B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 100 e

für den Bereich südlich der Schmielenfeldstraße zwischen Hülsbergstraße und A 43

Endstandsfassung vom 09.05.2005

INHALT

LAGEBEZEICHNUNG

VERANLASSUNG

ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

PLANVORGABEN

AUSWEISUNGSFLÄCHE

FESTSETZUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
- ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
- BAUWEISE

UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

IMMISSION

ERSCHLIEßUNG

VERSORGUNGSFLÄCHEN

ABWÄSSER

BODENDENKMÄLER

AUSWIRKUNG

FLÄCHENBILANZ

KOSTEN

FINANZIERUNG

Anlage 1 Ökologischer Fachbeitrag/Grünordnungsplan
Anlage 2 Lärmgutachten
Anlage 3 Entwässerung- Versickerungsuntersuchung

LAGEBEZEICHNUNG

Das Gebiet liegt im Ortsteil Marl-Lenkerbeck westlich der Bundesautobahn 43 und südlich der Schmielenfeldstraße und wird begrenzt:

im Norden	durch den Verlauf der Schmielenfeldstraße
im Osten	durch die Bundesautobahn 43.
im Süden	entlang des verlaufenden Grabens zur Hoflage Oeldemann südlicher Ackerrand
im Westen	durch die Hülsbergstraße.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke Nr. 157 und teilweise 154, 343 der Flur 166 und ist gekennzeichnet durch eine schwarze unterbrochene Linie.
Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,3 ha .

VERANLASSUNG

Die aktuelle Nachfrage nach Gewerbeflächen zur Ansiedlung mittelständischer Betriebe im Gewerbegebiet westlich der Bundesautobahn 43 im Ortsteil Marl-Lenkerbeck und die Verfügbarkeit der Grundstücke führen zur Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 100e.
Die Festsetzungen des BP entsprechen der Darstellung des Flächennutzungsplanes.
Die wirtschaftliche Erfordernis zur gewerblichen Standortsicherung in Marl-Lenkerbeck, verbunden mit dem dringlichen Bedarf von Erweiterungsflächen für die Sicherung von bestehenden Betriebseinrichtungen sowie die Verfügbarkeit der Grundstücke, führen zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Entwicklung der im Plangebiet liegenden Flächen steht unter der Zielsetzung der städtebaulichen Zuordnung einer gewerblichen Nutzung .

Der Bebauungsplan soll die Charakteristik der angrenzenden Bebauung mit der gewerblichen Nutzung in den Grundzügen aufnehmen und die im Umfeld bestehenden Bedingungen berücksichtigen.
Die Ausweisung der im Plangebiet liegenden Flächen steht unter der Zielsetzung der Schaffung von gewerblichen Nutzungsräumen in Ergänzung zu vorhandenen gewerblichen Betriebsstrukturen und stellt für die notwendige betriebliche Entwicklung zusätzliche Flächen zur Verfügung . Der Bebauungsplan soll die gewerbliche und wirtschaftliche Situation bestehender Betriebsformen im nördlichen und westlichen Anschluss des Plangebietes durch Erweiterungsflächen sichern und gleichzeitig die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung berücksichtigen.

PLANVORGABEN

Landesentwicklungsplan
Im Landesentwicklungsplan für Nordrhein-Westfalen (LEP vom Juni 1995) ist die Stadt Marl als Mittelzentrum mit 50 -100 000 Einwohnern der Ballungsrandzone zuzuordnen. Der westliche Bereich der Stadt Marl wird durch eine großräumige Entwicklungsachse mit oberzentraler Verbindung durchschnitten.
Gebietsentwicklungsplan
Das Plangebiet liegt im Gebietsentwicklungsplan (GEP) des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet. Der Teilbereich westlich und östlich der Bundesautobahn ist als Gewerbeansiedlungsbereich für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe im Gebietsentwicklungsplan dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Marl ist die gesamte Gebietsfläche als gewerbliche Fläche,- mit Ausnahme der Flächen entlag der Bundesautobahn und zu den Hofflächen im Süden, die mit einem Schutz- und Trenngrünstreifen verbunden sind- dargestellt.

Bebauungsplan
Für den Bebauungsplan Nr. 100 besteht seit dem 27.03.1979 ein Aufstellungbeschluss der über das Plangebiet hinaus weitere Flächen beinhaltet.

