

Bürgerinformation

Wohngebiet „Das Loebrauck/ Langehegge“



Ablauf

1. Begrüßung Herr Schaffrath, Amtsleiter Stadtplanung
2. Planungsziele, bisheriges Verfahren, Bürgeranregungen, Herr Schaffrath
3. Vorstellung aktuelles Planungskonzept, Frau Grundmann, Planungsbüro scheuvens + wachten plus
4. Umweltbelange, Artenschutz und Eingriffsbilanzierung, Herr Tripke, Landschaft + Siedlung AG
5. Umsetzung in den Bebauungsplan, Frau Gosejacob, Amt für Stadtplanung
6. Diskussion im Plenum mit Rückfragemöglichkeit
7. Fazit und Ausblick, Frau Baudek, Baudezernentin

Rahmenbedingungen und Planungsziele

- Das integrierte „Handlungskonzept Wohnen“ der Stadt Marl wurde am 09.02.2023 durch den Rat beschlossen.
- Es besteht ein Bedarf von gut 200 zusätzlichen Wohnungen pro Jahr (Trendvariante)
- Das Plangebiet ist Wohnbau-Potentialfläche im HK Wohnen und seit Jahrzehnten im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt
- Kompakte ressourcenschonende Bebauung
- Durchmischung verschiedener Wohnformen incl. gefördertem Wohnungsbau
- Kitastandort

Bisheriges Verfahren

- 10.05.2022 Informelle Bürgerversammlung
- 23.06.2022 Aufstellungsbeschluss des Rates
- 10.11.2022 Bürgerworkshop
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB
anschließend 14 Tage Einsicht der Planung mit
Möglichkeit zur Stellungnahme
- 16.05.2023 Information über den Planungsstand

Bürgeranregungen

- Bebauungsdichte zu Gunsten des Klimas und von Grünstrukturen reduzieren
- Stärkere Begrenzung der Geschossigkeit und der Gebäudehöhen
- Behutsamer Übergang zur bestehenden Bebauung an der Schlesischen Straße
- Sicherung des Plangebiets und der bestehenden Bebauung an der Schlesischen Straße vor Hochwasser
- Begrenzung der Versiegelung und Durchgrünung des Plangebiets mit Vorschriften für die privaten Grundstücke

Städtebauliches Konzept

Zielsetzung: Schaffung von Wohnraum und einer neuen KITA in Marl Drewer-Süd

- Weiterentwicklung und Arrondierung bestehender Siedlungsstrukturen
- Einbettung des neuen Quartiers in den Landschaftsraum

→ Grundlegende Entwurfsidee:
Entwicklung der Wohnbauflächen rund um zentralen Anger als „Grüne Mitte“ des neuen Quartiers



- Breites Angebot an Bebauungstypologien und verschiedenen Wohnformen (Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser)
- Überwiegend zweigeschossige Bebauung (Mehrfamilienhäuser drei- bzw. fünfgeschossig) → im Übergangsbereich zur Bestandsbebauung wird die Möglichkeit eines dritten, nicht Vollgeschosses (Staffelgeschoss) ausgeschlossen
- Es werden die nötigen Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW eingehalten



- Offene Bauweise und geringer Versiegelungsgrad geplant
- Städtebaulich, gestalterisch und ökologisch ist eine Begrünung des Plangebietes geplant (Festsetzung von Bäumen, der Bepflanzung der Ränder durch Bestimmung der Art, Anzahl und Größe von Pflanzen)
- Der Anger stellt eine zentral wirkende Funktion (Aufnahme von Niederschlagswasser zur Versickerung, Begrünung zur Schaffung von Aufenthaltsqualität) im Zentrum des neuen Wohngebietes dar



Verkehrstechnische Erschließung

- Die Haupteerschließung erfolgt über einstreifige Richtungsfahrbahnen in Planstraße A und B
- Die interne Erschließung erfolgt über eine nördliche und eine südliche Ringerschließung
- Der Ausbau erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich mit Mischverkehr
- Aufpflasterungen werden zur zusätzlichen Geschwindigkeitsreduzierung vorgesehen
- Es werden zwei Querungshilfen auf der Langehegge angelegt



