung ein. Die Abstandsflächen werden gemäß Landesbauordnung in allen Bereichen eingehalten, so dass die Bebauung faktisch nicht als zu dicht beurteilt werden kann. Die Bebauung ist angepasst an Anforderungen innerstädtischer Verhältnisse im Quartier, mit nicht zu großen Grundstücken und Mehrfamilienhäusern.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Entwässerung und der ruhende wie fließende Verkehr mit in die Plankonzeption eingeflossen und nach Stand der Stellplatzsatzung und der Technik an die vorhandene Situation angepasst worden.

Dem Vorschlag einer anderen Bebauung wird nicht entsprochen, da die geplante sich angemessen einfügt und einen Beitrag zur Abdeckung des Wohnraum- und Kita-Bedarfes leistet. Die vorgeschlagene Bebauung mit Einfamilienhäusern oder Doppelhaushälften deckt den Bedarf an Wohnungen nur unzureichend ab, so dass weiterer Wohnraum an anderer Stelle geschaffen werden muss mit der Konsequenz, dass weiterer Boden versiegelt werden müsste. Die ist ökologisch wenig nachhaltig, zumal die Innenentwicklung und Nutzung von Brachflächen vorrangiges Ziel aus Gründen des Umweltschutzes in der Bauleitplanung ist (§1a Abs.1 und Abs.2 BauGB).

Wohnqualität und –umfeld

3.5 Anregung/Hinweis (Einwender: 8):

Die Spielfläche wurde als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Seitens der Stadt wurde versichert, dass sie nie bebaut werden würde. Diese Aussage war entscheidend für den Bau der privaten Wohnhäuser.

Vorschlag zur Abwägung:

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan ist eine Bebauung des Teilbereiches 2 bislang nicht vorgesehen. Daher konnte zum damaligen Zeitpunkt keine andere Aussage getätigt werden, weil sie den Festsetzungen des Bebauungsplans und damit den städtebaulichen Entwicklungen für diesen Bereich folgte.

Die Stadt entwickelt sich nach rund 40 Jahren jedoch weiter, da neue Bedarfe und Anforderungen entstanden sind, denen die Stadtentwicklung Lösungsstrategien gegenüber stellen muss. Hierzu zählt auch die weitere Entwicklung von Wohnraum und somit neue Nutzungen von Flächen, die bislang andere Funktionen hatten. In der Planung war zu berücksichtigen, dass neue Wohnnutzungen aus Gründen der Umwelt- und Naturbelange bevorzugt im Siedlungsbereich als Maßnahme der Innenentwicklung zuzuweisen sind und ob eine Alternative für die Nutzungen der Grünfläche existiert. Für Kinder und Jugendliche gibt es den großen bebauten Spielplatz in fußläufiger Entfernung auf gegenüberliegender Seite der Grünfläche, die Hundebesitzer finden in nahe gelegenen Grünstrukturen einen Ausgleich und die Möglichkeit zur Begegnung ist im gesamten Wohnumfeld gegeben bzw. wurde im städtebaulichen Konzept mitgedacht.

3.6 Anregung/Hinweis (Einwender: 9):

Marl benötigt keinen neuen Wohnungsbau, da das Handlungskonzept weniger Wohnungsbau vorsieht und höhere Investitionen in die Modernisierung des Bestandes. Es wird daher vorgeschlagen, die im Handlungskonzept genannten Strategien zu verfolgen, statt eine Grünfläche in Anspruch zu nehmen.

Vorschlag zur Abwägung:

Das Handlungskonzept Wohnen der Stadt Marl besteht aus mehreren Bausteinen. In den Handlungsempfehlungen zum Mietwohnungssegment wird angeraten, dass Investitionen in die Modernisierung des Bestandes fließen sollen. Gleichzeitig sehen die Handlungsempfehlungen aber auch den Neubau von Wohnungen vor, die insbesondere auf "...revitalisierten, wiedergenutzten und durch Abriss bestehender Nutzungen frei gewordener Flächen..." (Handlungskonzept Wohnen, S. 60) realisiert werden. Das Plangebiet nutzt eine Brachfläche und eine Baulücke, die nie als öffentlicher Spielplatz gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes entwickelt worden ist und für die sich in ihrem vierzigjährigen Bestehen auch nie ein Bedarf abgezeichnet hat. Die Planungen folgen damit den Empfehlungen des Gutachtens.

3.7 Anregung/Hinweis (Einwender: 1):

Die zu bebauende Grünfläche dient als Frischluftkorridor.

Vorschlag zur Abwägung:

Aufgrund ihrer geringen Größe hat die Grünfläche keine Funktion als Frischluftkorridor, trägt aber grundsätzlich durch die Möglichkeit zur Verdunstung und fehlenden Versiegelung zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Da die umliegende Bebauung aufgelockert ist und somit genügend Luft zirkulieren kann, ist der klimabeeinflussende Anteil der Fläche so gering, dass sich eine Bebauung der Fläche nicht nachteilig auf das Kleinklima auswirkt.

3.8 Anregung/Hinweis (Einwender: 1):

Bei der Neubebauung wird im Gegensatz zum früheren Bebauungsplan auf großzügige Vorgärten verzichtet.

Vorschlag zur Abwägung:

Entlang des Gebäuderiegels an der Riegestraße werden Vorgärten im Bebauungsplan festgesetzt, um den über die lange „Firstseite“ direkt angrenzenden Straßenraum der Riegestraße gestalterisch zu regeln. Die dahinter liegenden Riegel verfügen über keine Vorgärten. Sie grenzen nur mit der schmalen „Giebelseite“ an die untergeordnete Holbeinstraße, hierdurch bestehen weniger Gestaltungsanforderungen für den Straßenraum. Die geplanten Gebäudekonzepte benötigen keine Vorgärten.

3.9 Anregung/Hinweis (Einwender: 3, 5, 11):

Die Spielwiese wird aktiv von Kindern und Jugendlichen genutzt, wobei die Nutzungsintensität über die Jahrzehnte als sehr unterschiedlich wahrgenommen wird.

Durch die Bebauung entfallen Angebot für Hundehalter.

Vorschlag zur Abwägung:

siehe Abwägung zur Stellungnahme Bürgerinformation 2.3

3.10 Anregung/Hinweis (Einwender: 9):

Die neue Bebauung soll auf dem Grundstück des Eigentümers entwickelt werden und nicht in einem öffentlichen Grünzug.

Vorschlag zur Abwägung:

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung auf den privaten Flächen des Investors sowie auf städtischen Grünflächen vor. Diese Flächen sind als revitalisierte Brachfläche und eine Baulücke zu bewerten, die einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Da es für den Frischmarkt keine Nachfolger gab und die Grünfläche als Spielplatz aufgrund von fußläufigen Alternativen nicht erforderlich ist, können die Flächen umgenutzt werden.

3.11 Anregung/Hinweis (Einwender: 2):

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Parkdruck in der Holbeinstraße auf die Riegestraße ausweitet.

Vorschlag zur Abwägung:

Durch die geplante Bebauung entsteht zusätzlicher ruhender Verkehr, der in den Häusern zugehörigen Tiefgaragen verortet wird. Im öffentlichen Raum der Holbeinstraße ist daher lediglich Besucherkehr zu erwarten. Dieser wird auch Stellplätze in der Riegestraße im öffentlichen Raum in Anspruch nehmen, da der erste Wohnriegel mit seinen Hauseingängen an der Riegestraße liegt und Menschen erfahrungsgemäß den kürzesten Weg zu ihrem gewünschten Ziel nehmen. Der mögliche Umfang an Besucherverkehr durch die geplante Wohnnutzung bietet keine Anhaltspunkte dafür, dass in der örtlichen Situation unzumutbare Verschärfungen der Parkraumsituation zu erwarten sein werden.

Weiterhin fand während der Betriebszeiten des ehemaligen Frischemarktes ebenfalls ruhender Verkehr durch diese Vornutzung in der Riegestraße statt. Es gab jedoch schon zu der Zeit keine Anhaltspunkte für Probleme mit dem ruhenden Verkehr.

3.12 Anregung/Hinweis (Einwender: 5, 6):

Die durch die verkehrsberuhigenden Maßnahmen erforderlichen baulichen Anlagen auf der Straße führen zu einer erschwerten Ein- und Ausfahrtsituation bei den Bestandsgrundstücken und produziert Lärm.

Vorschlag zur Abwägung:

Die Errichtung baulicher Anlagen zur Verkehrsberuhigung wird nach Maßgabe der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt-6) durchgeführt. Ein- und Ausfahrtbereiche werden berücksichtigt, so dass kein erschwertes Rangieren die Folge der Baumaßnahme sein wird. Die zunehmende Lautstärke beim Überfahren von Bremsschwellen erfolgt durch unstetes Fahren der Verkehrsteilnehmer, indem sie vor den Schwellen abbremsen und danach wieder beschleunigen. Dies ist in der Holbeinstraße als Tempo-30-Zone jedoch weitgehend auszuschließen, da die benötigte Beschleunigung zur Erzeugung des deutlich höheren Lärms aufgrund der Geschwindigkeitsregulierung begrenzt wird. Das alternierende Parken auf beiden Straßenseiten wird an dieser Stelle zusätzlich dazu beitragen, die Möglichkeit zum Beschleunigen zu minimieren.