AUSWEISUNGSFLÄCHE
Die Fläche weist in ihrem heutigen Bestand und in ihrer realen Nutzung eine Ackerfläche mit einer Breite von 170 m und einer Länge von 370 m zwischen der Hülsbergstraße und der Bundesautobahn 43 aus. Die Ausweisung ist als gewerbliche Erweiterungsfläche vorgesehen, die das Gebiet im Westen, Norden und Osten umfasst , wobei sich die Bebaubarkeit bis auf einem 40 m-Abstand vom Randbereich der Autobahn beschränkt. Die Flächen innerhalb der 40 m-Zone werden lediglich der Lagerflächennutzungen zugeordnet.
Ebenfalls wird die Vorgabe aus dem FNP mit der Ausweisung einer Trenn- und Schutzgrünfläche entlang der BAB 43 und zur Hoflage im Süden in das Gebiet aufgenommen, wobei diese jedoch unterschiedliche Breiten im Osten und im Süden vorgibt.

FESTSETZUNG
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Ausschluss der Ausnahmen gemäß § 8 Abs.3 der BauNVO.
Um Immissionskonflikte auszuschließen, wird das Betriebswohnen im Gewerbegebiet nur im zugeordneten Bereich, im GE-Gebiet bis zum zweiten Vollgeschoss, zugelassen.

Einzelhandel / Vergnügungsstätten
Gemäß den Zielvorstellungen sind die Flächen im Plangebiet überwiegend der gewerblichen Nutzung vorbehalten. Deshalb sind die Bauflächen als GE-Gebiet, Gewerbegebiet festgesetzt worden. Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit in den gewerblichen Bauflächen gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
Der vorgenannte Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet ist notwendig, um den gewohnten Charakter der vorgenannten Baugebiete zu bewahren und um unnötige Unruhe im Plangebiet zu vermeiden.

Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs.5 in Verbindung mit § 1 Abs.9 BauNVO ausgeschlossen.
Der Ansiedlung bzw. dem Entstehen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, wie Einkaufs- und Fachmarktzentren und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, ist im Interesse einer Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die bestehenden und ausreichenden wohnungsnahen Versorgungsstrukturen im Stadtteil Sinsen - Lenkerbeck entgegenzuwirken. Für den Stadtteil Sinsen - Lenkerbeck ergeben in Bezug auf das Eizelhandelskonzept vom Oktober 2002 die Aussagen, dass die Grundversorgungseinrichtungen wohnungsnah vorhanden und angeordnet sind, sowie
die autokundenorientierten Standorte ausreichend gesichert sind.
Ausnahmsweise ist der Handel mit Kfz aller Art einschließlich des Verkaufs von KfzErsatzteilen und -Zubehör in Verbindung mit einer Werkstatt ausnahmsweise zulässig.
Darüber hinaus sind Handwerksbetriebe und produzierende Betriebe mit Verkaufsflächen von maximal 100 qm für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und wenn der Verkauf an letzte Verbraucher gegenüber dem Produktionsbetrieb einen untergeordneten Charakter aufweist."

Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler und wohnungsnahen Versorgungsbereiche in dem Stadtteil entstehen (§ 11 Abs.3 BauNVO).

Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke .
Die Einwirkung von Immissionen und Sicherung der Ziele der Planung über die Bereitstellung von Gewerbeflächen führt dazu, dass die Nutzungen der ausgewählten Standortflächen ausschließlich den gewerblichen Betrieben zur Verfügung gestellt werden sollen.
Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke rechtfertigt die ausschließliche Nutzung gewerblicher Betriebe, die im Zusammenhang zu der bestehenden Nutzungsform stehen.
Mit dem Ausschluss von Anlagen der Abstandsklassen I-V der Abstandsliste zum Runderlaß d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2.04.1998 - V B 5 -8804.25.1(V Nr. 1/98) und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten, erfolgt die Berücksichtigung der im Umfeld besteheden Nutzungen. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen der Abstandsklassen V, wenn die Emissionen der Betriebe so weit begrenzt sind oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in dem schutzbedürftigen Gebiet vermieden werden. Darüber hinaus zulässig sind die (*)-Betriebe der Abstandsklassen V und IV.
Durch die Festsetzung von zulässigen Ausnahmen gemäß § 31 Abs.1 BauGB wird die Möglichkeit offengehalten, dass die künftig angesiedelten Betriebe zusätzliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen können. In diesem Fall sind auch Anlagen der nächst niedrigeren Abstandsklassen (höhere Abstandserfordernis) der Abstandsliste zulässig. In Anbetracht des schnellen Fortschritts der Technik hinsichtlich Minimierung der Umweltbelastungen muss diese Flexibilität zur Anwendung der Abstandsliste offengehalten werden.
In dem abgegrenzten Gebiet "**GE[1]**" sind nur bauliche Anlagen zulässig, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Diese Festsetzung der Einschränkung des Gewerbegebietes in der abgegrenzten Darstellung "**GE[1]**" ist auf die Immissionswirkung der im Südwesten bestehenden Kläranlage zurückzuführen.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Festsetzung der benachbarten Gewerbestandorte. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Gewerbegebiet gemäß § 17 BauNVO mit der zulässigen Obergrenze von 0,8 und der Baumassenzahl von 5,0 festgesetzt.
Die Festsetzungen zu den Baukörperhöhen sind das Ergebnis in der Abwägung einer möglichen wirtschaftlichen, flächensparenden Grundstücksnutzung und der Erfordernisse zur Berücksichtigung des Landschaftsbildes.

ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Die frei zu wählenden Dachformen räumen den zukünftigen Betrieben bei der äußeren Gestaltung der Gebäude größtmögliche Freiheiten ein. Das einheitliche Gebietsbild wird jedoch durch die Festlegungen der Bebaubarkeit gesichert.
Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen festgesetzt. Aufgrund der Baufelder mit der großzügigen Einfassung der überbaubaren Flächen ist eine hohe Flexibilität für die anzusiedelnden Industriebetriebe gegeben. Es wird jedoch grundsätzlich ein Mindestabstand der Baugrenze von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten, um die Eingrünung der Grundstücke zu gewährleisten.

BAUWEISE

Die Festsetzung der Bauweise als abweichende Bauweise gewährleistet die erforderliche Flexibilität für die bebaubaren Grundstücksflächen im Sinne der Abstandsregulierung. Der Bau von Betriebshallen und sonstigen Produktionsstätten macht es erforderlich, eine abweichende Bauweise festzusetzen, um in einer grundsätzlichen offenen Bauweise im Gebiet gemäß § 22 BauNVO auch Baukörper von

über 50 m Länge zuzulassen und somit die für Gewerbegebiete notwendige Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen zu gewährleisten.
In den abweichenden Bauweisen können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude ohne Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Bei bestehender Grenzbebauung gilt für diese Grenze die geschlossene Bauweise. Im Einvernehmen zwischen den Nachbarn kann beiderseits der Grundstücksgrenze mit beliebigem Abstand gebaut werden, wenn die für beide Vorhaben erforderlichen Abstandsflächen insgesamt eingehalten werden.
Für die Übernahme von Abstandsflächen infolge benachbarter Bebauung auf eigenem Grundstück gilt § 7 BauO NRW. Die Ausweisungsgliederung trägt zu einer intensiven Nutzung der Bauflächen und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. In den ausgewiesenen Bauzonen bzw. auf den entstehenden Grundstücken wird auf die Ausrichtung von Baukörpern als Festsetzung im Einzelnen verzichtet. Dies dient der Übernahme bzw. Anwendung der gewerblichen Entwicklung.
Nebenanlagen wie Lagerplätze (LG) und Stellplätze (ST) werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den gekennzeichneten Bereichen zugelassen, weil die bebaubare Fläche bereits sehr großzügig gewählt wurde und entlang der Erschließungsstraße ein ausreichender Abstand zur Bewahrung und Sicherung von Vegetationsstruktur ermöglicht werden soll. In Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden zur Minimierung der Versiegelung die Lagerplätze (LG) als teilversiegelte Fläche mit Schotter / Pflaster mit Fugen in der Verbindlichkeit der textlichen Festsetzung aufgeführt.
Lediglich Einfriedungen und Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Entsorgung von Abwasser dienen, können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Von der Möglichkeit dieser Festsetzung wird Gebrauch gemacht, weil die Standorte bzw. Trassenführung noch nicht hinreichend genau angegeben werden können und somit ein angemessener Spielraum für die Anordnung derartiger Anlagen besteht, ohne später nochmals den BP ändern zu müssen.
Aufgrund der Nutzungs- und Bebauungseinschränkungen durch die BAB 43 und der Kläranlage Marl - Länkerbeck erfolgt die Ausweisung von Lagerplätzen (LG). Innerhalb der 100 m Zone nach dem Bundesfernstraßengesetz wird gem. § 1 (4) BauNVO festgesetzt, dass Betriebe, die durch starke Dampf-, Rauch- oder Abgasentwicklung sowie durch blendende Außenbeleuchtung die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 43 beeinträchtigen könnten, nicht zulässig sind.Außenbeleuchtung, Lager- und Abstellgegenstände die in ihrer Auswirkung eine Beeinträchtigung der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 43 verursachen könnten, sind nicht zulässig.

UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Es ist keine negative Raumverträglichkeit durch das Bebauungsplangebiet festzustellen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgehandelt und mit ihren Auswirkungen im *ökologischen Fachbeitrag* (Grünordnungsplan) zum Bebauungsplan beschrieben.

