Erstausfertigung

Anlage zu Sitzungsvorlage Nr. 137

13 197

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 100 a der Stadt Marl

I. Anlaß zur Aufstellung und räumlicher Geltungsbereich

Zum Zwecke der Wirtschaftsförderung und wegen entsprechender Nachfrage soll erstmalig in Marl ein Gewerbepark geplant werden. Ein ca. 65 ha großes Gelände im östlichen Stadtbereich zwischen der Zeche Auguste Victoria im Westen und Waldgebieten der Haard im Norden und Nordosten bietet sich an. Südöstlich und südlich dieses Bereiches befinden sich Wohngebiete, die teils noch erweiterungsfähig und infrastrukturell gut ausgestattet sind. In ca. 2,5 km Abstand nach Südwesten liegt einer der beiden Marler Schwerpunkte (gemäß den vorläufigen Richtlinien für die Aufstellung von Standortprogrammen des Landes NRW: Standort Hüls). Überregional ist das Gebiet im Gebietsentwicklungsplan 1966 und im geänderten Gebietsentwicklungsplan 1974 als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich ausgewiesen.

Von dem o.g. Bereich wird der Teil östlich und nördlich der Schmielenfeldstraße bereits gewerblich genutzt und der Bereich westlich der Hülsbergstraße (soweit nicht Kläranlage) ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 als Industriegebiet festgesetzt. Für den restlichen Bereich zwischen der Hülsbergstraße, der Schmielenfeldstraße, der Straße "Zur Höhe", der Straße "Vor den Büschen", der Schildstraße und der Bahnhofstraße soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Zunächst soll jedoch der Bereich südlich der Schmielenfeldstraße und nördlich der Straßen "Vor den Büschen" und "Zur Höhe" einschließlich der Verkehrsflächen im Kreuzungsbereich Schmielenfeldstraße/Bahnhofstraße/Gräwenkolkstraße erschlossen werden und hierfür der Bebauungsplan Nr. 100 a vorweg bearbeitet werden.

II. Planung und Bebauung

Der Plan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für die Straßen "Vor den Büschen", Bahnhofstraße und Gräwenkolkstraße bestehen die förmlich festgestellten Fluchtlinien vom 26.9.1911, 20.9.1932 (dargestellt auf Plan Nr. 17) und 29.9.1929 (dargestellt auf Plan Nr. 19), die gemäß § 173 (3) Bundesbaugesetz als übergeleitete Bebauungspläne weitergelten. Das Verfahren über die Aufhebung dieser Fluchtlinien wird in Kürze ebenfalls eingeleitet. Das für die Abholzung des ca. 15 ha großen minderwertigen Kiefernwaldbestandes notwendige Waldumwandlungsverfahren ist bereits abgeschlossen; die erforderlichen Ersatzaufforstungen wurden bereits durchgeführt. Östlich der Schmielenfeldstraße zwischen der Bahnhofstraße und der Straße "Zur Höhe" wird der Planbereich von Bundesbahngelände (Eisenbahnstrecke Bremen/Wanne-Eickel) berührt. Der Planbereich wird im Westen von der 100 m Zone der im Bau befindlichen A 43(gem. § 9 (2) Bundesfernstraßengesetz)berührt.

Andere städtebauliche Pläne mit Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz und nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen bestehen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 100 a nicht.

196

A4

Der Plan setzt fest:

1. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen
3. Auf den als Sichtdreieck bzw. Vorgarten gekennzeichneten Flächen die Zulässigkeit von Nebenanlagen bis zu der in den Textfestsetzungen genannten Höhe
4. Die Verkehrsflächen, sowie Flächen für das Parken von Fahrzeugen
5. Die öffentlichen Grünflächen (Parkanlage, Spielplatz)
6. Eine mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Gelsenwasser AG
7. Die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BBauG bzw. das Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BBauG (bei Ersatzpflanzungen)
8. Auf den als Sichtdreieck bzw. Vorgarten gekennzeichneten Flächen die äußere Gestaltung (Bepflanzungshöhe)
9. Gemäß § 9 (5) BBauG, daß die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Planes sämtlich im Bergbaugebiet liegen
10. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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 Grund 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.

Zentrale Dienstleistungseinrichtungen und besondere Flächen für Grünanlagen sind außer der Standortqualität, einer Gesamtkonzeption und einem umweltbezogenen Erschließungskonzept nach den Vorstellungen des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk Hauptmerkmal eines Industrie- bzw. Gewerbeparkes. Um den möglichen Bedarf an kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen (z.B. Kantine, Sport, Cafeteria, Sauna, Kinderhort) für die Beschäftigten im Gewerbegebiet zu decken, sind in dem mit "A" gekennzeichneten Baugebiet derartige Anlagen allgemein zulässig. Im Hinblick auf das Gesamtkonzept liegen diese Dienstleistungseinrichtungen zentral im gewerblich-industriellen Sektor von Parkanlagen umgeben.

Auf den öffentlichen Grünflächen befinden sich wertvolle Laubbaumbestände, die als Erholungsgrün, Luftfilter und Sichtschutzkulisse dienen sollen. Die zu erhaltenden Einzelbäume auf den Baugrundstücken sind im Plan festgesetzt. Wird die Beseitigung von Bäumen durch die Errichtung baulicher Anlagen notwendig, so ist das ausnahmsweise zulässig. Diese Bäume sind zu verpflanzen oder als Ersatz neu anzupflanzen. Obwohl die Wohnbebauung in einem Gewerbegebiet stark eingeschränkt ist, kann ein geringer Bedarf an öffentlichen Kinderspielplätzen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist auch in der öffentlichen Grünfläche in der Nähe des Dienstleistungsbereiches die Errichtung eines Kinderspielplatzes vorgesehen.

Den Kaufinteressenten können Industrie- und Gewerbegrundstücke von Tiefen zwischen 40 und 140 m entsprechend dem Betriebsbedarf angeboten werden. Dem Erweiterungsbedarf der vorhandenen Gewerbebetriebe an der Straße "Vor den Büschen" wird an deren Nordseite Rechnung getragen.

Rücksichten auf das im südöstlichen Planbereich gelegene Mischgebiet, das sich außerhalb des Planbereiches zwischen der Schmielenfeldstraße und der Straße "Zur Höhe" fortsetzt, haben zu einer Staffelung der zulässigen Nutzung in Richtung Norden geführt.

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.
Ein Nachweis über den aquivalenten Dauerschallpegel gem. Vornorm DIN 18005 der A 43 ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

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 von 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 und Kosten

Bodenordnungsmaßnahmen sind im Planbereich nicht erforderlich.

Die Erschließung erfolgt durch ein neues Straßensystem, das an den vorhandenen äußeren Erschließungsring Schmielenfeldstraße, Bahnhofstraße und Hülsbergstraße angebunden ist. Die zweispurigen öffentlichen Erschließungsstraßen haben beidseitig Gehweg und eine einseitige Standspur als öffentlichen Parkstreifen. Die Schmielenfeldstraße soll im Südosten bis an die Einmündung in die Bahnhofstraße zweispurig ausgebaut werden. Die Aufweitung der Schmielenfeldstraße in der Nähe der Straßeneinmündung "Zur Höhe" ist zur Erhaltung einer wertvollen Eichenreihe notwendig.

