Erstausfertigung

5934

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 149

Der 2. Absatz auf Seite 4 der Begründung zum 20.04.1990 wird durch folgende Absätze ersetzt:

> Festgesetzt werden zweigeschossig zu bebauende Flächen, die sich an das vorhandene und entsprechend festgesetzte zweigeschossige Hofgebäude anlehnen. Die offene Bauform sichert eine Durchgrünung des Baugebietes, so daß mit dem erhaltenswerten Baumbestand und der aufgelockerten Bebauung der Hofcharakter noch erkennbar bleibt.
>
> Die Festsetzung der Einzel- und Doppelhausbauweise ermöglicht unterschiedlich große Grundstückszuschnitte. Die Möglichkeit einer intensiven, individuellen Bepflanzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergänzt die vorhandenen Garten-und Freibereiche der Hoflage, so daß entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung ein zusammenhängendes, durch Grün betontes Wohngebiet entstehen kann. Die Anordnung der überbaubaren Flächen ist so gewählt, daß die jeweilige Neubebauung in ihrer Stellung und die geplante Straßenführung mit der abschließenden Platzbildung das Hofgebäude mit dem Baumbestand hervorhebt und durch den Wohnhofcharakter ein überschaubares Wohnquartier entsteht.

Dem Punkt 5 auf Seite 21 der Begründung ist folgendes anzufügen:

geplanter Parkplatz Kolpingstraße/"Brüggenpoth"	ca. 132.000,-- DM
Umbau Kolpingstraße zwischen "Im Breil"/"Brüggenpoth"	ca. 637.000,-- DM

Die Finanzierung der Kosten ist im Haushaltsplan für das Jahr 1991 und im Investitionsplan für die Jahre 1992 bis 1994 vorgesehen. Für den Umbau der Kolpingstraße ist gemäß dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz eine Landeszuweisung in Höhe von 80 % beantragt.

Marl, 12.11.990

Breugst
Beigeordneter

Erstausfertigung

594

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 149 der Stadt Marl

I. Anlaß zur Aufstellung und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 149 erfaßt im wesentlichen die Flächen des seit dem 20. August 1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 89 a, dessen Geltungsbereich im Stadtteil Polsum durch die Dorfstraße (K 36), die Straße Im Breil, die Polsumer Straße (L 798) und die Kardenstraße begrenzt wird. Zum Zwecke des Ausbaues der Kolpingstraße und eines öffentlichen Parkplatzes an der Ecke Kolpingstraße/Brüggenpoth soll der Planbereich um diese Verkehrsflächen erweitert werden.

Nachdem vom Landschaftsverband Westfalen-Lippe die geplante Ortskernumgehung Polsum (Verlegung der L 798) aufgegeben wurde, ist auch die bisher im Bebauungsplan Nr. 89 a festgesetzte Verlegung der Dorfstraße (K 36) nicht mehr erforderlich.

Wegen dieser geänderten Verkehrskonzeption und aufgrund der inzwischen veränderten städtebaulichen Gesamtsituation und neuen, marktorientierten Zielvorstellungen im Wohnungsbau, war zunächst beabsichtigt, ein umfangreiches Änderungsverfahren durchzuführen.

Da der Bebauungsplan Nr. 89 a bereits mehrfach geändert wurde, soll zur Verdeutlichung der neuen Planungsabsicht und zur besseren Übersichtlichkeit der Bebauungsplan Nr. 89 a nicht geändert, sondern neu aufgestellt werden. Das Plangebiet erhält die neue Ordnungsnummer 149.

Der Bebauungsplan Nr. 89 a wird in einem Parallelverfahren aufgehoben.

II. Ziele und Zwecke der Planung

1. Flächennutzungsplan

Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 149 ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Marl entwickelt.

2. Planungssituation für die angrenzenden Bereiche

2.1 Planungsrechtliche Situation

Für die nordwestlich des Planbereichs angrenzende Polsumer Straße (L 798) besteht ein festgestellter Plan nach dem Landesstraßengesetz NW. Daran schließen z. T. freie Flächen des Außenbereichs und zum anderen Teil der Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 93 an. Der Bebauungsplan Nr. 93 setzt hier im Anschluß ein allgemeines Wohngebiet für eine bis zu zweigeschossige Bebauung fest, die zum größten Teil verwirklicht ist.

Im Westen grenzen an den Planbereich die bebauten Teile des Ortskerns Polsum an. Südlich des Planbereichs setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 92 reine Wohngebiete für eine bis zu viergeschossige Wohnbebauung fest, die inzwischen verwirklicht ist. Im Osten schließen an den Planbereich die freien Flächen des Außenbereichs an.

2.2 Infrastrukurelle Situation

Eine Arztpraxis für Allgemeinmedizin, eine Apotheke, Kindergarten, Ev. Gemeindezentrum, Kommunalfriedhof und Sparkassen befinden sich in den benachbarten Siedlungsteilen. Eine Grundschule befindet sich im Planbereich und weitere infrastrukturelle Einrichtungen, wie die Kath. Kirche, Altenbegegnungsstätte, Poststelle, Läden für den täglichen Bedarf sowie Schank- und Speisewirtschaften sind im südwestlich angrenzenden Ortskern vorhanden. Wegen der positiven Bevölkerungsentwicklung durch die geplante Neubebauung ist eine bessere Auslastung dieser infrastrukturellen Einrichtungen zu erwarten.

Die geplante Wohnbebauung im Planbereich fügt sich somit zur Abrundung des Ortsteils Polsum in die städtebauliche Gesamtkonzeption ein.

3. Vorgaben für den Planbereich

Im Einmündungsbereich der Kardenstraße in die Polsumer Straße (L 798) wird die Festsetzung Verkehrsfläche gem. dem Planfeststellungsbeschluß vom 02.10.1978 nach § 40 Landesstraßengesetz NW gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Diese Festsetzung deckt sich mit der Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche nach dem BauGB.

Es wird im Plan darauf hingewiesen, daß für den Planbereich die Baumschutzsatzung der Stadt Marl zu beachten ist.

Andere städtebauliche Pläne mit Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen bestehen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 149 nicht.

4. Begründung zum Planinhalt

4.1 Bebauung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die vorhandene Bebauung in Bestand und Nutzung zu sichern und eine sich in das gewachsene Ortsbild einfügende Neubebauung zu ermöglichen, die durch ihre Randlage den vorhandenen Ortskernbereich nach Nordosten abrundet, so daß das Wohnraumangebot und die Zahl der Eigenheimgrundstücke im Ortsteil Polsum erhöht wird.

Das Plangebiet ist durch die Kardenstraße, Polsumer Straße, die Straße Im Breil und die Dorfstraße an das vorhandene örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Beeinträchtigungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Siedlungsteilen sind nicht zu erwarten, da das gewählte Erschließungssystem mit einer Anbindung an die Polsumer Straße (L 798) unabhängig von benachbarten Wohnstraßen geführt wird.