GRÜNFLÄCHEN / NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die ausführlichen Aussagen zur Begrünung des Plangebietes sollen den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des Naturschutzgesetzes Rechnung tragen. Die vorgesehene Bebauung ist als Eingriff in Natur und Landschaft zu betrachten. Die Festsetzung der Grünflächen dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.
Durch den Eingriff der geplanten Bebauung bzw. Versiegelung in den bestehenden landwirtschaftlich genutzten Bereich, ist ein Ausgleich erforderlich.
Der Ökologische Fachbeitrag (Grünordnungsplan) mit den bezeichneten Maßnahmen ist Bestandteil der Festsetzung und Teil des Bebauungsplanes. Nach §§ 18 ff des Bundesnaturschutzgesetzes sind

vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ausgleichsmaßnahmen sollen in gleicher Art und in gleicher Funktion an die Stelle der durch den Eingriff gestörten Funktion bzw. Beeinträchtigung im optischen Beziehungsgefüge treten. Zur Sicherung der Einbindung des Gewerbegebietes in den Landschaftsraum wird eine private Grünfläche südlich und östlich des Gewerbegebietes ausgewiesen, die gleichzeitig als Anpflanzzone (Trenngrün) bestimmt wird. Festsetzungen zur angestrebten Grünordnung werden innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 25 BauGB festgesetzt. Zu den Maßnahmen, die im Bebauungsplan mit Maßnahmennummern gekennzeichnet und im ökologischen Fachbeitrag (Grünordnungsplan) aufgeführt sind, zählen:

Nr.1 – Grünland, als artenreiche und naturnahe Wiese mit extensiver Unterhaltung u. Entwicklung.
Nr.2 - Grünland mit Gehölzanpflanzung als artenreiche Wiese mit einer lockeren Anpflanzung von Gehölzgruppen aus heimischen Gehölzen mit extensiver Unterhaltung u. Entwicklung.
Nr.3 - Eine lockere Heckenanpflanzung von mindestens 6 m Pflanzstreifenbreite aus heimischen Gehölzen. - Flächenanpflanzung von Hecken und Sträuchern aus heimischen Gehölzen
Nr.4 -Anpflanzung von Laubbäumen (25 Exemplare Hochstämme, Stammumfang StU 18/20 cm, 3 x verpflanzt) entlang der Hülsbergstraße und der Schmielenfeldstraße im Bereich der möglichen Zufahrten im Abstand von 25 m, im übrigen Bereich 15 m.

Die gemäß § 1 a BauGB notwendige gerechte Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander beinhaltet die Forderung, alle berührten Belange, auch die des Naturschutzes und der Landschaftspflege, in die Abwägung einzustellen. Für die beabsichtigte Bebauung und Erschließung wird Ackerland in Anspruch genommen. Dies bedeutet einen Eingriff in Natur und Landschaft . Insgesamt kann der Eingriff in das Plangebiet zu 91 % kompensiert werden.
Das Biotopwertdefizit, das nach dem Bebauungsplanentwurf im Gebiet nicht auszugleichen ist, wird durch externe Kompensationsflächen innerhalb des Stadtgebietes durch Anpflanzung von Bäumen und Umwandlung von 1.500 m² Ackerfläche in Grünland geschaffen.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend § 9 Abs. 1 a BauGB der Eingriffsflächen zugeordnet. Die externen Ausgleichsflächen werden gem. § 9 (1 a) BauGB in der Zuordnung zum Bebauungsplan festgesetzt und sind in der Anlage 1 dargestellten Form Bestandteil des Bebauungsplanes. Die gesamten Ausgleichsmaßnahmen werden in ihrer Umsetzung ,Pflege und Unterhaltung über einen städtbaulichen Vertrag gesichert. Näheres zu den eingriffsbezogenen und grünorderischen Maßnahmen ist aus dem ökologischen Fachbeitrag (Grünordnungsplan) (s. Anlage 1) zu entnehmen.

IMMISSION

Lärm

Das Bebauungsplangebiet (Untersuchungsgebiet) liegt südlich der Bundesautobahn 43. Aus Sicht des Immissionsschutzes stellt die A 43 die Schallquelle dar, die das Planungsgebiet durch Lärmimmissionen belastet.
Zum Schutz des Gewerbegebietes vor den Lärmimmissionen der A 43 wird ein Lärmschutzwall parallel zur A 43 von der Schmielenfeldstraße bis zur bestehenden Lärmschutzwand an der A 43 vorgesehen. Der Wall schließt direkt an die Böschung der Schmielenfeldstraße mit einer Höhe von 4 m über Grund an und steigt auf einer Länge von 266 m auf eine Höhe von 5 m über Grund (4 m über Fahrbahn der A 43) an.
Durch den Wall reduzieren sich die Geräuschimmissionen in dem Plangebiet um ca. 5 dB in 4 m über Grund und ca. 8 dB in 2 m über Grund. In den Freiflächen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Für das Untersuchungsgebiet ist die Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen in den Obergeschossen aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 erforderlich. Folgende grundsätzlichen Planungsempfehlungen sollten berücksichtigt werden:
Unempfindliche Nutzungen, wie z. B. Produktionshallen oder Lagerflächen, sind in den besonders verlärmten Geländebereichen unmittelbar an der A 43 untezubringen und