Verkehrlich ist das Gebiet an die Ost-West-Achse L 798 (Bahnhofstraße) direkt und an die Nord-Süd-Achse A 43 (Autobahn Wuppertal - Münster) indirekt über die B 51 angebunden. Der Gewerbepark ist für Klein- und Mittelbetriebe geplant. Ein Gleisanschluß wäre wegen der topographischen Verhältnisse nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich.

Die Versorgung mit Wasser und Strom erfolgt durch die öffentlichen Netze, die Beseitigung der Abwässer durch das vorhandene bzw. bis 1980 auszubauende (Kläranlage Lenkerbeck) Kanalnetz.

174

16

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

Für den Straßenbau einschl. Beleuchtung	2.615.000,-- DM
Für den Kanal innerhalb des Planbereichs	1.200.000,-- DM
Für den Kanal außerhalb des Planbereichs	1.300.000,-- DM
Für die öffentlichen Grünflächen	150.000,-- DM
Für Ersatzaufforstungen	170.000,-- DM
	5.435.000,-- DM

Die Finanzierung der Erschließungsanlagen soll gemäß dem Investitionsplan durch Aufnahme in die Haushalte von 1978 bis 1981 sichergestellt werden.

Ein Teil der Erschließungskosten kann auf die Eigentümer der Baugrundstücke umgelegt werden. Verhandlungen über die Bezuschussung durch eine Landeszuweisung mit dem Regierungspräsidenten in Münster werden z.Z. geführt.

Marl, 13. März 1978

Pieper
Beigeordneter

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) BBauG i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) in der Zeit vom 20.3.1978 bis 20.4.1978 öffentlich ausgelegen.

Marl, den 21.4.1978
Der Stadtdirektor
I. A.

Beier
Stadtvermessungsdirektor

Amt 61 Marl, 5. 1. 1978 A4

Amt 66

Anlage zu Sitzungsvorlage Nr. 137/2

Bebauungsplan Nr. 100 a
hier: Ermittlung der Planungsrichtpegel gem. Vornorm DIN 18005 unter Bezugnahme auf das Schreiben des Landesstraßenbauamtes Bochum vom 14.11.77 und Ihr Schreiben vom 19.12.77

Gemäß der Prognose des Bundesverkehrsministeriums für das Jahr 1990 ist auf dem Abschnitt der A 43 zwischen der L 612 und der A 40 mit folgenden Belastungen zu rechnen:

werktags	18.000 KFZ/Tag
sonntags	31.000 KFZ/Tag
LKW-Anteil	13,9 % (absolut: 2.500)

Diese Angaben beziehen sich auf das Prognosenetz 4 n, das bisher bei Lärmschutzberechnungen vom Straßenneubauamt Recklinghausen zugrunde gelegt wurde.

Gemäß der "Vorläufige Richtlinie für den Schallschutz an Straßen" der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen Ausgabe 1975 wird die mittlere Verkehrsstärke M für die Tages- und Nachtzeit wie folgt ermittelt:

tagsüber:	$M_t = 0{,}06 \quad DTV$
nachts:	$M_n = 0{,}014 \cdot DTV$
sonntags:	$M_s = 0{,}06 \cdot DTV$

Maßgebend ist der Sonntagsverkehr, der sich danach wie folgt ergibt:

$$M_s = 0{,}06 \; DTV = 0{,}06 \times 31.000 = 1.860 \; KFZ/h.$$

Die mittlere Verkehrsstärke nachts beträgt danach:

$$M_n = 0{,}014 \times DTV = 434 \; KFZ/h.$$

Gemäß Bild 1 muß der Vornorm DIN 18005 ergeben sich aus diesen Werten folgende äquivalente Dauerschallpegel in 25 m Entfernung von der Straßenachse und bei freier Schallausbreitung:

tagsüber	65 dB (A)
nachts	58 dB (A)

Da der nächtliche mittlere LKW-Anteil höher anzusetzen ist als der mittlere LKW-Anteil tagsüber, wird ein Ansatz von pn = 45 % entsprechend der vorläufigen Richtlinie für den Schallschutz an Straßen für richtig gehalten. Damit erhöht sich der äquivalente Dauerschallpegel nachts von 58 um 5 auf 63 dB (A).

Aufgrund der Forderung des Landesstraßenbauamtes Bochum, daß Wohnungen, die auch im Industriegebiet gem. § 9 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nur außerhalb der 100 m Zone zugelassen werden dürfen, kann bezüglich der Wohnungen und deren Schallschutz eine zusätzliche Schallpegelminderung durch Abstand angesetzt werden. Bei einem Abstand von 100 m reduziert sich der äquivalente Dauerschallpegel um 6 dB (A) gem. Bild 3 der Vornorm DIN 18005. Damit werden bei freier Schallausbreitung, d.h. ohne Berücksichtigung der Einschnittslage der A 43 im angesprochenen Bereich die äquivalenten Dauerschallpegel tagsüber auf 65 - 6 = 59 dB (A) und nachts auf 63 - 6 = 57 dB (A) reduziert. Diese Dauerschallpegel erhalten jedoch einen Zuschlag aufgrund der Ziffer 2.1.1 e der Vornorm DIN 18005 von 4 dB (A), so daß sich endgültig im Abstand von 100 m gemessen von der Achse der A 43 ein äquivalenter Dauerschallpegel von tags 63 und nachts 61 dB (A) ergibt. Diese Werte liegen beide unter den zulässigen Planungsrichtpegeln von 70 dB (A) für die Tages- und Nachtzeit gem. Tabelle 4 der Vornorm DIN 18005.

Gemäß Generalverkehrsplan der Stadt Marl ist für die Schmielenfeldstraße mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von 1.050 bis 1.085 PKW-Einheiten pro 24 Stunden zu rechnen. Nach Umrechnung in die Dimension "Kraftfahrzeuge pro Stunde" und Berücksichtigung der Tages- und Nachtbelastung sowie des LKW-Anteils ergibt sich für die Zeit tagsüber ein äquivalenter Dauerschallpegel von 49 dB (A) bei freier Schallausbreitung und in 25 m Abstand von der Fahrbahnachse. Die Verkehrsbelastungen während der Nachtzeit liegen so niedrig, daß der äquivalente Dauerschallpegel unter 45 dB (A) liegt. Die Überlagerung der äquivalenten Dauerschallpegel, die durch den Verkehr auf der A 43 und auf der Schmielenfeldstraße hervorgerufen werden, führt zu einer Pegelerhöhung von 0,1 dB (A) gem. Bild 6 der Vornorm DIN 18005. Diese Pegelerhöhung wird vernachlässigt.

Breuget
Dipl.-Ing.

