B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 100 b der Stadt Marl

---

1. Anlass zur Aufstellung und räumlicher Geltungsbereich

Im Norden des Stadtteils Sinsen/Lenkerbeck wurde schon im Jahre 1976 zum Zwecke der Wirtschaftsförderung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 100 östlich der Hülsbergstraße und westlich der Schmielenfeldstraße aufzustellen, mit dem Ziel, hier einen Gewerbe- und Industriepark anzusiedeln.
Für einen Teilbereich im Osten dieses Planungsgebietes wurde bereits das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 100 a vorweg bearbeitet. Dieser Plan ist seit dem 26.03.1979 rechtsverbindlich.

Nachdem die Planungsabsicht in diesem Bereich weitestgehend verwirklicht wurde und nach wie vor die Nachfrage nach gewerblich zu nutzenden Grundstücken in diesem Bereich weiteren Bedarf erkennen lässt, sollen durch den Bebauungsplan Nr. 100 b weitere Gewerbeflächen erschlossen werden.
Der Planbereich wird im Westen durch die verlängerte geplante Dieselstraße, im Osten und Norden durch die Grenze des Bebauungsplanes Nr. 100 a und im Süden durch die nördliche Grenze einer Grünfläche, die als Kleingartenanlage genutzt wird, begrenzt. Das Grundstück dieser Grünfläche wurde erst mit Vertrag vom 07.07.1983 - die grundbuchliche Umschreibung erfolgte am 17.02.1984 - von der Stadt Marl zu Eigentum erworben. Die Überleitungsvorschriften des Bundeskleingartengesetzes vom 28.02.1983 - in Kraft getreten am 01.04.1983 - treffen damit nicht zu.
Der Bebauungsplan beinhaltet darüber hinaus die Trasse für einen städtischen Abwasser- und Regenwasserkanal.
Falls in Zukunft der Bedarf an weiteren Gewerbeflächen in diesem Bereich bestehen sollte und die Fläche westlich des Bebauungsplanes Nr. 100 b einer solchen Nutzung zugeführt werden sollte, könnte über diese Trasse die zur Erschließung der Grundstücke notwendige Verkehrsfläche geführt werden, die dann eine Verbindung von der verlängerten Ottostraße zu der im Bebauungsplan Nr. 100 c festgesetzten Planstraße herstellt.

II. Ziele und Zwecke der Planung

Der Plan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Andere städtebauliche Pläne mit Festsetzungen gemäß § 9 BBauG und nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen bestehen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 100 b nicht.
Nördlich und östlich schließen an den Planbereich die im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 100 a festgesetzten Gewerbe- und Industrieflächen an, die durch einen Grüngürtel von der jetzt zu erschließenden Fläche abgegrenzt werden.
Nordwestlich dieses Planbereiches soll noch ein weiteres Gewerbegebiet erschlossen werden. Das Planverfahren nach dem Bundesbaugesetz wird für diesen mit Bebauungsplan Nr. 100 c benannten Bereich jetzt auch durchgeführt.
Westlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinemasthaltung. Da in den angrenzenden Bereichen mit Geruchsbelästigungen zu rechnen ist, werden in Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt in einem Radius von 170 m auf den betroffenen Flächen des Bebauungsplanes nur bauliche Anlagen zugelassen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (Lagerhallen o. ä.). Dieser Betrieb wäre auch in einem Gewerbegebiet zulässig. Die in dem Gewerbegebiet zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden durch die landwirtschaftliche Fläche nicht mehr beeinträchtigt, als durch die in dem Gewerbegebiet zu erwartenden Störungen. Im übrigen können für die in einem Gewerbegebiet befindlichen Wohnungen nicht dieselben hohen Ansprüche an die Wohnqualität gestellt werden wie in einem Wohngebiet.
Im Süden schließt eine Kleingartenanlage und Wohnbebauung an der Schildstraße an.