Geschwindigkeitsüberschreitungen trotz Vorgaben aus der Straßenverkehrsordnung und baulicher Maßnahmen können dennoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die bestehenden verkehrlichen Verhältnisse durch die Planung maßgeblich verschlechtert werden.

3.13 Anregung/Hinweis (Einwender: 2, 5, 12):

Gegen die geplante Bebauung spricht die damit verbundene Zunahme der verkehrlichen Belastung. Die geplanten verkehrsberuhigenden Maßnahmen sollen auf die gesamte Holbeinstraße ausgedehnt werden, 20 km/h als zulässige Höchstgeschwindigkeit sollte geprüft werden. Verkehrsberuhigenden Maßnahmen sollten auch in der Riegestraße durchgeführt werden.

Vorschlag zur Abwägung:

Durch die zusätzliche Bebauung wird auch zusätzlicher Verkehr generiert. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine verkehrliche Belastung, die die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes übersteigen würde.

Für die Holbeinstraße gilt im gesamten Streckenverlauf eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h, die wie auch in den vergleichbaren Wohnstraßen im angrenzenden Quartier ausreichend ist. Die geplanten verkehrsberuhigenden Maßnahmen greifen lediglich einen punktuellen Gefährdungspunkt vor der geplanten Kita auf. Für eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h wür-

den die verkehrsordnungsrechtlichen Voraussetzungen fehlen. Bauliche Maßnahmen (z.B. Einengungen, Aufpflasterungen) für eine Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h wären angesichts der zu erwartenden Verkehrssituation in der Holbeinstraße nicht verhältnismäßig.

In der Riegestraße gilt ebenfalls eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Auch hier befinden sich vor allem an punktuellen Gefährdungspunkten Einengungen und eine Fußgängerampel. Anhaltspunkte für einen weiteren Bedarf an verkehrsberuhigenden Maßnahmen gibt es derzeit nicht. Gegen weitere Maßnahmen spricht in der Riegestraße weiterhin, dass diese Straße im Gegensatz zu der Holbeinstraße von einer Buslinie genutzt wird und sie weiterhin auch eine Funktion als Wohnsammelstraße hat, in der sie die beiden klassifizierten Straßen Breite Straße (B225) und Hervester Straße (K10) miteinander verbindet.

3.14 Anregung/Hinweis (Einwender: 4, 8, 10):

Die Kita wäre aus verkehrstechnischer Sicht an der Riegestraße deutlich besser angesiedelt, da er dort flüssiger und sicherer realisiert werden könnte. Die Zufahrt von der Riegestraße ist bereits jetzt möglich und der Bring- und Holdienst würde die Holbeinstraße und andere Anliegerstraßen entlasten.

Vorschlag zur Abwägung:

Die Kita an eine deutlich befahrenere Straße, wie die Riegestraße zu verlagern wäre aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erstrebenswert. Die Riegestraße nimmt deutlich mehr Verkehr und Fahrzeugtypen (Busse, LKW und PKW sowie Fahrräder) auf, als die Holbeinstraße, da sie als Sammelstraße in der Straßennetzhierarchie höher steht als die Holbeinstraße als Wohnstraße. Durch den Bring- und Holverkehr würde der Verkehrsfluss an der Riegestraße beeinflusst werden, da das Rangieren von und auf den Stellplatz der Kita erforderlich wäre. Dies würde den Verkehrsfluss in den Bring- und Holzzeiten beeinträchtigen, da die Riegestraße ein höheres Verkehrsaufkommen aufweist.

Darüber hinaus ist die Kita bewusst in die Nähe des Grünstreifens geplant worden, um die Bäume in die Außenanlage der Kita zu integrieren, um Kindern eine naturnahe Spiel- und Lernmöglichkeit mit natürlichen Materialien zu ermöglichen und im Sommer vor Sonne und Hitze zu schützen.

3.15 Anregung/Hinweis (Einwender: 1, 7, 8, 11, 12):

Die Parkmöglichkeiten sind durch den bestehenden Suchverkehr ausgeschöpft. Für Besucher gibt es im Regelfall keine Parkplätze in der Tiefgarage. Sie müssen mit ihren Fahrzeugen auf der Holbeinstraße oder in anderen Siedlungsbereichen parken. Durch den Suchverkehr der PKW entstehen Emissionen, welche die Luft in der Siedlung belasten.

Vorschlag zur Abwägung:

Zur Parksituation siehe Vorschlag zur Abwägung zu Stellungnahme Bürgerinformation 2.5

Durch den Bring- und Holverkehr der Kita werden zusätzliche Lärm- und Emissions-Belastungen entstehen. Diese stellen sich jedoch in ihrem Umfang als so gering dar, dass sie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und seiner Umgebung nicht überschreiten. Marl hat bislang keine Probleme mit Luftverschmutzungen. Die Lärmbelastung durch den neu entstehenden Verkehr der Wohngebäude und der Kita ist in einem Lärmschutzgutachten berechnet worden. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass durch den zusätzlichen Verkehr keine städtebaulichen Missstände entstehen, da die einzuhaltenden Lärmwerte an den untersuchten Immissionswerten der Nachbarhäuser deutlich unterschritten werden.

Damit von Emissionen als negative Belastungen ausgegangen werden kann, müsste der Fahrzeuganteil deutlich höher liegen, als der berechnete neue Anwohner- und Besucherverkehr. Darüber hinaus ist die Zeilenstruktur der geplanten Bebauung, so ausgerichtet, dass die Luft zwischen den Gebäuden für einen regelmäßigen Luftaustausch zirkulieren kann.

3.16 Anregung/Hinweis (Einwender: 6):

Der Bedarf an Parkraum für die zum Kindergarten anfahrenen Eltern ist in den Tiefgaragen noch nicht berücksichtigt. Die Eltern werden in die Schwadowstraße und die Schinkelstraße ausweichen,

um ihre Kinder zur Kita zu bringen. Die Straßen sind dort jedoch so schmal, dass der Verkehr nicht mehr fließen kann. Daher wird eine Einbahnstraßenregelung vorgeschlagen.

Vorschlag zur Abwägung:

Der Bring- und Holverkehr der Kita ist nicht in der Tiefgarage geplant, sondern auf einer Stellplatzanlage neben der Kita. Es ist nach den Erfahrungswerten bei anderen Kitas nicht davon auszugehen, dass die Eltern in der Schwadowstraße oder der Schinkelstraße parken, um zum Eingang der Kita zu laufen, da sie in der Regel den kürzesten Anfahrtsweg direkt vor den Kita-Eingang wählen. Um die beiden Straßen zu erreichen, müsste ein größerer Umweg in Kauf genommen werden, der erfahrungsgemäß nicht akzeptiert wird.

3.17 Anregung/Hinweis (Einwender: 11):

Durch das Parken auf der Holbeinstraße und fehlende Lücken zum Ausweichen kommt es zu gefährlichen Situationen. Der Fahrer des in Richtung Riegestraße fahrenden Autos muss auf den Bürgersteig ausweichen, da in der Gegenrichtung Fahrzeuge am Straßenrand stehen. Gefährliche Situationen entstehen auch durch das Parken gegenüber von Parkplatzzufahrten, weil durch die beidseitig parkenden Autos die Einfahrt zum Stellplatz massiv verengt wird und die Sicht eingeschränkt.

Vorschlag zur Abwägung:

Bei vorschriftsmäßigem Parken auf den Stellplätzen bzw. auf den Privatgrundstücken sind die Parkplätze soweit voneinander entfernt, dass sich entgegen fahrende Autos bei angemessener Geschwindigkeit von maximal 30 kmh und einer Straßenbreite von mehr als 6,50 m gefahrlos begegnen können. Die nach RAS-6 übliche Breite von Begegnungsverkehr beträgt bei PKW 4,10m; selbst die Begegnung von PKW und LKW ist grundsätzlich bei einer Mindestbreite von 5,0m problemlos möglich. Durch wiederrechtlich parkende Autos können gefährliche Situationen entstehen, die mit Blick auf § 1 der Straßenverkehrsordnung, der gegenseitigen Rücksichtnahme, nicht rechtfertigen, auf den Bürgersteig zu fahren. Verstöße gegen die Straßenverkehrsordnung können nicht im Rahmen von Bauleitplanverfahren gelöst werden und werden durch die Planung auch nicht begünstigt.

