B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Marl für den Bereich Wellerfeldweg / Breddenkampstraße

---

I. Anlass zur Aufstellung und räumlicher Geltungsbereich

Wegen des dringenden Bedarfs an Baugrundstücken in der Stadt Marl sollte der Bereich östlich des Wellerfeldweges erschlossen (siehe auch unter III dieser Begründung) und zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der angrenzende Teil des Grünzuges des Loekampbaches gesichert werden. Das Verfahrensgebiet für den Bebauungsplan Nr. 49 umfasst den Bereich nördlich der Breddenkampstraße zwischen dem Wellerfeldweg und der Loekampstraße sowie die Flurstücke 60, 61, 248, 306 und 307 der Flur 128 westlich des Wellerfeldweges.

Entgegen der Auffassung des Petitionsausschusses des Landtages, der Planbereich sei nach § 34 Bundesbaugesetz zu beurteilen, ist die Stadt Marl weiterhin der Ansicht, dass hier der § 33 Bundesbaugesetz anzuwenden ist und hält die Aufstellung eines Bebauungsplanes weiterhin für erforderlich.

II. Planung und Bebauung

Der Plan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Städtebauliche Pläne und Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz und nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen bestehen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 nicht.

Der Plan setzt fest:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. die- Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
3. die Flächen für Stellplätze und Garagen
4. die öffentlichen Verkehrsflächen, die Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
5. die Flächen für Versorgungsanlagen (Umformerstationen)
6. die öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen, Spielplätze)
7. die Flächen für die Landwirtschaft
8. die mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belastenden Flächen
   - 8.1 die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen zu Gunsten der jeweiligen Anlieger
   - 8.2 die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen zu Gunsten der Stadt Marl
   - 8.3 die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit
9. die Fläche für die Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftsstellplätze, Mülltonnensammelplätze)
10. die Erhaltung von Bäumen
11. die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Punkt 6 der Textfestsetzung). Für das Baugebiet WR I (Gartenhofbebauung) ist dem Bebauungsplan als nachrichtlicher Bestandteil ein Gestaltungsvorschlag beigefügt;
12. die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches.

Es handelt sich um einen Plan im Sinne von 5 30 Bundesbaugesetz. Die Festsetzungen über Alt und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der Baunutzungsverordnung. Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie für Stellplätze und Garagen sind im Plan festgesetzt. Im übrigen ist Platz für Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen genügend vorhanden. Stellplätze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im einzelnen nachzuweisen. Die Errichtung von Spielplätzen ist in den öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

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.

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 Bergbaus

Um die Bauwerke wirksam und in angemessener Weise gegen eventuelle Bergschäden zu sichern, ist schon vor Beginn der Einzelplanungen mit dem Bergbau Verbindung aufzunehen, 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 Fertigbau-

weise sollte wenigstens das unterste Geschoß in konventioneller Bauweise ausgeführt werden. Versetzte Geschosse sind zu vermeiden.

III. Bodenordnung, Erschließung und Kosten

Da die Erschließung und Bebauung im Planbereich mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde bereits verwirklicht ist, sind Bodenordnungsmaßnahmen für die Bebaubarkeit nicht mehr erforderlich. Fair einen Teil des endgültigen Straßenausbaues und die öffentlichen Grünflächen ist noch Grunderwerb erforderlich.

Die Erschließung erfolgt vom Wellerfeldweg, der Straße "Im Singelsen" und von privaten und öffentlichen Wohnwegen her. Die Abwasser werden über das Kanalnetz der Stadt Marl abgeleitet. Die Versorgung mit Wasser und Strom erfolgt durch die öffentlichen Netze. Der Stadt Marl sind durch den Bau der Erschließungs- und Abwasseranlagen Kosten entstanden. Diese Kosten werden satzungsgemäß auf die erschlossenen Grundstücke verteilt. Während der Planaufstellung im Jahre 1973 wurden die Kosten wie folgt veranschlagt:

Für den Straßenbau einschl. Beleuchtung	1.034.000,- DM
und für den Kanal	450.000,- DM

Da der Kanal inzwischen gebaut; ist und die Straßen zum größten Teil hergestellt sind, brauchen über die vorgesehene Finanzierung keine Aussagen mehr gemacht zu werden. Die Finanzierung des noch notwendigen Grunderwerbs erfolgt aus laufenden Haushaltsmitteln.