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 a der Stadt Marl

Der seit dem 26.03.1979 rechtsverbindliche Bebauungsplan soll in einigen Teilbereichen geändert werden. Die Änderungen betreffen nicht die ursprüngliche Planungsabsicht.
Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehenen Standorte der 10 kV-Stationen der VEW wurden nach Vorliegen der konkreten gewerblichen Nutzung entsprechend dein Bedarf verlegt. Um die in Anspruch genommenen Flächen planungsrechtlich zu sichern, werden die neuen Standorte in den Bebauungsplan übernommen und festgesetzt. Die vormals vorgesehenen Flächen werden aufgehoben und den angrenzenden Industrie- und Gewerbeflächen zugeordnet.

Östlich der Dieselstraße wurde ein Gewerbebetrieb errichtet, dessen Zufahrt im Rahmen eines Befreiungsantrages über die angrenzende im Plan festgesetzte Grünfläche erfolgt. Die Zufahrt soll planungsrechtlich durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flachen gesichert werden.

Im östlichen Planbereich wird auf Wunsch des Eigentümers ein Teilbereich der Gewerbeflache zugunsten des Mischgebietes aufgehoben.
Westlich der Daimlerstraße grenzen die Gewerbegrundstücke an ihrer Westgrenze an eine im Bebauungsplan festgesetzte, jedoch noch nicht ausgebaute öffentliche Grünfläche. Um den hier ansässigen Unternehmen den gewünschten geringfügigen Erweiterungsbedarf zu ermöglichen, soll die öffentliche Grünflache um ca. 20 m nach Westen verschoben werden. Der Planbereich ist um diese Fläche zu erweitern und grenzt dann an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 100 b an.
In Verbindung mit dieser Aufstellung ist eine Änderung der öffentlichen Verkehrsflache der Ottostraße erforderlich. Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 a war noch nicht erkennbar, ob und wann der geplante Gewerbepark über das Maß der für diesen Teilbereich vorgesehenen Fläche hinausgehen würde. Aus diesem Grunde sah die Ottostraße im westlichen Bereich eine Wendeplatte vor, die auch in der Zwischenzeit provisorisch ausgebaut wurde. Mit der geplanten Verlängerung der Ottostraße zur teilweisen Erschließung der Baugrundstücke im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 100 b wird diese Wendeplatte künftig überflüssig. Die hierfür vorgesehene Fläche wird zurr Teil dem Gewerbegebiet und zum Teil der öffentlichen Grünflache zugeschlagen. Dadurch konnte die Ausnutzbarkeit dieser Gewerbefläche durch die möglich gewordene Vergrößerung der überbaubaren Fläche erheblich verbessert werden, da dieses Grundstück ohnehin durch die Vielzahl der festgesetzten Bäume in seiner Nutzung sehr beeinträchtigt ist.
Das Plangebiet wird künftig an der aufzuhebenden Wendeplatte begrenzt. Die verbleibende öffentliche Verkehrsfläche wird in den Bebauungsplan Nr. 100 b übernommen, da die durch die Verlängerung der Ottostraße notwendige, allerdings geringfügige Achsverschiebung bei einer Eintragung in den Bebauungsplan Nr. 100 a kaum erkennbar gewesen wäre.
Im Planbereich sind keine besonders zu schützenden Objekte vorhanden, Maßnahmen zum Denkmalschutz sind nicht erforderlich.
Der Stadt Marl entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Marl, 10.09.1985

gez. Pieper
Beigeordneter

Hinweis:
Siehe auch Ergänzungsbegründung vom 06.01.1986 (Seite 2)

Ergänzung der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 a der Stadt Marl

---

Die ca. 2.500 m² große bewaldete Fläche aus dem Flurstück 95 der Flur 166 der Gemarkung Marl ist im Bebauungsplan Nr. 100 a als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Für den Fall, dass diese Fläche durch eine Bebauungsplanänderung in eine andere Nutzung umgewandelt werden sollte, erklärt sich die Stadt Marl bereit, in einem solchen Falle eine gleich große Fläche aufzuforsten.

Marl, 06.01.1986

gez. Pieper
Beigeordneter

B e g r ü n d u n g

zur 2. vereinfachten Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 100 a der Stadt Marl für den Bereich zwischen der Schmielenfeldstraße und der Straße „Vor den Büschen"

Der Bebauungsplan Nr. 100 a ist seit dem 27.03.1979 und die erste Änderung seit dem 06.05.1986 rechtsverbindlich. Betroffen von der Änderung ist jeweils eine Teilfläche der Flurstücke Nr. 360 und Nr. 349 der Flur 164 im südwestlichen Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße / Gräwenkolkstraße.

Diese als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche soll aus dem Plangebiet herausgenommen und dem angrenzenden Bereich, der nach § 34 BauGB beurteilt wird, zugeordnet werden. Hier ist in Fortsetzung der Bunkerbebauung eine weitere Wohnbebauung geplant.

Im Bereich der Gräwenkolkstraße wird die öffentliche Verkehrsfläche geringfügig zum Westen hin erweitert.

Durch die vorgesehene Änderung der vorhandenen versiegelten Straßenfläche in nicht überbaubare Wohnbaufläche ist kaum ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten. Entscheidungen über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen. Das gleiche gilt für die Regelung gemäß § 51 a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NW).

Gemäß § 7 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen wird aus Gründen des öffentlichen Wohls im separaten Verfahren eine Teileinziehung der öffentlichen Verkehrsfläche durchgeführt.

Durch die beabsichtigte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass für die Änderung die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung Anwendung finden.

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

Marl, 29.04.1996

gez. Breugst
1. Beigeordneter

Begründung

der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 a der Stadt Marl für den Bereich zwischen der Schmielenfeldstraße, Dieselstraße, der Straße „Vor den Büschen“ und der Benzstraße
[Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)]
Endstandsfassung vom 13.12.2010

---

1. Lage und Größe

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 100 a „Schmielenfeldstraße“ im Ortsteil Marl – Lenkerbeck.

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 a verläuft im westlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes, östlich der Dieselstraße und wird begrenzt:

- teilweise durch den Verlauf der Benzstraße im Norden und Dieselstraße sowie die südwestliche Bebauungsplangrenze mit den nördlichen und östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 245, 281, 294, 295, 302 und 225 der Flur 165

- durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen westlichen und südlichen Grenzen der Baugebietsflächen am westlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung beinhaltet Teilflächen aus den Flurstücken Nr. 138, 201, 211, 206, 241, 250, 255, 256 der Flur 165 und ist gekennzeichnet durch eine rote unterbrochene Linie.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha .

2. Veranlassung

Die wirtschaftliche Erfordernis zur gewerblichen und industriellen Standortsicherung in Marl – Lenkerbeck, verbunden mit dem dringlichen Bedarf von notwendigen Anpassungsmaßnahmen für die Sicherung der bestehenden Betriebsformen (Ausweisung von gewerblich nutzbaren Flächen mit direktem Betriebsanschluss) sowie die Verfügbarkeit der Grundstücke, führen zur Änderung des Bebauungsplanes.

