Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 140 der Stadt Marl

I. Anlass der Aufstellung und räumlicher Geltungsbereich

Da die Nachfrage von Gewerbeflächen zur Ansiedlung klein- und mittelständischer Betriebe im Gebiet der Stadt Marl weiterhin besteht, ist es zur Durchführung des Planungsziels erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Planbereich erfasst die Flächen südlich der Recklinghäuser- und Hochstraße (B 225) und östlich der Stübbenfeldstraße.

II. Planung und Bebauung

Die Feststetzungen des Bebauungsplanes entsprechen der Darstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese Änderung wird in Kürze dem Regierungspräsidenten zur Genehmigung eingereicht.

Andere städtebauliche Pläne mit Festsetzungen gemäß § 9 Bundesbaugesetz und nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen bestehen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 140 nicht.

In einem Einschnitt verläuft westliche des Planbereiches die Eisenbahnlinie V 9.

Entlang der nördlichen Grenze des Planbereiches verläuft die Grenze der Bundesstraße 225. Die Baugrenze wird entsprechend der Anbauverbotszone von 20 m gemäß dem Straßen- und Wegegesetz festgesetzt. Auf die 40 -m- Zone, in der eine Zustimmung des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe gemäß § 25 Str WG NW für die Errichtung von Werbeanlagen erforderlich ist, wird im Plan hingewiesen.

Nördlich der Bundesstraße 225 schließt das Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33 mit ebenfalls gewerblicher Nutzung an.

Östlich des Planbereiches werden z.Z. die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 123 festgesetzten Wohnbauflächen im innerstädtischen Bereich bebaut.

Es ist langfristig damit zu rechnen, dass an der Peripherie des Siedlungsschwerpunktes (SSP) Marl Mitte zusätzlicher Bedarf an Baugrundstücken bestehen wird. Entsprechend der Aussage des Gebietentwicklungsplanes „Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet“ (Wohnsiedlungsbereich mit mittlerer Siedlungsdichte) sollen dann südlich der Bebauungsplangebietes Nr. 140 weitere Wohnbauflächen entstehen. Diese Flächen werden zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Die Grundstücke im Planbereich werden von öffentlichen Verkehrsflächen durch die Planstraße A mit Einmündung in die Stübbenfeldstraße und durch die Planstraße B mit kreuzungsgleicher Anbindung an die B 225 erschossen.

Die Planstraße B kann zur Erschließung der südlich geplanten Wohnbebauung fortgeführt werden. Beidseitig der Achse dieser Planstraße ist im Anschluss an die Fahrbahn und den

kombinierten Geh- und Radweg eine Baumreihe geplant, durch die das optische Straßenbild verbessert werden soll.

Innerhalb der Verkehrsflächen der Planstraße A ist von Nord nach Süd die Aufteilung als Gehweg, Mehrzweckspur (Parken, Bäume), Fahrbahn, Gehweg und Baumreihe vorgesehen.

Um das Straßenbild optisch nicht einzuengen, sind Einfriedigungen entlang dieser beiden Planstraßen erst in einem Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Hierdurch ist es ausserdem möglich, die Einfriedigungen oder auf der Baugrenze errichtete Gebäude zur Verkehrsfläche hin abzupflanzen und so die Einschränkung des Lichtraumprofils der Gehwege zu verhindern.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen entlang der nördlichen Begrenzung der Planstraße A wird entsprechend der Textfestsetzung eingeschränkt, um die Sicherheit des Straßenverkehrs, speziell auf den angrenzenden Gehweg bezogen, zu gewährleisten.

Die Erschließung der Baugrundstücke von der Recklinghäuser Straße/ Hochstraße (B225) wird ausgeschlossen, um die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht zu beeinträchtigen. Lediglich die vorhandenen Zufahrten des landwirtschaftlichen Betriebes und der „Bäuerlichen Bezugs- und Absatzgenossenschaft“ bleiben in Abstimmung mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Landesstraßen- und Autobahnamt weiterhin zulässig.

Ebenso, um die Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 225 im Einmündungsbereich der Stübbenfeldstaße nicht zu beeinträchtigen, wurde mit dem Landesstraßen- und Autobahnamt eine Einigung über die Verkehrsregelung dahingehend erzielt, dass LKW-Verkehr nicht über die Stübbenfeldstraße in die B 225 erfolgen darf und dass verkehrslenkende Maßnahmen (nur Rechtsabbiegevorgänge) vorgesehen sind.