Marl, 28.02.1978

gez. Pieper

Beigeordneter

E r g ä n z u n g

zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Marl

Der Rat der Stadt Marl hat aufgrund der Anregungen und Bedenken, die während der öffentlichen Auslegung vom 20.03.1978 bis 20.04.1978 vorgebracht wurden, die Änderung des Bebauungsplanes in einigen Punkten beschlossen.

Da der Weg in der öffentlichen Grünfläche zur Straße "Im Singelsen" entfallen soll, soll die Fußwegeverbindung zur öffentlichen Grünfläche an der Breddenkampstraße hinter den Häusern "Im Singelsen" 14 - 18 durch eine 15 m breite öffentliche Grünfläche geführt werden.

Die Fläche für die Landwirtschaft wird in diesem Bereich aufgehoben.
Die Fläche für die Landwirtschaft an. der Ecke Loekampstraße/Breddenkampstraße ist wegen vorhandener Geländesprünge nicht ausschließlich von der Loekampstraße zu bewirtschaften. Aus diesem Grunde werden von der Breddenkampstraße zwei mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen zugunsten des jeweiligen Eigentümers der landwirtschaftlichen Fläche in der öffentlichen Grünfläche festgesetzt.
Die Finanzierung der Kosten für den durch die Änderung noch notwendigen Grunderwerb erfolgt aus laufenden Haushaltsmitteln.

Marl, 10.07.1978

gez. Pieper

Beigeordneter

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Marl

I. Anlass zur Änderung und Änderungsbereich

Der seit dem 18.04.1971 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 49 sieht für den Bereich an der Ecke Breddenkampstraße/Wellerfeldweg eine großzügig bemessene überbaubare Fläche für eine max. II-geschossige Bebauung und eine 3 m breite Verkehrsfläche als Fußwegverbindung zwischen der Rheinischen Straße und der Breddenkampstraße vor. Da der Grundstückseigentümer inzwischen konkretere Vorstellungen über die Bebauung seines Grundstücks hat, soll der Bebauungsplan zur Erschließung für eine weitere Eigenheimbebauung geändert werden.

Il. Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung ist aus dem z. Zt. geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Marl entwickelt.

Im Norden und Westen grenzt an den Änderungsbereich die vorhandene Wohnbebauung an der Rheinischen Straße, die aus 1-geschossissen Einzelhäusern besteht. Südlich der Breddenkampstraße grenzt an den Planbereich eine 1-geschossige Wohnbebauung, die aus Doppelhäusern besteht, östlich des Wellerfeldweges setzt der Bebauungsplan ein reines Wohngebiet für eine 1-geschossige Einzelhausbebauung fest. Diese Bebauung ist inzwischen vollständig verwirklicht.

Entsprechend diesem städtebaulichen Gesamtbild soll im Änderungsbereich ebenfalls ein reines Wohngebiet für eine 1-geschossige Einzelhausbebauung festgesetzt werden. Im Bereich des vorhandenen Wohnhauses am Wellerfeldweg soll es bei der Festsetzung von max. 2 Geschossen bleiben. Die großzügig bemessenen überbaubaren Flächen ermöglichen unterschiedliche Grundstückszuschnitte und eine individuelle Gruppierung der Neubebauung. Diese Festsetzungen sollen irr Verbindung mit der Festlegung der Mindestgröße der Baugrundstücke auf 500 m^2 das gewachsene Siedlungsbild städtebaulich ergänzen.

Gemäß den im Plan enthaltenen Gestaltungsfestsetzungen sind für den Änderungsbereich Satteldächer mit 25° Dachneigung ohne Drempel vorgeschrieben. Es ist allerdings beabsichtigt, im Zusammenhang mit dem Erlass einer Gestaltungssatzung gemäß § 81 Abs. 1 BauO NW für die angrenzenden Bereiche auch für den Änderungsbereich neue Gestaltungsvorschriften außerhalb des Bebauungsplanes zu erlassen. Danach ist für den Änderungsbereich beabsichtigt, Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 40° festzusetzen.

