Erstausfertigung

5

Anlage zu Sitzungsvorlage Nr. 7 617

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34 a der Stadt Marl

I. Anlaß zur Aufstellung und räumlicher Geltungsbereich

Zur Umsetzung von Gewerbebetrieben aus Wohngebieten sollte zunächst der Bereich beiderseits der Wallstraße nördlich der Straße "Am Petersberg" erschlossen werden. Aufgrund des bereits 1968 erreichten entsprechenden Verfahrensstandes wurde vorab im genannten Bereich die Wallstraße ausgebaut und einige Betriebe angesiedelt.
Zum Zwecke der Wirtschaftsförderung und wegen entsprechender Nachfrage soll das Gewerbegebiet nun nach Osten erweitert werden. Das Gelände im östlichen Stadtbereich zwischen der Bundesbahnstrecke Wanne - Bremen im Westen, der Landschaftsschutzfläche Nr. 17 "Die Haard" im Norden, einer privaten Waldfläche im Osten und der vorhandenen Bebauung an der Straße "Am Petersberg" im Süden bietet sich für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben an.

Über die künftige Nutzung der bewaldeten Fläche nordwestlich der Wallstraße zwischen der Eisenbahn und der Nordgrenze des Schutzstreifens der 110 kV Leitung der VEW, die sich im Eigentum des Kommunalverbandes Ruhrgebiet befindet, konnte bisher noch keine Einigung erzielt werden. Damit das Planverfahren für den größten Teil des Planbereichs nicht behindert wird, soll das Verfahren ohne den gt. Bereich als Bebauungsplan Nr. 34 a weitergeführt werden.

II. Ziele und Zwecke der Planung

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Rest ist als Verkehrsfläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bei der Verkehrsfläche handelt es sich um einen Rest der EL 1211, die nach den Planungen des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe jedoch nicht mehr gebaut werden soll. Im übrigen sind die Abweichungen vom Flächennutzungsplan so gering, daß der Plan trotzdem als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann.

Westlich der angrenzenden Eisenbahnstrecke Wanne - Bremen schließt sich das Gewerbegebiet "Gewerbepark Lenkerbeck" an, als dessen Fortsetzung das Gewerbegebiet im Planbereich betrachtet werden kann. Die im Norden angrenzende Landschaftsschutzfläche Nr. 17 "Die Haard" und die östlich angrenzende private Waldfläche sind ein Teil der Flächen, für die der Kommunalverband Ruhrgebiet dem Beschluß des Verbandsausschusses folgend, einen Bebauungsplan für das zusammenhängende große Waldgebiet "Die Haard" aufstellt, der das Gebiet vor einer Nutzung, die der Erholung und Wassergewinnung für die Ruhrgebietsbevölkerung entgegensteht, sichern soll. Die nördl. des Planbereichs z.Zt. noch in Betrieb befindliche Mülldeponie Petersberg wird bis zur Verfüllung, voraussichtlich 1983, betrieben. Durch die Verwirklichung des Planes wird der Betrieb der Deponie nicht beeinträchtigt. Im Süden grenzt an den Planbereich eine 2- bis

3-geschossige Wohn- und Geschäftsbebauung an.

Andere städtebauliche Pläne mit Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz und nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen bestehen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34 a nicht.

Es handelt sich um einen Plan im Sinne 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 sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im einzelnen nachzuweisen.

Soweit die 110 kV Leitung der VEW den Planbereich berührt, wird der Schutzstreifen als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt. Unter Berücksichtigung der VDE Richtlinien im Bereich der 110 kV Leitung der VEW, hat die Bewirtschaftung nach Abstimmung mit den VEW niederwaldartig zu erfolgen.

Gemäß dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 18.07. 1975 (MBl. NW 1975 S. 1477) werden auf den mit "F" gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Textfestsetzung Nr. 1.4 die Nebenanlagen und von den Anlagen gemäß § 23 (5) 2 Baunutzungsverordnung die Anlagen ausgeschlossen, die gemäß dem genannten Erlaß durch den nahen Wald gefährdet werden könnten oder selbst zur Gefahr für den Wald werden könnten. Südlich des Schutzstreifens der 110 kV Leitung der VEW wurde der Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Wald, in Abstimmung mit dem Leiter des Forstamtes Recklinghausen, auf 15 m reduziert und auf den Ausschluß der Nebenanlagen und Anlagen gem. § 23 (5) BauNVO verzichtet. Wegen der niederwaldartigen Bewirtschaftung des Schutzstreifens sind die Gefahren für den Wald als auch die gem. § 23 (5) BauNVO zulässigen Anlagen wesentlich geringer einzuschätzen als beim Hochwald. Aus dem gleichen Grund kann auch der Abstand zwischen Wald und überbaubaren Flächen von 35 m auf 15 m reduziert werden.