Entsprechend der Berechnung nach der DIN 18005 (siehe Anlage zur Begründung) sind im Planbereich schallschützende Maßnahmen gegen die Lärmemissionen, die von der Recklinghäuser- und Hochstraße (B225) und von der Eisenbahnlinie V 9 ausgehen mit einer Minderung von bis zu 10 db/A erforderlich.

In der nordwestlichen Ecke des Plangebietes ist eine Fläche für Versorgungsanlagen für ein Umspannwerk der VEW festgesetzt. Eine erforderliche Fläche für eine Umformerstation wird ebenfalls im Planbereich festgesetzt. Her soll von VEW eine Kleinstation errichtet werden.

Im Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinehaltung. Zur Erhaltung der Hofstelle wird hier Fläche für die Landwirtschaft gestgesetzt.

Da in den angrenzenden Bereichen mit Geruchsbelästigungen zu rechnen ist, werden in Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt in einem Radius von 100 m nur bauliche Anlagen zugelassén, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (Lagerhallen o.ä.)

Ähnlich wie bereits nördlich der Hochstaße, ist im Bebauungsplan eine Staffelung de baulichen Nutzung geplant. Die überbaubaren Flächen der zweigeschossig zu bebauenden Gewerbegrundstücke sind so großzügig wie möglich bemessen. Da beabsichtigt ist, hier

klein- und mittelständische Betriebe anzusiedeln, ist es städtebaulich vertretbar, die sonst in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen allgemein zuzulassen.

Wegen der Nähe der Gewerbeflächen zur nördlich vorhandenen und südlich vorgesehenen Wohnbebauung können nur Betriebe nach Abstandsklasse VIII des Runderlasses des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982 (MBl. NW 1982 S. 1376) zugelassen werden. Diese Betriebe sind im Bebauungsplan aufgezählt. Durch den Nachweis immissionsschützender Maßnahmen können auch andere Betriebe zulässig sein, wenn sie die Emissionen der genannten Betrieb nicht überschreiten.

Um einen städtebaulich befriedigenden Übergang von der gewerblichen zur später geplanten Wohnbaunutzung zu erzielen, wird südlich der Planstraße A zweigeschossiges Mischgebiet festgesetzt.

Die Festsetzungen eines eingeschränkten Gewerbegebietes südlich der Planstraße A würde die Zulässigkeit von Wohnungen gänzlich ausschließen.

Die Festsetzung Mischgebiet wird deshalb getroffen, weil auch südlich der eingeschränkten Nutzung der Gewerbeflächen eine Wohnbaunutzung erfolgen kann, wie das im übrigen im östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 123 innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ebenfalls zulässig ist.

In diesem Mischgebiet sollen auch die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbegebiete angesiedelt werden.

Da diese Flächen in der Verfügungsgewalt der Stadt Marl stehen, ist es im übrigen über privatrechtliche Vereinbarungen möglich, die im Mischgebiet denkbaren Konfliktsituationen zwischen Wohnen und Arbeiten zu vermeiden.

Die im Süden dieser Baugrundstücke von der Bebauung freizuhaltenden Flächen mit Pflanzgebot dienen einerseits dem Sichtschutz aus der freien Landschaft auf das Baugebiet. Andererseits wird hiermit aber auch künftig eine Schutzfunktion zwischen dem Mischgebiet und der später geplanten Wohnbaufläche erreicht.

Sichtschutzfunktionen übernimmt auch die entlange der Stübbenfeldstraße und der Recklinghäuser- und Hochstraße (B225) festgesetzte Bepflanzung au den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen.

Es handelt sich um einen Plan im Sinne von § 30 Bundesbaugesetz. Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der zur Zeit gültigen Fassung der Baunutzungsverordnung.

Flächen für Stellplätze und die Bauweise wurden nicht festgesetzt, da der betriebbedingte Bedarf an Baulichkeiten gestört werden könnte. Stellplätze und Garagen können auf den überbaubaren Grundstücksflächen in ausreichender Zahl angeordnet werden. Stellplätze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im einzelnen nachzuweisen.