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der z. Zt. gültigen Fassung der Baunutzungsverordnung. Stellplätze und Garagen können auf den überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen in ausreichender Zahl angeordnet werden. Stellplätze und die übrigen gem. BauO NW erforderlichen Anlagen sind im Baugenehmigungsverfahren im einzelnen nachzuweisen.

Altlasten sind weder im Planbereich noch in der näheren Umgebung bekannt.

Baudenkmäler sind im Planbereich nicht vorhanden, so dass in dieser Hinsicht denkmalpflegerische Belange nicht berührt werden.
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.

Bodenordnung, Erschließung, soziale Maßnahmen, Kosten und Finanzierung
Zur Realisierung der Planungsabsichten sind Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich.
Die Erschließung erfolgt über eine neu auszubauende ca. 4,20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von der Rheinischen Straße her. Weil die im westlichen Änderungsbereich bisher festgesetzte 3 m breite öffentliche Verkehrsfläche entfallen soll, erhält die Erschließungsstraße eine 3 m breite Verbindung als Fuß- und Radweg bis zur Breddenkampstraße. Die im Bebauungsplan festgesetzte Breite der Verkehrsfläche für den Wellerfeldweg zwischen der Straße Im Singelsen und der Breddenkampstraße wird für den Ausbau im jetzigen Zuschnitt nicht mehr benötigt. Die nicht mehr benötigte Verkehrsflache soll dem westlich angrenzenden Bauland zugeschlagen werden. Weg der auf ein Mindestmaß beschränkten Ausbaubreite der neuen Wohnstichstraße kann diese nicht mit Müllentsorgungsfahrzeugen befahren werden. Aus diesem Grunde ist an der Einmündung der geplanten Wohnstichstraße in die Rheinische Straße ein Standort für einen Mülltonnensammelplatz nachrichtlich dargestellt.

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität erfolgt

durch die öffentlichen Netze der Gelsenwasser AG und der Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen AG. Die Abwässer werden im Mischsystem über das städt. Kanalnetz zur Kläranlage Marl-Ost und von dort in den Sickingmühlenbach geleitet (s. Anlage Formblatt Be- u. Entwässerung Amt 66).

Grundsätze für soziale Maßnahmen sind nicht darzulegen, da nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Änderungsbereich wohnenden und arbeitenden Menschen nicht zu erwarten sind.

Der Stadt Marl entstehen durch die Verwirklichung der Änderung weitere Kosten. Diese Kosten betragen überschlägig:

für den Straßenbau einschl. Beleuchtung ca. 65 000,- DM
für den Kanal ca. 30 000,- DM

Die Finanzierung der Kosten für den Straßenbau und für den Kanal ist frühestens aus Haushaltsmitteln des Jahres 1989 möglich.

Marl, 31.03.1988

gez. Breugst

Beigeordneter

Anlage:
Formblatt Be- und Entwässerung (Amt 66)

Anlage:

Stadt Marl, Tiefbauamt Marl, 20.10.1987
Amt 66-2

Wassertechnisches Formblatt zu Plänen gemäß § 2 BBauG

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 1. Änderung (Bereich: Wellerfeldweg)

1. Wasserversorgung
Das Plangebiet wird zentral durch Gelsenwasser mit Trinkwasser versorgt.

2. Entwässerung
Das Plangebiet wird zentral durch die städtische Kanalisation im Mischsystem entwässert.
Ein entsprechender genereller Entwässerungsentwurf liegt gemäß § 45 LWG genehmigt vor.
Der vorhandene Entwässerungsentwurf wird überarbeitet.
Das Abwasser wird über den Hauptsammler in der „Langehegge“, Hauptsammler Marl-Ost über die Kläranlage Marl-Ost in den Sickingmühlenbach (Gewässer 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 RÜ Wellerfeldweg überströmende Wasser wird in den Freerbruchbach (Gewässer II. Ordnung) eingeleitet.