Um dieses südlich angrenzende Gebiet vor den Auswirkungen des Gewerbegebietes zu schützen, ist im Bebauungsplan eine Gliederung der baulichen Nutzung geplant.
Da Kleingartenanlagen wegen ihres Erholungswertes den gleichen Schutz genießen sollen wie Wohngebiete, sollen in einem Abstand bis zu 100 m hierzu nur Betriebe zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Daran anschließend sind in einem Abstand bis zu 200 m die Betriebe der Abstandsklasse VIII und danach die Betriebe der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses (Runderlass des MAGS vom 09.07.1982) zulässig. Diese Betriebe sind im Bebauungsplan aufgezählt. Durch den Nachweis immissionsschützender Maßnahmen können auch andere Betriebe zulässig sein, wenn sie die Emissionen der genannten Betriebe nicht überschreiten. Für das im südöstlichen Planbereich vorhandene Sägewerk sollen unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausnahmsweise Betriebsergänzungen und -erweiterungen zulässig sein, sofern diese für den betriebsbedingten Arbeitsablauf bzw. die weitere Existenz des Betriebes erforderlich sind. Die Abstandszone 300 m wurde wegen Geringfügigkeit der auszunutzenden Fläche nicht eingetragen.

Die überbaubaren Flächen der dreigeschossig zu bebauenden Gewerbegrundstücke sind so großzügig wie möglich bemessen, um betriebsbedingte Grundstücksteilungen zu ermöglichen. Da beabsichtigt ist, hier nur klein- und mittelständische Betriebe anzusiedeln, ist es städtebaulich vertretbar, die sonst in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen allgemein zuzulassen.

Um das Straßenbild optisch nicht einzuengen, sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und die in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen erst in einem Abstand von 0,5 m zu den Verkehrsflächen hin zulässig. Hierdurch ist es außerdem möglich, die Einfriedigungen oder die errichteten Gebäude zur Verkehrsfläche hin abzupflanzen und so die Einschränkung des Lichtraumprofils der Gehwege zu verhindern.

Das Plangebiet wird durch die in einem Wendehammer endende zu verlängernde Dieselstraße, die zu verlängernde Ottostraße und eine Stichstraße erschlossen. Die Straße „Vor den Büschen“ ist um einen Wendehammer zu verlängern.
Es ist beabsichtigt, die durch Rasterung gekennzeichnete öffentliche Verkehrsfläche zwischen der Dieselstraße und der Schildstraße für den LKW-Verkehr zu sperren, da die Schildstraße und ihre Einmündungen in die Bahnhofstraße für diese Belastung nicht geeignet sind und dieser gewerbliche Güterverkehr die angrenzenden Wohngebiete nicht weiter belästigen soll. Ansonsten soll diese öffentliche Verkehrsfläche als Verbindung zur Schildstraße zur Verfügung stehen.

Der Wendehammer der Straße „Vor den Büschen“ muss in westlicher Richtung entwässert werden. Aus diesem Grunde ist hier ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Marl festgesetzt.
Die Gelsenwasser AG plant, eine zweite Zubringerleitung in der Dieselstraße zu verlegen. Da die Verkehrsfläche südlich des Wendehammers hierfür zu schmal ist, wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gelsenwasser festgesetzt. Diese Fläche soll gleichzeitig von der Stadt Marl für die Verlegung des Kanals mitgenutzt werden.
Eine Weiterführung der Leitungen in südlicher Richtung bis zur Schildstraße ist gewährleistet, da sich das angrenzende als Kleingartenanlage genutzte Grundstück im Eigentum der Stadt Marl befindet.
Eine Fläche für eine Umformerstation der VEW ist an der zu verlängernden Ottostraße festgesetzt.
Es handelt sich um einen Plan im Sinne von § 30 Bundesbaugesetz. Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der zurzeit gültigen Fassung der Baunutzungsverordnung.

Flächen für Stellplätze und die Bauweise wurden nicht festgesetzt, da der betriebsbedingte Bedarf an Baulichkeiten gestört werden könnte. Stellplätze und Garagen können auf den Baugrundstücken in ausreichender Zahl angeordnet werden. Stellplätze und die übrigen gemäß BauONW erforderlichen Anlagen sowie evtl. Maßnahmen zum Immissionsschutz sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im einzelnen nachzuweisen.