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um. Zum Schutz von Bauwerken gegen Bergschäden können Anpassungsmaßnahmen (§ 111 Bundesberggesetz) erforderlich werden.

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

Zur Realisierung der Planungsabsichten können Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich werden, sofern mit den betroffenen Eigentümern keine freiwilligen Vereinbarungen zustandekommen.

Die Erschließung erfolgt über neu auszubauende öffentliche Verkehrsflächen mit Anschluss an das vorhandene Straßennetz.

Die Strom- und Wasserversorgung ist durch die öffentlichen Versorgungsträger (VEW, Gelsenwasser) gesichert.

Die Entwässerung der Baugebiete erfolgt durch ein Trennsystem. Das Abwasser wird über den Hauptsammler in der Ophoffstraße und Riegestraße über die Kläranlage Marl-West in den Weierbach geleitet. Das Regenwasser wird über ein Regenrückhalte- und -reinigungsbecken in den Weierbach geleitet. Ein erforderlicher Düker im Bereich der Bundesbahnlinie ist vorhanden.

Da das erforderliche Planverfahren nach dem Landeswassergesetz bereits abgeschlossen ist, kann mit dem Ausbau des Weierbaches im Frühjahr 1984 begonnen werden.

Da die Aufwendungen für die Kanalisation erheblich sind, liegt auch hier ein Grund zur Erweiterung der Bauflächen südlich des Planbereiches vor.

Soziale Maßnahmen sind nicht darzulegen, da nachteilige Auswirkungen auf die in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nicht zu erkennen sind.

Im Planbereich sind keine besonders zu schützenden Objekte vorhanden, Maßnahmen zum Denkmalschutz sind nicht erforderlich. Der Stadt Marl entstehen durch die Verwirklichung der Planung Kosten. Die Kosten betragen überschläglich:

Straßenbau und Beleuchtung	ca. 600.000,-- DM
Ausbau Kreuzungsbereich B 225	ca. 175.000,-- DM
Kanal (innere Erschließung)	ca. 220.000,-- DM
Kanal (äußere Erschließung)	ca. 415.000,-- DM
Grunderwerb für die Verkehrsflächen	ca. 280.000,-- DM
Grünanlagen ca.	62.500,-- DM
gesamt	ca. 1.752.500,-- DM

Die Finanzierung der Kosten ist für das Haushaltsjahr 1984 vorgesehen.

Ein Teil der Erschließungskosten kann auf die Eigentümer der Baugrundstücke durch die Erschließungsbeitragspflicht gemäß Bundesbaugesetz umgelegt werden.

Die Kosten für die Entwässerung des Plangebietes (äußere Erschließung) sind relativ hoch. Dies resultiert daraus, dass die Entwässerung (Vorflut) nach Süden zum Weierbach bzw. zur Ophoffstraße hin erfolgen muss.

Marl, 20.01.1984
gez. Pieper
Beigeordneter

Anlagen:

- Wassertechnisches Formblatt vom 25.01.1984 (liegt nur als Mikrofich vor, wurde nicht mir abgeschrieben)

- Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels gemäß Vornorm DIN 18005 und der Prognosebelastung zum Generalverkehrsplan (GVP) der Stadt Marl: Netz (liegt nur als Mikrofich vor, wurde nicht mit abgeschrieben)

Hinweis:
Aus der Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels folgt, dass für das GE-Gebiet keine Kennzeichnung im Bebauungsplan zu erfolgen hat. Für das Mi-Gebiet werden in einem Abstand von 50,0 m schallschützende Maßnahmen bis 5,5 dB(A) empfohlen.

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140 der Stadt Marl für den Bereich zwischen Stübbenfeldstraße u. Hochstraße (B 225), beidseitig der Schweriner Straße und Rostocker Straße (Endstandsfassung vom 04.10.2010)

Inhaltsverzeichnis:

1. **Lage des Plangebietes**
2. **Anlass und Ziel der Planung**
3. **Flächengröße**
4. **Auswirkungen**
5. **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
6. **Belange des Artenschutzes**
7. **Immission**
8. **Erschließung**
9. **Abwässer**
10. **Umweltbericht**
11. **Versorgung**
12. **Ausschluss von Eigenwasserversorgungsanlagen**
13. **Flächenbilanz**
14. **Finanzierung**
15. **Gutachten**

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand zwischen der B 225, der Eisenbahnlinie der S 9 (Haltern-Gelsenkirchen-Wuppertal) und dem baurechtlichen Außenbereich.

2. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 140 „Stübbenfeldstraße“ ist am 10.12.1984 rechtsverbindlich geworden. Er setzt im überwiegenden nördlichen Bereich, gelegen zwischen der B 225 Hochstraße/Recklinghäuser Straße und der Schweriner Straße ein Gewerbegebiet fest, im südlichen, schmalen Bereich zwischen Schweriner Straße und dem baurechtlichen Außenbereich ein Mischgebiet. Westlich im Eckbereich der Hochstraße, Stübbenfeldstraße ist „Fläche für die Landwirtschaft und eine kleine Fläche für Versorgungsanlangen (Umformerstation) festgesetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 hat erstmalig in der Zeit vom 11.03.2002 bis 11.04.2002 öffentlich ausgelegen. Ziel dieser Änderung war zum einen die Umwidmung einer im B-Plan als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzten Teilfläche zu einer Gewerbefläche, zum anderen der Ausschluss von Einzelhandel.

Auf Grund des Ansiedlungswunsches eines Betriebes für Autozubehör mit Werkstatt im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 140 wurde die Textfestsetzung zum Ausschluss von Einzelhandel geändert

Durch diese Änderung wurde eine erneute Offenlegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 erforderlich. Diese wurde verkürzt in der Zeit vom 17.05.2004 bis 01.06.2004 durchgeführt. Das Planänderungsverfahren wurde anschließend nicht weitergeführt.
~~xxxxx~~

Wegen rechtlicher Bedenken gegen die textliche Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandel soll die Festsetzung zur Einzelhandelssteuerung nun aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 gestrichen werden. Die 1. Änderung mit den erweiterten GE-Flächen, die bereits mit dem Betrieb für Autozubehör mit Werkstatt bebaut sind, die Baugenehmigung erfolgte auf Grundlage des § 33 BauGB, soll erneut offengelegt werden und als Satzung beschlossen werden.

Parallel hierzu soll die Einzelhandelssteuerung mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140 festgesetzt werden. Die Aufstellung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 wurde vom Rat der Stadt Marl am 04.02.2010 beschlossen. Zur Sicherung der Planung wurde mit Bekanntmachung vom 30.03.2010 eine Veränderungssperre erlassen.

Die Entwicklung der in dem Gebiet liegenden Flächen steht unter der Zielsetzung der städtebaulichen Zuordnung einer gewerblichen Nutzung. Durch die Änderung soll die vorhandene gewerbliche Betriebsstruktur am bestehenden Standort gesichert und für die dringend notwendigen, betrieblichen Entwicklungen zusätzliche Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Die Änderung des Bebauungsplans soll die gewerbliche und wirtschaftliche Situation sichern und gleichzeitig die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung berücksichtigen sowie die Charakteristik der angrenzenden Bebauung mit der gewerblichen Nutzung in den Grundzügen aufnehmen und die im Umfeld bestehenden Bedingungen berücksichtigen.

Die Änderungsflächen sind als Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für die Versorgung (Umspannstation) im rechtsverbindlichen BP ausgewiesen.
Die Fläche für Versorgungsanlagen und ein Teil der Fläche für die Landwirtschaft sollen den angrenzenden gewerblichen Bauflächen mit der Ausweisung (GE) zugeordnet werden.

Die verbleibende Fläche für die Landwirtschaft ist unter dem Aspekt der Standortsicherung bestehender Betriebsgebäude und unter der zukünftigen Wahrung landwirtschaftlicher Ansprüche in der Verträglichkeit zu den angrenzenden Bereichen mit der Präzisierung der Nutzung bestimmt.

Daher wird der betriebliche Bereich im Rahmen der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB mit der präzisierenden landwirtschaftlichen Nutzungsvorgabe durch den Ausschluss von Tierhaltung bestimmt. Dieser Ausschluss sichert die Einhaltung der Anforderungen für die angrenzenden bebauten Bereiche und deren Nutzungsformen.

