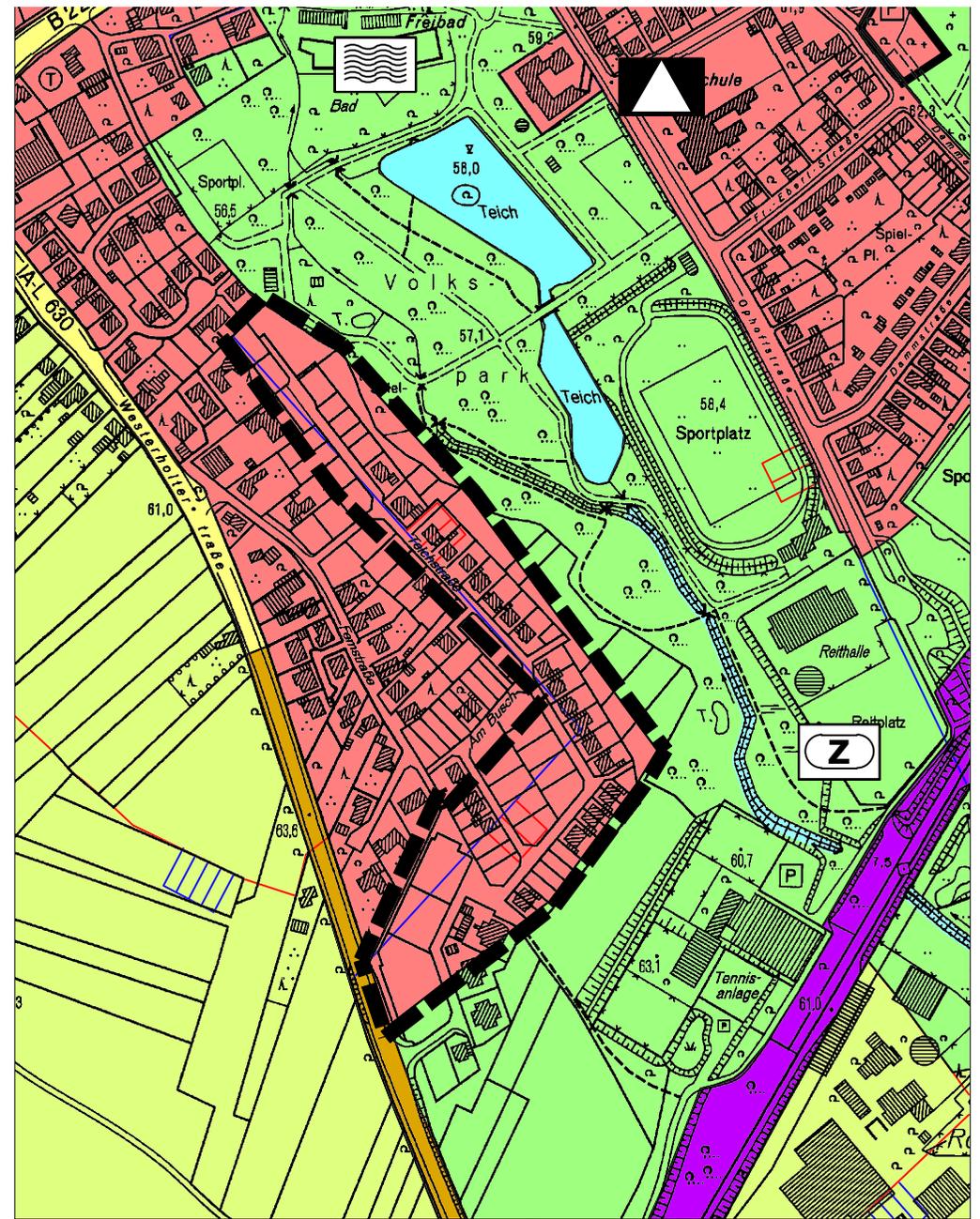


## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT MARL

wirksam : am 13.05.1981 im Amtl. Bek. Blatt Nr. 7

Ausschnitt M. 1 : 5.000



## FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG NR. 38

Erweiterung Femstrasse

wirksam am 31.10.1994 im Amtl. Bek. Blatt Nr. 15

Ausschnitt M.1 : 5.000

## Erläuterungsbericht

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB zur Änderung Nr. 38 des Flächennutzungsplanes der Stadt Marl (Erweiterung Femstraße)

---

### 1. Vorbemerkung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Marl ist seit dem 13.05. 1981 wirksam.

### 2. Anlaß der Änderung

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 e (Femstraße), der der Deckung dringenden Wohnbedarfs dienen soll, hat sich die Notwendigkeit einer Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben.

### 3. Begrenzung des Änderungsbereiches

Die Flächennutzungsplanänderung umfaßt einen Bereich, der als ein im Mittel 50 m breiter Streifen nordöstlich an die bisher dargestellte Wohnbaufläche angrenzt und im rechten Winkel im Abstand von mind. 150 m parallel zur Bundesbahnstrecke V 9 bis an die Westerholter Straße verläuft.

Die genaue Begrenzung der zu ändernden Fläche ist dem Planentwurf zu entnehmen.

