Erstausfertigung

Anlage zu Sitzungsvorlage Nr. 1688

39

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 125 der Stadt Marl

Es wird darauf hingewiesen, daß bei der Errichtung baulicher Anlagen im Bereich des Schutzstreifens der Ferngasleitung der Ruhrgas AG die "Anweisung zum Schutz von Ferngastransportleitungen" der Ruhrgas Aktiengesellschaft, Essen, zu beachten ist.

In der Begründung vom 13.06.1983 wird auf Seite 4 darauf hingewiesen, daß im Plan zwei Standorte für Brunnen zur Wassergewinnung festgesetzt sind. Dazu wird noch der Hinweis gegeben, daß nach Auskunft der Gelsenwasser AG die geplanten Brunnen bei Bedarf die Chemische Werke Hüls AG mit Brauchwasser und nicht mit Trinkwasser versorgen sollen.

Im Süden des Planbereichs befindet sich das Wohnhaus Dorstener Straße Nr. 312. Nach Umwandlung dieses Grundstücks in Industriegebiet darf dieses Gebäude nur noch entsprechend genutzt werden. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen u.a. auf die in dem Gebiet wohnenden Menschen hat die Stadt Marl hierbei für Ersatz zu sorgen. Die Verhandlungen hierüber werden im Rahmen des Umlegungsverfahrens geführt.

Die beiden 110 kV-Freileitungen der VEW waren nur für eine landwirtschaftliche Nutzung des Geländes im Schutzstreifen ausgebaut. Vor der Realisierung der Bebauung im Planbereich müssen diese Leitungen auf eine erhöhte Sicherheit umgerüstet werden. Die Kosten in Höhe von 30.000,-- DM müssen denen in der Begründung vom 13.06.1983, die durch die Verwirklichung der Planung entstehen, hinzugerechnet werden.

Marl, 31.08.1983

Pieper
Beigeordneter

Erstausfertigung

Anlage zu Sitzungsvorlage Nr. 1688

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 125 der Stadt Marl

I. Anlaß der Aufstellung und räumlicher Geltungsbereich

Für die Verlegung und Erweiterung innerstädtischer Betriebe und für Neuansiedlungen werden dringend größere Gewerbeflächen benötigt. Die Verlagerung innerstädtischer Betriebe, die am jetzigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeit haben oder die aufgrund bauordnungsrechtlicher Bedenken (z.B. emitierende Anlagen, die die angrenzenden Wohngebiete erheblich belästigen) in ein ausgewiesenes Industriegebiet verlegt werden müßten, ist für die Stadt Marl von wesentlicher Bedeutung. Bisherige Verlagerungsmaßnahmen in kleinere Gewerbegebiete (Zechenstraße, Lenkerbeck) haben durch Kapazitätserweiterungen die Schaffung zusätzlicher Ausbildungs- und Arbeitsplätze bewirkt. In Einzelfällen konnten durch derartige Verlagerungsmaßnahmen bis zu 45 % zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden; der Durchschnittswert liegt bei 39 %.

Die Wirtschaftsstruktur in Marl wird vorrangig durch die beiden ortsansässigen Großbetriebe Chemiesche Werke Hüls AG und die Zechengesellschaft Gewerkschaft Auguste Victoria bestimmt.
Da die Beschäftigungsentwicklung aufgrund von Rationalisierungsmaßnahmen rückläufig ist, ist es für die Stadt Marl dringend notwendig, durch die Ausweisung geeigneter Flächen weitere Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe zu bieten.
Die westlichen Stadtteile Marls weisen ein erhebliches Defizit an Arbeitsplätzen auf.

Schon im Jahre 1975 wurde aufgrund eines Gutachtens ein Industrie- und Gewerbestandort im Arenbergischen Forst (nördlich der Hervester Straße) vorgesehen. Dieser Standort hätte einen Verlust von ca. 50 ha Waldfläche bedeutet und wurde deshalb aus ökologischen Gründen und aus Gründen der Naherholung aufgegeben.