Entwässerung

3.18 Anregung/Hinweis (Einwender: 1,4):

Eine Versiegelung von Flächen birgt eine gesteigerte Gefahr von Schäden bei Starkregen. In den letzten Jahren gab es mehrfach Wassereinträge im Keller, weil die Kanalisation keine Kapazitätsreserven hat und künftig mit häufigeren Überschwemmungen zu rechnen ist.

Vorschlag zur Abwägung:

Durch Versiegelung von Flächen besteht immer eine Gefahr von Überschwemmungen infolge von Starkregenereignissen. Diese sind in Intensität und Örtlichkeit nicht zu steuern. Das Entwässerungskonzept sieht für die Neubauten Speichermodule vor, in die das Regenwasser, ähnlich wie ein Stauraum, eingeleitet wird und verzögert in das öffentliche Kanalnetz abfließt. Die zusätzliche Drosselung des Regenwassers wird durch die extensive Dachbegrünung verstärkt.

Nach heutigem Recht muss die Kanalisation keine seltenen Regenereignisse wie den Starkregen aufnehmen können (alle Regenereignisse die statistisch alle 20 Jahre und seltener vorkommen), da hierzu komplette Sanierungen im gesamten Stadtgebiet vorzunehmen wären, die der Gesetzgeber nicht vorsieht. Jedoch setzt die Stadt Marl Kanalsanierungen um, bei denen auch die hydraulischen Erfordernisse von Starkregenereignissen berücksichtigt werden. Die Kanalisation ist sachgemäß nach rechtlichen und technischen Vorgaben erbaut worden und wird durch den Zentralen Betriebshof der Stadt Marl instandgehalten bzw. saniert.

Bei Starkregenereignissen wird geprüft, ob Maßnahmen zu ergreifen sind, die vor potentiellen Schäden absichern. Eine Vergrößerung der Kanalisation, um grundsätzlich alle Regenereignisse abzuführen, ist technisch und wirtschaftlich nicht möglich und rechtlich nicht erforderlich. Bei Überflutungen dient in der Regel der Straßenkörper als Stauraum zur Zwischenspeicherung.

An dieser Stelle sind Eigentümer im Sinne des Art. 14 Grundgesetz und Art. 5 Wasserhaushaltsgesetz verpflichtet, selbst schützende Maßnahmen gegen Überflutungen zu ergreifen.

3.19 Anregung/Hinweis (Einwender: 2, 7):

Durch die Tiefgarage entsteht eine Verdrängung des Grundwassers, da durch den geplanten Bau der Grundwasserspiegel steigt, durch den nachbarschaftliche Grundstücke in Mitleidenschaft gezogen werden können, obwohl dies nach geltenden Bestimmungen nicht zulässig ist. Es werden Schäden entstehen, die nicht vorhersehbar sind; zum Beispiel könnte das Fundament des Hauses im Grundwasser stehen. Das öffentliche Abwassernetz ist bei Starkregenereignissen laufend überlastet, so die Beobachtungen vor Ort.

Vorschlag zur Abwägung:

Durch den Bau der Gebäudes und der Tiefgarage ist zu erwarten, dass sich das fließende Grundwasser seinen Weg um diese Bauwerke herum sucht. Es gibt derzeit keine Anhaltspunkte für einen höheren Grundwasserstand oder für Grundwasserstaus vor bestehenden Gebäuden der Nachbarschaft. Der Investor verpflichtet sich, diese Bedingungen in den Bodenuntersuchungen zum Bauantrag detailliert untersuchen zu lassen und bei Bedarf hinreichende Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen an Nachbargebäuden vorzunehmen.

siehe Abwägung zur Stellungnahme bei der frühzeitigen Offenlage 3.18

3.20 Anregung/Hinweis (Einwender: 6):

Es gibt einen Ratsbeschluss für den Bereich „Im Hembrauk“, der vorsieht, dass Baugebiete vor Überflutungen zu schützen sind. Könnte im Bereich der Holbeinstraße nicht eine Rigole gelegt werden, da die Anwohner dort immer wieder mit vernässten Kellern zu tun haben?

Vorschlag zur Abwägung:

Es gab einen Beschluss des Werksausschusses des Zentralen Betriebshofes der Stadt Marl vom 11.08.2004, indem seitens der CDU-Fraktion der Antrag gestellt wurde, dass die Verwaltung beauftragt werden soll, durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen für die Zukunft sicherzustellen, dass es zu keinen Überflutungen mehr kommt. Dieser Antrag bezog sich auf den Bereich der ECA-Siedlung und Riegefeld, genauer den Bereich Brassertstraße im Osten, Dorstener Straße im Südwesten und die Schachtstraße/Rheinstahlstraße im Nordosten.

In der Sitzung wurde sich geeinigt, das Abwasserbeseitigungskonzept für die genannten Problembereiche zu überprüfen, um zu entscheiden, wie mit dem Antrag umzugehen ist. Das Prüfergebnis zeigt, dass die Kanalisation auf Regenereignisse (im statistischen Mittel alle 2 Jahre) ausgelegt ist und somit den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Ein Anpassungsbedarf war nicht erforderlich. In der Praxis kann ein Regenereignis stärker sein als der Prüfung zugrunde gelegte Bemessungsregen. Dies ist rechtlich hinzunehmen, da die Stadt die Kanalisation nicht für jedes Regenereignis ausgebaut haben muss.

Der weitaus größte Teil von Schäden durch Kellerüberschwemmungen entsteht durch nicht satzungsgemäß betriebene Privatleitungen oder Rückstauklappen, weshalb hier Privateigentümer prüfen sollten, wie gut sie sich selbst vor ins Haus eindringendem Wasser schützen.

Kita

3.21 Anregung/Hinweis (Einwender: 6):

Für Kinder ist das Treppensteigen in einem Gebäude mit mehr als einem Geschoss ungünstig.

Vorschlag zur Abwägung:

Die Zweigeschossigkeit der Kita ergibt sich aus der Anzahl benötigter Plätze für Kindergartenkinder, die zusätzlichen Bedarfsräume zu ihrer Versorgung und aus der Größe der zugehörigen Außenanlage. Diese wird rd. 1000 qm groß, so dass eine rein ebenerdige Kita aus Platzgründen auf dem

Grundstück nicht realisiert werden könnte. Eine zweigeschossige Kita benötigt weniger Grundfläche, weshalb auch weniger Fläche versiegelt und mit Boden sparsam umgegangen wird.

Für Kinder ist das Treppensteigen ein Bestandteil ihrer Lernprozesse. Dies birgt erfahrungsgemäß kaum Probleme für die Entwicklung von Kindern, wie andere zweigeschossige Kitas in Marl belegen.

3.22 Anregung/Hinweis (Einwender: 12):

Die Kita sollte im Bereich des jetzigen Spielplatzes an der Schlüterstraße gebaut werden, da der Spielplatz wenig genutzt wird.

Vorschlag zur Abwägung:

Der Kita-Standort kann nicht auf dem Spielplatz an der Schlüterstraße realisiert werden, weil genau dieser Spielplatz aufgrund seiner optimalen Lage und Eignung ausgebaut wird. Der Spielplatz ist Bestandteil des Spielplatzflächenkonzeptes der Stadt Marl, in dem den Nachweis über die speziell für Kinder und Jugendliche erforderlichen Flächen im Kommunalgebiet geführt wird. Neben den bereits im Quartier wohnenden Kindern und Jugendlichen, die den Spielplatz erfahrungsgemäß gut frequentieren, ist davon auszugehen, dass auch die neu zuziehenden Bewohner ihn als Spiel- und Naherholungsfläche nutzen werden.

Sonstiges

3.23 Anregung/Hinweis (Einwender: 1, 6):

Durch die enge Bebauung entsteht eine Wertminderung des vorhandenen Wohnungsbestandes.

Vorschlag zur Abwägung:

Durch die neue Bebauung ist keine Wertminderung des Eigentums zu erwarten, da sich die Gesamtbewertung der Lage mit der Ausstattung an sozialer wie technischer Infrastruktur nicht verschlechtert und die umzunutzende Grünfläche keine hochwertige Parkanlage darstellt, deren Verlust wertbeeinflussend wäre. Durch die Neunutzung eines brachgefallenen Grundstückes inklusiv eines nicht mehr nutzbaren Gebäudes ist vielmehr eine Aufwertung zu erwarten.

4. Während der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 19.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019 durchgeführt wurde, gab es folgende Anregungen und Hinweise:

Deutsche Telekom Technik GmbH – Schreiben vom 30.08.2019, in Verbindung mit dem Schreiben vom 16.04.2019 (Anlage 5)

4.1 Anregung/Hinweis:

Die deutsche Telekom bittet um die Aufnahme folgender Festsetzung in den Bebauungsplan: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens fünf Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinsichtlich der geplanten Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Die Telekom bittet sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert wird.