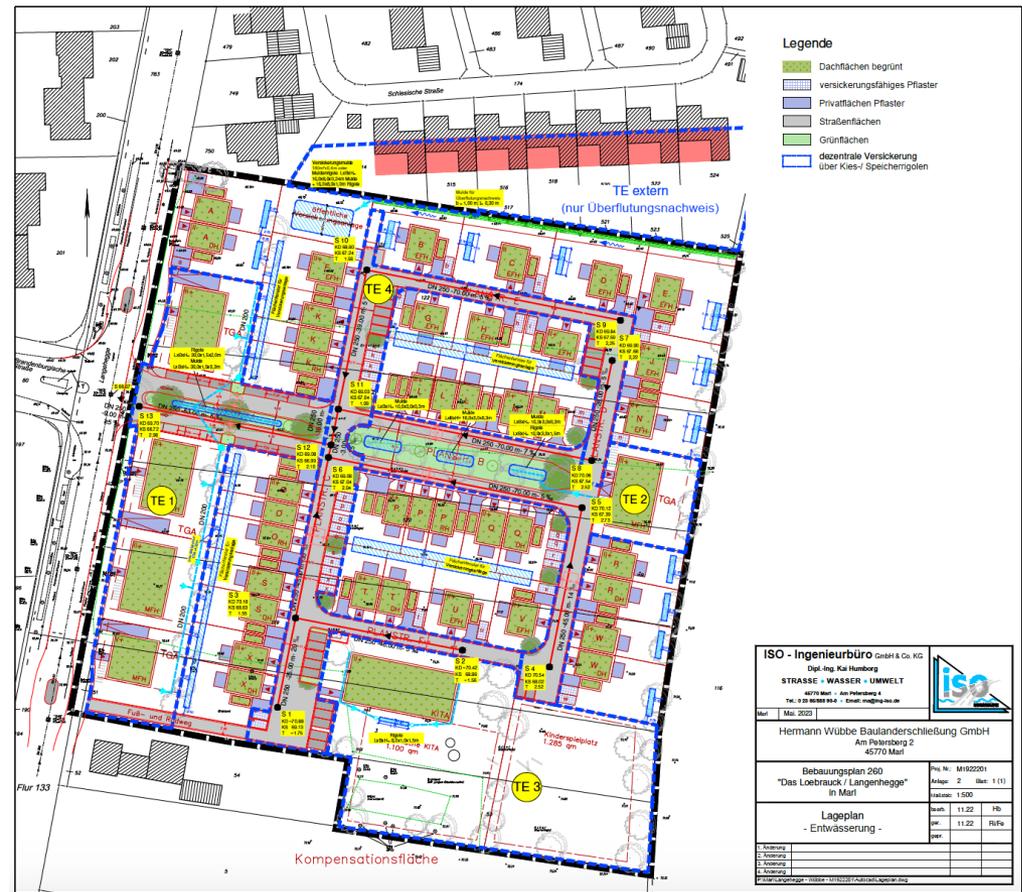
Verkehrstechnische Erschließung

- Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser: je WE zwei separat anzufahrende Stellplätze, auf den Grundstücken und in Gemeinschaftsstellplatzanlagen
- Mehrfamilienhäuser: je WE 1,5 Stellplätze in Tiefgaragen
- Besucher: 4:1 öffentliche Stellplätze
- Ein Fuß- und Radweg wird im Süden zur direkten Anbindung der Kita angelegt
- Der an der Langehegge bestehende Geh- und Radweg wird im Bereich des Plangebiets verlängert