Gebäude oder Gebäudeteile mit geräuschempfindlichen Nutzungen sind in abgeschirmten Geländebereichen anzuordnen.
Die Außenwohnbereiche von Werkswohnungen sollten Richtung Süden ausgerichtet sein.
Zu den Festsetzungen zählen:
Wohnungen sind nur in den ersten beiden Vollgeschossen und Büroräume nur in den ersten drei Vollgeschossen möglich, weil in den höher gelegenen Geschossen die Schutzwirkung des Lärmschutzwalls erheblich sinkt.
Für Räume mit geräuschempfindlichen Nutzungen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume u. ä.) ist die Festsetzung von passivem Schallschutz erforderlich.
Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der A 43 abgewandten Gebäudeseite ausgerichtet sein. Der Straße abgewandt bedeutet, dass der Winkel zwischen Straßenachse und der Gebäudefassade >= 90° beträgt.
Die Außenfassaden von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) und die Außenfassaden von Büroräumen und Räumen mit ähnlich geräuschempfindlicher Nutzung in den dargestellten Lärmschutzzonen müssen die in der Tabelle (s. Plan / Textlichefestsetzung) aufgeführten Bauschalldämm-Maße R'w aufweisen. In der Tabelle genannte Räume müssen mit einer Zusatzbelüftung (schallgedämmte Lüftung in der Fassade oder dem Fenster, Zwangsbelüftung der Räume, Klimaanlage ...) versehen werden.

Geruchsimmissionen
Auf der Grundlage des erstellten Geruchsprognosegutachtens vom Lippeverband für die Kläranlage Marl-Lenkerbeck lassen sich die betroffen Bereiche im südwestlichen Teilbereich des Gewerbegebietes mit einem Abstandsradius bestimmen. Diese betroffene Fläche wird mit der einschränkenden Festsetzung, dass nur bauliche Anlagen zulässig sind, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, gesichert. Für bauliche Anlagen, die einen begrenzten Aufenthalt von Menschen ermöglichen, sind Maßnahmen zu wählen, die den Einfluss von Geruchsimmissionen der Kläranlage mindern.
Hierzuzählt z. B. die Ausrichtung der Belüftungseinrichtungen und der Einbau von Klimaanlgen.
In dem nördlich gelegenen Bereich sind laut Geruchsprognosegutachten keine Bendenken hinsichtlich der Nutzung gegeben.

ERSCHLIEßUNG

Die äußere Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Hülsbergstraße.
Zur Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke ist eine Ringstraße mit einem südlichen und nördlichen Anschluß an die Hülsbergstraße als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Ringerschließungsstraße verläuft im Plangebiet mit einer Verkehrsflächenbreite von 8,75 m in einem Abstand von ca. 75,00 m parallel zu Hülsbergstraße.
Weitere Festsetzungen hinsichtlich der Verkehrsflächen erfolgen durch die Ausweisung eines Geh- und Radweges entlang der Hülsbergstraße in einer Breite von 2.7 m innerhalb des Plangebietes. Die Festsetzung der Bereiche an der Rückseite der Einmündung Schmielenfeldstr. / Hülsbergstr. ohne Ein- und Ausfahrten erfolgt zur Sicherung der Verkehrsabläufe im öffentlichen Straßenraum.

VERSORGUNGSFLÄCHEN

Um das durch den Bebauungsplan erfasste Gebiet ausreichend und sicher mit elektrischer Energie versorgen zu können, wird der Bau einer 10-kV- Ortsnetzstation erforderlich. Zur Sicherung des Standortes erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität- .