Die öffentliche Grünfläche folgt einem natürlichen Geländesprung. Sie soll die Führung von Geh- und Radwegen aufnehmen, die das Waldgebiet "Die Haard" mit den bebauten Stadtgebieten verbinden und die vorhandenen Bäume im Böschungsbereich erhalten (Textfestsetzung Nr. 3).

Die Textfestsetzung Nr. 1.2 soll sicherstellen, daß Wohn-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nur im straßennahen Bereich errichtet werden. Diese Festsetzung soll zusammen mit der Textfestsetzung Nr. 1.6, betreffend die Vorgärten, dem Gewerbegebiet aus der Straßensicht ein städtebaulich ansprechendes Bild verleihen.

Die Textfestsetzung Nr. 1.3 soll in Kurvenbereichen die Errichtung von Gebäuden mit sinnvollen Grundrissen möglich machen und eine Gleichstellung von Grundstücken mit gerader Straßenfront herstellen.

Die Textfestsetzung Nr. 1.1 ist notwendig, um die südlich der Straße "Am Petersberg" angrenzenden gewachsenen Baugebiete, die überwiegend dem Wohnen dienen, vor Beeinträchtigungen durch stark emittierende Betriebe zu schützen. Das bedeutet, daß in diesem Bereich keine Betriebe der Abstandsklassen I - VIII des Abstandserlasses (RdErl. d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 02.11.1977 - MBl. NW 1977 S. 1688) errichtet werden dürfen. Es ist nicht auszuschließen, daß durch diese Festsetzung Entschädigungsansprüche gegenüber bestehenden Betrieben ausgelöst werden.

Gemäß § 9 Abs. 5 Bundesbaugesetz wird im Plan darauf hingewiesen, daß die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Planes sämtlich im Bergbaugebiet liegen. Zu dieser Kennzeichnung im Plan wird zusätzlich folgender Hinweis gegeben:

Abbaugebiet des Bergbaues

Um die Bauwerke wirksam und in angemessener Weise gegen evtl. Bergschäden zu sichern, ist schon vor Beginn der Einzelplanungen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen, damit die notwendigen Vorkehrungen getroffen werden können. Alle Baukörper sind möglichst klar zu gliedern und in Abständen von höchstens 30 m durch Bewegungsfugen zu trennen. Die Bewegungsfugen müssen geradlinig verlaufen und dürfen nicht abgewinkelt sein. Bei der Verwendung von Fertigbauweise sollte wenigstens das unterste Geschoß in konventioneller Bauweise ausgeführt werden. Versetzte Geschosse sind zu vermeiden.

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

Bodenordnungsmaßnahmen sind im Planbereich erforderlich, die sich jedoch voraussichtlich durch freiwillige Grenzausgleiche erreichen lassen. Die Flächen für die öffentlichen Grünflächen und zum Teil auch für die öffentlichen Verkehrsflächen sind noch von der Stadt Marl zu erwerben.

Die Erschließung erfolgt über die bereits ausgebaute Wallstraße und die Straße "Am Petersberg" sowie noch eine neu zu bauende Erschließungsstraße von der Bahnhofstraße her.

Die Versorgung mit Wasser und Strom erfolgt durch die öffentlichen Netze, die Beseitigung der Abwässer durch den städtischen Kanal.

Bei der Verwirklichung des Planes sind nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht zu erwarten. Grundsätze für soziale Maßnahmen sind deshalb nicht darzulegen.

Der Gemeinde entstehen durch den Bau der öffentlichen Grünflächen, der Erschließungs- und Abwasseranlagen Kosten. Die Kosten betragen überschlägig:

Für den Straßenbau einschließlich Beleuchtung ca.	543.000,-- DM
für den Kanal ca.	450.000,-- DM
für die Errichtung der öffentlichen Grünflächen ca.	45.000,-- DM
für den Grunderwerb ca.	70.000,-- DM

Die Finanzierung dieser Kosten erfolgt aus Haushaltsmitteln des Jahres 1981 und später.

Marl, den 24.03.1981

Pieper
Beigeordneter

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) in der Zeit vom 08.04.1981 bis 08.05.1981 öffentlich ausgelegen.

Marl, den 13.05.1981
Der Stadtdirektor
I.A.

Stadt Marl Kreis Recklinghausen

Stadtvermessungsdirektor