Vorschlag zur Abwägung:

Für die Erschließung der Neubebauung werden keine neuen Straßen gebaut. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über Gehwege. Für diese ist zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur ein Leitungsrecht im Planwerk des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die 5-monatige Frist vor Baubeginn wird dem Investor mitgeteilt. Der Investor wird auf die Beachtung des Merkblattes hingewiesen.

Kreis Recklinghausen – Schreiben vom 18.09.2019, in Verbindung mit dem Schreiben vom 13.05.2019 und der ergänzenden Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde - Schreiben vom 16.05.2019 (Anlage 6)

4.2 Untere Naturschutzbehörde Anregung/Hinweis:

Bäume

Grundsätzlich macht die Untere Naturschutzbehörde (UNB) keine Bedenken geltend. Sie führt aus, dass beim Stand der aktuellen Planung nach der best case-Betrachtung 22 geschützte Bäume durch das Vorhaben entfallen und bei einer worst case-Betrachtung weitere 11 geschützte Bäume hinzu kommen, da sie sich im potentiellen Eingriffsbereich befinden. Eine Inanspruchnahme dieser 11 geschützten Bäume sollte nach Möglichkeit vermieden werden.

Eine Vermeidung von Baumfällungen sollte grundsätzlich in der Planung zugunsten der Inanspruchnahme Vorrang haben.

Um eine langfristige Überlebensfähigkeit der Bäume sicher zu stellen, sollte die Freihaltung der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m gewährleistet werden.

Sie regt an, dass die aufgrund ihres prägenden Charakters unbedingt zu erhaltende Eichenreihe und der Höhlenbaum, der aus artenschutzrechtlichen Gründen zu erhalten ist, einer Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen.

Die Untere Naturschutzbehörde verweist auf die Beachtung der DIN18920¹ und der RAS-LP 4².

Darüber hinaus weist sie darauf hin, dass für alle geschützten Bäume im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c „Wohnen an der Kita“ für den Bereich Riegestraße/ Holbeinstraße Nachpflanzungen erfolgen sollen.

Wenn im best case-Fall 22 Bäume gefällt werden müssen, müssen Ersatzpflanzungen für mindestens 25 Bäume mit Stammumfang von mindestens 20 cm vorgenommen werden. Bei worst case-Betrachtung würden weitere 11 geschützte Bäume gefällt werden, so dass weitere 13 Bäume kompensiert werden müssten. Insgesamt liegt das Kompensationserfordernis – je nach weiterer Planung – zwischen 25 und 38 Bäumen. Falls die Ersatzpflanzungen nicht wachsen sollten, sind Ersatzpflanzungen zu wiederholen.

Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt, dass grundsätzlich alle Bäume im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung nachgepflanzt werden sollen.

Vorschlag zur Abwägung:

Mit Umsetzung der Planung geht ein Verlust von Baumbeständen mit einher. Die genaue Anzahl der zu fällenden Bäume ist abhängig von der Ausführungsplanung, weshalb sie im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht abschließend konkret beziffert werden kann. Für den Verlust der Bäume wird gemäß des Gutachtens³ zur Baumschutzsatzung Ausgleich gepflanzt werden, so dass jeder geschützte Baum auf Inanspruchnahme gewertet und in die Kompensationsberechnung einbezogen wurde. Entsprechende Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor fixiert. Die Bäume sollen grundsätzlich möglichst erhalten bleiben, da dem Erhalt vor der Fällung der Vorzug zu geben ist.

Ein Hinweis über die Freihaltung der Kronentraufe zuzüglich 1,50m ist bereits in der Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

¹ Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

² Richtlinie für die Anlage von Straßen - Landschaftspflege

³ Ermittlung des Kompensationsbedarfs gem. Baumschutzsatzung der Stadt Marl zur 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15c, büro für landschaftsplanung, Dortmund 2019

Die Stieleiche mit Spechtlöchern ist ebenso wie die Eichenreihe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt.

Dem Investor verpflichtet sich im Städtebaulichen Vertrag, die DIN18920 und der RAS-LP 4 zu beachten.

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass bei Abgang von Ersatzpflanzungen an gleicher Stelle erneuter Ersatz anzupflanzen ist.

4.3 Anregung/Hinweis:

Artenschutzrechtlich relevante Nebenbestimmungen für den Gebäudeabriss:

Um den Verbotstatbestand der Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für ggf. gebäude-nutzende Fledermausarten z.B. einzelne Zwergfledermäuse sicher ausschließen zu können, sind die Abbrucharbeiten im Herbst (Oktober bis November) bei Temperaturen über 10 °C durchzuführen. Zu diesem Zeitpunkt sind die Tiere ausreichend agil sowie fluchtfähig und können gut auf andere Quartiere in der Umgebung ausweichen.

Unter Beachtung dieser Bauzeitenregelung kann gleichzeitig eine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten bzw. Brutplätzen von gebäudenutzenden Vogelarten ausgeschlossen werden.

Alternativ sind die Gebäude vor Beginn der Abrissarbeiten zusätzlich durch einen ökologischen Fachgutachter auf einen möglichen Fledermausbesatz bzw. auf Vorkommen gebäudebrütender Vögel zu kontrollieren. Sofern eine fachgutachterliche Überprüfung der Gebäude vor dem Abriss keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte erbringt, ist ein Abriss auch außerhalb der vorgegebenen Bauzeitenregelung möglich.

Bei einem Gebäudeabriss außerhalb der Brutperiode vom 01. März bis zum 30. September sind keine Auswirkungen auf Einzeltiere und - aufgrund der weiten Verbreitung und der landesweit günstigen Erhaltungszustände sowie der Vielzahl geeigneter Ausweichquartiere in der Umgebung - auch keine populationsschädigenden Wirkungen auf sonstige gebäudebrütenden Vogelarten (z.B. Hausrotschwanz) zu erwarten. Für die Artengruppe der Vögel werden unter Beachtung dieser Maßgabe keine Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Vorschlag zur Abwägung:

Im Bebauungsplan ist ein artenschutzrechtlicher Hinweis aufgenommen, dass Abrissarbeiten im Herbst (September bis November) über 10 Grad Celsius durchzuführen sind. Alternativ muss das Gebäude vor Beginn der Abrissarbeiten durch einen ökologischen Fachgutachter auf einen möglichen Fledermausbesatz bzw. auf ein mögliches Vorkommen gebäudebrütender Vögel kontrolliert werden. Liegen keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte vor, ist ein Abriss auch außerhalb der vorgegebenen Bauzeitenregelung möglich.

4.4 Anregung/Hinweis:

Artenschutzrechtlich relevante Nebenbestimmungen für die Änderung des Bebauungsplanes:

Fledermäuse

Die Gehölze im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung weisen größtenteils keine geeigneten größeren Baumhöhlen für Fledermausquartiere auf. Lediglich im Bereich der zu erhaltenden Eichenbaumreihe befinden sich zwei potenziell für Fledermäuse nutzbare Spechthöhlen.

Unter Beachtung des worst case-Ansatzes ist gemäß der Artenschutzprüfung zum Gebäudeabriss vorsorglich davon auszugehen, dass einzelne Fledermäuse (insbesondere Zwergfledermäuse) zumindest zeitweise Gebäudeteile nutzen können. Eine unbeabsichtigte Tötung von Fledermäusen im Zuge des Gebäudeabrisses ist möglich, so dass eine Bauzeitenregelung für den Gebäudeabbruch erforderlich wird. Demnach sind die Abbrucharbeiten im Herbst (Oktober bis November) bei Temperaturen über 10 C durchzuführen. Alternativ sind die Gebäude vor Beginn der Abrissarbeiten zusätzlich durch einen ökologischen Fachgutachter auf einen möglichen Fledermausbesatz .bzw. auf Vorkommen gebäudebrütender Vögel zu kontrollieren. Sofern eine fachgutachterliche Überprüfung der Gebäude vor dem Abriss keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte erbringt, ist ein Abriss auch außerhalb der vorgegebenen Bauzeitenregelung möglich.

In den vom Eingriff betroffenen Bäumen wurden bei der Begehung vom 19.11.2018 vom Boden aus keine für Fledermäuse geeigneten größeren Baumhöhlen gesichtet. Unter Beachtung des worst case-Ansatzes kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass einzelne Bäume zumindest zeitweise als Einzel- oder Zwischenquartiere genutzt werden. Erforderliche Gehölzrodungen sind demnach vorsorglich in der - in diesem Fall - für Fledermäuse konfliktarmen Jahreszeit zwischen Dezem-

ber und Ende Februar durchzuführen. Eine (unbeabsichtigte) Verletzung oder Tötung (Verbotstatbestand gemäß §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist unter Berücksichtigung dieser Vorgaben nicht zu befürchten.