Die bestehende Festsetzung des Bebauungsplanes, dass nur bauliche Anlagen zulässig sind, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, ist durch die Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzungsvorgabe gegenstandslos und wird aufgehoben.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB erfolgt die Nutzungsbeschränkung auf Lagerflächen, Abstell- und Lagergebäude mit dem Ausschluss von Tierhaltung.
Die bestehende Wohnnutzung im Bereich der Fläche für die Landwirtschaft wird dem Wohnen im Sinne des § 8(3) 1 Bau NVO innerhalb des Gewerbegebietes gleichgesetzt.

Durch die Ausweisung „Fläche für die Landwirtschaft“ mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0.25 und maximal zulässigen zwei Vollgeschossen wird der hier ansässige landwirtschaftliche Betrieb planungsrechtlich gesichert und lässt bauliche Veränderungen im Rahmen der heute bereits bebauten Fläche zu.

3. Flächengröße

Die Fläche der Änderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.935 m², die aus den bestehenden Flächen für die Landwirtschaft 6.735 m² und Flächen für die Versorgungsanlagen 1.200 m² in Flächen für gewerblich genutzte Anlagen umgewandelt werden.

4. Auswirkungen

Die Änderung wird unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Erfordernis, gewerbliche Betriebe an ihrem Standort zu sichern und ausreichende Entwicklungsräume zur Verfügung zu stellen, begründet.

Ebenfalls führt die Nachfrage von Neuansiedlern zu der Ausweisung gewerblicher Flächen, die im direkten Bezug bestehender, gewerblicher Nutzung stehen und deren Arrondierung einbindet.

Durch die Bestimmung der betrieblichen landwirtschaftlichen Anlage mit dem Ausschluss von Tierhaltung erfolgt die Präzisierung der heutigen landwirtschaftlichen Nutzung. Durch diese Festsetzung entfallen Einschränkungen der gewerblichen Nutzungskategorien, die ansonsten im Rahmen von Auflagen, bezogen auf die Geruchsbelästigung, eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung erfahren könnten.

Die Eingrenzung der Flächen für Landwirtschaft durch das Gewerbegebiet bedingt, für die bestehenden Wohnnutzung innerhalb der Fläche, die Gleichstellung mit der Schutzanforderung der Wohnnutzung innerhalb des Gewerbegebietes im Sinne des § 8 (3) 1 BauNVO.

Die Fläche für Versorgungsanlagen ist einem neuen Standort außerhalb des Änderungs-bereiches in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zugeordnet.

Durch die Maßnahmen zur Anpflanzung auf Flächen parallel zur Hochstraße und entlang der Stübbenfeldstraße, wird der Schutzanspruch des Trenngrüns aufrecht erhalten.

Auswirkungen der zukünftigen baulichen Situation auf das bestehende Umfeld sind nicht zu erwarten.

Die Immissionsschutz- und Abstandsklassifizierung wird durch die Erweiterung und Änderung in ihrer inhaltlichen Darstellung nicht berührt. Einwirkungen auf die Maßgaben des Bundesstraßengesetzes im Sinne der Einhaltung der Abstandszonen werden durch die Festsetzung im Änderungsbereich gewährleistet.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der ökologische Fachbeitrag mit den bezeichneten Maßnahmen ist Bestandteil der Festsetzung und Teil des BP. Nach § 8 und § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (bzw. § 14 bzw. § 15 BNatSchG) sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen sind 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.

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 der Abwägung einzustellen.

Für die beabsichtigte Bebauung und Erschließung (Eingriffsbereich siehe ökologischer Fachbeitrag) werden intensiv genutzte Äcker in Anspruch genommen und Gehölzbestände beeinträchtigt. Dies bedeutet einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 4 Landschaftsschutzgesetz. Insgesamt kann der Eingriff in das Plangebiet zu 60 % kompensiert werden. Ein Gesamtbiotopwert von vorher 6.135 Punkten steht dem Wert von nachher 3.750 Punkten gegenüber.