Aus Gründen der Standortsicherung bzw. der Vermeidung von Standortwechseln vorhandener Betriebe im Plangebiet, wird die Anpassung von Plangebietsflächen für die innerbetriebliche Erschließung und der funktionalen Einbindung baulicher Anlagen erforderlich. Bei den Anpassungsmaßnahmen handelt es sich um die Aufhebung von Teilen der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1978 als Hauptmerkmal eines Industrie- bzw. Gewerbeparks in die Gesamtkonzeption eingebunden wurden. Des Weiteren sollten die Grünflächen der Abpufferung (Luftfilter und Sichtschutzkulisse) gegenüber dem Umfeld und der damaligen angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Waldflächen dienen. Die landwirtschaftliche Nutzung bzw. die Waldflächen wurden im Zuge der Aufstellung durch den direkt angrenzenden Bebauungsplan Nr. 100 b „Ottostraße“ von 1986 zur gewerblichen und industriellen Nutzung umgewidmet. Die heute im Bebauungsplan Nr. 100 b bestehenden gewerblichen Einrichtungen grenzen direkt an die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen an. Der Sinn der Abpufferung wurde durch die nachbarschaftliche Bebauung mit der gewerblichen Nutzung und der entstanden umbauten Ortsteillage entbehrlich.

Die betriebliche Entwicklung, insbesondere in dem westlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 100 a, führte vermehrt zu der Anfrage, Flächenanteile der ausgewiesenen öffentlichen

Grünflächen für die innerbetriebliche Erschließung und für die funktionale Einbindung baulicher Anlagen zu nutzen.

3. Ziel und Zweck der Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen soweit erforderlich verändert werden, um damit die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Umnutzung von Teilen der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen für die industriellen und gewerblichen Betriebe zu ermöglichen. Die Änderung steht unter der generellen Zielsetzung der Schaffung von industriellen und gewerblichen Nutzungsräumen zur Sicherung und Anpassung vorhandener Betriebsstrukturen.

Durch die Änderung soll die vorhandene gewerbliche Betriebsstruktur an dem bestehenden Standort gesichert und für die dringend notwendige betriebliche Entwicklung zusätzliche Flächen, insbesondere für eine verbesserte innerbetriebliche Erschließung und die funktionale Einbindung baulicher Anlagen, zur Verfügung gestellt werden. Die Änderung des Bebauungsplanes soll die gewerbliche und wirtschaftliche Situation der bestehenden Betriebsformen sichern und die im Umfeld bestehenden Bedingungen sowie die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung berücksichtigen.

Im Sinne der Stärkung der Innentwicklung und der Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen begründet sich die Änderung des Bebauungsplanes mit der Anpassungsmaßnahme, Teile der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen der vorhandenen industriellen und gewerblichen Gebietsnutzung zuzuführen.

4. Verfahren

Das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 a wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Die im § 13 a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind erfüllt.

Die Anwendung des Verfahrens gemäß § 13 a BauGB für die Änderung des Bebauungsplanes basiert auf der Feststellung, dass es sich um eine Anpassungsmaßnahme zur Stärkung der Innenentwicklung handelt und dass im Geltungsbereich der Änderung die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung insgesamt weniger als 20.000 m² beträgt. Des Weiteren sind keine Grundflächenerweiterungen, die durch weitere Änderungen bzw. durch erneute Aufstellung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, den durch die Änderung betroffenen Grundflächen mit anzurechnen.
Es werden keine Vorhaben mit der Änderung begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 a, trifft aus den vorgenannten Gründen die Anwendung des Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu.

5. Planvorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Marl weist für den Änderungsbereich eine gewerbliche Baufläche aus. Die Ausweisung der zukünftigen Änderung deckt sich mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Der Grünordnungsrahmenplan (GORP), als informelle Planung, weist für einen Teilbereich der Änderungsflächen die Maßnahmen der Verbesserung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten zur Anreicherung von Stadtquartieren mit Grünflächen und Grünstrukturen aus.

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des am 27.03.1979 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 100 a. Der Bebauungsplan Nr. 100 a ist seit dem 27.03.1979 mit den Änderungen vom 06.05.1986 und 29.04.1996 rechtsverbindlich.

Betroffen von der Änderung ist jeweils eine Teilfläche aus den Flurstücke Nr. 138, 201, 211, 206, 241, 250, 255, 256 der Flur 165 östlich der Dieselstraße bzw. Porschestraße und südlich von der Ottostraße.

6. Inhalt der Änderung

Die Änderung des Bebauungsplanes enthält ausschließlich die Festsetzung von Nutzungen im Rahmen der erweiterten gewerblichen und industriellen Gebietsausweisung bzw. in Teilen die Reduzierung von öffentlichen Grünflächen sowie die Anpassung von überbaubaren Flächen.

Der überwiegende Teil der Änderungsflächen, mit der Ausnahme einer ca. 1.000 m² großen Industriegebiets-Fläche (GI) südlich der Benzstraße, ist als öffentliche Grünfläche in dem wirksamen Bebauungsplan ausgewiesen.

Durch die städtebauliche Zuordnung von Teilen der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche zu einer gewerblichen und industriellen Nutzung, sollen die Standorte von vorhandenen Firmen gesichert werden (Vermeidung von Standortwechsel). Die Anpassung von Plangebietsflächen, insbesondere in den Randbereichen, führen zu einer verbesserten innerbetrieblichen Erschließung und der funktionalen Einbindung baulicher Anlagen, die für den Erhalt und für die Entwicklung der bestehenden Betriebe von wesentlicher Bedeutung sind.

Der nordwestliche Teil dieser Grünflächen wird den industriellen Bauflächen der bestehenden Industrieausweisung (GI) zugeordnet, zumal die ausgewiesen Grünflächen an der Dieselstraße im Rahmen eines Dispenses schon als innerbetriebliche Erschließungsfläche genutzt werden. Die übrigen Teile aus den betroffenen Grünflächen werden den direkt anschließenden Gewerbegebietsflächen (GE) zugeordnet.

Zu der Änderung zählt auch die Aufhebung einer Teilfläche aus der Industriegebietsausweisung (GI) im nördlichen Bereich (südlich der Benzstraße) und die Neuausweisung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Diese Fläche wurde im Rahmen einer Verwertungsvereinbarung nicht mehr der industriellen Nutzung zugeordnet und diente der Erhaltung bestehender Grünstrukturen. Die überbaubare Fläche wird entsprechend der Gebietsausweisung zurückgenommen sowie die Kennzeichnung von Vorgartenflächen aufgehoben.

Die Bebaubarkeit der angepassten Industriegebiete (GI) bzw. Gewerbegebiete (GE)
wird bis zu 3,00 m an die Geltungsbereichsgrenze im Süden herangeführt. Nördlich der Ottostraße erfolgt eine Anpassung durch die Verlängerung der vorhandenen Baugrenzen mit der Einhaltung der Abstände zur Straßenbegrenzungslinie und zur Geltungsbereichsgrenze. Die Kennzeichnung von Vorgartenflächen wird entsprechend angepasst.