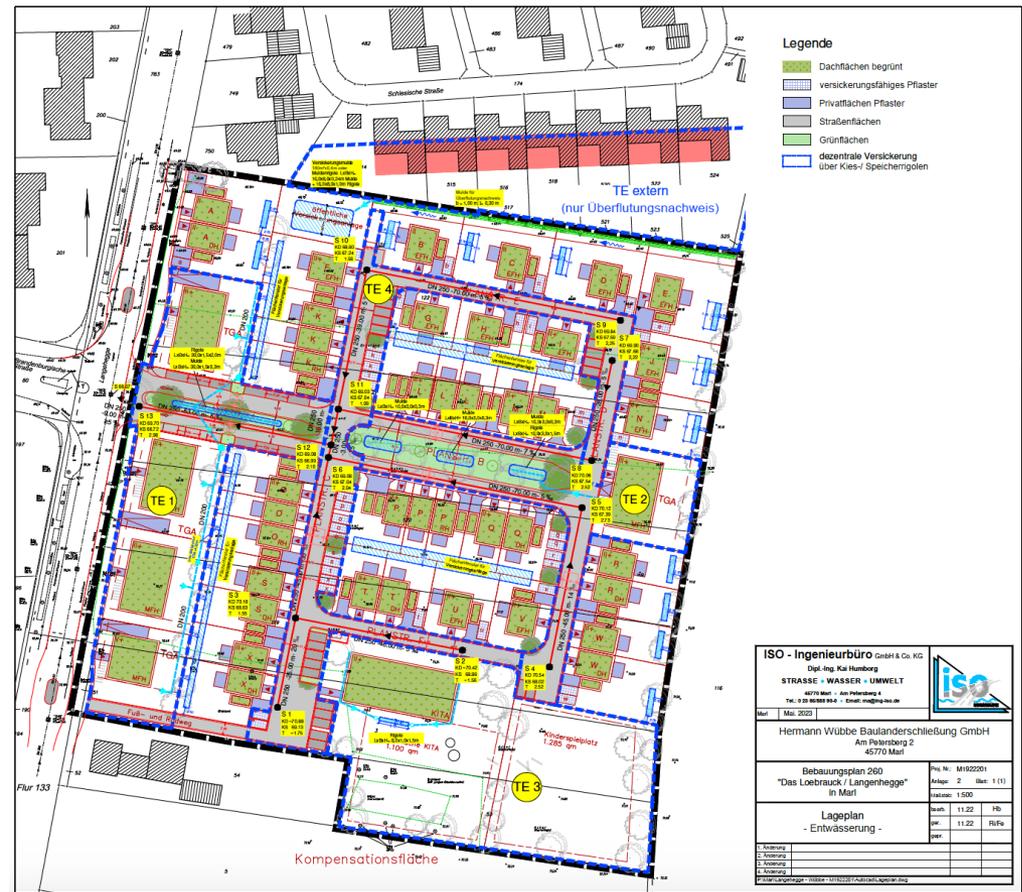
Niederschlagswasserentsorgung

- Die Oberflächen-entwässerung der Straßen- und Pflasterflächen erfolgt über Mittelrinnen oder Einseitneigungen zu den in den Grünflächen angeordneten zentralen Versickerungsmulden im Bereich der Haupterschließung bzw. zu der öffentlichen zentralen Versickerungsanlage
- Sie sind als Rasenmulden mit darunter angeordneten Kiesrigolen mit Baumstandorten vorgesehen



