Erstausfertigung

Anlage zu Sitzungsvorlage Nr. [illegible]

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 137 der Stadt Marl - Gewerbegebiet Hammer Straße -

I. Anlaß zur Aufstellung und räumlicher Geltungsbereich

Für einen Bereich westlich der Hammer Straße zwischen der Marler Straße (L 609) und dem "Hüppelswick" soll ein II-geschossig zu bebauendes Gewerbegebiet entstehen, in dem sich klein- und mittelständische Betriebe niederlassen können.

II. Ziele und Zwecke der Planung

Der Plan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Planbereich ist rundum von den Flächen des Außenbereichs umgeben. Ca. 40,0 m nördlich des Planbereichs beginnt die Wohnbebauung des Ortsteils Sickingmühle und ca. 100,0 m südlich des Planbereichs die der sogenannten Waldsiedlung. Östlich des Planbereichs befindet sich eine Splitterbebauung mit II-geschossigen Wohnhäusern. Ca. 400,0 m westlich des Planbereichs setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 107 die überbaubaren Flächen für das geplante 755 MW Steinkohlegemeinschaftskraftwerk der BASF und der VEW nördlich des vorh. BASF-Kraftwerkes fest.
Im Süden wird der Planbereich von der Marler Straße (L 609) tangiert, für die ein förmlich festgestellter Plan nach dem Straßen- und Wegegesetz NW besteht. Nördlich der Marler Straße setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 122 der Stadt Marl eine Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Marl für den Vorflutkanal der neuen Hülsbergstraße fest.
Da die Flächen östlich des Planbereichs im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt sind, fügt sich das geplante Gewerbegebiet sinnvoll in die städtebauliche Gesamtkonzeption ein.

Andere städtebauliche Pläne mit Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz und nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen bestehen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 137 nicht.

Für die Errichtung von Gewerbebetrieben sieht der Bebauungsplan eine großzügig bemessene überbaubare Fläche für die Errichtung von max. II-geschossigen Betriebsgebäuden vor. Da hier nur klein- und mittelständische Betriebe angesiedelt werden sollen, ist es städtebaulich vertretbar, die nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter für allgemein zulässig zu erklären. Allerdings sollen diese Wohnungen sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nur in der mit "b" gekennzeichneten überbaubaren Fläche entlang der Hammer Straße zulässig sein. Hierdurch soll erreicht werden, daß die Hammer Straße städtebaulich den Charakter einer Wohnstraße erhält. Gleichzeitig wird hier eine Abstufung des Gewerbegebietes zu den Wohngebäuden auf der Ostseite der Hammer Straße

erreicht. Diese Wohngebäude liegen heute noch im Außenbereich, könnten aber gem. den Darstellungen des Flächennutzungsplanes später in ein Mischgebiet einbezogen werden, in dem auch das Wohnen zulässig ist. In Anpassung an diese vorh. Wohnhäuser sollen auch die Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäude im Planbereich mit 38° - 45° geneigten Satteldächern und der Hauptfirstrichtung parallel zur Hammer Straße bzw. dem Verbindungsweg zwischen Hammer Straße und "Hüppelswick" errichtet werden.

Die im südlichen Planbereich vorh. erhaltenswerten Bäume sollen aus städtebaulichen Gründen im Plan festgesetzt werden, da sie am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Sickingmühle den Übergang zwischen der Bebauung und der freien Landschaft herstellen.

Beim Ausbau der Marler Straße wurde die Einmündung der Hammer Straße verkehrsgerecht neu angebunden. Dabei wurde das Grundstück der alten Trasse als öffentliche Grünfläche angelegt. Aus diesem Grunde soll diese Fläche im Bebauungsplan nun auch entsprechend als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Ein Teilstück dieser Fläche wurde im Bebauungsplan Nr. 122 irrtümlich als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Aus diesem Grunde und damit eine Fläche mit der gleichen Nutzung nicht in zwei Bebauungspläne festgesetzt ist, soll diese Fläche in einem parallel laufenden Verfahren aus dem Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 entlassen und im Bebauungsplan Nr. 137 als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Es handelt sich um einen Plan i.S. von § 30 Bundesbaugesetz. Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der Baunutzungsverordnung. Auf die Festsetzung der Bauweise wurde verzichtet, weil das den betriebsbedingten Bedarf an Baulichkeiten stören könnte. Aus dem gleichen Grunde wird auf die Festsetzung von Stellplätzen verzichtet. Stellplätze und Garagen können auf den überbaubaren Grundstücksflächen in ausreichender Zahl angeordnet werden. Stellplätze und die übrigen gem. BauONW erforderlichen Anlagen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im einzelnen nachzuweisen.

Baudenkmäler sind im Planbereich nicht vorhanden, so daß die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege nicht berührt werden.