Eine Alternative bot die südlich gelegene Fläche zwischen der Hervester Straße (K 10) und der Dorstener Straße (B 225). Dieser Standort bietet für die Planung und die Durchführung der Industrie- und Gewerbeansiedlung erhebliche Vorteile, da u.a. große Teilflächen bereits im Besitz der Stadt Marl sind und der Waldverlust gering gehalten wird. Im übrigen bedeutet die verkehrsgünstige Lage für Bewerber dieser Flächen einen erheblichen Standortvorteil. Die entstehenden Arbeitsplätze sind außerdem durch die Marler Bevölkerung gut zu erreichen.

Für ein Industriegebiet in der geplanten Größenordnung steht in Marl keine Fläche mehr zur Verfügung. Andere erschlossene, noch nicht belegte Gewerbeflächen sind vorrangig für Klein- und Mittelbetriebe vorgesehen, für die auch schon Bewerber feststehen. Der geplante Industriepark Marl-West ist in erster Linie als Standort für großflächige Betriebe (Mindestflächenbedarf 3.000 m^2) vorgesehen.

Der Rat der Stadt Marl hat deshalb beschlossen, für den Bereich zwischen der gepl. A 41, der Hervester Straße (K 10) und der Dorstener Straße (B 225) einen Bebauungsplan aufzustellen.
Der Bebauungsplan beinhaltet darüber hinaus die Trasse der Druckrohrleitung bis zur Kläranlage Marl-West.

II. Planung und Bebauung

Der Plan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Andere städtebauliche Pläne mit Festsetzungen gem. § 9 BBauG und nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen bestehen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 125 nicht.

Der Abstand des Planbereichs zu der im Osten vorbeiführenden L 612 beträgt mehr als 100 m, so daß sich die Anwendung des Bundesfernstraßengesetzes erübrigt.

Da in der näheren Umgebung des Plangebietes nur Einzel- oder Splitterbebauung im sogenannten Außenbereich vorhanden ist, kann die Fläche als Industriegebiet genutzt werden. Der Außenbereich soll von einer Wohnbebauung möglichst freigehalten werden. Er ist u.a. dazu bestimmt, emissionsintensive Anlagen aufzunehmen, die in der Nähe von Wohngebieten wegen ihrer nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung nicht angesiedelt werden können. Im Außenbereich können also nicht dieselben hohen Ansprüche an die Wohnqualität gestellt werden, wie im Innenbereich. Für diese Wohnbebauung im Außenbereich kann der Abstandserlaß (Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales - MBl. NW 1982 S. 1376) keine Anwendung finden.

Die nächste vorhandene bzw. geplante zusammenhängende Wohnbebauung ist vom Planbereich ca. 1000 m entfernt.
Entsprechend der Abstandsliste 1982 des genannten Abstandserlasses wäre hier also ein größerer Abstand nur für die Betriebsarten der Abstandsklassen I und II gefordert. Da jedoch für stark emitierende Anlagen dieser Betriebsarten eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz erforderlich ist, sollen diese Anlagen hier trotzdem nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Aus den Verhandlungen mit dem Eigentümer des Grundstückes Flur 199 Flurstücke 89 und 154 , aus Anträgen und bestehenden Rechten ist erkennbar, daß dieses Grundstück als Obstplantage nach wie vor genutzt werden soll.
Um die uneingeschränkte Nutzung weiterhin zu ermöglichen, wird der Planbereich nördlich und östlich der Obstplantage begrenzt.
Das Erschließungssystem im Planbereich wurde beibehalten, so daß bei Aufgabe der jetzigen Nutzung eine Einbeziehung des Bereichs im nordöstlichen Quadranten der Kreuzung Buerer Straße (L 608) / Dorstener Straße (B 225) in das Industriegebiet möglich wäre.
Eine wesentliche Beeinträchtigung der Nutzung dieser Grundstücke durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten.
Im übrigen ist davon auszugehen, daß für die Anlagen im Planbereich, deren Emissionen die Nutzung der das Plangebiet umgebenden Grundstücke beeinträchtigen, eine Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz erforderlich wird. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens müssen die Rechte der benachbarten Grundstücke berücksichtigt werden.