Die Stieleiche mit Spechtlöchern weist potenzielle Quartierseigenschaften (Sommer- und Winterquartier) für Fledermäuse auf. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher auszuschließen zu können, ist ein Erhalt des Baumes notwendig. Durch die Planung kommt es zudem zu einem Verlust potenziell geeigneter Nahrungsräume. Die vom Eingriff betroffenen Bereiche sind jedoch für den Erhalt und die Funktionsfähigkeit potenziell in der Umgebung vorhandener Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten als nicht essentiell zu betrachten, da in der unmittelbaren Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

4.5 Anregung/Hinweis:

Artenschutzrechtlich relevante Nebenbestimmungen für die Änderung des Bebauungsplanes:

Vögel

Gemäß Artenschutzvorprüfung zum Gebäudeabriss ist ein Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten im Eingriffsbereich nicht zu erwarten. Ein Vorkommen sonstiger europäischer Vogelarten ist hingegen anzunehmen. Bei einem Gebäudeabriss außerhalb der Brutperiode vom 01. März bis zum 30. September ist eine (unbeabsichtigte) Verletzung oder Tötung von Einzeltieren oder eine Zerstörung von Gelegen (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) jedoch auszuschließen.

In den vom Eingriff betroffenen Bäumen waren bei einer Begehung am 19. November 2018 vom Boden aus teilweise Nester erkennbar. Ein Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten ist in diesen Beständen jedoch aufgrund der störungsintensiven Lage im Siedlungsraum und der Lebensraumanprüche der betrachteten Arten nicht zu erwarten. Unklar ist hingegen, ob der westlich des Einzelhandelsmarktes erfasste Spechtbaum als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte von geschützten Arten (Star, Fledermäuse) dient. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher auszuschließen zu können, ist ein Erhalt des Baumes notwendig.

Ein Vorkommen von nicht planungsrelevanten „Allerweltsarten“ im Bereich der vom Eingriff betroffenen Gehölze ist als wahrscheinlich anzusehen. Unter Beachtung des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Verbot einer Beseitigung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit) ist eine (unbeabsichtigte) Verletzung oder Tötung von Einzeltieren oder einer Zerstörung von Gelegen durch Gehölzrodungen jedoch nicht zu befürchten.

Vorschlag zur Abwägung:

Es wird zu ein Hinweis aufgenommen, dass Gehölzarbeiten vorsorglich in der für Fledermäuse konfliktarmen Zeit zwischen Dezember und Ende Januar durchzuführen sind.

4.6 Untere Wasserbehörde Anregung/Hinweis:

Die Untere Wasserbehörde hat keine grundsätzlichen Bedenken zur vorgelegten Planung, regt jedoch an, folgenden Hinweis zu beachten und zu prüfen, ob er als Textfestsetzung oder Hinweis in die Plankarte aufgenommen werden kann:

Sollte im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen wie z.B. der Herstellung der Tiefgaragen und der geplanten Speichermodule für die Regenwasserbeseitigung, eine temporäre Baugrubenwasserhaltung erforderlich werden, z.B. mittels Vakuumfilterlanzen oder mittels einer offenen Wasserhaltung, muss frühzeitig vor Beginn der geplanten Maßnahmen eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde Recklinghausen stattfinden.

Hierbei wird im Einzelfall über die Durchführung eines ggf. erforderlichen Erlaubniserfahrens gem. §§8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur temporären Grundwasser-Entnahme entschieden.

Vorschlag zur Abwägung:

Der Hinweis zur Abstimmung der weiteren Planung mit der Unteren Wasserbehörde wird an den Investor weiter gegeben. Eine textliche Festsetzung oder ein Hinweis ist an dieser Stelle nicht erforderlich, da die Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde bei temporärer Baugrubenwasserhaltung gemäß des Wasserhaushaltsgesetzes gesetzlich vorgeschrieben ist.

Naturschutzbeirat Kreis Recklinghausen – Schreiben vom 07.09. 2019, in Verbindung mit dem Schreiben vom 17.05.2019 (Anlage 7)

4.7 Anregung/Hinweis:

Der Naturschutzbeirat kritisiert weiterhin, dass in der Begründung nicht nachvollziehbar erläutert wird, warum eine Fällung von mindestens 21 Bäumen notwendig ist. Warum pauschal alle Bäume, die 6m und näher an geplanten Gebäuden stehen, gefällt werden sollen, ist nicht nachvollziehbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Hinweis „bei Betrachtung der Lage des Plangebietes die Wohnraumversorgung in einem Bereich der Innenentwicklung als vorrangig gewertet wird“ nicht ausreicht. Eine sachgerechte Abwägung zwischen dem Umfang der nachvollziehbaren Verbesserung der Wohnraumversorgung und der möglichst umfänglichen Erhaltung des Baumbestandes ist weiterhin nicht erkennbar. Der Naturschutzbeirat informiert, dass dies nicht angezeigt ist, da im beschleunigten Verfahren der rechtmäßige Verzicht auf Ausgleich eines Eingriffes nicht von der Pflicht, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden oder zu mindern befreit. Aufgrund der fehlenden Begründung der Notwendigkeit der Baumfällungen im aktuell geplanten Umfang, wird dieser Vorgabe des Gesetzgebers in der Begründung nicht Rechnung getragen. Es gibt sehr gute Beispiele dafür, dass größere Teile des vorhandenen Baumbestandes durch geringe Reduktion der Bauplanung oder durch geschickte Umplanung zu erhalten sind. Ein solches Bemühen ist weiterhin nicht erkennbar.

Vorschlag zur Abwägung:

Für die Errichtung der geplanten Hoch- und Tiefbauten (Wohngebäude und Tiefgarage) müssen geschützte Bäume, die im Zuge des Neubaus nicht erhalten bleiben können, gefällt werden. Daher wurde ein Fachgutachten erstellt, welches die Bäume – je nach best case und worst case auf Fäll- bzw. Erhaltungswahrscheinlichkeit bewertet hat, um alle geschützten Bäume in die Kompensation einzubeziehen. Hieraus resultiert ein entsprechender Ausgleich an Bäumen, die gepflanzt werden müssen. Gleichzeitig war das Fachgutachten Grundlage für die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäude.

Im Mittelpunkt steht der dauerhafte Erhalt von Bäumen, der jedoch nicht für alle Bäume garantiert werden kann. Im Bereich der geplanten Tiefgarage sowie der geplanten Gebäude ist der Baumerhalt aufgrund des Erdaushubes und der Wurzellängen nicht möglich, weshalb ein bestimmter Anteil Bäume gefällt werden muss, da die Wurzeln zu stark beschädigt werden und dann absterben. Hinzu kommt, dass die Belange der Verkehrs- und Standsicherheit auch in der Bauphase beachtet werden müssen.

Gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz „Eingriffe in Natur und Landschaft“ (BNatSchG) wird das Bauvorhaben nicht als Eingriff bewertet, da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes mit einhergehen. Die Grundlage für eine Kompensation ist nach § 15 BNatSchG zu den „Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen“ nicht gegeben.

Unitymedia – Schreiben vom 20.09.2019 (Anlage 8)

4.8 Anregung/Hinweis:

Unity Media informiert über das Vorhandensein von Versorgungsanlagen im Planbereich. Eine Weiterleitung der Anfrage an die zuständige Fachabteilung ist erfolgt und eine Rückmeldung zu gegebener Zeit wird zugesagt. Um eine weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten. Das Trassennetz befindet sich in Teilgebiet 1 entlang der Holbeinstraße.

Vorschlag zur Abwägung:

Die Leitungen von UnityMedia liegen nicht im Bereich der neugeplanten Wohnbebauung und der Kita, sondern in der öffentlichen Verkehrsfläche. Dem Investor wird mitgeteilt, sich im Rahmen der baulichen Herstellung der verkehrsberuhigenden Maßnahmen mit UnityMedia abzustimmen.

Westnetz – Schreiben vom 20.08.2019 (Anlage 9)

4.9 Anregung/Hinweis:

Westnetz teilt in seiner Stellungnahme mit, dass im Planbereich Strom- und Gasversorgungsleitungen zu finden sind. An den Stromversorgungsleitungen sind im Zuge des Planungsvorhabens keine Arbeiten seitens Westnetz geplant.

Es wird angeregt, bei der Erteilung der Baugenehmigung den Bauherren auf diesen Umstand hinzuweisen, so dass dieser in Kontakt mit Westnetz treten kann, um erforderliche Anpassungen am Versorgungsnetz abzustimmen. Westnetz bittet um Hinweis des Investors auf die Erkundigungspflicht bei der Westnetz GmbH, Bochumer Str. 2 in 45661 Recklinghausen.

Vorschlag zur Abwägung:

Die Leitungen von Westnetz schließen lediglich den Frischemarkt an das bestehende Netz an. Eine Festsetzung der Versorgungsleitungen des Frischemarktes im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da der Frischmarkt rückgebaut wird.

Für die geplante Bebauung muss eine weitere Abstimmung zwischen Investor und Westnetz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Daher wird der Investor auf seine Erkundigungspflicht im Internetportal und die Kontaktaufnahme mit Westnetz zur weiteren Planabstimmung hingewiesen.