Für die überwiegend nordwestlich und südlich angrenzenden Siedungsteile ist neben den infrastrukturellen Einrichtungen die Wohnnutzung bestimmend. Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und aufgrund der vorhandenen und beabsichtigten Bau- und Nutzungsstruktur für das Plangebiet (WA) und für die vorhandenen Einrichtungen und Anlagen der Post, Feuerwehr und Schule "Fläche für Gemeinbedarf" festgesetzt.

Im nördlichen Geltungsbereich südlich und westlich der Kardenstraße sind maximal zweigeschossig zu bebauende Flächen festgesetzt. Die gewählte Geschoßzahl, Bauweise und Dichte ist auf die vorhandene Bebauung im Bereich der Kardenstraße abgestimmt. Die Anordnung der überbaubaren Flächen folgt der Straßenführung, so daß der Straßenraum begrenzt, richtungsführend betont und der bereits vorhandene Straßenraumcharakter erhalten und ergänzt wird.

Bei der bisher im Bebauungsplan Nr. 89 a entlang der Polsumer Straße festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft handelte es sich um die Restfläche eines landwirtschaftlichen Betriebes. Da inzwischen die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wurde, soll diese Fläche unter Einbeziehung des wertvollen, erhaltenswerten Baumbestandes (Baumschutzsatzung) entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes (Wohnbaufläche) für eine ergänzende Wohnbebauung erschlossen werden.

Festgesetzt werden eingeschossig zu überbauende Flächen, die sich an das vorhandene und entsprechend festgesetzte zweigeschossige Hofgebäude anlehnen. Die Eingeschossigkeit der Baukörper sichert in Verbindung mit der gewählten offenen Bauform und der geringen Dichte eine Durchgrünung der jeweiligen Baugebiete, so daß mit dem erhaltenswerten Baumbestand und der aufgelockerten Bebauung der Hofcharakter noch erkennbar bleibt. Die Festsetzung der Einzel- und Doppelhausbauweise ermöglicht unterschiedlich große Grundstückszuschnitte. Die Möglichkeit einer intensiven, individuellen Bepflanzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergänzt die vorhandenen Garten- und Freibereiche der Hoflage, so daß entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung ein zusammenhängendes, durch Grün betontes Wohngebiet entstehen kann. Die Anordnung der überbaubaren Flächen ist so gewählt, daß die jeweilige Neubebauung in ihrer Stellung und die geplante Straßenführung mit der abschließenden Platzbildung das Hofgebäude mit dem Baumbestand hervorhebt, und durch den Wohnhofcharakter ein überschaubares Wohnquartier entsteht.

Der bisher im Bebauungsplan Nr. 89 a in diesem Bereich festgesetzte und im wesentlichen lückenlos geführte Lärmschutzwall entlang der Polsumer Straße berücksichtigt nicht die städtebauliche Gegebenheit der vorhandenen Ortseingangssituation. Das gewachsene Ortsbild Polsums ist gekennzeichnet durch eine ablesbare Bebauung entlang der Straßen.

In Abwägung dieser städtebaulichen Belange und unter Berücksichtigung der Kosten der aktiven Lärmschutzmaßnahme (Wall) soll außer auf den vorhandenen Lärmschutzwällen des Kreuzungs- und Einmündungsbereiches Polsumer Straße / Kardenstraße / Linnenkampstraße auf den Lärmschutzwall verzichtet und durch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen ersetzt werden (siehe Immissionslage). Die Ortseingangssituation und der vorhandene Straßenraumcharakter werden somit durch die Bebauung städtebaulich ergänzt und nach Osten abgerundet. Durch die deutlich ablesbare Stel-

lung und Gestaltung der Neubebauung wird der Straßenraum abwechslungsreich und erlebbar betont, so daß über den städtebaulich prägenden Straßenraumcharakter die Einordnung der Neubebauung in das gewachsene Ortsbild erreicht wird.

Zwischen der Hoflage Ortmann und der Kardenstraße werden entsprechend der inzwischen verwirklichten Bebauung die überbaubaren Flächen für eine max. II-geschossige Bebauung mit geschlossener Bauweise festgesetzt.

Nordöstlich des Einmündungsbereiches der Straße Im Breil / Poslumer Straße ist für den ursprünglich geplanten Geschoßwohnungsbau eine zwei- bis viergeschossig zu bebauende Fläche im Bebauungsplan Nr. 89 a festgesetzt. Da diese Planungsabsicht nicht mehr den z. Zt. marktorientierten und wirtschaftlichen Gegebenheiten entspricht, soll aufgrund neuer Zielvorstellungen die Geschoßzahl auf maximal drei Geschosse und die Geschoßflächenzahl entsprechend auf 1,0 gesenkt werden. Der geänderte großzügigere Zuschnitt der überbaubaren Fläche berücksichtigt die geänderte Verkehrskonzeption im Bereich der geplanten Anbindung Kardenstraße/Im Breil. Die großzügig bemessene überbaubare Fläche ermöglicht in Verbindung mit dem Verzicht auf die Festsetzung der Bauweise und der bisher festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzfläche eine individuelle Gruppierung der Neubebauung, die den Ortseingang durch die mögliche gestaffelte Höhenentwicklung akzentuiert und verschiedene Bauformen zuläßt.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind bisher im Bebauungsplan Nr. 89 a im östlichen Geltungsbereich und westlich der öffentlichen Grünfläche/Spielplatz sowie im Bereich der Rennbaumstraße Flächen für Gemeinschaftsgaragen festgesetzt, die den jeweiligen Baugebieten zugeordnet sind. Nachdem der ursprünglich geplante Geschoßwohnungsbau aufgegeben wurde und überwiegend eine Eigenheimbebauung realisiert werden soll, ist eine Zuordnung dieser Gemeinschaftsgaragenflächen nicht mehr zwingend notwendig. Um eine von den Baugebieten unabhängige und somit variable Nutzung zu ermöglichen, wurde die Festsetzung "Fläche für die Gemeinschaftsgaragen" aufgehoben und durch die Festsetzung "Garagenfläche" - ohne entsprechende Zuordnung - ersetzt. Durch diese Änderung wird für alle Baugebiete im Plangebiet bei Bedarf die Möglichkeit geschaffen, auf diesen Flächen den erforderlichen Stellplatz nachzuweisen. Im übrigen können Stellplätze oder Garagen auf den überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen in ausreichender Zahl angeordnet werden. Stellplätze und die übrigen gemäß

der Bauordnung NW erforderlichen Anlagen sowie notwendige Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren im einzelnen nachzuweisen.

In diese städtebaulichen Betrachtungen wird das bisher im Bebauungsplan Nr. 89 a festgesetzte Mischgebiet (Tankstelle) mit einbezogen. Entsprechend diesen Zielsetzungen wird das Grundstück nun ebenfalls als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die ehemalige Tankstelle auf diesem Grundstück wird seit Jahren nicht mehr betrieben und die Tanstelleneinrichtungen sind auch bis auf das Tankwarthäuschen bereits abgebaut.

