Erstausfertigung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 a der Stadt Marl

I. Anlaß der Aufstellung und räumlicher Geltungsbereich

Im Bereich zwischen der Bergstraße, der Langehegge, dem Freerbruchbach und der Wiesenstraße soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die dort vorhandenen Freiflächen einer Wohnbaunutzung zuzuführen. Dabei sollen die vorhandenen Grünflächen (Dauerkleingartenanlage und Wald) erhalten werden.

Wegen eines notwendigen Ausbaus des Freerbruchbaches wurden von den Wasserbehörden Bedenken gegen die Weiterführung des Planverfahrens geäußert. Der größte Teil des bebauten bzw. für eine Wohnbaunutzung vorgesehenen Bereichs zwischen der Wiesenstraße, der Bergstraße, der Langehegge und den vorhandenen Dauerkleingärten an der Wiesenstraße wird von diesen Bedenken nicht berührt. Um für die restliche Bebauung dieses Bereichs eine planungsrechtliche Grundlage zu erhalten, soll dieser Teilbereich als Bebauungsplan Nr. 4 a zunächst allein weitergeführt werden.

II. Ziele und Zwecke der Planung

Der Plan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den Ausbau des östlich des Planbereichs dargestellten Freerbruchbaches ist ein Verfahren nach dem Wasserhaushaltsgesetz eingeleitet.

Andere städtebauliche Pläne mit Festsetzungen nach § 9 BBauG und nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen bestehen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 a nicht.

Im Norden schließt an den Planbereich die überwiegend II- aber teilweise bis zu IV-geschossige Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern auf der Nordseite der Bergstraße an. Im Osten grenzt an den Planbereich die Wohnanlage eines Schwesternwohnheimes mit bis zu V-geschossigen Gebäuden an. Südöstlich des Planbereichs bis zur Wohnbebauung an der Straße "Langehegge" schließen sich die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen des sogenannten Außenbereichs gemäß § 35 BBauG an. Im Süden schließt sich an den Planbereich eine Dauerkleingartenanlage an, die bei Fortführung des Verfahrens für den Restbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 dort auch als solche festgesetzt werden soll. Im Westen befindet sich südlich des Lehmbecker Pfads eine I- bis II-geschossige Wohnbebauung und nördlich des Lehmbecker Pfades eine Kath. Hauptschule und das Kirchenzentrum der Josefkirche mit dem Kirchengebäude und bis zu II-geschossigen Bauten für andere kirchliche Einrichtungen.

Innerhalb des Planbereiches befinden sich nördlich des Lehmbecker Pfades die IV-geschossigen Gebäude des Kreisgesundheitsamtes und

der Verwaltung der Neuen Marler Baugesellschaft und an der Bergstraße ein II- und ein IV-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus sowie die bis zu II-geschossigen Gebäude einer Tankstelle mit einer Kfz-Werkstatt. Die südlich des Lehmbecker Pfades vorgesehene Wohnbebauung ist zum größten Teil schon verwirklicht. Die vorgesehene Bebauung für die restlichen noch zu bebauenden Grundstücke fügt sich somit in die städtebauliche Gesamtkonzeption ein.

Südlich des Lehmbecker Pfades soll der Bebauungsplan hauptsächlich eine Eigenheimbebauung ermöglichen. Im Bereich zwischen dem Lehmbecker Pfad und der Bergstraße - L 798 (Ortsdurchfahrt) - soll entsprechend der vorhandenen und zu erwartenden Nutzung "Mischgebiet" festgesetzt werden.

Es wird darauf hingewiesen, daß die LKW-Garagen auf dem Flurstück 166, am Lehmbecker Pfad, nach den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr zulässig wären.
Im westlichen Teil des Mischgebietes wurde auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet, da dies den betriebsbedingten Bedarf der vorhandenen wie noch zu errichtenden Gebäude stören könnte.
Südöstlich des Gebäudes Bergstraße Nr. 101 liegt in der alten Trasse des Lehmbecker Pfades noch ein städtischer Kanal. Über diesen Kanal werden heute noch der Parkplatz am Lehmbecker Pfad und das Gebäude Bergstraße Nr. 105 entwässert. Da es nicht sinnvoll ist, diesen Bereich an der Bergstraße von einer Bebauung auszunehmen, wird diese Leitung planungsrechtlich nicht gesichert. Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, daß bei einer Bebauung dieses Grundstückes Ersatz für die Entwässerung der genannten Gebäude und Anlagen geschaffen werden muß.

Wie den als Anlage zur Begründung beigefügten Berechnungen gem. der Vornorm DIN 18005 entnommen werden kann, gehen von der Bergstraße und den Straßen Lehmbecker Pfad und Langehegge Lärmemissionen aus, die den Planungsrichtpegel überschreiten. Durch Überlagerung der Lärmbelastung aus dem Verkehr auf den vorgenannten Straßen ergeben sich Pegelerhöhungen. Aus diesem Grunde werden durch Text Festsetzungen getroffen, daß für den Bereich des Mischgebietes durch besondere Vorkehrungen der äquivalente Dauerschallpegel von bis zu 8 dB(A) und für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes südlich des Lehmbecker Pfades zwischen den Straßen Flößwiese und Langehegge von bis zu 9 dB(A) abgefangen wird.
Für die noch verbleibende Überschreitung von bis zu 10 dB(A) wird empfohlen, bei der Bebauung im gesamten Planbereich besondere bauliche Vorkehrungen gegen die Lärmemissionen der angrenzenden Straßen zu treffen.