Im Bebauungsplan werden Leitungsrechte festgesetzt, so dass eine Versorgung der Häuser mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen nach dem aktuellen Stand der Technik möglich ist.

5. Während der öffentlichen Auslegung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019 wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht.

1. Einwender – Schreiben vom 21.07.2019, 2. Einwender – Schreiben vom 30.07.2019 inklusive Antwortschreiben des Bürgermeisters vom 22.08.2019, 3. Einwender – Schreiben vom 13.08.2019, 4. Einwender – Schreiben vom 09.09.2019, 5. Einwender – Schreiben vom 09.09.2019, 6. Einwender – Schreiben vom 13.09.2019; 7. Einwender – Schreiben vom 13.09.2019, 8. Einwender – Schreiben vom 14.09.2019 und 15.09.2019 inklusive 4 Ergänzungsschreiben (Anlage 10)

Klimaschutz und –anpassung, Emissionen und Umwelt

5.1 Anregung/Hinweis (Einwender: 12):

Der Einwand kritisiert die entstehenden Emissions- und Lärmbelastigungen (z. B. CO₂) durch den Bring- und Holverkehr der neuen Kita sowie durch die neue Wohnbebauung.

Vorschlag zur Abwägung:

Siehe Abwägung zur Stellungnahme Öffentlichkeitsbeteiligung 3.12

5.2 Anregung/Hinweis (Einwender: 3, 5):

Durch die Tiefgarage wird zusätzliche Lärmbelastigung entstehen.

Vorschlag zur Abwägung:

Für die grundsätzliche Nutzung der Tiefgarage wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, welches vorsieht, dass zur Einhaltung der im Wohngebiet üblichen Schallwerte am Tag und in der Nacht die Tiefgarage eine Rampenneigung von 10 Prozent erforderlich ist. Dies ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt, so dass die Werte für die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete und die Reinen Wohngebiete nicht überschritten werden.

5.3 Anregung/Hinweis (Einwender: 3):

Im Sommer werden sich die versiegelten Flächen im Bereich der Tiefgarage aufheizen, so dass Hitzeinseln entstehen.

Vorschlag zur Abwägung:

Die Tiefgaragen sind, dem städtebaulichen Konzept entsprechend, zum Teil unter den Wohngebäuden und zum Teil unter Freiflächen verortet. An den Stellen, wo die Tiefgaragen unter Freiflächen liegen, werden diese begrünt, so dass hier keine Überhitzung entstehen kann. Generell birgt Versiegelung das Risiko einer sich aufheizenden Fläche im Sommer, jedoch kann durch die aufgelockerte Bebauung im und um das Plangebiet eine hinreichende Belüftung erzielt werden, sodass die Bildung erheblicher Hitzeinseln vermieden werden kann. Generell wird durch die Tiefgarage oberirdische Stellplatzfläche und damit einhergehende Versiegelungen eingespart.

5.4 Anregung/Hinweis (Einwender: 6, 8):

Die neue Bebauung vermindert die Funktionen der schutzwürdigen Böden, die sich gemäß der Karte des geologischen Dienstes im überplanten Bereich befinden.

Vorschlag zur Abwägung:

Siehe hierzu die Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahme des Geologischen Dienstes 1.2

5.5 Anregung/Hinweis (Einwender: 1, 5, 6, 8):

Durch die Fällung von Bäumen für die geplante Bebauung entfällt hochwertiger Baumbestand. Für diesen reichen die Ausgleichspflanzungen nicht aus, um zeitnah als adäquater Ersatz zu fungieren. Auch wird das Mikroklima negativ beeinflusst. Des Weiteren soll die Linde erhalten bleiben. Ein Einwender schlägt daher vor, die Dimensionierung der Wohnbebauung und der Kita zu reduzieren. Mit einer Bebauung durch Einfamilienhäuser würde weniger Fläche benötigt werden.

Die Grünfläche soll nicht bebaut werden. Sie bietet derzeit Wegverbindungen zum Spaziergehen und für sichere Schulwege. Eine Bebauung wäre mit dem Klimanotstand nicht vereinbar.

Vorschlag zur Abwägung:

Zum Umgang mit dem Baumbestand siehe die Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahme des Naturschutzbeirates 4.7. Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Norden des Plangebietes schließen im Osten an die Riegestraße und im Westen an die Leiblstraße an. Am geplanten Kita-Standort wird diese Grünfläche an die Holbeinstraße angeschlossen. Weitere, auch für die Allgemeinheit nutzbare Verbindungen zwischen Holbeinstraße und Grünfläche bestehen über die Wohnwege entlang der Gebäudezeilen, so dass insgesamt im Plangebiet hinreichend Wegeverbindungen sowohl zur Naherholung als auch für den alltäglichen Fuß- und Radverkehr bestehen werden.

Durch eine Reduktion der Baukörper könnten nicht wesentlich mehr Bäume im Plangebiet erhalten werden, da während des Gebäudeabrisses und der Bauphase Erdarbeiten für die Tiefgarage stattfinden. Für zu erhaltende Bäume wurden Schutzmaßnahmen festgesetzt.

Zur Schaffung von Wohnraum sind Einfamilienhäuser eine relativ flächenintensive Bauform. Durch die mehrgeschossige Zeilenbebauung und vor allem durch die hierdurch wirtschaftlich anzulegende Tiefgarage, kann der mit dieser Planung verfolgte Umfang an Wohnraum deutlich flächensparender realisiert werden, als durch Einfamilienhäuser.

Zur Inanspruchnahme einer nicht mehr als Spielplatz benötigten Grünfläche im Siedlungsinnenbereich siehe Vorschläge zur Abwägung 3.5 und 3.6. Zur ökologisch-klimatischen Bedeutung der Grünfläche siehe hierzu die Vorschläge zur Abwägung der Stellungnahme des Geologischen Dienstes 1.2.

5.6 Anregung/Hinweis (Einwender: 5):

Der Klimaschutzbeauftragte hätte eine Stellungnahme abgegeben müssen.

Vorschlag zur Abwägung:

Im Rahmen der Wohnbauflächenauswahl und der Erstellung des städtebaulichen Konzeptes wurden verschiedene klimaschutz- und klimaanpassungsrelevante Aspekte berücksichtigt. So trägt die In-

nenentwicklung dazu bei, ökologisch hochwertigere Flächen freizuhalten und die Versiegelung in einem Bereich zu begrenzen, der bereits bebaut ist. Die Dachbegrünung trägt zu einem verbesserten Mikroklima bei und filtert das Regenwasser von Schadstoffen. Durch die Ausrichtung, Kompaktheit und Lage der Baukörper wird Energie eingespart und der Versiegelungsgrad reduziert. Durch das Flachdach besteht die Nutzung von Sonnenenergie. Bei diesen Planungen sind alle betroffenen Fachdienststellen der Stadtverwaltung beteiligt, insbesondere die sich mit dem Klimaschutz und der Klimaanpassung befassen.

5.7 Anregung/Hinweis (Einwender: 5):

Der Einwender informiert, dass in der Begründung eine Stellungnahme zu Eingriffen in den Naturhaushalt fehlt, die seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Recklinghausen gefordert worden sei.

Vorschlag zur Abwägung:

Siehe hierzu die Abwägung der Stellungnahme vom Naturschutzbeirat 4.7

Eine gesonderte Stellungnahme der Stadt Marl zu Eingriffen ist nicht erforderlich, da in der Begründung zur Eingriffsregelung bereits Informationen enthalten sind. Eine Eingriffsregelung ist bei dem gewählten Verfahren nicht erforderlich. In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurde sie nicht gefordert.

5.8 Anregung/Hinweis (Einwender: 5):

Die Untersuchung zum Artenschutz wird als unzureichend bewertet, da die Nachbarn in den vergangenen Jahren Flugbewegungen von Fledermäusen und verschiedenen Vogelarten beobachtet haben, die in der Artenschutzprüfung nicht berücksichtigt wurden. Bei den Vögeln handelt es sich um folgende Arten: Stare, Haussperlinge, Grünspechte, Buntspechte, Kleiber, Rabenkrähen, Elstern, Sperber, Turteltauben, Grünfinken, Amsel, Buchfink, Rotkehlchen, Schwanz-, Blau- und Kohlmeisen. Es wird um eine erweiterte Artenschutzprüfung gebeten.

Vorschlag zur Abwägung:

Der Artenschutzbeitrag ist von Fachgutachtern nach gesetzlichen Vorgaben und dem aktuellen Stand der Wissenschaft erstellt worden. Der zugehörige Leitfaden zur Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen in NRW gibt Vorgaben zur Anwendung des Artenschutzes in Planungs- und Zulassungsverfahren. Daher kann von einer angemessenen Analyse sowie sich daraus ableitenden Bewertungen und Handlungsempfehlungen ausgegangen werden. Dies wird noch untermauert mit der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, welche die Artenschutzvorprüfung geprüft hat. Im Ergebnisprotokoll wird dargelegt, dass keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind und die Untere Naturschutzbehörde nichts anzumerken hat.

