B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 100 c 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 c weitere Gewerbeflächen erschlossen werden.
Das Plangebiet umfasst einen Bereich südlich des Bebauungsplanes Nr. 100 a zwischen der Bundesautobahn A 43 und der Dieselstraße.

II. Ziele und Zwecke der Planung

Der Flächennutzungsplan sah für einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 100 c „Fläche für die Forstwirtschaft“ vor. Das Verfahren für die notwendige Änderung wurde bereits bis zum Ratsbeschluss durchgeführt, so dass in Kürze die erforderliche Genehmigung beim Regierungspräsidenten in Münster beantragt werden kann. Ansonsten ist der Bebauungsplan 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 c nicht.
Nördlich und östlich schließen an den Planbereich die im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 100 a festgesetzten Industrieflächen an, die durch einen Grüngürtel von der jetzt zu erschließenden Fläche abgegrenzt werden.
Südöstlich dieses Planbereiches soll noch ein weiteres Gewerbegebiet erschlossen werden. Das Planverfahren nach dem Bundesbaugesetz wird für diesen mit Bebauungsplan Nr. 100 b benannten Bereich jetzt auch durchgeführt.
Westlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn A 43, für die ein festgestellter Plan nach dem Bundesfernstraßengesetz besteht. Wegen der Nähe der Baugebiete zu dieser Autobahn sind die zu berücksichtigenden 40 m- und 100 m-Zonen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz im Plan eingetragen. Die erforderlichen baulichen Einschränkungen sind berücksichtigt.

Im südlich angrenzenden Bereich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinemasthaltung. 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 dein 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.

In einer Entfernung von ca. 275 m zur südöstlichen Ecke des Planbereichs befindet sich eine als Kleingartenanlage genutzte Grünfläche. Wegen ihres Erholungswertes sollte diese Kleingartenanlage den gleichen Schutz genießen wie ein Wohngebiet. 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. Auf die Einschränkung,

hier nur Betriebe der Abstandsklassen VII und VIII des Abstandserlasses (Runderlass des MAGS vom 09.07.1982), Zone bis zu 300 m, zuzulassen, soll wegen der Geringfügigkeit dieser betroffenen Fläche verzichtet werden. Im übrigen sind lt. Abstandserlass auch Unterschreitungen innerhalb der Abstandszonen um bis zu zwei Abstandsklassen zulässig.

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 außerhalb der gemäß Bundesfernstraßengesetz zu berücksichtigenden 100 m-Zone 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 eine neu zu bauende Planstraße erschlossen.

Wegen der bestehenden Geländestrukturen ist eine Entwässerung des westlichen Planbereiches zur Dieselstraße hin nicht möglich. Von dem Wendehammer der Planstraße aus wird deshalb in südlicher Richtung eine mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Marl festgesetzt, die im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 100 b weitergeführt wird. Für den Fall eines weiteren Bedarfes an Gewerbeflächen in diesem Bereich könnte über diese Trasse die zur Erschließung der Grundstücke notwendige öffentliche Verkehrsfläche geführt werden, die dann eine Verbindung von der Planstraße mit einer kreuzungsgleichen Anbindung mit der Ottostraße an die Dieselstraße bilden könnte.

Westlich der Planstraße werden die überbaubaren Flächen für einen 17 m breiten Streifen unterbrochen. Hier sind die erhaltenswerten Einzelbäume mit ihrem Kronenumfang eingetragen. Diese Bäume sollen nicht im Plan festgesetzt werden; zu ihrer Sicherung soll jedoch diese Fläche entweder im Eigentum der Stadt Marl verbleiben oder über privatrechtliche Vereinbarungen der Baumbestand geschützt werden.

Nördlich dieser Baumreihe befindet sich ein ca. 1 ha großes Waldstück, dessen im Bebauungsplan Nr. 100 a festgesetzter Teil unverändert beibehalten werden soll.
Aufgrund ihres nicht befriedigenden Zustandes - schlechte Wuchsleistungen, geringer Bestockungsgrad - soll die südliche Waldfläche mit Ausnahme der vorher erwähnten Baumreihe gerodet und als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Im Rahmen des in diesem Zusammenhang erforderlichen Waldumwandlungsverfahrens wird die Stadt Marl Ersatzaufforstungen übernehmen.