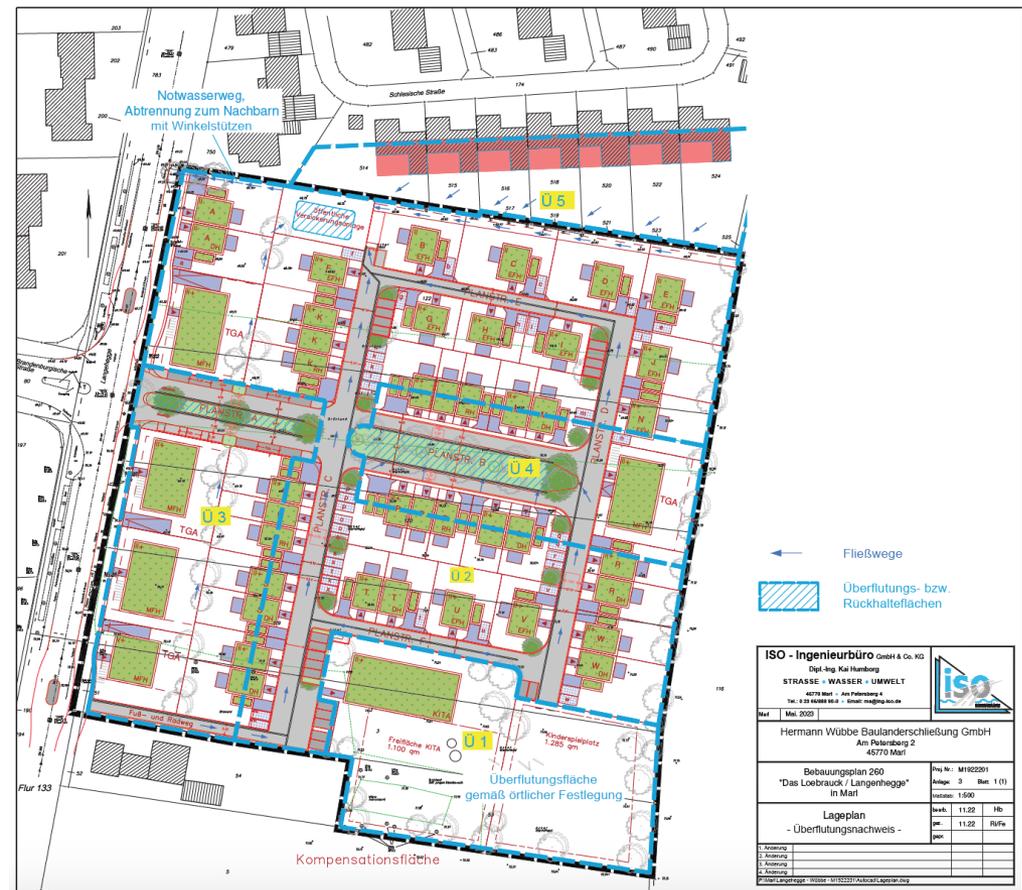
Niederschlagswasserentsorgung

- MFH: Entwässerung erfolgt über unterirdische Sammelleitungen in die zentralen Versickerungsmulden entlang der Haupterschließung
- Privatgrundstücke: Entwässerung erfolgt dezentral über Versickerungsrigolen
- Die Dachflächen der Gebäude und Garagen sind als extensives Gründach herzustellen
- Stellplätze und Zufahrten sind mit Sickerpflaster herzustellen