Gemäß der Gutachten zählen der Sperber und die Turteltaube zu den planungsrelevanten Arten, die im Plangebiet potentiell vorhanden sein können, weil es als Fortpflanzungs- oder Brutstätte genutzt werden kann. Jedoch sind diese Arten laut Fachgutachten so empfindlich, dass die störungsintensive Lage im Siedlungsraum ein Vorhandensein nicht erwarten lässt. Das Vorhandensein zweier Spechtlöcher eröffnet die Möglichkeit, dass ein Grün- oder Buntspecht im Plangebiet lebt. Die übrigen genannten Vogelarten gehören zu den besonders anpassungsfähigen und verbreiteten sogenannten Allerweltsarten und sind in den vorhandenen Gehölzen anzunehmen, da in einigen Baumkronen Nester zu erkennen waren. Für diese Arten ist das Plangebiet ein potentielles Nahrungshabitat. Die Artenschutzvorprüfung für den Gebäudeabriss und den Bebauungsplan weisen darauf hin, dass sowohl der Abriss als auch das geplante Vorhaben sowohl für die planungsrelevanten Arten als auch die Allerweltsarten unkritisch sind, solange die Abrissarbeiten außerhalb der Brutperiode stattfindet. Hierzu ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Als Nahrungshabitat stellt das Vorhabengebiet keinen essentiellen Lebensraumbestandteil dar, weil ausreichend Alternativen zur Verfügung stehen.

5.9 Anregung/Hinweis (Einwender: 2, 7, 8):

Der Einwender sieht infolge der neuen Bebauung Probleme mit dem Abwasser auf sich zukommen, da es bei Starkregen nicht in ausreichendem Maße in die Kanalisation abgeführt wird. Bereits jetzt haben Anwohner Wasser im Keller. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen mit Schäden am Gebäude, der Einrichtung und der gepflasterten Flächen zu rechnen ist.

Vorschlag zur Abwägung:

Grundsätzlich sind die Eigentümer eines Gebäudes verpflichtet, ihr Eigentum gemäß dem Stand der Technik zu schützen. Die Stadt trägt ihrerseits mit dem Abwasserbeseitigungskonzept dazu bei, problematische Bereiche etwa in Senkungen etc. zu entschärfen. Da es auch vor der Bebauung aus Sicht von Anwohnern zu Schäden durch Starkregen im Keller kam, ist ein Schaden im Starkregenfall nicht das Resultat aus der Bebauung und somit nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Der Bauherr der geplanten Bebauung ist seinerseits ebenfalls verpflichtet, entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die nicht zu Lasten der Nachbarschaft ergehen dürfen.

Gebäudehöhe, -dichte und -abstände

5.10 Anregung/Hinweis (Einwender: 2, 3, 4, 6, 8):

Der Einwender sieht die Abstände zwischen der neuen Bebauung und dem Bestand als zu gering an. Er befürchtet die Verschattung von Häusern und Gärten sowie eine erdrückende Wirkung. Es wird von einer Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme ausgegangen, weil sich die Planung nicht in die Umgebung einfügt. Es wird vorgeschlagen, den Gebäudeabstand wie im Bestand anzusetzen. Ein weiterer Vorschlag sieht eine Reduktion der Bebauungshöhe vor oder die Wahl einer anderen Dachform.

Vorschlag zur Abwägung:

Zur Verschattung siehe Abwägung zur Stellungnahme 3.1

Eine erdrückende Wirkung liegt vor, wenn von einem Vorhaben aufgrund der Masse und Lage eine erhebliche Störung auf das Nachbargrundstück ausgeht. Das Vorhaben ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hierauf geprüft worden. Das Verhältnis der neuen Gebäude zum Bestand überschreitet in Dichte, Geschosshöhe und Höhe nicht die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes oder die geltenden Abstandsvorgaben der Bauordnung. Von einer erheblichen Störung der Nachbargrundstücke durch die neue Bebauung ist deshalb nicht auszugehen. Daher sind eine Reduktion der Gebäudehöhen und eine andere Dachform nicht erforderlich.

5.11 Anregung/Hinweis (Einwender: 2, 6, 8):

Der Einwender hält die geplante Gebäudehöhe für zu hoch.

Vorschlag zur Abwägung:

Die geplanten Gebäude überragen die Bestandsgebäude in der direkten Umgebung nicht, sondern nähern sich diesen in der Höhe an. Eine urbane Dichte ist im Stadtteil hinzunehmen und prägt ihn als städtischen Raum im Vergleich zum ländlichen Raum, in dem die Nachbarn in der Regel weniger eng und mit geringerer Personenzahl zusammen leben.

Wohnqualität und Wohnumfeld

5.12 Anregung/Hinweis (Einwender: 2, 3, 8):

Der Einwender geht von einer Verschlechterung der Wohnqualität und der Wertminderung der Gebäude infolge der neuen Bebauung aus.

Vorschlag zur Abwägung:

Eine Wertminderung ist infolge der Neubauten nicht zu erwarten. Das Wohnumfeld, die sogenannte Mikrolage, wird durch das Entfallen der Grünfläche in seiner Wertigkeit nicht beeinträchtigt, da sich die Gesamtbewertung der Lage mit der Ausstattung an sozialer wie technischer Infrastruktur nicht verschlechtert und die Grünfläche keine hochwertige Parkanlage darstellt, deren Verlust tatsächlich wertbeeinflussend wäre.

5.13 Anregung/Hinweis (Einwender: 2, 8):

Der Einwender erläutert, dass es im Jahre 1982/1983 seitens des Bauamtes eine Zusage gegeben habe, dass die Grünfläche mit der Zweckbindung Spielplatz nicht bebaut werden würde.

Vorschlag zur Abwägung:

Da sich Städte über Jahrzehnte verändern und entwickeln, kann eine frühere Planung mit der Entwicklung von Spielplatzflächen zum damaligen Gesprächszeitpunkt einer sinnvollen Stadtentwicklung entsprechen. Im städtischen Raum, im Innenbereich, muss damit gerechnet werden, dass Flächen anderen Nutzungen zugeführt werden, als vor rd. 40 Jahren. Insbesondere im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15c hat es bereits an anderen Stellen Änderungen zugunsten von Nachverdichtungen für Wohnraum gegeben, für die nicht benötigte Spielplätze entfallen sind.

5.14 Anregung/Hinweis (Einwender: 6):

Die neue Wohnbebauung im Bereich der Grünfläche mit Zweckbindung Spielplatz rückt an die Bestandsbebauung bis zur Grundstücksgrenze heran, dass die rückwärtigen Gartentore in Richtung der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbindung Spielplatz nicht mehr nutzbar sein werden.

Vorschlag zur Abwägung:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine rückwärtige Erschließung der Privatgrundstücke entlang der Grünfläche mit Zweckbindung Spielplatz über einen öffentlichen Weg nicht festgesetzt. Mit der neuen Planung entfällt die Spielplatzfläche und damit die öffentliche Grünfläche als Erschließungsstruktur für Toreingänge im rückwärtigen Gartenbereich. Dennoch besteht mit der neuen Bebauung weiterhin die Möglichkeit, die rückwärtigen Gartenzugänge zu nutzen.

5.15 Anregung/Hinweis (Einwender: 8):

In der vorhandenen Bestandsbebauung an der Holbeinstraße hat die Gebäudezeile, deren rückwärtigen Gärten direkt an der in diesem Planverfahren umzunutzenden Grünfläche grenzen, kleiner Gärten, als die östlich benachbarten Gebäudezeilen. Im Rahmen des Grundstücksverkaufes nach Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 15a wurden diese kleineren Gärten mit der angrenzenden Grünfläche erklärt, die der Allgemeinheit zur Verfügung steht. Die Verkleinerung der Vorgärten zugunsten größerer rückwärtiger Gärten wurde im Rahmen der Baugenehmigung abgelehnt.

Vorschlag zur Abwägung:

Gemäß des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans, ist die Grünfläche als Kinderspielfläche vorgesehen. Nach der vorliegenden Planung steht diese Fläche der Allgemeinheit bis auch eine Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht mehr zur Verfügung, da im Wohnumfeld genügend Alternativen zu finden sind. Hierzu zählen das Einzugsgebiet des Hembraukbaches und Marl-Frentrop. Mit den verbleibenden und auch durch Wegeverbindungen neu zu gestaltenden Grünflächen im Plangebiet wird die vorhandene Bestandbebauung nach wie vor ein gute Anbindung an allgemein zugängliche Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten haben. Mit der geplanten Neubebauung geht für die Bestandbebauung eine Nachverdichtung insgesamt einher. Diese ist im Sinne einer am Vorrang der Innenentwicklung orientierten Stadtentwicklung Teil der planerischen Zielsetzung und bewegt sich durch Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Mindestabstände in einem hier vertretbaren Umfang.