Südlich der Ottostraße erfolgt die Anpassung der überbaubaren Fläche in Verbindung mit dem Baugrenzenverlauf in der angepassten Gebietsausweisung. Durch diese Anpassung erfolgt die Gleichstellung der Flächenausnutzung in der Eigenart der bestehenden bebauten Umgebung.

7. Flächen

Die Flächen der Änderung umfassen eine Gesamtfläche von ca. 11.700 m².

Von der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche werden 10.606 m² in eine industriell genutzte Baufläche umgewandelt. Die Flächengröße, die von einer Industriegebietsausweisung in eine öffentlichen Grünfläche in der Festsetzung geändert wird, beträgt 1.041 m².

Die sich im Geltungsbereich der Änderung ergebende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung beträgt, mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 (10.606 x 0,8) 8.485 m², abzüglich (1.041 x 0,8) 833 m² der entfallenden Grundfläche, 7.652 m².
Mit der Grundfläche von 7.652 m² (insgesamt weniger als 20.000 m²) sind die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB gegeben.

8. Auswirkungen

Die Änderung wird unter der Berücksichtigung des wirtschaftlichen Erfordernisses, bestehende gewerbliche und industrielle Betriebe an ihrem Standort zu sichern und ihnen ausreichende Entwicklungsräume zur Verfügung zu stellen, begründet.

Ebenfalls führt die verbesserte Ausnutzung bestehender gewerblicher und industrieller Flächen zur Vermeidung von der Inanspruchnahme von Flächen, die sich nicht innerhalb des Siedlungsbereichs befinden. Durch die Aufnahme in das Ordnungsgefüge der bestehenden gewerblichen und industriellen baulichen Situation, wird die städtebauliche Zuordnung gewährleistet.

Eine Änderung der Grünstreifen im direkten Anschluss der Dieselstraße und entlang der südwestlichen Bebauungsplangrenze mit dem Übergang zu der nachbarschaftlichen gewerblichen Nutzung, wird mit der Vermeidung von weiteren gewerblichen Ansprüchen an anderer Stelle im Außenbereich gerechtfertigt.

Auswirkungen der zukünftigen baulichen Situation auf das bestehende Umfeld sind nicht zu erwarten. Die Immissionsschutz- und Abstandsklassifizierung wird durch die Änderung in ihrer inhaltlichen Darstellung nicht berührt. Für die Einhaltung der erforderlichen Immissionswerte hat, wie bislang auch, zukünftig der Nachweis zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit entsprechend der allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 15 BauNVO, zu erfolgen.

9. Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplanes kann es zu Störungen oder gar zu Verlusten bei besonders geschützten oder streng geschützten Arten nach § 10 Abs. 2 BNatSchG kommen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) stellt ein eigenständiges Prüfprogramm mit spezifischen materiellen Anforderungen und Gewichten in der Abwägung dar.

Bei genehmigungspflichtigen Planungs- oder Zulassungsvorhaben besteht das Ziel des Artenschutzes vor allem darin, den Erhalt der Populationen und die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sicherzustellen. Nach § 42 Abs. I Nr. 5 Bundesnaturschutzgesetz) BNatSchG liegt ein artenschutzrechtlicher Verstoß nicht vor, wenn der Eingriff nach § 19 BNatSchG zulässig ist und in Bezug auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die „europäischen Vogelarten“ die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Nach Auswertung der vorliegenden Informationen zum (potenziellen) Vorkommen planungsrelevanter Arten im Untersuchungsgebiet, dem Ausschluss der Arten deren Lebensraumansprüche im Untersuchungsgebiet nicht erfüllt werden und den aktuellen systematischen Kartierungen der Vögel und Fledermäuse sowie der Höhlenbaumkartierung und der Vorhabensart, wurden die entsprechenden Arten auf ein Eintreten der Verbote durch die Planung begutachtet.

Fledermäuse
Die Existenz essenzieller Jagdhabitate im potenziell beanspruchten Bereich ist vor dem Hintergrund der kleinen Fläche und der Gebietstruktur mit im Umfeld vorhandenen gleich- oder höherwertigen Flächen nicht zu erwarten.

Potenzielle Quartierverluste sind für die Gebäudebewohnenden Arten ebenfalls auszuschließen, da es durch das Vorhaben nicht zu Gebäudeverlusten kommt. Aufgrund der Ergebnisse der Höhlenbaumkartierung ist durch die absehbaren Gehölzverluste mit keiner Zerstörung von Wochenstuben- oder Winterquartieren zu rechnen. Die stelleweise beobachteten abstehenden Rindenstücke sind allenfalls als Tagesquartiere einzelner Individuen geeignet. Hinweise auf eine intensive Nutzung solcher Strukturen können von den Ergebnissen der Detektorbegehungen nicht abgeleitet werden. Um Individuenverluste von Einzeltieren zu vermeiden sind die Fällarbeiten außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Tiere durchzuführen. Dies bedeutet, dass eine Baufeldfreimachung nur in der Zeit von Ende September bis Anfang März möglich ist.

Fazit:
Nach derzeitigem Planungsstand und unter Beachtung der oben beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen ist nicht damit zu rechnen, dass Tiere der vorkommenden Fledermausarten im Sinne des § 42 BNatSchG beeinträchtigt werden bzw. sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG treten nach gutachterlicher Einschätzung nicht ein.

Vögel
Im Plangebiet und dessen Umgebung konnten durch die systematischen Kartierungen zwei planungsrelevante Vogelarten nachgewiesen werden. Der Kiebitz wurde als Durchzügler ohne enge Bindung an das Plangebiet auf den westlich liegenden Ackerflächen festgestellt. Als Offenlandvogel meidet er die Gehölzbestände im Änderungsbereich.
Der Grünspecht nutzt das Plangebiet und dessen Umgebung lediglich sporadisch als Nahrungshabitat.
Die Existenz essenzieller Nahrungshabitate im potenziell beanspruchten Bereich ist vor dem Hintergrund der kleinen Fläche und der Gebietstruktur mit im Umfeld vorhandenen gleich- oder höherwertigen Flächen nicht zu erwarten.
Potenzielle Verluste von Bruthöhlen des Grünspechtes sind aufgrund der Ergebnisse der Höhlenbaumkartierung mit keinem Nachweis von Spechthöhlen oder anderweitig geeigneter Höhlen nicht zu erwarten.

Fazit:
Nach derzeitigem Planungsstand ist nicht damit zu rechnen, dass Tiere der vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten im Sinne des § 42 BNatSchG beeinträchtigt werden bzw. sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG treten nach gutachterlicher Einschätzung nicht ein.

Unabhängig von dieser Bewertung sollte geprüft werden, ob ein Teil der Eichen bei den zukünftigen Planungen gesichert werden kann, da insbesondere an Eichen eine hohe Insektenvielfalt vorkommt, die wiederum Vögeln und Fledermäusen als Nahrung dienen. Des Weiteren könnte durch das Anbringen einfacher Kunstquartiere für Fledermäuse und Vögel das Quartierangebot für die Arten im Raum erhöht werden, da dies vielfach ein für das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln entscheidender und limitierender Faktor ist.

