Erstausfertigung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Marl

I Anlaß zur Aufstellung und räumlicher Geltungsbereich

Die westlich der Sickingmühler Straße etwa in Höhe der Blumensiedlung liegenden, sehr tiefen Grundstücke bieten sich für eine Bebauung nach Aufschließung des Hintergeländes an.

II Planung und Bebauung

Der Bebauungsplan entspricht dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes. Ein Teil des Planbereiches ist im Baustufenplan der Stadt Marl als A-Gebiet ausgewiesen. Andere städtebauliche Pläne mit Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz und nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen bestehen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 35 nicht. Der Plan grenzt an die Trasse der projektierten OW II (L 608/609) an.

Der Plan setzt fest:

1. Das Bauland und für das Bauland
   1.1 Die Art und das Maß der baulichen Nutzung
   1.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen
   1.3 Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
2. Die Verkehrsflächen
3. Eine Versorgungsfläche
4. Die Aufhebung der Baustufenordnung

Es handelt sich um einen Plan im Sinne von § 30 Bundesbaugesetz. Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der Baunutzungsverordnung. Die Festsetzungen über die künftige Nutzung passen sich der vorhandenen Nutzung an. Platz für Stellplätze und Garagen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen genügend vorhanden, Stellplätze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im einzelnen nachzuweisen.

III Bodenordnung, Erschließung und Kosten

Die geregelte Erschließung des Planbereichs wird sich nach den Vorbesprechungen mit den Anliegern vermutlich durch ein freiwilliges Verfahren erreichen lassen. Sollte dieses freiwillige Verfahren nicht durchführbar sein, bleibt die Anordnung eines förmlichen Umlegungsverfahrens vorbehalten. Die Erschließung soll durch die Gemeinde erfolgen. Die Versorgung mit Wasser und Strom erfolgt durch die öffentlichen Netze, die Beseitigung der Abwässer im Mischsystem durch den städtischen Kanal.

Der Gemeinde entstehen durch den Bau der Erschließungs- und Abwasseranlagen Kosten. Die Kosten der Erschließung können zum großen Teil auf die Eigentümer der Baugrundstücke umgelegt werden.

Die Kosten betragen überschlägig:

Für den Straßenbau einschl. Beleuchtung (Sickingmühler Straße und neue Straßen)	250.000,-- DM
Für den Kanal	110.000,-- DM

Marl, 20. 9. 1967

Der Amtsdirektor
I. V.

Pieper
Amtsbeigeordneter

Diese Begründung hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 16. 10. 1967 bis 16. 11. 1967 öffentlich ausgelegen.

Marl, den 17. 11. 1967

Der Amtsdirektor
I. A.

Amtsoberbaurat

Erstausfertigung

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Marl (Gladiolenstraße)

Anlaß, Ziel und Zwecke der Änderung

Der seit dem 26.07.1968 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 35 setzt im nördlichen Planbereich ein Kleinsiedlungsgebiet fest. Im Bereich an der Sickingmühler Straße ist die Bebauung bereits vorhanden. Nun soll auch der restliche Bereich dieses Baugebietes bebaut werden.

Es besteht heute kein Bedarf mehr für die Errichtung von Kleinsiedlungen. Aufgrund der allgemeinen Wohnungsmarktlage und weil der Bedarf an Eigenheimgrundstücken in Marl nach wie vor sehr groß ist, soll hier nun ebenfalls ein Wohngebiet für eine reine Wohnbebauung mit einer etwas verdichteteren Bebauung entstehen. Entsprechend der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur in den angrenzenden Bereichen der sogenannten Blumensiedlung und aufgrund der später noch zu erwähnenden Lärmbelastungen durch die nördlich angrenzende Bundesautobahn (A 52) soll der Bereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Aufgrund des gegebenen Gebietscharakters werden Festsetzungen getroffen, die eine in ihrer Dichte, Bauweise und Höhenentwicklung abgestimmte und aufgelockerte Neubebauung ermöglichen, um so das vorhandene Siedlungsbild maßvoll zu ergänzen. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes soll in Verbindung mit der offenen Einzel- und Doppelhausbauweise ein aufgelockertes Baugebiet entstehen, das die gegebene prägende Baustruktur in der städtebaulichen Einordnung und Maßstäblichkeit fortsetzt. Zu diesem Zweck wird neben der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 330 m² festgesetzt. Die offene Bauform ermöglicht in Verbindung mit der großzügig bemessenen überbaubaren Fläche unterschiedliche Grundstückszuschnitte und eine in ihrer Stellung wechselnde Neubebauung mit verschiedenen Haustypen. Den Bauherren und Entwurfsverfassern wird die Möglichkeit individuell gestalteter Einzelbauten gegeben, um in Bezug auf das vorhandene Siedlungsbild ein ausgewogenes Maß an Vielfalt im äußeren Erscheinungsbild der Neubebauung zu erreichen. Die gewählte geringe Höhenentwicklung, Dichte und die aufgelockerte Bauweise sichert, wie in den angrenzenden Siedlungsbereichen, optisch zusammenhängende ineinander übergreifende Gartenbereiche. Die Möglichkeit einer intensiven, individuellen Bepflanzung auf den nicht bebauten Grundstücksflächen ergänzt die vorhandenen Garten- und Freibereiche, so daß ein durch Grün betontes Wohnquartier entstehen kann.