ABWÄSSER

Die anfallenden Abwässer im BP-Gebiet 100 werden durch ein Trennsystem entsorgt. Für den Bereich besteht der Anschluss an einen Schmutzwasser- und einen Regenwasserkanal in der Hülsbergstraße.
Das im geplanten Gebiet anfallende Schmutzwasser aus dem gewerblichen Bereich wird über die Schmutzwassersammelleitung in der Hülsbergstraße dem Klärwerk Marl-Lenkerbeck zugeleitet.
Für den Bebauungsplanbereich wurde eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwässern durchgeführt, wobei die Versickerungsmöglichkeit nur unter erschwerten Bedingungen möglich wäre (s. Versickerungsuntersuchung zur Erweiterung des BP100e).
Als Ergebnis der Versickerungsuntersuchung für den BP 100e lässt sich feststellen, dass eine Eignung zur Versickerung aller anfallenden Niederschläge in den Schichten des gewachsenen Bodens mit einer ausreichenden Wasserdurchlässigkeit (auf mittlerer Kf-Wert = 5×10^{-6} m/s) nur in einem kleinen Teilbereich entlang der Hülsberstraße möglich ist. Aufgrund der geringen Durchlässikeit im überwiegenden Gebiet ist eine oberflächennahe Versickerung auf den Grundstücken nur unter erschwerten Aufwendungen möglich.
Die Grundwasserverhältnisse sind nach Kartenangaben in einer Tiefe unterhalb 50 m ü. NN festzustellen.
Zur Versickerung der anfallenden Niederschläge käme nur ein begrenzter Bereich entlang der Hülsbergstraße in Frage.
Die möglichen Verunreinigungen in einem Gewerbegebiet und der erhebliche Aufwand der Einrichtung einer Versickerungsanlage führen zu der Vorgabe, die anfallenden Niederschlagswässer dem bestehenden Regenwassersammler in der Hülsbergstraße zuzuführen.

BODENDENKMÄLER

Aufgrund einer archäologischen Fundstelle westlich des Plangebietes erfolgt der Hinweis im Bebauungsplan: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler, kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§15 und 16 DSchG).

AUSWIRKUNG

Die Ausweisung des Gewerbegebietes wird unter der Berücksichtigung der wirtschaftlichen Erfordernisse, bestehende gewerbliche Betriebe an ihrem Standort zu sichern und ihnen ausreichende Entwicklungsräume zur Verfügung zu stellen, begründet.
Ebenfalls führt die Ausnutzung bestehender, gewerblicher Flächen bzw. deren Arrondierung zu einem Schwerpunkt des behutsamen Umganges von Freiflächen. Durch die Aufnahme in das Ordnungsgefüge der bestehenden gewerblichen und industriellen baulichen Situation wird die städtebauliche Zuordnung gewährleistet.
Durch die Maßnahmen der Anpflanzung von Flächen parallel zur Bundesautobahn 43 und von Flächen zur südlich gelegenden Hofanlage, wird der Schutzanspruch des Trenngrüns aus der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP der Stadt Marl) inhaltlich umgesetzt.
Auswirkungen der zukünftigen baulichen Situation auf das bestehende Umfeld sind nicht zu erwarten.
Einwirkungen auf die Maßgaben des Bundesfernstraßengesetzes im Sinne der Einhaltung der Abstandszonen sind durch die Festsetzung im Bebauungsplanbereich gewährleistet.

FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereichs	63.267 m²
Bestand	
Flächen für die Landwirtschaft	
(Acker)	60.819 m²
Gehölz / Gebüsch	2.448 m²
Ausweisung	
Gewerbegebiet	39.024 m²
Verkehrsfläche	2.363 m²
Grün (Trenn- u. Schutzgrün)	21.880 m²

KOSTEN

(Überschlägig)

Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung und Erweiterung anfallen, werden überschläglich wie folgt veranschlagt:

Verkehrsfläche, Straßen und Wegebebauung	ca. 75.000 €
Abwasser	ca. 10.000 €
Grünflächen, Ausgleichmaßnahmen	ca. 75.000 €

FINANZIERUNG

Die Herstellung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch den Eigentümer auf eigene Kosten ausgeführt. Für die Maßnahmen müssen keine Haushaltsmittel veranschlagt werden.
Die Versorgung erfolgt durch die zuständigen Versorgungsträger.

Marl, 09.05.2005
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L. S. gez. Rath

Baudezernent

5. Grünordnerische Ziele

Ausgehend von den übergeordneten Planvorgaben (LEP/GEP - Gewerbestandort) stützt sich das Zielkonzept der Grünordnung auf folgende Aussagen:

Extensivierung der Nutzung von Grünlandflächen, Anpflanzung bodenständiger Gehölzarten,

Zielsetzung der Grünordnung für das geplante Gebiet ist auf dieser Grundlage und unter Betrachtung der Gegebenheiten:

1. Aufwertung und Erhalt der Funktionalität der vorhandenen Gehölzstrukturen

2. Begrenzung der Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß durch die Eingrenzung der Bebaubarkeit und Sicherung der Freiflächenanteile.