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, Kosten und Finanzierung

Da nicht auszuschließen ist, daß im Planbereich Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich sind, hat der Rat am 30.06.1983 gem. § 46 Bundesbaugesetz die Umlegung angeordnet.

Soziale Maßnahmen sind nicht darzulegen, da nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nicht zu erwarten sind.

Die Erschließung erfolgt über die vorh. Hammer Straße. Die Erschließung von dem Verbindungsweg zwischen der Straße "Hüppelswick" und der Hammer Straße soll grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß hier keine Ein- und Ausfahrten für größere Lastkraftwagen vorgesehen werden sollten. Ebenfalls wegen der geringen Ausbaubreite und weil hier keine kurze Verbindung zwischen zwei größeren Straßen besteht, wie bei dem vorher genannten Verbindungsweg zwischen der Hammer Straße und der Straße "Zur Freiheit", sollen zur Straße "Hüppelswick" für den neu zu bebauenden Teil des Gewerbegebietes die Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen werden.

Die Versorgung mit Wasser und Strom erfolgt durch die Netze der VEW bzw. der Gelsenwasser AG. Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch den städt. Kanal.

Entgegen der Aussage in der Begründung vom 05.12.1983 entstehen der Stadt Marl bei der Verwirklichung des Planes Kosten durch den Bau eines Entwässerungskanals in der Hammer Straße. Da zur Zeit noch Untersuchungen über die Verlegung eines Vorflutkanals für den Ortsteil Sickingmühle laufen, kann zur Zeit noch nicht gesagt werden, ob das Gewerbegebiet über einen eigenen Abwasserkanal oder im Zusammenhang mit diesem Vorflutkanal entwässert wird. Aus dem gleichen Grunde kann auch zur Zeit noch nichts über die Höhe der Kosten gesagt werden.

Marl, 29.06.1984

Pieper
Beigeordneter

Diese Begründung hat gem. § 2 a (6) BBauG in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256), geändert durch das Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949), in der Zeit vom 20.07.1984 bis 20.08.1984 öffentlich ausgelegen.

Marl, 23.08.1984
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

Beier
Stadtvermessungsdirektor

Anlage zu Sitzungsvorlage Nr. 4

A 8.3 66-2

Marl, 29. November 1983

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 157 der Stadt Marl
Formblattvordruck zu Plänen gem. § 2 BBauG.

(GE-Gebiet Hanner Straße)

1.) Wasserversorgung

Das Plangebiet wird zentral durch Gelsenwasser - Wasserwerk der Stadt ..... mit Trinkwasser und Brauchwasser versorgt.

2.) Entwässerung

Das Plangebiet wird zentral durch die städtische Kanalisation im Mischsystem - Trennsystem - entwässert.
Ein entsprechender - genereller - Entwässerungsentwurf liegt gem. § 55 LWG genehmigt vor - wird - wurde dem Regierungspräsidenten in Münster zur Prüfung vorgelegt - wird aufgestellt.

Das Abwasser wird über den Hauptsammler im Bachackerweg ..... in der .....
.....
.....
Über die Kläranlage Marl-Ost .....
in den Sickingmühlen-Bach-Graben
(Gew. II. Ordnung) - geleitet.

Die Kläranlage ist für +) ..... EGW ausgelegt. Bisher sind +) ..... EGW angeschlossen. Die Erweiterung - der Neubau - der - einer - Kläranlage ist - nicht - erforderlich.
+) Angaben vom Lippeverband einholen.
Beanstandungen: - k e i n e -
.....
.....

Das im Regenwasserkanal anfallende - im Mischsystem - Überströmende Wasser wird in den Sickingmühlen-Bach-Graben (Gew. II. Ordnung) ..... eingeleitet.

66 061-1

(Raum für andere bzw. weitere Angaben)

.....
.....
.....
.....
.....
.....

3.) Vorhandene Gewässer

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Gewässer vorhanden:

1.) ..... (Gew. ..... Ordnung)
2.) ..... (Gew. ..... Ordnung)

Die Gewässer sollen in ihrer Lage und in ihrer Form - nicht - verändert werden.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

.....
.....
.....
.....
.....

Das für die Änderungen erforderliche Gelände ist als Vorbehaltsfläche in die Pläne eingetragen.

4.) Sonstige wasserwirtschaftliche Angelegenheiten

.....
.....
.....
.....
.....

(nicht Zutreffendes ist zu streichen)

Seifert
Dipl.-Ing.