Der Bachlauf soll ausgebaut werden. Nach Vorliegen der Planfeststellungsunterlagen für den Loemühlenbach sollen die entsprechenden Unterlagen für den Freerbruchbach erstellt werden.

3. Vorhandene Gewässer
Innerhalb des Plangebietes sind keine Gewässer vorhanden.
Das für die Änderungen erforderliche Gelände ist als Vorbehaltsfläche in die Pläne eingetragen.

4. Sonstige wasserwirtschaftliche Angelegenheiten: keine

Begründung

der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Marl

Endstandsfassung vom

Der seit dem 18.04.1979 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 49 setzt für das Grundstück Loekampweg Nr. 69 „Fläche für die Landwirtschaft“ fest. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus, das lediglich Bestandsschutz genießt. Der Eigentümer beabsichtigt das Gebäude heutigen Wohnverhältnissen anzupassen. Die geplanten Umbaumaßnahmen würden aber den Rahmendes Bestandschutzes überschreiten. Daher hat der Eigentümer beantragt, den Bebauungsplan zu ändern und dabei das Grundstück als Wohngebiet mit einer überbaubaren Fläche für das eingeschossige Wohnhaus festzusetzen.
Mit Rücksicht darauf, dass für das Wohnhaus schon lange kein Bezug zur Landwirtschaft mehr besteht und im Rahmen des Bestandschutzes der heutigen Wohnverhältnissen entsprechende Wohnraum nicht erhalten werden kann, soll der Bebauungsplan geändert werden. Entsprechend der Lage des Grundstücks soll hier "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt werden. Die überbaubare Fläche und die Geschoßzahl werden entsprechend dem vorhandenen Wohnhaus festgesetzt. Wegen der engen Begrenzung der überbaubaren Fläche kann auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet werden.
Auf der gegenüberliegenden Seite der Loekampstraße schließt sich ein zum Bogenschießen genutztes Sportgelände an. Von dieser Nutzung gehen keine Belästigungen aus, die sich mit der Wohnnutzung nicht vereinbaren ließen. Ca. 200 m südöstlich (gemessen bis Mitte Sportplatz - Schallausgangspunkt) befindet sich das nächstgelegene von zwei Fußballspielfeldern, die zu Trainingszwecken und für den Spielbetrieb genutzt werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 c (Greifenberger Straße) wurde für die vergleichbar genutzte Sportanlage an der Gesamtschule eine Beurteilung von Geräuscheinwirkungen durch Freizeiteinrichtungen nach der VDI 3724 (Entwurf Februar 1989) vorgenommen ***[Auszug siehe Anlage].*** Diese Richtlinie war der Vorläufer der heutigen Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18. Juli 1991 (BGBl. 1991 I S. 1588). Da sich die Ermittlungsmethoden sowie die Immissionsrichtwerte nicht geändert haben, können diese so ermittelten werte zum Vergleich herangezogen werden. Diese Ermittlungen haben damals ergeben, dass von einer solchen Anlage in einem Abstand von 200 m keine Lärmimmissionen mehr auftreten, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären. Von den angrenzenden "Flächen für die Landwirtschaft" ist davon auszugehen, dass hier keine Nutzungen wie z. B. intensive Tierhaltung betrieben werden, die sich mit einer Wohnnutzung nicht vereinbaren ließen.
Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über den vorhanden Loekampweg, der in diesem Bereich ausgebaut ist.
Durch die beabsichtigte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass für die Änderung die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch in der z. Zt. geltenden Fassung Anwendung finden.
Durch die Verwirklichung dieser Änderung entstehen der Stadt Marl keine weiteren Kosten.