Das Plangebiet wird über eine Anbindung an die Hervester Straße (K 10) und Buerer Straße (L 608) erschlossen.
Der für die jetzige L 608 (Buerer Straße) zuständige Baulastträger, der Landschaftsverband Westfalen-Lippe, hat der Anbindung der inneren Erschließung des Industrieparks zunächst nicht zugestimmt. Von dort wurde jedoch zu erkennen gegeben, daß die Zustimmung erteilt wird, wenn die in der Planung befindliche L 608 n (A 41) realisiert ist. Dann nämlich würde die heute bei etwa 13.000 Kfz pro 24 Std. liegende Verkehrsbelastung auf der L 608 zu einem großen Teil auf die L 608 n (A 41) verlagert sein, so daß die Bedenken hinsichtlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht mehr bestehen dürften. Die innere Erschließung erfolgt über eine ringförmige Verkehrsfläche mit 2 Stichstraßen. Diese Erschließungsfigur ermöglicht später eine optimale und individuelle Grundstücksteilung.

Die überbaubaren Flächen sind so großzügig wie möglich bemessen. Lediglich im Bereich der VEW-Hochspannungsleitungen werden Flächen teilweise mit einem Bauverbot belegt. Diese Flächen können jedoch unter Berücksichtigung einer Freifläche von 10,0 m Radius um die Maststandorte und einer Zufahrtsmöglichkeit als Lagerflächen in einer Höhe von 3,0 m über dem derzeitigen Geländeniveau genutzt werden. Diese Höhe darf aus Sicherheitsgründen von Arbeitsgeräten nicht überschritten werden. Im Bereich der Schutzstreifen sind außerdem Flächen gekennzeichnet, auf denen bauliche Anlagen nur bis zu der im Plan eingetragenen Höhe, bezogen auf das derzeitige Geländeniveau, errichtet werden dürfen. Die Lagerung und Verarbeitung feuergefährlicher Stoffe ist nicht gestattet. Bauvorhaben in diesem Bereich sind mit der VEW vorher im einzelnen abzustimmen.

Am Rande des Plangebietes ist ein 20,0 m - 40,0 m breiter Streifen als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt. Hier wird einerseits vorhandener Waldbestand gesichert und andererseits eine Fläche für Wiederaufforstung bereitgehalten. Im Inneren des Plangebietes werden zwei weitere Flächen für die Forstwirtschaft festgesetzt, um den hier vorhandenen Baumbestand zu schützen. Diese beiden Flächen erhalten eine Grünverbindung durch einen 10,0 m breiten Waldstreifen bzw. eine private Grünfläche. Zwischen den Forstflächen entlang der Hervester Straße (K 10) und der Dorstener Straße (B 225) wird innerhalb der Verkehrsfläche der Planstraße B und im Anschluß daran durch eine öffentliche Grünfläche mit einem Fußweg eine Grünverbindung geschaffen.

Der im Runderlaß des Innenministers vom 18.07.1975 bzgl. der Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Vorhaben geforderte Sicherheitsabstand von 35,0 m zwischen der überbaubaren Fläche und dem Waldrand wurde in Abstimmung mit dem Forstamt Recklinghausen auf 20,0 m reduziert.

Im Bereich des Bebauungsplanes ist die Inanspruchnahme von Waldflächen erforderlich, für die Ersatz teilweise innerhalb des Plangebietes und teilweise im Stadtgebiet von Marl durch Aufforstung landwirtschaftlicher Flächen geschaffen wird.

Die erhaltenswerten Bäume im gesamten Plangebiet werden festgesetzt.

32

Es handelt sich um einen Plan im Sinne von § 30 Bundesbaugesetz. Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der z.Zt. 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 überbaubaren Grundstücksflächen in ausreichender Zahl angeordnet werden. Stellplätze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im einzelnen nachzuweisen.