Als Vermeidungsmaßnahme zum Verlust von Fledermäusen erfolgt die Aufnahme des Hinweises, das Fällarbeiten nur außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Tiere durchzuführen sind. Eine Baufeldfreimachung ist somit nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Näheres ist aus dem Fachbeitrag - Artschutzvorprüfung vom 23.10.2009 - (siehe Anlage 1) zu entnehmen.

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 13 a BauGB entfällt eine Ausgleichspflicht, wenn aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes die Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 m² beträgt.

Der im Allgemeinen anzuwendende Verzicht auf den möglicherweise notwendigen Ausgleich wird damit gerechtfertigt, dass der „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB) ja gerade dazu dient, zusätzliche Flächenansprüche zu vermeiden, also weitere Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Etwaigem Missbrauch der umstrittenen Regelung steht entgegen, dass die Anforderungen des § 1 a Abs. 3 S. 1 BauGB an die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB (Eingriffsregelung) uneingeschränkt gerichtlicher Kontrolle unterliegen und dass es der Gemeinde unbenommen ist, im Einzelfall Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.
Ein solcher Einzelfall ist durch die Inanspruchnahme der innerstädtischen Grünfläche gegeben und würde durch das festgesetzte Vorhaben einen Eingriff darstellen. Gleichwohl besteht das Argument, dass bei einer Nichtinanspruchnahme der innerstädtischen Grünfläche, ein Standortwechsel ausgelöst wird und dieser einen größeren Eingriff verursacht.
Inwieweit der Argumentation, ein Ausgleich sei nicht erforderlich, weil man sich allgemein bemühe Eingriffe (z.B. Standortwechsel) zu vermeiden, gefolgt werden kann ist vor dem Hintergrund der Bewertung des Vermeidungseffektes (Standortwechsels an anderer Stelle im Außenbereich) abzuwägen.

Der wesentliche Grund für den hier vorliegenden Einzellfall, die Eingriffe in die Grünfläche mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen besteht darin, dass die inhaltliche Zielsetzung (siehe Pkt. 2) - Einbindung der Grünflächen als Hauptmerkmal eines Industrie- bzw. Gewerbeparks der Gesamtkonzeption - des Bebauungsplanes durch die Eingriffe berührt wird.

Weitere Gründe sprechen für den Ausgleich:

Die erfolgten Abforderung von Ausgleichsmaßnahmen die im Rahmen der Befreiung zu Baugenehmigungen innerhalb des Änderungsbereiches ausgesprochen wurden.

Die Vorgaben aus dem Grünordnungsrahmenplan (Verbesserung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten zur Anreicherung von Stadtquartieren) sprechen ebenfalls für diesen besonderen Einzelfall, den zu erwartenden Eingriff durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren.

Die vorgenannten Gründe führen zu der Anwendung der Eingriffsregelung.

Die Kompensationsflächenabschätzung nach der Änderung der Festsetzung von einer öffentlichen Grünfläche "Parkanlage" in ein Gewerbegebiet führen zu der Feststellung, dass ein Kompensationsbedarf von 1,21 ha (Aufforstung) ausgelöst wird.

Kompensationsflächenabschätzung -

			Fläche vorher	
lfd. Nr.	Nutzungs- / Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertfaktor (incl. Auf- und Abwertung)	Größe(m²/ha)	Biotopwert (Sp. 3 x Sp. 4)
1	2	3	4	5
A	Eichen-Kiefern-Birkenwald: Alter Kiefern Eichenbestand mit viel Totholz und Belastung durch Unrat - Biotopverbundfunktion, Immissionsschutz- Reduzierung von 6 auf 5 aufgrund der Störungen durch das gewerblich genutzte Umfeld	5	8.834,00	44.170,00
		Summe	**8.834,00**	**44.170,00**

			Fläche nachher	
lfd. Nr.	Nutzungs- / Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertfaktor (incl. Auf- und Abwertung)	Größe(m²/ha)	Biotopwert (Sp. 3 x Sp. 4)
1	2	3	4	5
A	Gewerbefläche			
B	Gebäude	- 1,5	5.300,40	-7.950,60
C	Versiegelte Fläche Lager	0	1.766,80	0,00
D	Repräsentationsgrün	2	1.766,80	3.533,60
		Summe	**8.834,00**	**-4.417,00**

Biotopwertdifferenz	**48.587,00**

Gesamtfläche - Grün in Gewerbe - 10.606 m²
Ausgenommen aus der Bilanzierung werden 1.041 m² durch die Umwandlung von Industriefläche in öffentliche Grünfläche für die "Firma Interconti“ entlang der Dieselstraße auf einer Fläche von 731 m². Für die im Rahmen der 5. Änderung zu bilanzierende Fläche ergibt sich folgender Ansatz:

10.606 m² -1.041 m² - 731 m² = 8.834 m²

Der Eingriff ergibt eine Biotopwertdifferenz von 48.587 Wertpunkten.
Der gemäß BNatSchG erforderliche Ausgleich von 48.587 Wertpunkten erfolgt auf den in der Anlage 2 dargestellten Flächen.

Es handelt sich um die Anlage von Acker in Hecken und extensives Grünland an der Lippramsdorfer Straße in Sickingmühle und um die Aufforstung mit extensivem Grünland und Gehölzgruppen an der Rottstraße in zwischen Alt-Marl und Polsum.

Die im Eigentum der Stadt Marl stehenden Flächen sind bereits umgesetzt.
Der Ausgleich ist gem. § 9 (1a) BauGB dem Eingriff durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes 100a zuzuordnen.

11. Erschließung
Die äußere Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die Dieselstraße und Ottostraße.
Änderungen der Festsetzungen hinsichtlich der Verkehrsflächen die sich auf die Erschließungsnotwendigkeit der Änderungsflächen beziehen erfolgen nicht.

12. Abwasser
Das Gebiet wird im Trennverfahren entwässert.
Das im geplanten Gebiet anfallende Schmutzwasser aus dem gewerblichen und industriellen Bereich wird über die Schmutzwassersammelleitung (DN 300) in der Benzstraße dem Klärwerk Marl - Lenkerbeck zugeleitet.

Das anfallende Regenwasser aus dem überwiegenden Teil des Einzugsgebietes wird dem Regenklärbecken Schildstraße zugeleitet. Das Regenwasser aus dem nordwestlichen Teil des Gebietes wird dem Regenklärbecken Hülsbergstraße zugeleitet. Unter der Voraussetzung einer 100% Versiegelung der Prognosegebiete und der Flächen, die von Grün- in Gewerbeflächen umgewandelt werden, wird die im Entwässerungsentwurf zugrunde gelegte versiegelte Fläche nicht überschritten. Durch die zusätzliche Versiegelung ist keine Auswirkung auf das Entwässerungssystem zu erwarten.