Wie bereits erwähnt, soll der bisher entlang der Polsumer Straße (L 798) festgesetzte Lärmschutzwall entfallen. Weil es sich hier um die freie Strecke einer klassifizierten Straße handelt, soll aus diesem Grund gemäß der Textfestsetzung Nr. 3 der Anschluß an die L 798 ausgeschlossen und nur noch von den neuen Wohnstraßen her möglich sein. Diese Regelung soll nun ausnahmslos für alle Grundstücke in diesem Bereich gelten, also auch für das Hofgrundstück des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes und für das ehemalige Tankstellengrundstück.

In einer auf dem Hofgelände befindlichen, an die Tankstellen- bzw. ehem. Hofzufahrt zur L 798 angelehnten Remise, befindet sich eine Kfz.-Werkstatt und auf dem Tankstellengrundstück ein Gebrauchtwagenhandel. Für beide Anlagen wurde eine entsprechende Nutzungsänderung nicht genehmigt, so daß diese Betriebe im Bedarfsfall ausgesiedelt werden können.

Für die entlang der Polsumer Straße (L 798) zum größten Teil im Planbereich verlaufende Wasserleitung DN 800 der Gelsenwasser AG wird einschließlich eines 10,0 m breiten Schutzstreifens ein Leitungsrecht zugunsten der Gelsenwasser AG festgesetzt. Die sich hieraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen der hiervon betroffenen "nicht überbaubaren Grundstücksflächen" sind mit der Gelsenwasser AG abzustimmen.

Wie bereits erwähnt, ist aufgrund der geänderten Verkehrskonzeption die Verlegung der Dorfstraße (K 36) nicht mehr erforderlich. Diese bisher hierfür im Bebauungsplan Nr. 89 a festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche der Neuführung der Kreisstraße 36 nördlich der öffentlichen Grünfläche/Sportplatz soll, soweit sie nicht für eine weitere Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Straßennetz (Im Breil/Polsumer Straße) benötigt wird, dem nördlich angrenzenden Bauland, der südlich angrenzenden Grünfläche/ Sportplatz und der nordöstlich angrenzenden Fläche für die Landwirtschaft zugeordnet werden.

Die Bebauung in diesem Bereich zwischen der Kardenstraße und dem Sportplatz ist inzwischen fast vollständig verwirklicht. Dementsprechend sollen hier die überbaubaren Flächen für eine max. II-geschossige Bebauung festgesetzt werden. Als Bauweise wird die offene Bauweise (nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig) festgesetzt und im Anschluß an den Sportplatz eine besondere Bauweise. Die bisher in diesem Bereich festgesetzten Vorgartenflächen sollen entfallen, da hier nun größtenteils die Hausgärten angelegt werden sollen. Außerdem kann die bisher festgesetzte Fläche für eine Lärmschutzwand entfallen, da im Plan nun ein Lärmschutzwall vorgesehen ist (siehe Immissionslage). Bedingt durch die Erweiterung der Hausgärten nach Süden wird in Verbindung mit der Bepflanzung des Walles ein durch Grün betontes und von der Sportanlage ausreichend abgeschirmtes Wohnquartier geschaffen, so daß eine Wohnanlage mit einem hohen Wohnwert entstehen kann.

Der östliche Teilbereich der geplanten Neuführung der Kreisstraße sowie die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden z. Zt. landwirtschaftlich genutzt. Da diese Flächen für die weitere Bauplanung nicht mehr benötigt werden, wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan (11. Änderung) Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Im südlichen Planbereich befinden sich die vorhandene Bartholomäusschule, das Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Polsum, eine Umformerstation der VEW und ein Gebäude für Fernmeldeeinrichtungen der Deutschen Bundespost. Diese Anlagen wurden entsprechend dem Nutzungszweck als "Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)" bzw. "Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr, Schule) festgesetzt. Großzügig bemessene überbaubare Flächen sollen Platz für mögliche Erweiterungen dieser Anlagen lassen. Die Geschoßzahlen wurden dem vorhandenen Gebäudebestand entsprechend festgesetzt. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß das Schulgebäude und das Feuerwehrhaus, optisch auf jeden Fall und eventuell auch baurechtlich, die Bedingungen für ein 3. Vollgeschoß erfüllen.

Auf dem Schulgrundstück befindet sich u. a. auch das Gebäude der Schulhausmeisterwohnung. Dieses Gebäude soll privatisiert werden. Wegen der Lage zur Schule soll das neu zu bildende Baugrundstück als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt werden. Durch die Nutzung des Schulgebäudes als Grundschule dürf--

ten keine Störungen zu erwarten sein, die mit einer Wohnnutzung nicht zu vereinbaren wären. Weil das künftige Baugrundstück an keine erschließungsfähige Straße angrenzt, ist es notwendig, durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten die Erschließung planungsrechtlich zu sichern. Sollten bereits vorhandene Versorgungsleitungen nicht in der im Plan vorgesehenen Trasse liegen, können diese beim Verkauf durch die Stadt Marl auch an anderer Stelle privatrechtlich gesichert werden.

Es handelt sich um einen Plan im Sinne von § 30 BauGB. Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der z. Zt. gültigen Fassung der Baunutzungsverordnung. Öffentliche Parkplätze sowie Flächen für Garagen und Stellplätze sind im Plan festgesetzt. Im übrigen können Stellplätze und Garagen auf den überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen in ausreichender Zahl angeordnet werden. Stellplätze, die übrigen gemäß BauO NW erforderlichen Anlagen sowie der Nachweis über passive Lärmschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren im einzelnen nachzuweisen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 89 a sind Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 103 alter Landesbauordnung in Verbindung mit § 9 (4) BBauG enthalten. Wesentliche Teilbereiche der überwiegend trägergebundenen Bauflächen sind oder werden z. Zt. bebaut. Wegen der inzwischen geänderten städtebaulichen Gesamtsituation ist es zweckmäßig, nur noch für die noch nicht bebauten Bauflächen eine eigenständige Gestaltungssatzung nach § 81 neuer Landesbauordnung zu erlassen.

Durch die Festsetzung der von baulichen Nebenanlagen freizuhaltenen Vorgartenflächen entlang den geplanten Straßenführungen wird in Verbindung mit dem erhaltenswerten Baumbestand (Baumschutzsatzung) und der Möglichkeit der vielfältigen Gestaltung und Begrünung der unterschiedlich großen Grundstücksflächen ein attraktiv betonter und erlebbarer Straßenraum geschaffen, der das Umfeld im Nahbereich der jeweiligen Wohnquartiere verbessert.