Marl, 01.03.1993

gez. Breugst

Beigeordneter

Anlage siehe Seite 2

Anlage:

Auszug aus der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 72 c

„… Die vorhandene Sportanlage nördlich des Plangebietes wird an allen Wochentagen für Trainings- und Spielbetrieb, insbesondere Fußball genutzt, so das entsprechend der Sportart 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 Zuschauerbeteiligung bestimmt und unterscheiden sich somit erheblich von den Straßenverkehrsgeräuschen. Der Bereich der nördlich heranrückenden Bebauung 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 Geräuschentwicklungen durch Freizeiteinrichtungen (z. B. Sportanlage) zusammengefasst, so das eine Beurteilung nach einheitlichen Gesichtspunkten möglich ist.
Aufgrund vorliegender Messdaten und Untersuchungen kann von einem Schallleistungspegel von 110 dB bei Fußballspielen mit wenig Zuschauerbeteiligung (etwa bis 200 Zuschauern) einschließlich Trainingsbetrieb ausgegangen werden.
Die nachfolgende Untersuchung ermittelt, inwieweit die im Plangebiet liegenden Bauflächen durch die vorhandene Sportanlage beeinträchtigt werden. Als Grundlage für die Berechung der Überschreitung des Orientierungswertes dient die VDI-Richtlinie 3724 (Entwurf Februar 1989).
Der Beurteilungspegel für diese Sportanlage setzt sich zusammen aus dem für den jeweiligen Beurteilungszeitraum ermittelten Mittlungspegel 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 Beurteilungspegel tags von 57,46 dB. Die Ermittlungen beziehen sich auf die überwiegende Nutzung an Werktagen, da an diesen Tagen ein besonderes Schutzbedürfnis ermittelt wurde.

Beurteilungspegel tags (8.00 Uhr bis 20.00 Uhr / 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr)

horizontaler Abstand zur Sportanlage	Richtwert für WA-Gebiete nach Tabelle 1, VDI-Richtlinie 3724 (Entwurf Februar 1989)	Orientierungswert für WA-Gebiete nach Beiblatt 1, DIN 18005	Überschreitung des Orientierungswertes
110 m	52,6 / 56,2 dB	- 55,0 / 50,0 dB	- / 6,2 dB
135 m	50,7 / 54,3 dB	(siehe die mit	- / 4,3 dB
150 m	49,6 / 53,2 dB	A, B, E und G	- / 3,2 dB
160 m	49,0 / 52,6 dB	gekennzeichneten	- / 2,6 dB
180 m	47,9 / 51,5 dB	Baugebiete)	- / 1,5 dB
200 m	46,9 / 50,5 dB		- / 0,5 dB

Unter Zugrundelegung der Richtwerte nach VDI-Richtlinie 3724, Tabelle 1, wäre entlang der vorhandenen Sportanlage eine schallimmissionsfreie Bebauung erst ab ca. 200 m Entfernung möglich. Der Bebauungsplanentwurf sieht Bauflächen bereits in ca. 110 m Entfernung von der Mitte des Sportplatzes vor. Die Richtwerte werden daher je nach Nähe zur Schallquelle am Tag um 0,5 dB bis 4,3 dB überschritten.
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 und den Richtwerten nach VDI-Richtlinie 3724 (Entwurf Februar 1989, Tabelle 1) 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 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 dB bis 30 dB festgesetzt sind, empfohlen. bei dem ermittelten höchsten Außengeräuschpegel von ca. 66 dB am Tag müsste demnach eine Schalldifferenz um min. 36 dB bis ca. 41 dB hergestellt werden. Dies kann durch den Einbau von Schallfenstern der Klasse 4 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 44 dB erreicht werden. Für die geringer belasteten Baugebiete wird empfohlen, Schallschutzfenster entsprechend den Schallschutzklassen nach der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden, wobei in Neubauten als Standard bereits Fenster eingebaut werden, die aufgrund ihrer Schall- und Wärmedämmung der Schallschutzklasse 2 entsprechen. …“

Begründung

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49

Der Bebauungsplan Nr. 49 ist seit dem 18.04.1979 rechtsverbindlich

Im bereich westlich der Loekampstraße sieht der Bebauungsplan „Fläche für die Landwirtschaft“ vor. Die vorhandene Hofstelle - Loekampstraße Nr. 37 - wird von dieser Festsetzung überplant.

Für den vorhandenen Gebäudebestand (Wohngebäude mit kleineren Stallgebäuden und Reithalle) sind keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Im Rahmen der Betriebsnutzung und der damit verbunden Existenzsicherung sind somit bauliche Erweiterungen nicht möglich.