Es handelt sich um einen Plan im Sinne von § 30 BBauG. Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der zur Zeit geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung.
Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Stellplätze und Garage, sind im Plan festgesetzt. Im übrigen können Stellplätze und Garagen in ausreichender Zahl auf den Baugrundstücken angeordnet werden.

Stellplätze und die übrigen gemäß BauONW erforderlichen Anlagen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im einzelnen nachzuweisen. Die erforderlichen Kinderspielplätze gemäß dem Runderlaß des Innenministers vom 31.07.1974 in der Fassung vom 29.03.1978 (MBl. NW. 1978 S. 649) befinden sich in dem südlichen Teil des Gesamtplanbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4, für den das Planverfahren erst später weitergeführt werden soll. Aus diesem Grunde wird darauf hingewiesen, daß auf dem Gelände der Kath. Hauptschule ausreichende Spielmöglichkeiten sichergestellt sind.

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

Es ist nicht auszuschließen, daß bei der Verwirklichung des Planes Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich werden. Deshalb hat der Rat der Stadt Marl in seiner Sitzung am 30.06.1977 die Umlegung gemäß § 46 BBauG angeordnet.

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt über vorhandene Straßen sowie über private Wohnwege.

Die Abwässer werden über das vorhandene städt. Kanalnetz im Mischsystem über den Hauptsamller in der Kinderheimstraße / Bachäckerweg durch die Kläranlage Marl-Ost in den Sickingmühlenbach geleitet. Die Strom- und Wasserversorgung wird durch die öffentlichen Versorgungsnetze der VEW bzw. der Gelsenwasser AG gesichert.

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

Da die Straße "Flößwiese" gemäß § 33 in Verbindung mit § 125 BBauG bereits während der Planaufstellung zum Teil ausgebaut worden ist, entstehen der Stadt Marl voraussichtlich nur noch Kosten in Höhe von 80.000,-- DM, die aus laufenden Haushaltsmitteln finanziert werden können.

Der Bereich Lehmbecker Pfad ist erschließungsmäßig abgerechnet, dies gilt nicht für den Bereich Wiesenstraße.

Marl, 04.07.1984

Pieper
Beigeordneter

Diese Begründung hat gem. § 2 a (6) BBauG in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch das Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), in der Zeit vom 30.07.1984 - 20.08.1984 öffentlich ausgelegen.

Marl, den 15.10.1984

Der Stadtdirektor
Im Auftrag

Beier
Stadtvermessungsdirektor

Diese Begründung hat gem. § 2 a (6) BBauG in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch das Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), in der Zeit vom 03.04. - 03.05.1985 öffentlich ausgelegen.

Marl, den 08.05.1985

Der Stadtdirektor
Im Auftrag

Krömann
Stadtbauamtsrat

Erstausfertigung

Anlage zu Sitzungsvorlage Nr. 296

Ergänzung

der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 a der
Stadt Marl

Es ist beabsichtigt, den Straßenraum der Wiesenstraße vor der Einmündung in die stark befahrene Bergstraße optisch etwas einzuengen. Aus diesem Grunde soll auf dem östlich angrenzenden Baugrundstück ein 1,5 m breiter Streifen entlang der Wiesenstraße mit Bäumen und Sträuchern dicht bepflanzt werden. Im Plan sind drei Ein- und Ausfahrten festgesetzt, die den Pflanzstreifen für die erforderlichen Grundstückszufahrten unterbrechen.

Die Sortiments- und Größenbeschränkungen von Einzelhandelsbetrieben im Planbereich erfolgt zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung. Gemäß dem Gebietsentwicklungsplan gibt es in Marl die Siedlungsschwerpunkte Marl-Mitte und Marl-Hüls. In diesen beiden Siedlungsschwerpunkten sind in der Vergangenheit Geschäftszentren entstanden, die z. T. mit Landesmitteln gefördert worden sind. Durch die Sogwirkung eines größeren Einzelhandelsbetriebes im Planbereich würde der Bestand und die Entwicklung dieser beiden Marler Geschäftszentren gefährdet.

Marl, 28.03.1985

Pieper
Beigeordneter

Diese Begründung hat gem. § 2 a (6) BBauG in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch das Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), in der Zeit vom 03.04.-03.05.1985 öffentlich ausgelegen.

Marl, den 08.05.1985

Der Stadtdirektor
Im Auftrag

Krömann
Stadtbauamtsrat

Erstausfertigung

Erganzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 a der Stadt Marl aufgrund des Ratsbeschlusses vom 13.06.1985

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

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um.
Zum Schutze von Bauwerken gegen Bergschaden können Anpassungsmaßnahmen (§ 110 Bundesberggesetz) oder Sicherungsmaßnahmen (§ 111 Bundesberggesetz) erforderlich werden.

Marl, 28.06.1985

Boltz
Beigeordneter