3. Schutz, Erhalt und Pflege des Baumbestandes, der Hecken und Gehölzgruppen,
   Die Lage der Gehölzbestände außerhalb des Plangebietes sind durch die angrenzenden Flächenfestsetzungen (Anpflanzungsflächen) innerhalb des Plangebietes zu der zukünftigen Bebauung im ausreichenden Abstand gesichert.

4. Intensive artenreiche Eingrünung, insbesondere in den Randbereichen und Übergängen der nachbarlichen Grünräume (Hofanlage Oeldemann und entlang der Bundesautobahn).

5. Anpflanzung einer Trenn- und Schutzgrünzone.
   Die Trenn- und Schutzgrünzone wird als Fläche für die Ausgleichsanpflanzung mit Ausnahme der noch verbleibenden Grünlandflächen herangezogen und dient so der übergeordneten Zielsetzung als Trenn- und Schutzfunktion in der Umsetzung und Realisierung.

6. Maßnahmen

Der Grünordnungsplan wurde auf der Basis des Konzeptes zur Bebauung erstellt. Die folgende Tabelle (Tabelle 2) stellt die textliche Beschreibung der im Grünordnungsplan enthaltenen Maßnahmennummern dar. Zur weiteren Projektrealisierung ist zu gewährleisten, dass die vorgesehenen Maßnahmen dem Plan gemäß fachgerecht umgesetzt werden .

Maßnahmentabelle (Tabelle 1)

NR	Ausgleichsmaßnahmen Beschreibung	Begründung / Hinweise	Anwendugsvorgaben Festsetzung
	Lager-/Stellplätze und Zufahrten ⇨-Durchlässige Bauweise	⇔ -Kompensation für versiegelte Flächen	Lager-/Stellplätze und Zufahrten sind in luft- und wasser-durchlässiger Bauweise dauerhaft herzustellen.
1	**Grünland** ⇨-Grünland als artenreiche und naturnahe Wiese mit extensiver Unterhaltung u. Entwicklung.	⇔-Verbesserung des Kleinklimas ⇔ -Durchgrünung des Plangebietes	
2	**Grünland mit Gehölzanpflanzung** ⇨ Grünland als artenreiche Wiese mit einer lockeren Anpflanzung von Gehölzgruppen aus heimischen Gehölzen mit extensiver Unterhaltung u. Entwicklung.	⇔-Verbesserung des Kleinklimas ⇔-Erhöhung der Erholungsfunktion ⇔-Ausgleich und Ersatz für den Eingriff	Grünland ist artenreich und naturnah mit heimischen Gehölzen nach der Pflanzliste anzupflanzen -Ansaat artenreicher Wiesenmischung - Hochstauden - Feldgehölze - Gehölzgruppen
3	**Gehölzanpflanzung** Sträucher und Hecken ⇨ Eine lockere Heckenanpflanzung von mindestens 6 m Pflanz-streifenbreite aus heimischen Gehölzen. ⇨-Flächenanpflanzung von Hecken und Sträuchern aus heimischen Gehölzen	⇔ -Ausgleich für visuelle Beeinträchtigungen ⇔-Ausgleich und Ersatz für den Eingr	Gehölzstreifen Sträucher und Hecken sind als freiwachsende Hecken und Sträucher mit einer Mindestpflanzbreite von 6 m mit den Pflanzarten der Liste zu pflanzen.
4	**Baumpflanzung** ⇨-Anpflanzung von Laubbäumen (25 Exemplare Hochstämme, Stammumfang StU 18/20 cm, 3 x verpflanzt) entlang der Hülsbergstraße und der Schmielenfeldstraße im Bereich der möglichen Zufahrten im Abstand von 25 m im übrigen Bereich 15 m.	⇔ -Ausgleich für visuelle Beeinträchtigungen ⇔-Ausgleich und Ersatz für den Eingriff -	Bäume sind in der angegebenen Anzahl und am festgesetzten Standort als Hochstämme,(Stammumfang StU 18/20 cm, 3 x verpflanzt) aus der Pflanzenliste zu pflanzen.

Weitere Hinweise und Festsetzungen

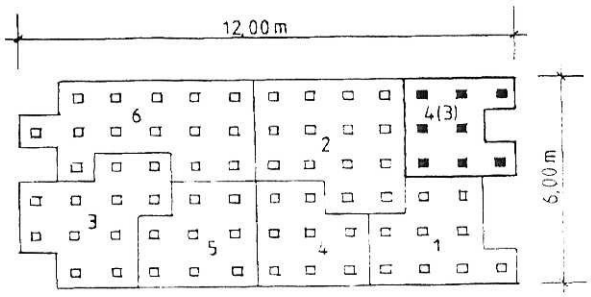
Pflanzenverwendung

Auf die Verwendung von Nadelhölzern soll zugunsten einer landschaftlichen Einbindung des Geländes verzichtet werden. In den zugeordneten Flächen zur Anpflanzung (s.Maßnahmenplan) sind heimische Gehölze nach der Pflanzliste vorzusehen.