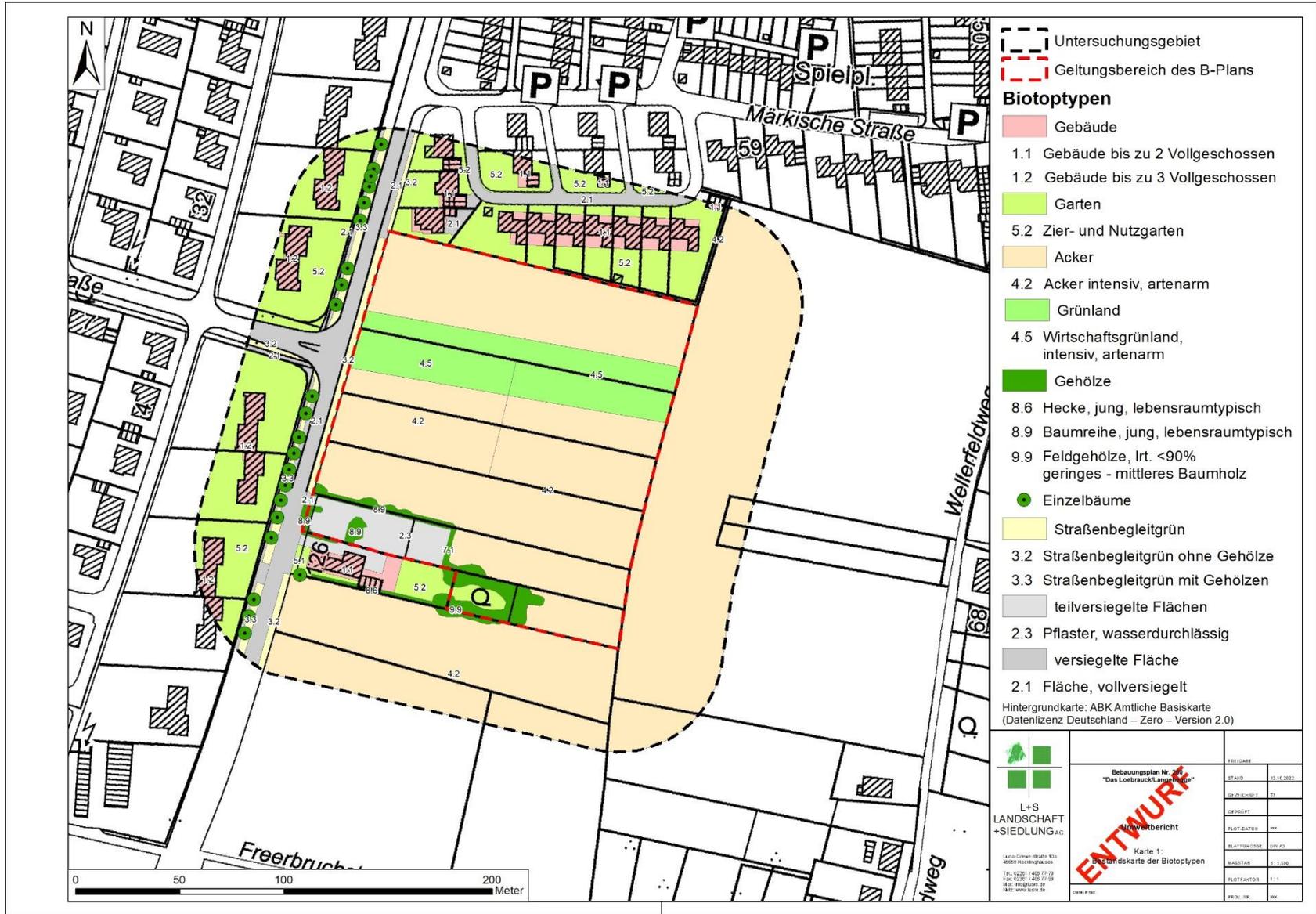


Niederschlagswasserentsorgung

- An der Grundstücksgrenze zur Bestandsbebauung wird für den Überflutungsnachweis eine Mulde vorgesehen (wird an die öffentliche Versickerungsanlage angeschlossen)
- Der Überflutungsnachweis wird über die zur Verfügung stehenden öffentlichen Flächen/Versickerungsanlagen geführt (geplante Dimensionierung so, dass auch das Wasser der Privatgrundstücke aufgenommen werden kann)



Umweltbelange, Artenschutz, Eingriffsbilanzierung



Bestandsbeschreibung

- Keine hochwertigen Biotopstrukturen im Untersuchungsgebiet
- Landschaftsschutzgebiete im Untersuchungsgebiet
- Geltungsbereich des B-Plans Nr. 260 im **temporären** LSG
- Weitere Schutzgebiete erst in größerer Entfernung
- Böden in Teilen als schutzwürdig eingestuft aufgrund der Bodenfruchtbarkeit