66 061-2

Ersteausfertigung

Begründung

zur Änderung Nr. 1 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 137 der Stadt Marl (Gewerbegebiet Hammer Straße)

I. Anlaß der Änderung und räumlicher Geltungsbereich

1. Anlaß der Änderung

Geplant ist, den vorhandenen nur geduldeten Wohnungsbestand planungsrechtlich zu sichern und weitere Wohnungen im Dachgeschoß zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan Nr. 137 (Gewerbegebiet Hammer Straße) ist seit dem 31.05.1985 rechtsverbindlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der zu ändernde Bereich erfaßt die Flächen der Flur Nr. 192, Flurstücke Nrn. 7, 356, 358 und ist 1.562 qm groß. Der Bereich, in dem die Nutzung eingeschränkt werden soll, erfaßt die Flächen der Flurstücke Nrn. 922, 923, 924 und teilweise 916.

II. Bestehende Planungen/planungsrechtliche Situation

1. Planungsrechtliche Situation angrenzender Gebiet

Das an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 137 angrenzende Gebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen. Ca. 40 m nördlich des Änderungsbereiches beginnt die Wohnbebauung des Ortsteiles Sickingmühle, die entsprechend der Satzung nach § 34 (2) BauGB zu beurteilen ist.

III. Erläuterung und Begründung zum Planinhalt

1. Städtebauliche Situation

Im Plangebiet selbst sieht der rechtskräftige Bebauungsplan eine großzügig bemessene überbaubare Fläche für die Errichtung von Gewerbebetrieben in maximal zweigeschossiger Bauweise vor. Da hier nur klein- und mittelständische Betriebe angesiedelt werden sollen, ist es städtebaulich vertretbar, die nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter für allgemein zulässig zu erklären. Allerdings sollen diese Wohnungen sowie Geschäfs-, Büro- und Verwaltungsgebäude nur in der mit "b" gekennzeichneten überbaubaren Fläche entlang der Hammer Straße zulässig sein. Hierdurch soll erreicht werden, daß die Hammer Straße städtebaulich den Charakter einer Wohnstraße erhält. Der zu ändernde Teilbereich weist zur Zeit drei Wohngebäude auf.

2. Planungsziel/Bebauung

In dem nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 (Gewerbegebiet Hammer Straße), der zur Zeit Gewerbegebiet für Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VIII gemäß Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982 (MB/NW 1982, S. 1376) festsetzt, soll nunmehr Mischgebiet festgesetzt werden, um die planungsrechtliche Zulässigkeit des dort vorhandenen Wohnungsbestandes sowie weiterer Wohnungen zu ermöglichen. Dabei soll die städtebauliche Zielsetzung den Charakters der Wohnstraße zu erhalten, beibehalten werden. Für die direkt angrenzenden Gewerbeflächen ist geplant, entsprechend der vorhandenen Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur Gewerbebetriebe zuzulassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das entspricht auch der zur Zeit vorhandenen Nutzung.

3. Verkehrserschließung

3.1 Fließender Verkehr

Der Änderungsbereich wird durch den Verbindungsweg zwischen der Straße - Zur Freiheit - und der - Hammer Straße - zur Marler Straße hin erschlossen.

3.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze werden auf den Privatgrundstücken untergebracht.

4. Eingriffe in Natur und Landschaft

Da durch die Änderung keine zusätzlichen überbaubaren Flächen festgesetzt werden und der Änderungsbereich bebaut und somit versiegelt ist, sind Entscheidungen über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz nicht zu treffen.

IV. Ver- und Entsorgung

1. Versorgung

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität erfolgt durch die öffentlichen Netze der Gelsenwasser AG und der Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen AG (VEW).

2. Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Trennsystem.

V. Immissionslage und andere bodenrelevante Aussagen

1. Lärmschutz

Durch die östlich verlaufende Hammer Straße treten Verkehrslärmemissionen auf, die direkt auf das Plangebiet einwirken.

Die nachfolgende Untersuchung ermittelt, inwieweit die im Änderungsbereich liegende Baufläche durch die Hammer Straße beeinträchtigt wird.

Als Grundlage für die Berechnung der Überschreitung des Orientierungswertes durch Verkehrsgeräusche diente die DIN 18005 (Ausgabe Mai 1987). Eine Verkehrszählung (Februar / März 1995) auf der Hammer Straße hat ergeben, daß die Hammer Straße mit ca. 2238 Kfz/24h belastet ist.

Für die Berechnung der Immissionsbelastung von Bauflächen ist eine Differenzierung nach Tag- und Nachtwerten notwendig. Da Angaben über den Lkw-Anteil für die Hammer Straße nicht vorliegen, wurden daher die Durchschnittswerte der Tabelle 4, Spalte 4 der DIN 18005 mit einem Lkw-Anteil von 10 % tags und 3 % nachts zugrunde gelegt.