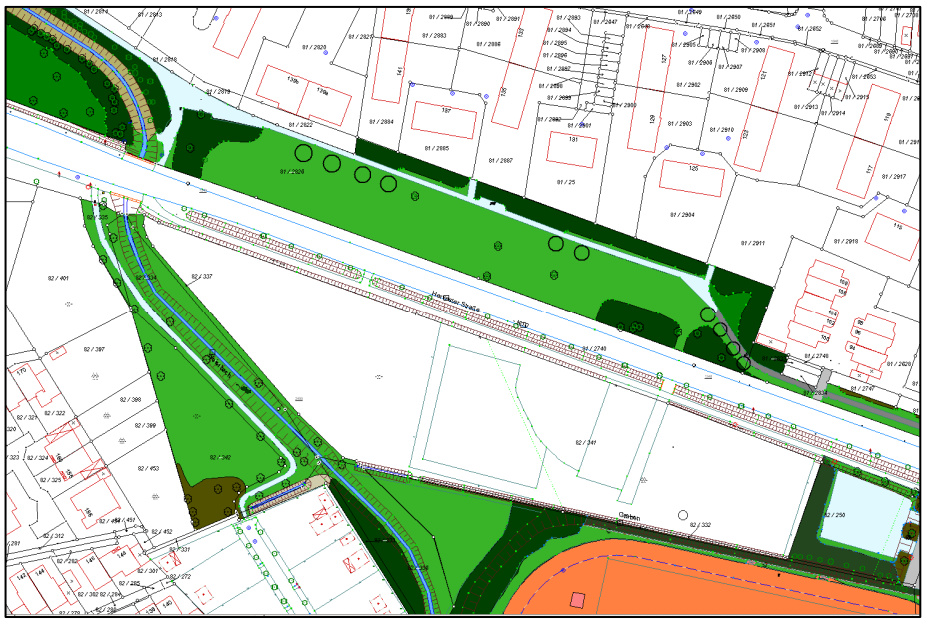
Mit einem Punktedefizit von 40 % des Bestandwertes kann die Bilanz der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung innerhalb des Änderungsbereiches als nicht ausgeglichen angesehen werden. Für den Ausgleich sind Ersatzflächen vorgesehen.

Diese Ausgleichs- und Ersatzflächen sind als Bindegrünflächen mit den Maßnahmen Bestandteil der BP-Änderung.

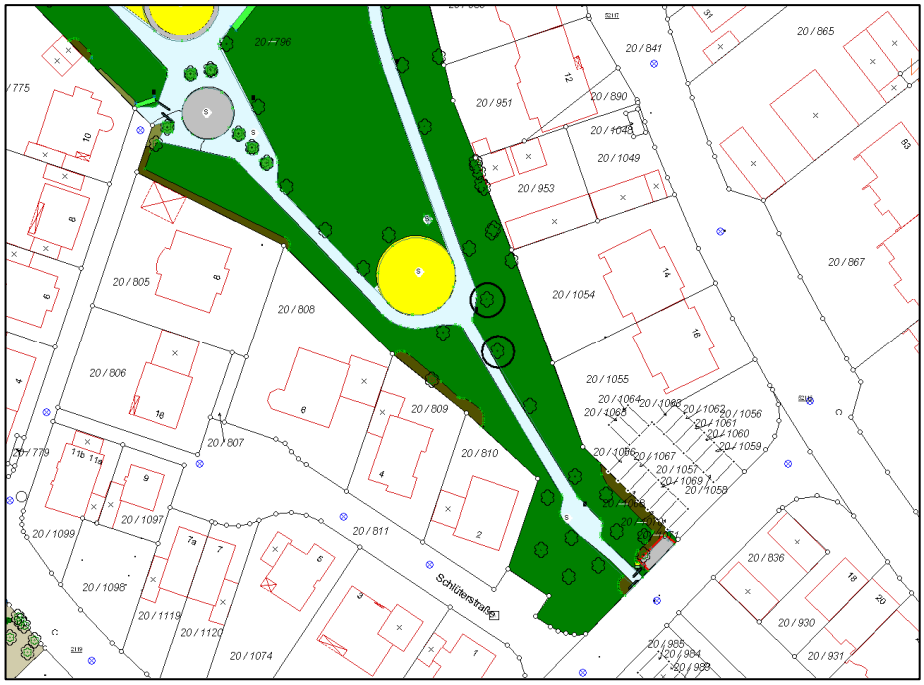
Die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem Grundstück wie auch die notwendige Pflanzung von 25 Bäumen im Stadtgebiet wurde über einen städtebaulichen Vertrag und im Rahmen der Baugenehmigung des Betriebes für Autozubehör mit Werkstatt rechtlich gesichert.