4.2 Grünflächen

4.2.1 Sportanlage

Der für den Schul- und Vereinssport genutzte vorhandene Sportplatz an der Bartholomäusschule wird gemäß dem Bestand als öffentliche Grünfläche (Sportplatz) festgesetzt. Die östlich des Sport-

platzes bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Parkplätze sollen nun als Stellplätze in der öffentlichen Grünfläche festgesetzt werden, da sie ausschließlich als Stellplätze für den Sportplatz gedacht sind.

Zwischen dem Sportplatz, der Bartholomäusschule und der Kardenstraße wird eine öffentliche Grünfläche (Grünanlage) festgesetzt. Da für den vorhandenen Sportplatz ein Anschluß der Entwässerung an die öffentliche Kanalisation nicht möglich ist, soll hier das anfallende Regenwasser versickert werden. Diese Versickerung mit biologischer Klärung soll als Feuchtbiotop mit einem entsprechend gestalteten Gewässerrand ausgebildet werden. Zu diesem Zweck ist es notwendig, den öffentlichen Parkplatz so zu verlegen, daß ein ausreichender Freibereich zwischen Parkplatz und Lärmschutzwall zur Verfügung steht. Mit dieser Maßnahme verbunden ist die Änderung der Führung des bisher vorgesehenen öffentlichen Gehweges (Kardenstraße/Bartholomäusschule/Im Breil). Der Verlauf dieses Gehweges innerhalb öffenlicher Flächen wird nur noch nachrichtlich dargestellt. Weitere Geh- und Radwege können in öffentlichen Flächen (wie z. B. Verkehrs- und Grünflächen) bei Bedarf angelegt werden.

4.2.2 Spielflächen

Der im Planbereich festgesetzte öffentliche Spielplatz erfüllt nur zu 40 % die Forderungen des Runderlasses des Innenministers in der Fassung vom 29.03.1978 (MBl. NW 1978 S. 649). Dieser Spielplatz ist dem Spielbereich C zuzuordnen und liegt zu den zugehörigen Wohneinheiten in weniger als 200,0 m Entfernung. Der restliche Spielflächenbedarf wird durch die im südlichen Planbereich festgesetzte Sportanlage sowie den Schulhof der Bartholomäusschule erfüllt. Diese Flächen sind den Spielbereich A und B zuzuordnen.

4.2.3 Sonstige Grünflächen

Die Fläche für Umweltschutzanlagen (Lärmschutzwall) im Bereich des Sportplatzes wird zusätzlich als öffentliche Grünfläche festgesetzt, weil der Lärmschutzwall nach Errichtung intensiv begrünt und bepflanzt werden soll. Das gleiche gilt für den vorhandenen Lärmschutwall an der Einmündung der Kardenstraße in die Polsumer Straße. Damit hier jedoch der den Hausgärten zugewandte Teil privat genutzt werden kann, wird diese Hälfte des Walles als private Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung als private Grünfläche soll die Errichtung von Nebenanlagen auf dieser Fläche verhindern.

Die Fläche für Umweltschutzanlagen (Pflanzstreifen) östlich der Kardenstraße wird zusätzlich als Grünfläche festgesetzt, weil diese Fläche gemäß der Textfestzung Nr. 5 ebenfalls intensiv begrünt und bepflanzt werden soll. Im Bereich des Baulandes (hierzu gehört auch die Fläche für Ga an der Kardenstraße) werden diese als private Grünfläche und im Bereich des Wendehammers der Kardenstraße als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Hierdurch soll erreicht werden, daß diese Fläche in die privaten Grundstücke einbezogen werden können, aber die Errichtung baulicher Anlagen (Nebenanlagen) ausgeschlossen ist.

4.3 Immissionslage

4.3.1 Luftreinhalteplan Ruhrgebiet Mitte

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

Zum Beispiel wurden nach dem Jahresbericht 1987 der Landesanstalt für Immissionsschutz NW folgende Immissionswerte ermittelt:

	Mittelwert	Grenzwert TA-Luft	Kurzzeitwert	Grenzwert TA-Luft
Staub ($g/m^2/d$)	0,13/0,15	0,35	0,29/0,34	0,35
Schwefeldioxyd (mg/m^3)	0,04/0,04	0,14	0,11/0,12	0,40
Blei ($ug/m^2/d$)	40/50	250		
Cadmium ($ug/m^2/d$)	0,7/0,8	5		

Da der Bereich des Bebauungsplanes zwei Meßflächen abdeckt, wurden die Werte für beide Raster angegeben. Grundlage der vorliegenden Daten ist der Jahresbericht der LIS mit den Ergebnissen aus dem Jahr 1988.

In Polsum befindet sich eine TEMES-Station, die kontinuierlich die Komponenten Schwefeldioxyd, Stickstoffmonoxyd und -dioxyd, Kohlenmonoxyd sowie Schwebstoffe gemessen werden. Die vorgelegten Monatsmittel und 98-Perzentilwerte liegen seit 1986

i.d.R. unter den vorgeschriebenen Grenz- bzw. Richtwerten. Überschreitungen konnten allerdings während der winterlichen Smogperioden festgestellt werden.

4.3.2 Verkehr

Gemäß § 1 (5) BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes, also auch des Schallschutzes, bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und mit anderen Belangen abzuwägen.

Durch die westlich verlaufende Polsumer Straße (L 798) und durch die südwestlich verlaufende Straße Im Breil sowie durch die nördlich der Dorfstraße vorhandene Sportanlage treten Schallemissionen auf, die direkt auf das Plangebiet einwirken.

Die nachfolgende Untersuchung ermittelt, inwieweit die im Plangebiet liegenden Bauflächen durch die Polsumer Straße und der Straße Im Breil beeinträchtigt werden.

Als Grundlage für die Berechnung der Überschreitung des Orientierungswertes nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 diente die DIN 18005 (Ausgaben Mai 1987).

Verkehrszählungen (Oktober 1988, Juni 1989) auf der Polsumer Straße und der Straße Im Breil haben ergeben, daß die Polsumer Straße im Abschnitt Im Breil/Kardenstraße mit ca. **4321 Kfz/24h** und die Straße Im Breil im Abschnitt Polsumer Straße/Dorfstraße mit ca. **2259 Kfz/24h** belastet ist.

Für die Berechnung der Immissionsbelastung von Bauflächen ist eine Differenzierung nach Tag- und Nachtwerten notwendig. Aus den genannten Verkehrszählergebnissen ergeben sich somit folgende maßgebende stündliche Verkehrsstärken **"M"** und maßgebende Lkw-Anteile **"p"**:

Polsumer Straße (L 798) Abschnitt Im Breil/Kardenstraße

M tags (6.00 - 22.00 Uhr): ca. 245 Kfz/h mit 20 % Lkw-Anteil
M nachts (22.00 - 6.00 Uhr): ca. 40 Kfz/h mit 10 % Lkw-Anteil

Im Breil (Abschnitt Polsumer Straße/Dorfstraße)

M tags (6.00 - 22.00 Uhr): ca. 135 Kfz/h mit 10 % Lkw-Anteil
M nachts (22.00 - 6.00 Uhr): ca. 12 Kfz/h mit 3 % Lkw-Anteil

Da Angaben über Lkw-Anteile für die genannten Straßen nicht vorliegen, wurden daher die Durchschnittswerte der Tabelle 4, Spalte 3 und 4 der DIN 18005 zugrunde gelegt.