13. Kosten
Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen wurden auf ca. 90.000 € geschätzt.

14. Finanzierung
Neben dem Kaufpreis tragen die jeweiligen Käufer auch die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen.

Marl, 12.01.2011
Der Bürgermeister
In Vertretung

L. S. gez. Seckler

Techn. Beigeordneter.

Anlage 1: Artschutzvorprüfung vom 23.10.2009
Anlage 2: Ausgleichsmaßnahmen (Stand: 04.11.2009)

Begründung

zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 a der Stadt Marl für den Bereich „Benzstraße/ Dieselstraße“

Endstandsfassung vom 20.10.2015

Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 100 a „Schmielenfeldstraße“ im Ortsteil Marl – Lenkerbeck.

Der Geltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung umfasst den Teilbereich, der sich zwischen der Dieselstraße im Westen, der Benzstraße im Norden und der öffentlichen Grünfläche im Osten erstreckt.

Zur Verdeutlichung der Planungsabsicht und zur Klarheit der Änderungsplanung ist die 6. vereinfachte Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 100 a auf einem Blatt völlig neu dargestellt, wobei die Neufestsetzung in rot dargestellt ist. Die nicht geänderten Festsetzungen sind entsprechend der Planzeichenverordnung in der zurzeit geltenden Fassung, unter der Berücksichtigung der vorhandenen Katastersituation, übernommen worden.

Anlass der Änderung

Mit der seit dem 13.12.2010 rechtskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 a wurde in dem betroffenen Bereich für eine Teilfläche, die unmittelbar an die Benzstraße angrenzt, die Festsetzung als Industriegebiet (GI) aufgehoben. Die Fläche wurde im Zuge der 5. Änderung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Gleichzeitig wurde die überbaubare Grundstücksfläche zurückgenommen und die Kennzeichnung von Vorgartenflächen aufgehoben.
Hintergrund war, dass im Rahmen einer Verwertungsvereinbarung eine, bis dahin als Grünfläche festgesetzte, Fläche vergleichbarer Größenordnung zur Verbesserung von Betriebsabläufen dem Betriebsgrundstück als gewerblich-industriell nutzbare Fläche zugeschlagen wurde. Die Festsetzung der Grünfläche an der Benzstraße hat in diesem Zusammenhang als Ersatz gedient.

Die als öffentlich festgesetzte Grünfläche an der Benzstraße ist Teil eines städtischen, im Erbbaurecht vergebenen Grundstücks. Der derzeitige Erbbaurechtsnehmer ist an die Stadt herangetreten, da aus seiner Sicht die Festsetzung eines nicht unerheblichen Teils des betroffenen Flurstücks als öffentliche Grünfläche zu einer deutlichen Einschränkung der Verwertbarkeit der von ihm in Erbpacht genommenen Flächen führt. Insbesondere mangelt es an Möglichkeiten ansässige Betriebe zur Benzstraße hin angemessen zu präsentieren. Um eine wahrnehmbare Verbesserung der Grundstückssituation zu erzielen, hat der Erbbaurechtsnehmer angeregt, die ca. 1.000 m² große, als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche zumindest in Teilen einer gewerblich-industriellen Nutzung zuzuführen.

Durch die 6. vereinfachte Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass ein Teil der an der Benzstraße festgesetzten öffentlichen Grünfläche zukünftig für gewerblich-industrielle Zwecke genutzt werden kann. Auf dem betroffenen Grundstück wird damit, wie in den übrigen Bereichen des Plangebietes auch, die Möglichkeit eröffnet, die gewerblich-industrielle Nutzung näher an die öffentliche Verkehrsfläche heranzuführen und den Betrieb entsprechend zu präsentieren.

Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Marl weist für den Bereich der 6. vereinfachten Änderung eine gewerbliche Baufläche aus. Die Ausweisung der zukünftigen Änderung deckt sich mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des am 27.03.1979 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 100 a „Schmielenfeldstraße“. Der Bebauungsplan Nr. 100 a ist seit dem 27.03.1979 mit den Änderungen vom 06.05.1986, 29.04.1996 und 13.12.2010 rechtsverbindlich.

Der Grünordnungsrahmenplan (GORP), als informelle Planung 2006 erstellt, enthält keine Darstellungen für den Änderungsbereich.

Verfahren

Das Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 a wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die in § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind erfüllt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.
Es werden keine Vorhaben mit der Änderung begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
Im und im Umfeld des Plangebietes befinden sich weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung für den Naturschutz gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB noch Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Erforderlichkeit einer Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichtes und einer zusammenfassenden Erklärung entfällt entsprechend (vgl. § 13 Abs. 3 BauGB).

Inhalt der Änderung

Industriegebiet

Im Zuge der Änderung wird die festgesetzte Grünfläche in der Mitte auf einer Breite von knapp 26 m durchbrochen und das festgesetzte Industriegebiet (GI) an dieser Stelle bis an die Benzstraße herangeführt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird bis auf einen Abstand von 3,0 m an die öffentliche Verkehrsfläche herangeführt. Zum Schutz der zu erhaltenden Einzelbäume hält die überbaubare Grundstücksfläche in der Erweiterungsfläche des Industriegebietes zudem einen Mindestabstand von 10 m zum jeweiligen Stamm der zu erhaltenden Einzelbäume ein. Die südlich der Grünfläche verlaufende Baugrenze bleibt unverändert. Analog der Festsetzungen in den übrigen Gewerbe- und Industriegebieten im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird gleichzeitig entlang der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche eine 3 m breite Vorgartenfläche festgesetzt, die in Verbindung mit entsprechenden textlichen Festsetzungen Einschränkungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen beinhaltet.

öffentliche Grünfläche

Die bislang festgesetzte ca. 1.010 m² große öffentliche Grünfläche wird mittig durch eine 325 m² große zukünftig gewerblich-industriell nutzbare Fläche unterbrochen. Zur Kompensation der entfallenden Flächen werden die beiden verbleibenden Grünflächen durch die Anpflanzung von insgesamt vier heimischen und standortgerechten, großkronigen Laubbäumen sowie die Anpflanzung von zwei Hecken an der jeweils südlichen Grenze aufgewertet.

Da es sich um eine öffentliche Grünfläche im Zuständigkeitsbereich der Stadt Marl handelt, werden auf weiter konkretisierende Festsetzungen zur Gestaltung und zum Arteninventar verzichtet.

zu erhaltende Einzelbäume
Die Festsetzung der zwei zu erhaltenden Einzelbäume bleibt von der geänderten Flächenausweisung unberührt. Die symbolhafte Festsetzung der Bäume wird im Hinblick auf die Größe der beiden alten Eichen durch eine flächenhafte Darstellung der real vorhandenen Kronenbereiche ergänzt, da die Kronenbereiche teilweise innerhalb des festgesetzten Industriegebietes liegen. Innerhalb dieser Kronentraufbereiche sind Befestigungen und Versiegelungen unzulässig.
Innerhalb des Änderungsbereichs sind neben den zwei Eichen noch mehrere als zu erhaltend festgesetzte Bäume bislang Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese wurden im Rahmen der Festsetzung, wonach die Beseitigung von Bäumen, die durch die Errichtung baulicher Anlagen erforderlich wird, ausnahmsweise zulässig ist, zwischenzeitlich entfernt. Die Planzeichnung wird im Zuge der Änderung durch den Wegfall dieser festgesetzten Bäume entsprechend angepasst.