Es ergeben sich somit folgende maßgebende stündliche Verkehrsstärken "M" und Lkw-Anteile "P":

Hammer Straße / Bereich Hüppelswick

M tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr):

ca. 131 (kfz/h mit 10 % Lkw-Anteil

M nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr):

ca. 19 Kfz/h mit 3 % Lkw-Anteil

Aus diesen Belastungen ergibt sich nach DIN 18005, Seite 6, Bild 3, für die genannte Straße ein Mittelungspegel ($Lm^{(25)}$) von:

Hammer Straße (Bereich Hüppelswick):

$Lm/tags^{(25)}$ 55,1 dB bei 10 % Lkw-Anteil

$Lm/nachts^{(25)}$ 44,5 dB bei 3 % Lkw-Anteil

Die Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) sind in der DIN 18005, Beiblatt 1, mit 60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht angegeben. Somit sind beide Orientierungswerte unterschritten.

2. Luft

In der näheren Umgebung befindet sich das Gehöft, Hüppelswick Nr. 20, auf dem laut Auskunft der Landwirtschaftskammer in Recklinghausen, seit Jahren keine Landwirtschaft und keine Viehhaltung mehr betrieben wird. Bei dem Gehöft, Hüppelswick Nr. 10, handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb mit ca. 62 GV (Großvieheinheiten) Rindvieh. Da dieser Betrieb ca. 70 - 80 m von der Wohnbebauung entfernt liegt, sind hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der Planbereich wird im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet-Mitte als vorbelasteter Bereich geführt.

Zum Beispiel wurden 1984 in Sickingmühle die Werte der Immissionskenngrößen (I 1 u. I 2) für Schwefeldioxyd als Jahresmittelwert mit I 1 = 0,06 Milligramm pro Kubikmeter (zulässiger Grenzwert nach TA Luft IW 1 = 0,14 mg/cbm) und die Spitzenkonzentration I 2 = 0,245 mg/cbm) gemessen. Auch die Immissionsbelastungen durch Staubniederschlag lagen unterhalb des Wertes der TA Luft. So lag z. B. 1984 der Jahresmittelwert für Schwebstoffe in Sickingmühle bei I 1 = 53 Mikrogramm pro Kubikmeter und die Spitzenkonzentration bei I 2 = 155 µg/cbm (zulässiger Grenzwert nach TA Luft IW 1 = 150 µg/cbm IW 2 = 300 µg/cbm). Der zulässige Grenzwert nach TA Luft für Kohlenmonoxyd (IW = 10 mg/cbm und IW 2 = 30 mg/cbm) wurde ebenfalls weit unterschritten (I 1 = 0,9 mg/cbm und I 2 = 2,7 mg/cbm). Auch die Immissionsbelastung durch die Schwermetalle Blei und Cadmium im Staubniederschlag sowie die Belastung der Böden liegt jeweils weit unter der Bedenklichkeitsschwelle.

3. Altlasten

In der näheren Umgebung befinden sich die Altlasten Nr. I - 1 (ehemalige Deponie Sickingmühle) und IV - 9 (ehemalige Kfz-Werkstatt Hammer Straße 94). Aufgrund des Ergebnisses der Gesamtgefährdungsabschätzung der ehemaligen Deponie Sickingmühle ist eine negative Beeinflussung durch die Altablagerung auf den Änderungsbereich nicht feststellbar.

Der Altstandort (AS) Hammer Straße 94 liegt ca. 100 m vom Änderungsbereich entfernt. Es könnte hier, allenfalls von einer lokalen Bodenverunreinigung im Bereich des Altstandortes abgesehen, eine Grundwasserverunreinigung durch den Altstandort erfolgen. Feststellungen dahingehend sind an der in Grundwasserfließrichtung gesehenen 250 m entfernten Grundwassermeßstelle bisher nicht gemacht worden (1/2-jährliche Überprüfung).

4. Bergbau

Unter dem Änderungsbereich geht der Bergbau um. Zum Schutze von Bauwerken gegen Bergschäden können Anpassungsmaßnahmen (§ 110 Bundesberggesetz) oder Sicherungsmaßnahmen (§ 111 Bundesberggesetz) erforderlich werden.

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

VI. Berechnungen, Kosten

1. Flächenbilanz

Die zu ändernden Flächen sind 1.562 qm groß. Die Fläche mit eingeschränkter Nutzung sind ca. 2.500 qm groß.

2. Kosten

Kosten entstehen der Stadt Marl durch die Änderung nicht.

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Marl

Marl, 26.06.1995

I. A.

Breugst
Beigeordneter

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung in der Zeit vom 11.07.1995 bis 11.08.1995 öffentlich ausgelegen.

Marl, 14.08.1995

Der Stadtdirektor
I. A.

Stadt Marl Kreis Recklinghausen

Beier
Stadtvermessungsdirektor