Durch die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen sollen zum einen die vorhandenen Gebäude in ihrem Bestand gesichert und zum anderen die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses ermöglicht werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das Wohngebäude mit max. zwei Geschossen und für die vorhandenen Betriebsgebäude mit einem Geschoss festgesetzt.

Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes wird der Eingriff in Natur und Landschaft nur unwesentlich berührt, so dass Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Sinne des § 1 a Baugesetzbuch nicht bestehen.

Marl, 20.05.1998

gez. Breugst

1. Beigeordneter

B e g r ü n d u n g

zur 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Marl für den Bereich „Wellerfeldweg“

Endstandsfassung vom 19.07.2006

Der Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Marl ist seit dem 18. April 1979 rechtsverbindlich.

Die Änderung erfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 49 östlich des Wellerfeldweges und nördlich der Breddenkampstraße.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 49 enthält Textfestsetzungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 sowie den Hinweis, dass der Bebauungsplan Nr. 49 nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 aufgestellt wurde. In der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungsformen ist auch heute noch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 die BauNVO von 1977 als Rechts- und Beurteilungsgrundlage anzuwenden.

Die Baunutzungsverordnung wurde zwischenzeitlich geändert, um sie den inzwischen gewandelten städtebaulichen Aufgaben und der sich aus der Praxis ergebenen veränderten Bau- und Nutzungsformen anzupassen.

Die BauNVO enthält das Instrumentarium, mit dem die Gemeinden ihre städtebauliche Entwicklung sinnvoll und funktionsgerecht gestalten können. Sie regelt im wesentlichen die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich Nebenanlagen.

Unter anderem beziehen sich die ergänzenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 auf allgemein zulässige oder ausnahmsweise zulässige Anlagen in den jeweiligen Baugebieten. Die Ergänzung des Nutzungskatalogs für die Art der baulichen Nutzung reagiert auf die veränderten städtebaulichen Bedürfnisse bzw. Erfordernisse in der Stadtentwicklung. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bilden in der Regel die städtebauliche Grundkonzeption eines Bebauungsplanes.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 49 setzt als Art der baulichen Nutzung für die inzwischen verwirklichte Bebauung reine Wohngebiete fest. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Aufgrund veränderter individueller und sozialer Problemlagen in der Gesellschaft sind nach der Baunutzungsverordnung von 1990, im Zuge des Wandels des Wohnbegriffs, auch Wohngebäude zulässig, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Diese Klarstellung der Form der wohnhaften Nutzung reagiert aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit auf die sozialen Bedürfnisse in der Stadtplanung.

Aufgrund der inzwischen veränderten Bau-, Planungs- und Nutzungsbedürfnisse erscheint es sinnvoll, Planungsvoraussetzungen nach dem inzwischen geänderten, heutig geltenden Recht der Baunutzungsverordnung zu schaffen und den Bebauungsplan Nr. 49 entsprechend zu ändern.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 bereits bebaut ist, beziehen sich Zulässigkeiten von weiteren Vorhaben bzw. Nutzungen überwiegend im Bestand. Als Beurteilungsgrundlage soll nunmehr die Baunutzungsverordnung in der z. Zt. geltenden Fassung (BauNVO 1990) dienen, um

so den veränderten Bau-, Planungs- und Nutzungsbedürfnissen im Baubestand gerecht zu werden.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und sich der vorhandenen Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt.

Da mögliche Vorhaben im Baubestand nicht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird gemäß § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 bezieht sich auf die Textfestsetzung Nr. 1 „Maß der baulichen Nutzung“ und auf den Hinweis, dass der Bebauungsplan nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 aufgestellt wurde.

Der textliche Hinweis in der Textfestsetzung und in den genannten Rechtsgrundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes – Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 - wird durch den Text „Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBL. I 132)“ ersetzt.

Die Textfestsetzung Nr. 1 „Maß der baulichen Nutzung“ und der Hinweis auf die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes wird entsprechend geändert.

Marl, 19.07.2006
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L. S. gez. Rath

Rath
Baudezernent