Auswirkungen der Änderung

Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht ausgelöst.

Durch die Änderung entfällt ein Teil der festgesetzten öffentlichen Grünfläche zugunsten der Erweiterung des Industriegebietes um 325 m².
Die öffentliche Grünfläche, die im Zuge eines Flächentausches im nördlichen Bereich des betroffenen Grundstücks festgesetzt worden war, stellt sich derzeit als rund 10 m breiter Grassaum, der mit nitrophytischen Arten überprägt ist, dar. Die Fläche ist nicht gärtnerisch hergestellt und wird in unregelmäßigen Abständen gemäht, wobei das Mähgut teilweise auf der Fläche verbleibt. Eine Erholungsfunktion für die Öffentlichkeit nimmt die Fläche nicht wahr.
Die beiden erhaltenswerten alten Eichen stocken unmittelbar an der südlichen Grenze dieser Fläche.

Das festgesetzte Industriegebiet wird teilweise bis an die öffentliche Verkehrsfläche herangeführt. Die Festsetzungen werden in diesem Teilbereich so auf den Stand vor der 5. Änderung des Bebauungsplanes zurückgeführt, so dass dem Nutzer dieser Flächen, ebenso wie alle anderen Gewerbetreibenden im Plangebiet, ermöglicht wird, seinen Betrieb zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu präsentieren.

Die in zwei Teilen verbleibende öffentliche Grünfläche wird durch die Anpflanzung von vier weiteren heimischen und standortgerechten, großkronigen Laubbäumen sowie die Anpflanzung einer zweireihigen Hecke an der südlichen Grenze der Grünfläche aufgewertet.

Die Standorte der zwei bestehenden alten Eichen liegen innerhalb der verbleibenden Grünfläche.

Durch die Darstellung der Kronenbereiche, die teilweise innerhalb des Industriegebietes liegen, und dem gleichzeitigen Ausschluss von Befestigungen und Versiegelung in diesen Bereichen, werden die Eichen über die bisherige symbolhafte Festsetzung als zu erhaltende Einzelbäume hinausgehend geschützt.
Die Einzelbäume, die im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes entfallen sind, wurden durch eine Verpflanzung der Bäume bzw. eine Ersatzpflanzung an anderer Stelle im Plangebiet bereits ausgeglichen.

Belange des Artenschutzes

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Der Bereich der südlich unmittelbar an die Benzstraße angrenzt und zukünftig teilweise wieder als Industriegebiet festgesetzt wird, stellt sich als nitrophytisch überprägter Grassaum dar. Planungsrelevante Arten wurden bei den Ortsbegehungen im Frühjahr und Sommer 2014 nicht festgestellt und sind aufgrund der Habitatstruktur auch nicht zu erwarten. Gräser, Brennnessel und Brombeere überwuchern den Standort, der zugleich durch Hunde und Spaziergänger häufig gestört wird. Insofern stellt sich die Fläche allenfalls als gelegentliches Nahrungshabitat der typischen Allerweltsarten des Siedlungsraumes dar.
Die beiden älteren Eichen mit z. T. hohem Todholzanteil wurden auf Baumhöhlen und Nistplätze ohne Feststellung planungsrelevanter Arten untersucht. Gleichwohl sind die Bäume potenzieller Lebensraum, insbesondere für Fledermäuse. Die Bäume bleiben dauerhaft erhalten, der Kronentraufbereich wird von Versiegelungen freigehalten und die überbaubare Grundstücksfläche hält in der Erweiterungsfläche des Industriegebietes zu dem jeweiligen Stamm einen Abstand von mindestens 10 m ein, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Grünordnung / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da durch die geänderten Festsetzungen im Änderungsbereich eine höhere Ausnutzung der Flächen gegenüber den bisherigen Festsetzungen ermöglicht wird (Grünfläche → Industriegebiet), entsteht ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf, der zu kompensieren ist (vgl. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB).
Als Kompensationsmaßnahme ist die Aufwertung der verbleibenden Grünfläche durch die Anpflanzung von vier heimischen und standortgerechten, großkronigen Laubbäumen und einer zweigeteilten, insgesamt ca. 52 m langen zweireihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen vorgesehen. Da es sich um eine öffentliche Grünfläche handelt, erfolgt die Umsetzung durch die Stadt Marl. Durch die Maßnahmen kann der Ausgleich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung durchgeführt werden.
Es wurde eine Eingriffsbilanzierung entsprechend der Recklinghäuser Methode durchgeführt. Durch die Verkleinerung der öffentlichen Grünfläche ergibt sich ein Biotopwertdefizit von 705 Wertpunkten, dem die Heckenentwicklung (312 Wertpunkte) sowie die Pflanzung der 4 heimischen und standortgerechten, großkronigen Laubbäume (zusammen 400 Wertpunkte) entgegensteht, so dass der Eingriff im Ergebnis ausgeglichen ist.

Die beiden zu erhaltenden Einzelbäume, deren Kronen teilweise innerhalb des Industriegebietes liegen, werden durch die Festsetzung des real bestehenden Kronenbereichs als Bereich, der von jeglicher Bebauung und Befestigung freizuhalten ist, sowie durch einen Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche in der Erweiterungsfläche des Industriegebietes von mindestens 10 m zu dem jeweiligen Stamm gegenüber der bisher symbolhaften Festsetzung zusätzlich gesichert.

Sonstige öffentliche Belange

Das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 100 a ist vollständig erschlossen. Die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung werden durch die Änderung nicht berührt.

Durch die Erweiterung des Industriegebietes nach Norden rückt die mögliche gewerblich-industrielle Nutzung nicht näher an schutzwürdige Nutzungen heran. Belange des Immissionsschutzes werden durch die Änderung demnach nicht berührt.

Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse ergeben sich aufgrund der Kleinflächigkeit der Planänderung und der Neuanpflanzung einer Hecke und von großkronigen Bäumen nicht.

Auch die anderen planungsrechtlich relevanten öffentlichen Belange: Bodenschutz, Altlasten, Denkmalschutz u.a. werden durch die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Kosten / Finanzierung

Die durch die Kompensationsmaßnahmen entstehenden Kosten (Anpflanzung Bäume und Hecke) werden durch vertragliche Regelungen an den Erbbaurechtsnehmer, als demjenigen, der von der Änderung des Bebauungsplanes profitiert, übertragen.

Für die verbleibenden Teilflächen der öffentlichen Grünfläche sind, wie bisher auch, die üblichen Pflegeaufwendungen anzusetzen.

Weitergehende Kosten entstehen nicht.

Marl, 20.10.2015
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Schaffrath

Schaffrath
Amtsleiter Planungs- und Umweltamt