Pflanzliste

Baumarten 1. u. 2. Ordnung		Hecken	
Stieleiche	Quercus robur	Hainbuche	Carpinus betulus
Traubeneiche	Quercus petraea	Weißdorn	Crataegus oxyacantha
Esche	Fraxinus exelsior	Liguster	Ligustrum vulgare
Eberesche	Sorbus aucuparia	Bluthartriegel	Cornus sanguinea
Stieleiche	Quercus robur	Schlehe	Prunus spinosa
Spitzahorn	Acer platanoides	Haselnuss	Corylus avellana

Pflanzschema



■ Baumarten
1 Eiche
2 Spitzahorn
3 Esche
4 Eberesche

□ Baum- und Straucharten

1 Heinbuche
2 Weisdorn
3 Haselnuss
4 Liguster
5 Schlehe
6 Bluthartriegel

Realisierungszeitpunkt

Die grünplanerischen und naturschutzrechtlichen Auflagen sind spätestens bei der Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Als Fertigstellung gilt der schriftlich mitgeteilte Anzeigetermin der abschließenden Fertigstellung der baulichen Anlagen bei der Bauaufsichtsbehöde nach § 82 BauO NW.

Hinweis:

Es ist vertraglich anzustreben, die gesamten Schutz- und Trenngrünflächen vor der Bautätigkeit in einem Zuge anzulegen und einzuzäunen. Das schafft einen Vegetationsvorsprung.

Pflege

Die gewählte Formulierung "wie allgemein üblich" hat keine Rechtswirkung und ist zu ändern wie beispielsweise:

"Die Grünflächen sind zu, erhalten und auf Dauer zu pflegen. Folgende Normen sind zu beachten:

ATV DIN 18320	"Landschaftsbauarbeiten"
DIN 18915	"Landschaftsbau; Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke"
DIN 18916	"Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten; Beschaffenheit von Pflanzen, Pflanzverfahren, Unterhaltungs- und Entwicklungspflege"
DIN 18919	"Landschaftsbau; Umgestaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"
DIN 18920	Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
ZTV-Baumpflege	Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für Baumpflege und Baumsanierung
RAS-LP 4 1999,	Richtlinie für die Anlage von Straßen. Teil: Landschaftspflege. Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln, 32 S.

Schutzmaßnahmen und Vermeidung
Zur Vermeidung der Schädigung bzw. des Verlustes zu erhaltender Baumbestände während der Bauzeit sind folgende Schutzmaßnahmen vorzusehen:
Errichtung von 1,80 m hohen Bauzäunen gemäß RAS-LG 4 im Bereich der gefährdeten Flächengehölzvorkommen.
Anlage von Einzelbaumschutz gemäß RAS-LG 4 bei gefährdeten Einzelbaumvorkommen oder Hecken.
Die Schutzmaßnahmen sind im Lageplan auf alle zu erhaltenden Bäume und Hecken zu beziehen.

Ausgleichsmaßnahmen
Das geplante Bauvorhaben stellt aufgrund der geplanten Bebauung einen Eingriff in den Naturhaushalt dar:

- Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts
- Verhinderung der Grundwasserneubildung und Speicherung
- Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation.

Allerdings wird durch die Planung kein wertvolles Biotop berührt und eine Verbesserung durch die Sanierung und der zukünftigen Entlastung von Nutzung des Bodens erzielt.

Nach dem gegenwärtigen Zustand der beanspruchten Fläche sind keine der folgenden Kriterien zur Beurteilung gegeben:

- Seltenheit des Biotops
- Strukturvielfalt
- Natürlichkeit
- Seltenheit von Pflanzen- und Tierarten
- Empfindlichkeit
- Biotopvernetzung.

Aufgrund der oben angegebenen Gesichtspunkte und des allgemeinen Interesses der Innenentwicklung ist das Vorhaben zu befürworten.

Der Ausgleich erfolgt innerhalb der Fläche. Durch die Grünlandlächen und Anpflanzungsflächen mit standortheimischen Gehölzen und Bäumen, wird eine Maximalerreichbarkeit der Biotopwertstufe von 6,0 erreicht. Als Kompensationsmaßnahme wird hier eine mittlere Wertstufe von 3 angerechnet. Das Bauvorhaben wird durch diese Maßnahme zu ca. 91 % innerhalb des Eingriffsgebietes ausgeglichen.