Verkehr und Mobilität

5.16 Anregung/Hinweis (Einwender: 2, 3, 7, 8):

Der Einwender befürchtet eine Verschlechterung der Parksituation vor Ort, da bereits ohne die geplante Bebauung im öffentlichen Raum ein Parkdruck besteht. Dieser wird durch die Neuordnung der öffentlichen Stellplätze und der Bebauung erhöht. Die Holbeinstraße ist für zusätzlichen Verkehr nicht geeignet.

Vorschlag zur Abwägung:

Durch das geplante Längsparken erhöht sich die Verkehrssicherheit auf der Holbeinstraße, weil Autofahrer beim Rangieren sehr viel mehr vom Straßenraum einsehen können als beim Senkrechtparken. Der Bereich um die Kita ist aus verkehrlicher Sicht als sensibel zu beschreiben, so dass eine

Änderung der Stellplatzanordnung dazu beiträgt, Kindern einen sicheren Weg zur Kita zu ermöglichen. Aktuell gibt es 18 Stellplätze zum Senkrechtaufstellen. Geplant sind neun Stellplätze als Längsparker. Darüber hinaus werden auf der gegenüberliegenden Seite des Frischemarktes sechs weitere Stellplätze neu entstehen. Somit entfallen dauerhaft lediglich drei Stellplätze. Dies ist jedoch zugunsten der Verkehrssicherheit und in Anbetracht des im Umfeld verbleibenden Parkraumangebotes zu rechtfertigen.

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine verkehrliche Belastung im Zuge der Planung, die die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Straßen, wie die Holbeinstraße, übersteigen würde.

5.17 Anregung/Hinweis (Einwender: 7):

Durch die Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung wird befürchtet, dass sie die Einfahrten zu den Privatgrundstücken behindern. Damit einher geht die Anregung im Rahmen der Umbaumaßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass Kfz beim Ausweichen bei Gegenverkehr nicht auf den Bürgersteig fahren können.

Vorschlag zur Abwägung:

Die Herstellung verkehrsberuhigter baulicher Maßnahmen wird unter Zuhilfenahme der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RaSt06) vorgenommen. Gemäß dieser Vorgaben werden die verschiedenen Nutzungsansprüche für den zu ändernden Straßenabschnitt durch einen spezifischen Raumbedarf dargestellt, wie unter anderem Ein- und Ausfahrten. Diese sind frei zu halten und Fahrbahnaufpflasterungen so zu errichten, dass sie zu keiner Behinderung beim Rangieren werden. Die Nutzung des Bürgersteiges von KfZ zum Ausweichen ist gegen die Straßenverkehrsordnung und somit nicht zulässig. Die Zuwiderhandlung ist mit baulichen Mitteln oder Festsetzungen des Bebauungsplans im Rahmen dieser Planung nicht präventiv zu beseitigen.

5.18 Anregung/Hinweis (Einwender: 4):

Der Stellplatzschlüssel für die neue Bebauung in der Tiefgarage ist zu gering bemessen. Die neuen Anwohner werden die Tiefgarage nicht im Alltag nutzen. Darüber hinaus wird in der daraus berechneten Stellplatzanzahl der Tiefgaragen der Besucher- und Lieferverkehr nicht mit berücksichtigt.

Vorschlag zur Abwägung:

Siehe hierzu die Abwägung zur Stellungnahme der Bürgerinformationsveranstaltung 2.5

5.19 Anregung/Hinweis (Einwender: 4):

Durch die Lage der Tiefgarage an der Riegestraße wird der Baukörper so weit verschoben, dass seine, der Riegestraße zugewandte Seitenfront, störend wirkt. Der Einwender unterbreitet den Vorschlag, die Tiefgaragenzufahrt nicht wie in der aktuellen Planung zu realisieren, sondern auf die andere Seite im Bereich der Einmündung Riegestraße/Holbeinstraße zu verlegen.

Vorschlag zur Abwägung:

Siehe hierzu die Abwägung zur Stellungnahme der Bürgerinformationsveranstaltung 2.1

Kita

5.20 Anregung/Hinweis (Einwender: 1, 5):

Die Kita ist mit 90 Plätzen überdimensioniert und berücksichtigt überwiegend, dass Kitaplätze in den Ortsteilen Brassert und Polsum fehlen und nicht in Alt-Marl.

Vorschlag zur Abwägung:

Marl verfügt über eine Kindertagesstättenbedarfsplanung (siehe hierzu auch das Schreiben von Bürgermeister Arndt vom 22.09.2019, Anhang 10), welche den Bedarf von Kita-Plätzen sowie Standortlösungen prüft und vorschlägt. Dabei wird geprüft, welcher Standort für mehrere Stadtteile geeignet ist hinsichtlich seiner Lagegunst und Möglichkeit, Kita-Plätze aufzunehmen. Der Standort an der Holbeinstraße ist in kurzer Zeit sehr gut mit dem Auto erreichbar für die drei Stadtteile und auch mit dem ÖPNV. Hinzu kommt, dass das Umfeld mit seiner sozialen Infrastruktur wie Schulen, Spielplätzen

und den geplanten Wohnangeboten sowie abseits von Hauptverkehrsstraßen für Familien mit Kindern prädestiniert ist. Nach Bedarfsrechnung leben bereits in einem Kilometer Radius um den Kita-Standort rd. 400 Kinder im Alter von null bis sechs Jahren, für die absehbar ein Kita-Platz erforderlich wird. Da Eltern ihre Kinder erfahrungsgemäß nicht alle in einer Kita am Wohnort, sondern auch in der Nähe der Arbeit unterbringen, ist davon auszugehen, dass nicht alle Kinder in der geplanten Kita angemeldet werden. Da die Stadtteile Brassert und Polsum in direkter Nähe liegen, kann die Kita daher auch Kinder aus anderen Stadtteilen in ihren Kapazitäten aufnehmen.

Das Betreiben einer Kita ist erst ab einer Gruppenanzahl von mindestens vier Gruppen wirtschaftlich rentabel, da bestimmte Räumlichkeiten wie Küchen, Wickel-, Verwaltungsräume etc. unabhängig von der Gruppenanzahl vorzuhalten sind, um einen reibungslosen Betriebsablauf zu gewährleisten. Dies bedeutet, dass eine Kita nur gebaut werden kann, wenn es eine genügend hohe Nachfrage nach Kita-Plätzen gibt, die nicht für jeden Stadtteil unabhängig befriedigt werden kann. Eine Kita z.B. nur für das Riegefeld, wäre für die Stadt Marl nicht wirtschaftlich zu betreiben.

Sonstiges

5.21 Anregung/Hinweis (Einwender: 5):

Aufgrund zurückgehender Einwohner und Leerstände im Plangebiet sieht der Einwender keinen Bedarf für die Planung.

Vorschlag zur Abwägung:

Das Handlungskonzept Wohnen der Stadt Marl geht pro Jahr von einem Bedarf von 100 bis 150 Wohneinheiten im Stadtgebiet aus. Dieser Bedarf ist ein sogenannter qualitativer Bedarf, der unabhängig von der Einwohnerentwicklung besteht, weil in den Leerständen keine ausreichenden Wohnungen in der nachgefragten Größe und Qualität vorhanden sind. Aktuelle Aussagen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Neuma belegen dies. Seit mehr als einem Jahr schaltet die Neuma z.B. keine Anzeigen/Werbung mehr, weil auch ohne Werbung auf jede Wohnung mehrere Bewerber kommen. Mit der vorgesehenen Entwicklung im Plangebiet kann ein Beitrag zu dieser Bedarfsdeckung geleistet werden. Zum Zusammenhang der Planung zu Wohnungsleerständen in Marl siehe weiterhin 2.4.

5.22 Anregung/Hinweis (Einwender: 2, 8):

Durch die Entlüftung der Tiefgarage sind Probleme zu erwarten.

Vorschlag zur Abwägung:

Die Entlüftung von Tiefgaragen spielt bei ihrer Planung eine wesentliche Rolle, da es vorrangig um den Ausstoß von Kohlenmonoxid und den Brandschutz geht. Es gibt daher einzuhaltende Richtlinien, die den aktuellen Stand der Technik in der Vermeidung von Entlüftungsproblemen vorgeben, der einzuhalten ist. Im Rahmen der Baugenehmigung wird daher ein Belüftungskonzept gefordert. Die durch die Belüftung entstehenden Geräusche unterliegen zugelassenen, einzuhaltenden Werten, für die im Rahmen der Baugenehmigung ebenfalls ein Nachweis zu erbringen ist. Um die Lärmbelastung durch Ein- bzw. Ausfahrgeräusche auf das zulässige Maß der TA Lärm zu reduzieren, wurde die Rampenneigung auf maximal 10 Prozent festgesetzt, so dass der Richtwert für das Wohngebiet deutlich eingehalten wird.