Artenschutz

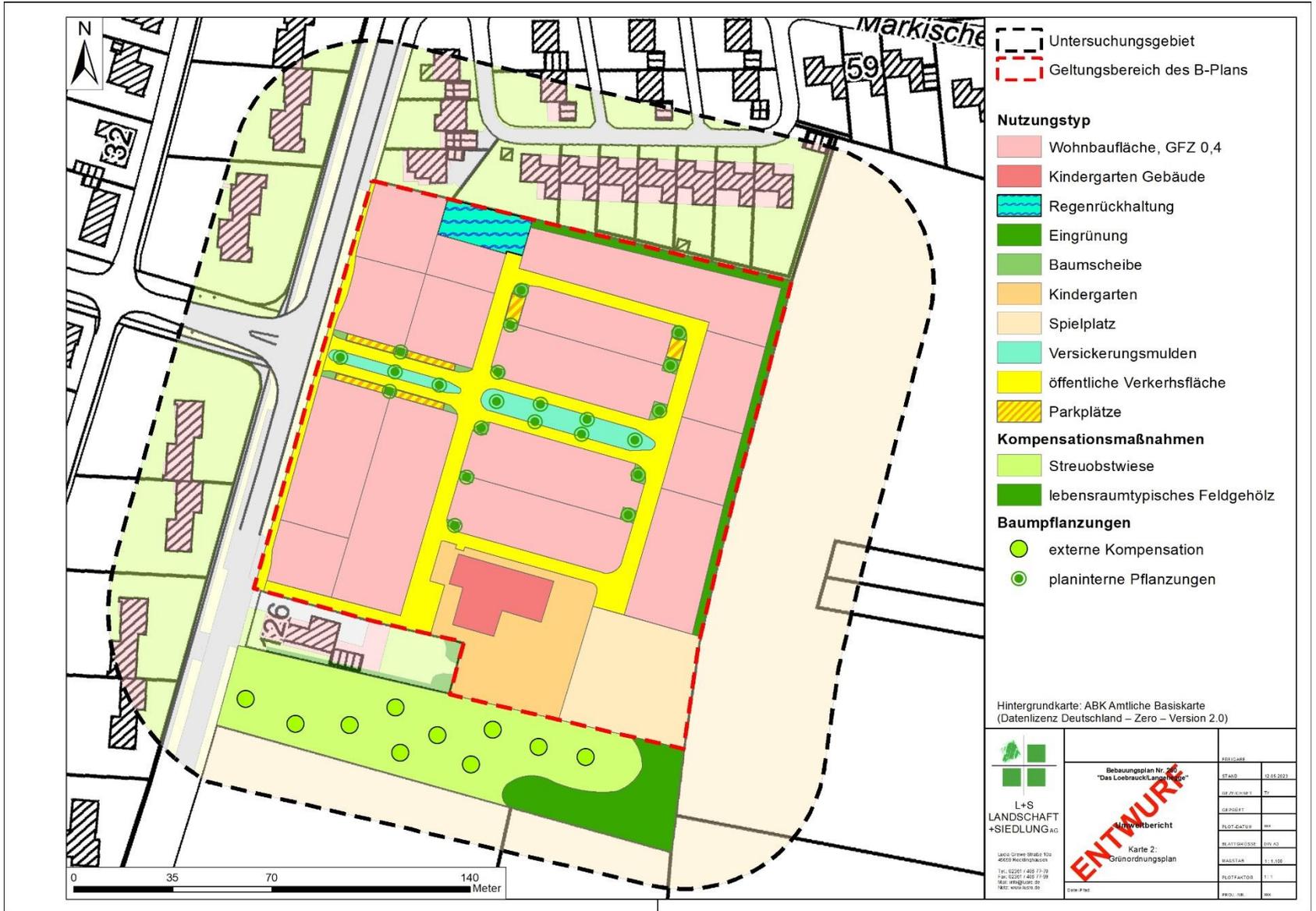
- Förmliche Artenschutzprüfung Stufe I gemäß VV-Artenschutz
- Keine Brutvorkommen besonders geschützter (planungsrelevanter) Vogelarten zu erwarten
- Nutzung als Jagdhabitat von Fledermäusen, Schwalben und Greifvögeln nicht auszuschließen (untergeordnete Bedeutung)

Artenschutz

- Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz:
 - Baufeldfreimachung und Fällung von Gehölzen im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. des Jahres
 - Vorgaben für eine insektenschonende Beleuchtung des Baugebietes
- **Ergebnis: artenschutzrechtliche Konflikte vermeidbar bzw. nicht zu erwarten**

Bestandsbeschreibung

- Bestandsbebauung klimatisch gering vorbelastet, Stadtrandklima mit guten Austauschbedingungen
- Böden in Teilen als schutzwürdig eingestuft aufgrund der Bodenfruchtbarkeit
- Keine Oberflächengewässer im Untersuchungsgebiet
- Sehr geringe Empfindlichkeit des Grundwassers (sehr große Flurabstände)
- Untersuchungsgebiet selbst nicht erschlossen, daher ohne unmittelbare Erholungsfunktion, Kulissenfunktion