Obwohl die Wohnbebauung in eiern Gewerbepark stark eingeschränkt ist, kann ein geringer Bedarf an Kinderspielplätzen nicht ausgeschlossen werden. Eine entsprechende Fläche hierfür ist innerhalb der im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 100 a festgesetzten Grünfläche vorgesehen. Weitere infrastrukturelle Einrichtungen sind im Planbereich nicht vorgesehen, da die vorhandenen Einrichtungen in diesem Stadtteil diesen Bereich mitversorgen können.
Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um. Zum Schutze von Bauwerken gegen Bergschäden können Anpassungsmaßnahmen (§ 110 Bundesberggesetz) oder Sicherungsmaßnahmen (§ 111 Bundesberggesetz) erforderlich werden.

III. Bodenordnung, Erschließung, soziale Maßnahmen, Denkmalschutz, Kosten und Finanzierung

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.
Die Erschließung erfolgt über neu zu bauende öffentliche Verkehrsflächen.
Verkehrlich ist das Gebiet an die Ost-West-Achse L 798 (Bahnhofstraße) direkt und an die Nord-Süd-Achse A 43 (Autobahn Wuppertal-Münster) indirekt über die B 51 angebunden.
Die Abwässer werden über das städtische Kanalnetz im Trennsystem teilweise über den Hauptsammler in der Bahnhofstraße und teilweise über den Vorflutkanal zur Hülsbergstraße durch die Kläranlage Marl-Lenkerbeck in den Silvertbach geleitet. Die Strom- und Wasserversorgung wird durch die öffentlichen Versorgungsnetze der VEW und der Gelsenwasser AG gesichert.
Grundsätze für soziale Maßnahmen sind nicht darzulegen, da nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nicht zu erwarten sind.
Im Planbereich sind keine besonders zu schützenden Objekte vorhanden; Maßnahmen zum Denkmalschutz sind nicht erforderlich.
Der Stadt Marl entstehen durch die Verwirklichung der Planung Kosten. Die Kosten betragen überschlägig:

Straßenbau und Beleuchtung	ca. 810.000 DM
Kanal	ca. 350.000 DM
gesamt	ca. 1.160.000 DM

Die Finanzierung der Kosten ist im Haushalt der Jahre 1985 und folgende vorgesehen.
Ein Teil der Erschließungskosten kann auf die Eigentümer der Baugrundstücke durch die Erschließungsbeitragspflicht gemäß Bundesbaugesetz umgelegt werden.

Marl, 10.09.1985

gez. Pieper
Beigeordneter

Stadt Marl, Tiefbauamt **Marl, 24.01.1985**
Amt 66-2

Wassertechnische Formblatt zu Plänen gemäß § 2 BBauG
Endwurf des Bebauungsplanes Nr. 100 b (Bereich GE-Gebiet Lenkerbeck)

---

1. Wasserversorgung
Das Plangebiet wird zentral durch Gelsenwasser mit Trinkwasser versorgt.

2. Entwässerung
Das Plangebiet wird zentral durch die städtische Kanalisation im Trennsystem entwässert.
Ein entsprechender genereller Entwässerungsentwurf gemäß § 58 LWG wird aufgestellt.
Das Abwasser wird über den Hauptsammler in der Bahnhofstraße bzw. den Vorfluter zur Hülsbergstraße über die Kläranlage Marl-Lenkerbeck in den Silvertbach (Gewässer II. Ordnung) geleitet.
Zur Auslastung der Kläranlage wird der Betreiber der Anlage, der Lippeverband, in diesem Planverfahren gehört.
Beanstandungen: k e i n e -
Das im Regenwasserkanal anfallende Wasser wird in den Silvertbach (Gewässer II. Ordnung) eingeleitet.
Ein Regenbecken für dieses Gebiet, bemessen für 9 m³/ha befestigter Fläche, ist vorhanden. Das zurückgehaltene Wasser wird zur Kläranlage gefördert.

3. Vorhandene Gewässer
Innerhalb des Plangebietes sind k e i n e Gewässer vorhanden.

4. Sonstige wasserwirtschaftliche Angelegenheiten
k e i n e

gez. Michel
Ltd. Stadtbaudirektor