Für die genannten Straßen ergibt sich nach DIN 18005, Seite 6,

Bild 3 ein Mittelungspegel ($Lm^{(25)}$) von:

Polsumer Straße (Abschnitt Im Breil/Kardenstraße)

Lm tags $^{(25)}$ 65,0 dB
Lm nachts $^{(25)}$ 55,9 dB

Im Breil (Abschnitt Polsumer Straße / Dorfstraße)

Lm tags $^{(25)}$ 61,0 dB
Lm nachts $^{(25)}$ 49,0 dB

Der Beurteilungspegel für Schallimmissionen von Verkehrswegen setzt sich zusammen aus dem ermittelten Mittelungspegel, der den gemittelten Schallpegel (ohne Berücksichtigung auffälliger Einzeltöne) in 25 m Entfernung von der Mittelachse der Straße bei freier Schallausbreitung angibt, einem Zuschlag für die erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen (DIN 18005 Seite 11, Tabelle 6) und einem Korrekturwert für unterschiedliche horizontaler Abstände (DIN 18005 Seite 18, Bild 19) der zu schützenden baulichen Anlage bzw. Baufläche. Außerdem ist eine Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen (DIN 18005 Seite 7, Tabelle 2) und für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten (DIN 18005 Seite 7, Bild 4) zu berücksichtigen.

Da auf das Plangebiet im Bereich der Einmündung Polsumer Straße/Im Breil zwei unterschiedlich laute Schallquellen einwirken, ist hier eine Pegelerhöhung nach Bild 8 der DIN 18005 notwendig.

Die Beurteilung der gegebenen bzw. zu erwartenden Immissionsbelastung im Plangebiet erfolgt anhand der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1. Die Einhaltung bzw. Unterschreitung dieser Werte ist wünschenswert, jedoch kann die Abwägung mit anderen städtebaulich relevanten Belangen auch zu einer Zurückstellung des Schallschutzes führen. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA), wie sie im Planentwurf festgesetzt sind, wurden in der DIN 18005, Beiblatt 1 mit **55 dB am Tag und 45 dB in der Nacht** angegeben.

Die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen horizontalen Abstände zu den jeweiligen Verkehrsachsen beziehen sich auf die unterschiedlichen Entfernungen der zu bebauenden Flächen zur Lärmquelle.

Beurteilungspegel tags/nachts an der Polsumer Straße (L 798)

horizontaler Abstand zur Straßenachse	Polsumer Straße zwischen Kardenstraße/Im Breil	Orientierungswert für WA-Gebiet nach Beiblatt 1, DIN 18005	Übrschreitung des Orientierungswertes
15 m	64,0/54,3 dB	-	9,0/9,3 dB
20 m	62,5/52,8 dB	-	7,5/7,8 dB
25 m	61,0/51,3 dB	- 55,0/45,0 dB	6,0/6,3 dB
30 m	60,0/50,3 dB	-	5,0/5,3 dB
40 m	58,5/48,8 dB	-	3,5/3,8 dB
50 m	57,0/47,3 dB		2,0/2,3 dB
60 m	56,1/46,4 dB	- 55,0/45,0 dB	1,1/1,4 dB
70 m	55,0/45,3 dB	siehe die mit	- /0,3 dB
80 m	54,2/44,2 dB	B, C, D, E, F und G gekennzeichneten Baugebiete	- / - dB

Unter Zugrundelegung der Orientierungswerte DIN 18005, Beiblatt 1, wäre entlang der Polsumer Straße eine schallimmissionsfreie Bebauung erst ab ca. 80 m Entfernung von der Straßenachse möglich. Der Bebauungsplanentwurf sieht allerdings Bauflächen bereits in ca. 15 m Entfernung von der Straßenachse vor. Die Orientierungswerte werden je nach Nähe zu der Schallquelle am Tag um 1,1 dB bis 9,0 dB und in der Nacht um 0,3 bis 9,3 dB überschritten.

Da das gewachsene Ortsbild Polsum durch eine deutlich ablesbare Bebauung entlang der Straßen gekennzeichnet ist, soll in Abwägung dieser städtebaulichen Belange und unter Berücksichtigung des kostenintensiven Anteils von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Wall / Wand) auf entsprechende Festsetzungen verzichtet werden. Auch ein zunächst vorgesehener Lärmschutzwall in den Einmündungsbereichen Im Breil / Polsumer Straße und Kardenstraße / Polsumer Straße soll zurückgestellt werden, da für die hier geplante mehrgeschossige Bebauung ab dem zweiten Obergeschoß Sichtverbindung mit der Lärmquelle besteht und auch für die unteren Geschosse in Teilbereichen eine Sichtverbindung nicht ganz auszuschließen ist. Die Ortseingangssituation und der vorhandene Straßenraumcharakter werden somit durch die erkennbare Neubebauung städtebaulich ergänzt und nach Osten abgerundet. Durch die deutlich ablesbare Stellung und Gestaltung der Neubebauung wird die Ortseingangssituation akzentuiert und der

Straßenraum abwechslungsreich betont, so daß über den städtebaulich prägenden Straßenraumcharakter die Einordnung der Neubebauung in das gewachsene Ortsbild erreicht wird.

Beurteilung tags/nachts an der Straße Im Breil

horizontaler Abstand zur Straßenachse	Im Breil	Orientierungswert für WA-Gebiete nach Beiblatt 1, DIN 18005	Überschreitung des Orientierungswertes
20 m	60,1/48,6 dB	- 55,0/45,0	5,1/3,6 dB
30 m	55,4/42,0 dB	(siehe das	0,4/ - dB
35 m	54,6/41,2 dB	mit H gekennzeichnete Baugebiet)	- - dB

Im Einmündungsbereich Im Breil / Polsumer Straße kommt es zur Addition zweier Schallquellen. So wird zum Beispiel der Schallpegel der Straße Im Breil durch den Schallpegel der Polsumer Straße überlagert. Die Unterschiede zwischen diesen Schallquellen liegen ca. bei 1,8 dB bis ca. 1,9 dB je nach Entfernung zu den jeweils festgesetzten Baugebieten, wobei die lauteste Schallquelle die schwächere überlagert. Die hierdurch bedingte Schallpegelerhöhung nach Bild 8, DIN 18005, Seite 6, beträgt bis zu 2,2 dB.

Unter Zugrundelegung der Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1, wäre entlang der Straße Im Breil eine schallimmissionsfreie Bebauung in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) erst ab ca. 35 m Entfernung von der Straßenachse möglich. Die Orientierungswerte werden daher je nach Nähe zu der Schallquelle am Tag um 5,1 dB und in der Nacht um 3,6 dB überschritten.