 L+S LANDSCHAFT + SIEDLUNG AG LAUSI GRÜNE STRASSE 112 06518 RECHENHAUSEN TEL: 03291 / 400 77-20 FAX: 03291 / 400 77-100 MAIL: ANFRAGEN@L+S-SIEDLUNG.DE WWW.L+S-SIEDLUNG.DE	Bebauungsplan Nr. 200 "Das Loosbrückland" (Mg)		PROJEKTLEITER	
	Entwurfsbericht		STADT	12.05.2023
	Karte 2: Grünordnungsplan		VERFAHREN	71
	Entwurf		GRÜNDUNG	
	Entwurf		PROJEKTLEITER	HH
	Entwurf		RELATIONSLEITER	BM 23
	Entwurf		BAUSTADT	1.1.1.100
Entwurf		PROJEKTLEITER	1.1	
Entwurf		PROJEKTLEITER	800	

Vermeidung und Minimierung

- Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet
- offene Eingrünung des Baugebiets zur freien Landschaft hin
- offene Bebauung (keine Querriegel) zur Erhaltung der Durchlüftung im Gebiet und der Bestandsquartiere
- offener und begrünter zentraler „Anger“
- Baumpflanzungen zur Beschattung des öffentlichen Straßenraums
- artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungsprognose

- Verlust schutzwürdiger und lokalklimatisch relevanter Bodenfunktionen
- Erstmalige Flächeninanspruchnahme im Umfang von ca. 2,5ha
- Verlust gering- bis mittelwertiger Biotope; keine Betroffenheit hochwertiger Biotopstrukturen
- Keine Betroffenheit von Schutzgebieten
- Keine erhebliche Betroffenheit des Grundwassers
- Keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Artenschutzrechtliche Konflikte vollständig vermeidbar

Kompensation

Planinterne Maßnahmen:

- Eingrünung des Baugebiets zur freien Landschaft und zur Bestandsbebauung hin
- Baumpflanzungen
- möglichst naturnahe Gestaltung des Versickerungsbeckens

Planexterne Maßnahmen:

- Anlage hochwertiger Biotopstrukturen und Anreicherung des Landschaftsbildes durch:
 - Anpflanzung eines Feldgehölzes
 - Anlage einer extensiv gepflegten Streuobstwiese

Eingriffsbilanzierung

- Gegenüberstellung der Wertigkeiten im Ist-Zustand (vorher) mit dem Planzustand (nachher)
- Berücksichtigung besonderer Wertmerkmale (z.B. schutzwürdige Böden) mittels Wertaufschlägen auf den Biotoptyp
- Ergebnis: ausgeglichene Eingriffsbilanz unter Einbeziehung der internen Gestaltungs- und externen Ausgleichsmaßnahmen

Vollkompensation möglich

Umsetzung in den Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 260 „Das Loebrauck/ Langehegge“



Allgemeines Wohngebiet

- Überbaubare Grundstücksflächen
- Grundflächenzahl
- max. Anzahl der Vollgeschosse
- max. Gebäudehöhe
- Bauweise
- Dachform
- Bereiche für Tiefgaragen

Kindertagesstätte

Bebauungsplan Nr. 260 „Das Loebrauck/ Langehegge“



Erschließung/ Verkehr

- Zentrale Zufahrt
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Parkplätze
- Stellplätze/ Tiefgaragen
- Fuß- und Radweg Kita
- Geh- und Radweg Langehegge
- Querungshilfen

Bebauungsplan Nr. 260 „Das Loebrauck/ Langehegge“



Entwässerung Niederschlag

- Grüne Mulden in der Hauptachse
- Öffentliche Versickerungsanlage im Nordwesten
- Mulde an der Nordgrenze
- Nutzung wasserdurchlässiger Materialien
- Dachbegrünung

Bebauungsplan Nr. 260 „Das Loebrauck/ Langehegge“



Grünordnung

- Spielplatz
- breite Hecke im Norden
- Abpflanzung im Osten
- Einzelbäume im Straßenraum
- Dachbegrünung

Kompensationsfläche

Energieversorgung