### 4. Planungsziele

In der Randlage des Ortsteiles Alt-Marl, in unmittelbarer Nähe vorhandener Wohnbebauung, soll in Teilen landwirtschaftlich genutzter Flächen, zur Optimierung einer beidseitigen Nutzung der Straße sowie zur Abrundung des Ortsteiles Alt-Marl, unter Aufnahme vorhandener charakteristischer Baustrukturen und Erschließungssysteme eine in die Funktion des Grünzuges Weierbach integrierte Wohnbebauung verwirklicht werden.

Es ist geplant, im Änderungsbereich eine in ihrer baulichen Nutzung, der vorhandenen Siedlungsstruktur, angepaßte Wohnbebauung zu verwirklichen.

Es ist geplant, die noch existierenden Baulücken zu schließen und für die übrige Erweiterung des Wohnquartiers ein reines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung festzusetzen.

5. Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt Nördliches Ruhrgebiet

Die nicht parzellenscharfe zeichnerische Darstellung des gültigen Gebietsentwicklungsplanes stellt hier Agrar- und Erholungsbereich sowie Gewässerschutzbereich dar. In Abstimmung mit der oberen Landschaftsbehörde ist bei der Erweiterung und Arrondierung des vorhandenen Siedlungsansatzes der Femstraße, unter Berücksichtigung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes eine Änderung des Gebietsentwicklungsplanes nicht erforderlich.

Zudem wird der Bebauungsplanentwurf Nr. 63 e, entsprechend der Konzeption des Rahmenplanes "Volkspark - Weierbachtal" (1991), der zum einen die ökologische Optimierung des Volksparkes mit dem Verlauf des Weierbaches beinhaltet, zum anderen das städtebauliche Gesamtkonzept für den süd-östlichen Ortsrandbereich Alt-Marls darstellt, entwickelt.

6. Darstellung im Flächennutzungsplan (Stand: 1981)

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die zu ändernde Fläche als Grünfläche mit der Funktionszuordnung Parkanlage dargestellt. Die dem Waldrand vorgelagerten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

6a. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

Die durch den Eingriff in Natur und Landschaft zu erwartenden Beeinträchtigungen sind nicht derart gravierend zu beurteilen, daß der Eingriff zu vermeiden ist. Eine differenzierte Bewertung und entsprechende Maßnahmen bei der Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden beim nachfolgenden Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 63 e vorgenommen.

7. Darstellung im Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplan

Der zu ändernde Bereich soll als Wohnbaufläche neu dargestellt werden.

8. Verbandsgrünfläche

Der Änderungsbereich liegt in der Verbandsgrünfläche Nr. 100.

9. Altlasten

In der näheren Umgebung des Änderungsbereiches befindet sich die Altablagerung Nr. 4308/24, Ophoffstraße (westliche Teilfläche). Für diese Altablagerung wurde vom Hygiene-Institut des Ruhrgebietes Gelsenkirchen eine Untersuchung durchgeführt. Es wurden sechs Rammkernsondierungen bis zu einer Tiefe von 3 m bis 4 m niedergebracht. Als Ergebnis ist festzuhalten, daß die Belastung durch Schwermetalle, Metalloide und Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe als unauffällig einzustufen ist und, daß die untersuchten Proben keine leichtflüchtigen Aromate aufweisen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, daß Verunreinigungen des Untergrundes im Bereich des Geländes an der Ophoffstraße nicht feststellbar sind und somit hieraus schlußfolgernd gesagt werden kann, daß von dem Gelände keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ausgeht. Auch im Bereich der geplanten Wohnbebauung auf dem südwestlich angrenzenden Grundstück ist aufgrund der vorgefundenen Beschaffenheit des Untergrundes kein Gefahrenpotential erkennbar.

#### 10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Durch die geplante Änderung werden die Belange des Bau- und Bodendenkmalschutzes nicht berührt.

#### 11. Schallimmissionen

Von der in der näheren Umgebung vorhandenen Tennisanlage, des Freibades, der Bundesbahnstrecke V 9 sowie der Westerholter Straße gehen Schallemissionen aus, die im folgenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden. Geplant sind passive Lärmschutzmaßnahmen.

#### 12. Bergbau

Unter dem Änderungsbereich geht der Bergbau um. Entsprechende Hinweise werden im folgenden Bebauungsplanverfahren gegeben.

#### 13. Technische Versorgung

##### 13.1 Entwässerung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers für die bestehende Bebauung im Bereich der Femstraße erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal.

Für die Neubebauung ist eine getrennte Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser geplant.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über eine separate Trassenführung zum Mischwasserkanal in der Straße "Am Volkspark". Das anfallende Regenwasser der privaten Grundstücksflächen soll auf den privaten Grundstücken versickern bzw. in Zisternen gesammelt werden.

Das anfallende Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll in Mulden entlang der Siedlungsstraßen versickern.

Das Ergebnis eines Bodengutachtens sagt aus, daß für die im Plangebiet anzutreffenden Bodenqualitäten grundsätzlich eine Sickerfähigkeit gegeben ist.

##### 13.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gelsenwasser AG.

### 13.3 Gas- und Stromversorgung

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die Vereinigten Elektrizitätswerke (VEW).

### 14. Verkehrerschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Gebietes erfolgt über die Femstraße zur Westerholter Straße (L 630).

### 15. Flächenbilanz

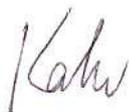
Die zu ändernde Fläche ist ca. 28.500 qm groß.

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Marl  
- Planungsamt -

Marl, den 07.05.1993  
geändert: 14.06.1993  
ergänzt: 28.03.1994

I. A.



Katzer