Weil die vorhandene Bebauung an der Sickingmühler Straße einer reinen Wohnnutzung entspricht, soll auch hier allgemeines Wohngebiet mit entsprechend erhöhter Grund- und Geschoßflächenzahl festgesetzt werden. Entsprechend dem vorhandenen Baubestand wird hier die offene Bauweise als Einzelhausbauweise festgesetzt.

Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der Baunutzungsverordnung in der z. Zt. geltenden Fassung. Stellplätze und Garagen können auf den überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen in ausreichender Zahl angeordnet werden und sind im Baugenehmigungsverfahren im einzelnen nachzuweisen.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Gestaltungsfestsetzungen über Dachform und Dachneigung sollen demnächst durch eine neue Satzung gemäß § 81 Landesbauordnung (BauO NW) ersetzt werden. Für den Neubaubereich ist beabsichtigt, Satteldächer mit 38° Dachneigung vorzusehen.

Immissionslage

1. Luftreinhalteplan Ruhrgebiet Mitte

Nach dem Jahresbericht 1988 (neuere Ergebnisse liegen noch nicht vor) der Landesanstalt für Immissionsschutz NW wurden die Werte der Immissionskenngröße (I1 und I2) für Schwefeldioxyd als Jahresmittelwert mit I1 = 0,04 mg/m³ (zulässiger Grenzwert nach TA-Luft IW 1 = 0,14 mg/m³) und die Spitzenkonzentration I2 = 0,08 (zulässiger Grenzwert nach TA-Luft IW 2 = 0,40 mg/m³) ermittelt.
Immissionswerte für Staub liegen für das Plangebiet unmittelbar nicht vor. In der benachbarten Fläche lag 1988 der Jahresmittelwert für Staub bei I1 = 0,10 g/m²/Tag und die Spitzenkonzentration bei 0,23 g/m²/Tag (zulässige Grenzwerte nach TA-Luft IW 1 = 0,35 g/m²/Tag und IW 2 = 0,65 g/m²/Tag). Der zulässig Grenzwert nach TA-Luft für Blei (IW 1 = 250 ug/m²/Tag) sowie für Cadmium (IW 1 = 5 ug/m²/Tag) wurde in der benachbarten Fläche unterschritten (Blei I 1 = 50 ug/m²/Tag und Cadmium I 1 = 0,9 ug/m²/Tag).

Weitere Komponenten werden an den TEMES-Stationen in Sickingmühle und Polsum erfaßt. Die dort gemessenen Konzentrationen von Stickoxyden und Schwebstoffen lagen im Zeitraum 1988/89 unterhalb der MIK-Werte (MIK = Maximale Immissonskonzentration). Daneben werden an den Stationen die PAK (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) im Schwebstaub gemessen. Grenzwerte liegen für PAK nicht vor. Der z. Zt. diskutierte Richtwert (Größenordnung 5 bis 10 ng/m³) für Benzo(a)pyren wurde nicht überschritten.

Zur möglichen Belastung des Planbereichs durch andere Komponenten liegen keine Untersuchungen bzw. Daten vor.

2. Verkehr

Wie bereits erwähnt, treten durch die nördlich an den Planbereich angrenzende Bundesautobahn - A 52 - (früher L 612) Schallemissionen auf, die auf das Plangebiet einwirken.