4.3.3 Sport

Die vorhandene Sportanlage nördlich der Dorfstraße wird an allen Wochentagen für Trainings- und Spielbetrieb, insbesondere Fußball, genutzt. Aufgrund der ergänzend geplanten Laufbahn ist ein weiterer leichtathletischer Trainingsbetrieb zu erwarten, so daß entsprechend der Sportarten stark schwankende Lärmemissionen auftreten. Diese Lärmemissionen werden in den überwiegenden Fällen durch die Geräusche vom Spielfeld (z. B. Rufe der Spieler, Traineranweisungen, Schiedsrichterpfiffe) und durch die Zu-

schauerbeteiligung bestimmt. Der Bereich der nördlich heranrückenden Neubebauung ist somit durch die einwirkenden Schallemissionen bereits vorbelastet.

In der VDI-Richtlinie 3724 (Entwurf Februar 1989) - Beurteilung der durch Freizeitaktivitäten verursachten und von Freizeiteinrichtungen ausgehenden Geräusche sind die bisher im Freizeitbereich angewandten Regelwerke (z. B. TA Lärm, VDI 2058) zur Beurteilung von Geräuscheinwirkungen durch Freizeiteinrichtungen (z. B. Sportanlagen) zusammengefaßt und ergänzt, so daß eine Beurteilung nach einheitlichen Gesichtspunkten möglich ist.

Aufgrund vorliegender Meßdaten und Untersuchungen kann von einem Schalleistungspegel von 110 dB bei Fußballspielen mit wenig Zuschauerbeteiligung (etwa bis 200 Zuschauer) einschließlich Trainingsbetrieb ausgegangen werden.

Die nachfolgende Untersuchung ermittelt, inwieweit die im Plangebiet liegenden Bauflächen durch die vorhandene Sportanlage beeinträchtigt werden. Als Grundlage für die Berechnung der Überschreitung des Orientierungswertes diente die VDI-Richtlinie 3724 (Entwurf Februar 1989).

Der Beurteilungspegel für diese Sportanlage setzt sich zusammen aus dem für den jeweiligen Beurteilungszeitraum ermittelten Mittelungspegel und den Korrekturen für besondere Geräuschmerkmale unter Berücksichtigung des Abstandes zur Platzmitte, der mittleren Höhe zwischen Quelle und Immissionsart sowie des Boden- und Meteorologiedämpfungsmaßes. Außerdem wurde ein Zuschlag für besonders lästig geltende Geräusche (z. B. Lautsprecherdurchsagen bei Turnieren), die Informationen vermitteln, in Ansatz gebracht.

Aus der Nutzung der vorhandenen Sportanlage an Werktagen sowie an Sonn- und Feiertagen ergibt sich ein Beurteilungsgrad tags von **61,38 dB.** Die Ermittlungen beziehen sich auf die Nutzung an Sonn- und Feiertagen, da an diesen Tagen von einem höheren Schutzbedürfnis auszugehen ist.

Beurteilungspegel tags an der Sportanlage

horizontaler Abstand zur Sportanlage (Platzmitte)	Sportanlage	Orientierungswert für WA-Gebiet nach Beiblatt 1, DIN 18005	Überschreitung des Orientierungswertes
75 m	59,6 dB	-	4,6 dB
87,5 m	57,9 dB	- 55 dB	2,9 dB
100 m	56,6 dB	(siehe die mit	1,6 dB
115 m	55,2 dB	K und F ge-	0,2 dB
130 m	54,0 dB	kennzeichne-	- dB
		ten Bauge-	
		biete)	

Unter Zugrundelegung der Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 und der VDI-Richtlinie 3724 (Entwurf Februar 1989) wäre entlang der vorhandenen Sportanlage eine schallimmissionsfreie Bebauung erst ab ca. 120 m Entfernung von der Platzmitte möglich.

Aufgrund des geplanten und entsprechend festgesetzten Lärmschutzwalles ist eine Pegelminderung durch Abschirmung der angrenzenden Bauflächen gegeben. Eine Pegelminderung kann aber erst in Ansatz gebracht werden, wenn das Hindernis (Lärmschutzwall) die Sichtverbindungslinie zwischen Schallquelle und Immissionsart deutlich überragt. Dieses trifft nur für die Erdgeschosse der Neubebauung zu, so daß die Überschreitung des Orientierungswertes im Erdgeschoß- und Gartenbereich abgefangen werden.

Da die geplante angrenzende Neubebauung und dessen Gartenbereiche nach Süden zur vorhandenen Sportanlage orientiert sind, soll die Höhe der aktiven Lärmschutzmaßnahme / Wall 3,00 m nicht überschreiten, um eine unzumutbare Verschattung zu vermeiden. Die Orientierungswerte werden somit je nach Nähe zu der Schallquelle am Tag um bis zu 4,6 dB überschritten, da in wesentlichen Teilbereichen für die Obergeschosse Sichtverbindung mit der Schallquelle bestehen.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurden bei der Entwicklung des Bebauungsplanentwurfes durch die Festsetzungen passiver Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt, wobei das mit den Orientierungswerten nach Beiblatt 1, DIN 18005 zu vergleichende Endergebnis gemäß DIN 18005 (Seite 4, Abschnitt 3) **auf ganze dB aufgerundet** wurde.

Passiver Schallschutz für Aufenthaltsräume kann durch bauliche Vorkehrungen am Gebäude selbst gewährleistet werden, wie z. B. durch die Ausrichtung von Wohnungen, Grundrißgestaltung, schallabsorbierende Baustoffe, Schallschutzfenster und -türen. In der VDI-Richtlinie - Schalldämmung von Fenstern - werden Werte, die im Inneren von Wohn- und Schlafräumen im allgemeinen Wohngebiet (WA) mit 25 bis 30 dB festgelegt sind, empfohlen. Bei dem ermittelten höchsten Außengeräuschpegel von ca. 64 dB am Tag müßte demnach eine Schalldifferenz um mindestens 34 bis ca. 39 dB hergestellt werden. Dies kann durch den Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 3 mit einem bewerteten Schalldämmaß von 35 bis 39 dB erreicht werden. Für die geringer belasteten Baugebiete wird empfohlen, Schallschutzfenster entsprechend den Schallschutzklassen nach der VDI-Richtlinie 27119 zu verwenden, wobei in Neubauten als Standard bereits Fenster eingebaut werden, die aufgrund ihrer Schall- und Wärmedämmung der Schallschutzklasse 2 entsprechen.