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.

Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Ein Nachweis über die Berechnung gem. Vornorm DIN 18005 liegt als Anlage der Begründung bei.

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

Zur Realisierung der Planungsabsicht sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich. Aus diesem Grunde hat der Rat der Stadt Marl am 30.04. 1981 die Umlegung angeordnet. Der Umlegungsausschuß der Stadt Marl hat am 06.08.1981 die Umlegung gem. § 47 Bundesbaugesetz eingeleitet.

Die Erschließung erfolgt über neu auszubauende öffentliche Verkehrsflächen mit Anschluß an das vorhandene, überörtliche Straßennetz.

Die Strom- und Wasserversorgung ist durch die öffentlichen Versorgungsunternehmen (VEW, Gelsenwasser) gesichert. Für die Gelsenwasser sind im Plan 2 Standorte für die Wassergewinnung (Brunnen) und für die VEW 5 Standorte für Umformerstationen festgesetzt.

Die Entwässerung der Baugebiete erfolgt durch ein Trennsystem.
Das anfallende Regenwasser soll in einem Regenrückhaltebecken aufgefangen und in den Marler-Heide- und Galgenbach geleitet werden.
Eine Fläche hierfür ist im Nordwesten des Plangebietes im tiefsten Geländebereich festgesetzt.

Die Abwässer werden über eine Druckrohrleitung durch die Kläranlage Marl-West in den Weierbach geleitet.
Aus Sicherheitsgründen darf wegen der VEW-Hochspannungsleitungen die Druckrohrleitung nicht aus Stahl hergestellt werden. Ein lichter Sicherheitsabstand von 10,0 m zu den Maststandorten ist einzuhalten.
Die Genehmigungsverfahren gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz und § 99 Landeswassergesetz werden in Kürze eingeleitet.
Das Erdbaulaboratorium Essen wurde beauftragt, für den Straßen- und Kanalbau eine Baugrunduntersuchung durchzuführen und eine allgemeine Stellungnahme zur Bebaubarkeit des Geländes abzugeben. Dabei

wurde festgestellt, "daß für die Errichtung von Hallenbauten und Bürogebäuden eine normale Flachgründung zur Ausführung kommen kann, wobei bei unterkellerten Bauteilen, insbesondere im westlichen Planbereich, besondere Sicherungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Kellerräume notwendig werden."

Die Untersuchung des Baugrundes wurde in einem sehr großen Rasterabstand durchgeführt. Es wird deshalb empfohlen, für jedes Bauobjekt gesonderte Baugrunderkundungsuntersuchungen durchzuführen, um eine kostengünstige Gründung ausarbeiten zu können.

Anlagen für soziale Einrichtungen können im Plangebiet hergestellt werden.
Soziale Maßnahmen sind nicht mehr erforderlich, da im Rahmen des Umlegungsverfahrens mit den Betroffenen und Berechtigten dahingehend Regelungen getroffen werden bzw. schon getroffen sind, daß eine Existenzgefährdung der landwirtschaftlichen Betriebe nicht erfolgt.

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:

Entwässerung	ca.	11.510.000,-- DM
Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca.	4.550.000,-- DM
Vermessung und Bodenordnung	ca.	430.000,-- DM
Grunderwerb	ca.	360.000,-- DM
Aufforstung	ca.	213.000,-- DM
öffentliche Grünflächen	ca.	40.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	17.103.000,-- DM

Mittel sind im Haushaltsjahr 1984 und im Investitionsplan der folgenden Jahre vorgesehen.
Ein Teil der Erschließungskosten kann auf die Eigentümer der Baugrundstücke durch die Erschließungsbeiträge umgelegt werden.
Außerdem hat die Stadt Marl einen Antrag auf Zuschuß von Mitteln an der Städtebauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen beim Regierungspräsident Münster gestellt.

Marl, 13.06.1983

In Vertretung

L u e g
Beigeordneter

Anlagen