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

Die nachfolgende Untersuchung ermittelt, inwieweit die im

Planbereich liegenden Bauflächen durch die A 52 beeinträchtigt werden.

Als Grundlage für die Berechnung der Oberschreitung des Orientierungswertes nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 diente eine schalltechnische Untersuchung des Landesstraßen- und Autobahnamtes Bochum, die im Zusammenhang mit der nachträglich errichteten Lärmschutzwand entlang der A 52 erstellt wurde.

Aus dieser Untersuchung ergibt sich für die genannte Straße ein Mittelungspegel von 73,6 dB tags und 65,8 dB nachts.

Die Beurteilung der gegebenen bzw. zu erwartenden Immissionsbelastung im Plangebiet erfolgt anhand der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebietes (WA/WS) wie sie im Plangebiet festgesetzt sind, werden in der DIN 18005, Beiblatt 1, mit 55 dB am Tag und 45 dB in der Nacht und für reine Wohngebiete mit 50 dB am Tag und 40 dB in der Nacht angegeben.

Die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Beurteilungspegel berücksichtigen bereits die Abminderung durch die vorhandene Lärmschutzwand und beziehen sich auf unterschiedliche horizontale Abstände zur Straßenachse. Die Orientierungswerte werden daher je nach Nähe zu der Schallquelle entsprechend unterschiedlich überschritten.

Beurteilungspegel tags / nachts an der A 52

horizontaler Abstand zur Straßenachse	A 52	Orientierungswert für WA/WS Gebiete nach Beiblatt 1, DIN 18005	Überschreitung des Orientierungswertes
36 m	63,3 / 57,5 dB	(siehe die mit "A"	8,3 / 12,5 dB
56 m	61,8 / 54,0 dB	gekennzeichneten Baugebiete)	6,8 / 9,0 dB
76 m	59,8 / 52,0 dB	- 55,0 / 45,0 dB -	4,8 / 7,0 dB
96 m	58,4 / 50,6 dB		3,4 / 5,6 dB
108 m	57,7 / 49,9 dB	(siehe das mit "B" gekennzeichnete Baugebiet)	2,7 / 4,9 dB
108 m	57,7 / 49,9 dB	Orientierungswert für WR - 50,0 / 40,0 dB (siehe die mit "C" gekennzeichneten Baugebiete)	7,7 / 9,9 dB

Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurden bei der Entwicklung des Änderungsentwurfes 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.

Da sich die Schallimmissionen auf den gesamten Planbereich auswirken, werden die passiven Schallschutzmaßnahmen im gesamten Planbereich festgesetzt.

Die im Bereich der vorhandenen Lärmschutzwand festgesetzte öffentliche Grünfläche soll eine optische Auflockerung und Abschirmung dieser Lärmschutzanlage ermöglichen, so daß über eine intensive Bepflanzung die monotone Wirkung dieser baulichen Anlage auf die angrenzende Wohnsituation vermieden wird.

Erschließung und Kosten

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die vorhandene Gladiolenstraße und über ein nach Westen verlaufende neu zu bauende öffentliche Verkehrsfläche. Ober diese Verkehrsfläche sollen nicht nur die Baugrundstücke erschlossen werden, sondern sie dient auch als Zufahrt zu dem nordwestlich des Planbereichs gelegenen Regenüberlaufbecken und nimmt den bereits vorhandenen Vorflutkanal für die gesamte Blumensiedlung auf. Da durch die auf ein Mindestmaß begrenzte Breite dieser öffentlichen Verkehrsfläche ein Befahren mit Müllentsorgungsfahrzeugen nicht möglich ist, sind zentral im Bereich der Gladiolenstraße Gemeinschaftsstellplätze für Müllgefäße nachrichtlich dargestellt.

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser und Strom erfolgt durch die öffentlichen Netze der Gelsenwasser AG und der VEW. Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch den städtischen Kanal.

Der Stadt Marl entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes folgende Kosten:

Für den Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca. 42.000,-- DM
Für die öffentliche Grünfläche	ca. 15.000,-- DM

Die Finanzierung dieser Kosten erfolgt aus Haushaltsmitteln der Jahre 1991 - 1995.

Marl, den 20.09.1991

Breugst
Beigeordneter