4.3.4 Landwirtschaft

Östlich des Planbereichs befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit teils intensiver Tierhaltung. Gemäß dem Gutachten des Rheinisch-Westfälischen TÜV vom 17.05.1976 zum Bebauungsplan Nr. 89 a ist im Planbereich zu einem geringen Teil der Jahresstunden mit beeinträchtigenden Geruchsbelästigungen zu rechnen. Um diese Geruchsimmissionen zu mindern, hat die Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe, Kreisstelle Recklinghausen, in ihrer Stellungnahme vom 16.12.1976 bauliche und technische Maßnahmen bei den Betrieben sowie eine breite und wirkungsvolle Bepflanzung als Schutzzone zwischen der geplanten Bebauung und den landwirtschaftlichen Betrieben empfohlen. Diese baulichen Maßnahmen wurden vom Betrieb Schulte-Terboven inzwischen beantragt und vom Regierungspräsidenten in Münster genehmigt. Der Betrieb Keuter wurden inzwischen aufgegeben und der Betrieb Schroer liegt so weit vom Planbereich entfernt, daß von hier keine Geruchsbelästigungen zu erwarten sind. Aufgrund dieses Sachverhaltes hat das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Recklinghausen in einer Stellungnahme vom 19.03.1979 einer Wohnbebauung bis zur Kardenstraße seine Zustimmung gegeben, allerdings mit dem Hinweis, daß zukünftige Kapazitätsausweitungen an den o.g. Betrieben (Schweinemastanlagen) nicht befürwortet werden können.

Zur Verwirbelung von restlichen Gerüchen, die trotz dieser Maßnahmen auftreten könnten, wird im öst-

lichen Planbereich ein Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch festgesetzt. Unter Berücksichtigung dieser auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist eine Neubebauung nordöstlich der Kardenstraße nicht möglich, so daß auch die bereits teilweise vorhandene Bebauung nicht in das Plangebiet einbezogen wurde.

Sonstige Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung, die durch Bearbeitung, Pflege und Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen, sind als so geringfügig anzusehen, daß von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer Gewährleistung der sozialgerechten Bodennutzung auszugehen ist.

4.4 Altlasten

Im Altlastenverzeichnis sind für den Bereich des Bebauungsplanes keine Altlasten vermerkt. Im übrigen kann für die planungsrechtliche Beurteilung davon ausgegangen werden, daß von den bekannten Altlasten in der Umgebung Auswirkungen nicht ausgehen, die Einfluß auf die beabsichtigte Nutzung im Bebauungsplanbereich haben.

4.5 Denkmalschutz

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

4.6 Bergbau

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches geht der Bergbau um.

Zum Schutze von Bauwerken gegen Bergschäden können Anpassungsmaßnahmen (§ 110 Bundesberggesetz) oder Sicherungsmaßnahmen (§ 111 Bundesberggesetz) erforderlich werden.

4.7 Bäume

Im Plan wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Marl hingewiesen.

Die überbaubaren Flächen wurden mit Rücksicht auf den erhaltenswerten Baumbestand festgesetzt. Dies gilt insbesondere für die Hoflage des ehemals landwirtschaftlich genutzten Betriebes an der Polsumer Straße.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist das Anpflanzen von Straßenbäumen geplant. Es kann jedoch erst im Rahmen der Durchführung des Straßenausbaues mit den Versorgungsunternehmen die Verlegung von Leitungen (ein-

schließlich Hausanschlüssen) festgelegt werden. Danach kann von der Stadt Marl über Standorte von Straßenbäumen entschieden werden.

III. Bodenordnung, Erschließung, Ver- und Entsorgung, soziale Maßnahmen, Kosten und Finanzierung

1. Bodenordnung

Bodenordnungsmaßnahmen sind im Planbereich erforderlich. Das Umlegungsverfahren für einen Teil des Planbereiches wurde inzwischen abgeschlossen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß für weitere Teile des Planbereiches erneut Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich sind.

2. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über neu zu bauende Planstraßen sowie private Wohnwege und über die noch endgültig fertigzustellende Kardenstraße. Der Verlauf der alten Kardenstraße kurz vor der Einmündung in die Dorfstraße wurde entsprechend dem jetzigen Ausbauzustand festgesetzt. Hierdurch soll die bisherige Verbindung für Fußgänger, Radfahrer und landwirtschaftliche Fahrzeuge beibehalten werden. Diese Verbindung übernimmt keine Erschließungsfunktion für die Baugebiete.

Die weitere Erschließung erfolgt über private Erschließungssysteme. Da ein Befahren dieser privaten Erschließungsstraßen durch Müllentsorgungsfahrzeuge nicht möglich ist, sind Gemeinschaftsstellplätze für Müllgefäße im Plangebiet nachrichtlich dargestellt.

Da für die vorhandene kleinteilige Bebauung im Bereich der Kirche der private Stellplatzbedarf auf den eigenen Grundstücken nur zum Teil abgedeckt werden kann und der öffentliche Anteil an Stellplätzen im Gesamtbereich des Ortskerns Polsum nicht gedeckt ist, wurde ergänzend eine öffentliche Parkplatzfläche im Bereich der Einmündung Brüggenpoth/Kolpingstraße festgesetzt. Auf eine Anbindung dieses Parkplatzes an die Kolpingstraße wurde verzichtet, um die erhaltenswerte Ahornreihe, die dann eine Abschirmung zum angrenzenden Straßenraum gewährleistet, in ihrem Bestand zu erhalten. Außerdem sollen im Zusammenhang mit der geplanten Umgestaltung der Kolpingstraße (z. B. punktuelle Anordnung von Parkbuchten) zusätzlich ausreichende Parkmöglichkeiten angeboten werden. Eine Festsetzung dieser Straßenausbaudetails (z. B. Baumstandorte, Parkbuchten) im Bebauungsplanentwurf erfolgt nicht, da dieses sinnvollerweise einer Detailplanung überlassen bleiben muß, um z. B. künftige oder vorhandene Grundstückszufahrten, Leitungstrassen etc. konkret berücksichtigen zu können.

Wie bereits im Abschnitt II unter Nr. 4.1 erwähnt, soll die Polsumer Straße (L 798) anbaufrei bleiben. Weil der bisher vorgesehene Lärmschutzwall entfallen soll, ist es notwendig, den Anschluß an diese Straße durch die Textfestsetzung Nr. 3 auszuschließen.

3. Ver- und Entsorgung

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

Die Abwässer werden im Trenn- bzw. Mischsystem über das städtische Kanalnetz zur Kläranlage Picksmühlenbach und von dort in den Pickmühlenbach geleitet. Das Regenwasser wird in den Deipenbraukbach geleitet (siehe Anlage wassertechn. Formblatt Amt 66).

Quellen, Bachläufe und Dränungen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Selbständig geführte öffentliche Fußwege und öffentliche Parkplätze werden nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigem Material abgedeckt.

Die Abläufe von Dachflächen sind so weit wie möglich nicht an die Kanalisation anzuschließen. Das anfallende Wasser soll durch Versickern dem Grundwasser zugeführt werden.