Die Gelsenwasser AG unterhält im westlichen Teil der Dieselstraße die Zubringerleitung DN 1200. Die Leitung liegt außerhalb des Planbereiches und ist einschließlich des erforderlichen Schutzstreifens privatrechtlich gesichert. Der in den Planbereich hineinragende Teil des Schutzstreifens wurde im Bebauungsplan eingetragen.

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 Bauordnung erforderlichen Anlagen sowie evtl. Maßnahmen zum Immissionsschutz sind im Rahmen des Baugenehmi-

gungsverfahrens im einzelnen nachzuweisen.

Obwohl die Wohnbebauung in einem 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 eine neu zu bauende öffentliche Verkehrsfläche.

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 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 dein 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. 280.000 DM
Kanal	ca. 300.000 DM
gesamt	ca. 580.000 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.

Kosten für die Ersatzaufforstung entstehen der Stadt Marl nicht, da sie durch den Verkaufserlös der Gewerbegrundstücke ausgeglichen und privatrechtlich im Finanzvermögen der Stadt Marl abgewickelt werden.

Marl, 10.09.1985

gez. Pieper
Beigeordneter

Amt 66-2 **Marl, 19.01.1984**

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 100 c der Stadt Marl

Formblattvordruck zu Plänen gemäß § 2 BBauG
und Flächennutzungsplanänderung Nr. 10 (westlich Dieselstraße)

---

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 liegt gemäß § 45 LWG genehmigt vor.
Das Abwasser wird über den Vorflutkanal zur Hülsbergstraße über die Kläranlage Marl-Lenkerbeck in den Silvertbach (Gewässer II. Ordnung) geleitet.
Die Kläranlage ist für * EGW ausgelegt. Bisher sind * EGW angeschlossen.
**** Angaben vom Lippeverband einholen***
Beanstandungen: k e i n e -
Das im Regenwasserkanal anfallende Wasser wird in den Silvertbach (Gewässer II. Ordnung) eingeleitet.

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

4. Sonstige wasserwirtschaftliche Angelegenheiten
k e i n e

gez. Seifert
Dipl.-Ing.

Begründung

zur 2. vereinfachten Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 100 C der Stadt Marl für den Bereich südlich der Schmielenfeldstraße und Benzstraße, im Anschluß an den Bebauungsplan Nr. 100 a sowie zwischen der BAB 43 und der Dieselstraße

---

Der Bebauungsplan Nr. 100 C der Stadt Marl für den Bereich südlich der Schmielenfeldstraße und Benzstraße, im Anschluß an den Bebauungsplan Nr. 100 a sowie zwischen der BAB 43 und der Dieselstraße ist seit dem 05.05.1986 rechtsverbindlich.

Im südlichen Anschluß an den Wendehammer der Boschstraße ist ein 13,10 m breiter Streifen als eine mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Marl festgesetzt, da hier jeweils eine Regenwasser- und Schmutzwasserleitung verlegt ist. Diese Fläche sollte später als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die östlich und westlich angrenzenden Flächen sind als Gewerbegebiet mit max. drei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,8 sowie einer Geschoßflächenzahl von 2,0 festgesetzt.

Die Idee, die Boschstraße als Einhangstraße wieder auf die Dieselstraße zurückzuführen, wurde aufgegeben, da sie städtebaulich nicht erforderlich war und, um somit einem bestehenden Gewerbebetrieb die dringend erforderliche Möglichkeit zu geben, seinen Betrieb in westlicher Richtung zu erweitern.

Es ist geplant, die mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Marl zu belastende Fläche auf eine Breite von max. 6,00 m zu reduzieren und neu festzusetzen. Des weiteren ist geplant, die parallel hierzu verlaufenden Baugrenzen aufzuheben und als überbaubare Flächen neu festzusetzen.

In der Baugenehmigung wird durch Auflagen sichergestellt, daß das Leitungsrecht von der Stadt Marl jederzeit ohne Einschränkung oder Kosten wahrgenommen werden kann.

Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist bereits Baurecht geschaffen worden, so daß hier nicht mehr von einem Eingriff in Natur und Landschaft gesprochen werden kann. Durch die geplante Bebauung und den Wegfall der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen liegt außerdem kein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor. Die Vorschriften des § 51 a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NW) werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Durch die beabsichtigte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so daß für die Änderung die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung Anwendung finden.

Somit ist lediglich den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben.

Durch die Verwirklichung dieser Änderung entstehen der Stadt Marl keine Kosten.

Marl, 27.01.1997

Breugst
1. Beigeordneter