Bedingt durch bergbauliche Einwirkung wird sich das Geländegefälle in westl. Richtung einstellen. Daher muß die entwässerungstechnische Entsorgung des Planbereiches von der Straße "Im Breil" über die nach Südwesten verlaufenden, neu zu erstellenden Vorflutkanäle erfolgen. Die Erschließung ist aber erst gesichert, wenn die Erneuerung der Vorflut abgeschlossen ist, so daß eine Neubebauung z. Zt. nicht möglich ist.

Für die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bebauungsplan ausreichend dimensionierte öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, so daß den jeweiligen Leitungsträgern Trassen innerhalb dieser Flächen zur Verfügung stehen. Ergänzend sind private Erschließungsflächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen vorgesehen.

Gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Kreises Recklinghausen wird im Bereich des gepl. öffentlichen Parkplatzes an der Ecke Kolpingstraße/Brüggenpoth ein Standort für Wertstoffsammelbehälter nachrichtlich dargestellt.

4. Soziale Maßnahmen

Grundsätze für soziale Maßnahmen sind nicht darzulegen, da nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebens-

umstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nicht zu erwarten sind.

5. Kosten und Finanzierung

Wesentliche Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 89 a sind bereits verwirklicht, so daß bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 nur noch ein Teil der Erschließungsanlagen zu erstellen sind.

Die Kosten hierfür betragen überschlägig:

Für den Straßenbau einschl. Beleuchtung und Parkplätze	ca. 952.000,- DM
Für die Abwasserbeseitigung innerhalb des Planbereiches	ca. 130.000,- DM
Für die Grünanlagen einschl. Lärmschutzwälle, Bepflanzung und Grunderwerb	ca. 385.000,- DM

Marl, den 20.04.1990

Breugst
Beigeordneter

Anlagen
Wassertechnisches Formblatt (Amt 66-2)

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung in der Zeit vom 3o.o4.199o bis 3o.o5.199o öffentlich ausgelegen.

Marl, o5.o6.199o
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

Stadt Marl Kreis Recklinghausen

Beier
Stadtvermessungsdirektor

Stadt Marl, Tiefbauamt
Amt 66-2

Marl, 20. März 1990

Amt ~~64~~/62

Wassertechnisches Formblatt zu Planen gem. § 2 und 4 BauGB

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 149
der Flächennutzungsplanänderung Nr. .....
(Bereich: Polsum - Im Breil, Hardenstraße .....)

1. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird zentral durch Gelsenwasser mit Trinkwasser versorgt.

2. Entwässerung

Das Plangebiet wird zentral durch die städtische Kanalisation im Mischsystem - Trennsystem - entwässert.
Ein entsprechender - genereller - Entwässerungsentwurf ~~liegt gem. § 58 LWG genehmigt vor~~ wird - wurde - dem Regierungspräsidenten in Münster zur Prüfung vorgelegt - ~~wird aufgestellt~~.
~~Der vorh. Entwässerungsentwurf wird überarbeitet.~~

Das Abwasser wird über den Hauptsammler ~~in~~ der Polsum .....
.....
über die Kläranlage Picksmühlenbach .....
in den Picksmühlenbach ..... ~~Bach - Graben~~
(Gew. 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 bzw. / im RÜ Im Breil
überströmende Wasser wird in den Deipenbrauk - Bach-
~~Graben~~ (Gew. II. Ordnung) eingeleitet.

(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 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

Die auf dem Sportplatzgelände anfallenden Regenwässer
sollen versickert werden.
.....
.....
.....
.....

(nicht Zutreffendes ist zu streichen)

Seifert
Dipl.-Ing.

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 149 der Stadt Marl

Der seit dem 26.07.1991 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 149 sieht östlich der Kardenstraße eine Fläche für Garagen vor. Inzwischen ist die Bebauung im Planbereich fast vollständig verwirklicht. Dabei hat sich herausgestellt, dass die vorgesehene Fläche für Garagen nicht vollständig benötigt wird.

Aus diesem Grund soll das Flurstück 683 der Flur 206, dem städtebaulichen Gesamtbild entsprechend, ebenfalls für eine Wohnbebauung mit max. 2-geschossigen Reiheneigenheimen mit der dazugehörigen Fläche für Garagen vorgesehen werden. Der damalige Grund, östlich der Kardenstraße lediglich Garagen festzusetzen, ist inzwischen entfallen. In dem landwirtschaftlichen Betrieb, zu dem aufgrund intensiver Tierhaltung die Einhaltung eines Abstandes mit der Wohnbebauung erforderlich war, wurde die Tierhaltung inzwischen aufgegeben. Die Nutzungsänderung des Schweinestalls als Geräte- und Lagerraum ist am 08.01.1990 genehmigt worden. Ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung liegt vom Planbereich so weit entfernt, dass von hier mit keinen Geruchsimmissionen zu rechnen ist, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohner im Planbereich herbeiführen.

Im westlichen Planbereich sieht der Bebauungsplan Nr. 149 neben der Kardenstraße einer weitere Wohnstraße als öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung des Baugebietes WA III vor. Diese Verkehrsfläche soll an einigen Stellen zur Abrundung der Kurvenbereiche geringfügig erweitert werden, damit diese auch von Müllentsorgungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Durch die vorgesehene Änderung sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundstücksflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, nicht zu erwarten. Entscheidungen über Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind daher nicht zu treffen.

Durch die Verwirklichung dieser Änderungen entstehen der Stadt Marl keine weiteren Kosten.

Marl, 20.05.1994

gez. Breugst

Beigeordneter

B e g r ü n d u n g

**zur 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 149 der Stadt Marl
für den Bereich Kolpingstraße/Brüggenpoth**

Endstandsfassung vom 20.10.2005

Der Bebauungsplan Nr. 149 der Stadt Marl ist seit dem 26. Juli 1991 rechtsverbindlich.

Der Rat der Stadt Marl hat in seiner Sitzung am 04. Juli 2002 für den Bereich westlich der Kolpingstraße und westlich der sogenannten Pastoratsallee und östlich der Straße Brüggenpoth. den Bebauungsplan Nr. 170 („Am alten Pastorat“) als Satzung beschlossen. Das Plangebiet Nr. 170 überlagert bzw. überdeckt südliche Teilflächen (Einmündungsbereich der Straße Brüggenpoth/Kolpingstraße) des Bebauungsplanes Nr. 149.

Durch den Bebauungsplan Nr. 170 wurde entsprechend der städtebaulichen Zielplanung unter der Einbeziehung von südlichen Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 149 Baurecht für seniorengerechtes Wohnen und für eine ergänzende Wohnbebauung geschaffen.

Aus Rechtssicherheitsgründen wird im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren Nr. 170 die betroffene Teilfläche (öffentliche Verkehrsfläche/Parkplatz) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 149 zur Eindeutigkeit und Klarheit des Planungsrechtes aufgehoben.

Marl, 20.10.2005
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L. S. gez. Rath

Baudezernent