Die Maßnahmen auf dem Grundstück wurden entsprechend der Vorgaben des ökologischen Fachbeitrages vom Vorhabenträger bereits umgesetzt.

Die Pflanzung von 25 Bäumen erfolgte an den folgenden Stellen im Stadtgebiet:
Grünanlage Hervester Straße, Gemarkung Marl, Flur 81, Flurstück 2826, 10 Hochstämme



Grünanlage mit Spielplatz Hohlbeinstraße, Gemarkung Flur 20, Flurstück 796, 2 Hochstämme



Grünzug Insterburger Straße, Gemarkung Marl, Flur 101, Flurstück 770, 13 Hochstämme



Mit der Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Eingriffe in Natur- und Landschaft als ausgeglichen zu betrachten.

6. Belange des Artenschutzes

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten und bereits umgesetzten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden bereits vor der gesetzlichen Einführung der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange in der Planung rechtlich gesichert und realisiert.
Somit werden durch die erneute Offenlegung die Belange des Artenschutzes nicht berührt.

7. Immission

Das Bebauungsplangebiet (Untersuchungsgebiet) liegt südlich der Bundesstraße B 225 (Hochstraße) und westlich der Bahntrasse der S 9.

Aus Sicht des Immissionsschutzes stellen die B 225 und die Bahntrasse die Schallquellen dar, die das Planungsgebiet durch Lärmimmissionen belasten können.
Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist es erforderlich, die Lärmsituation im Planungsgebiet durch eine Ausbreitungsrechnung zu bestimmen, die Schallimmissionen im Untersuchungsgebiet zu beurteilen und Schallschutzmaßnahmen festzulegen.
Die Berechnungen werden mit dem Programm LIMA durchgeführt. Für die graphische Darstellung der Immissionen wird jeweils eine Berechnung für ein 5 x 5 m Raster in 4,0 m Höhe durchgeführt. Die Beurteilungspegel für die Prognoseberechnung werden dann anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 “Schallschutz im Städtebau“ beurteilt.

Für das Untersuchungsgebiet ist die Festlegung von Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 5 dB erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen parallel zur B 225 können derzeit nicht sinnvoll geplant werden, weil über die zukünftige konkrete Nutzung keine Informationen vorliegen. Grundsätzlich sollten unempfindliche Nutzungen in einem 40 m breiten Streifen entlang der B 225 untergebracht werden. In einem 20 m breiten Streifen unmittelbar an der B 225 (Schallschutzzone I) sollte Wohnen ausgeschlossen werden. Sollen Büroräume in der Schallschutzzone I oder Betriebswohnungen in der Schallschutzzone II gebaut werden, ist die Festsetzung von passivem Schallschutz erforderlich.

Wohnnutzung und Büroräume sind durch die Lage der Baugrenzen nur außerhalb der bestimmten Schallschutzzone I (20 m breiten Streifen unmittelbar an der B 225) möglich.
Für die Schallschutzzone II gilt die bestehende Festsetzung mit den in der Anlage zur Begründung (Schallschutzuntersuchung) aufgeführten Maßnahmen und Vorkehrungen.
Die hier genannten notwendigen Schallschutzmaßnahmen wurden mit der Kennzeichnung der Schallschutzzonen und den notwendigen Maßnahmen im Planteil des Bebauungsplanes zeichnerisch und textlich festgesetzt.

8. Erschließung

Die äußere Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Stübbenfeldstraße bzw. über die bestehenden privaten Anbindungen im östlichen Anschlussbereich der Betriebsflächen der Raiffeisen.
Die Erschließung der Änderungsflächen von der B 225 (Hochstraße) wird durch die Festsetzung - der Anschluss der Grundstücke an die Recklinghäuser- und Hochstraße (B 225) ist ausgeschlossen - unterbunden.

Aus Gründen der Vermeidung von Verkehrsbehinderungen im Verlauf der B 225 ist im Einmündungsbereich B 225 / Stübbenfeldstraße die Stübbenfeldstraße als Einbahnstraße mit dem Verbot der Ausfahrt in die B 225 und eine Linksabbiegespur im Verlauf der B 225 ausgebaut worden. Im Verlauf der Stübbenfeldstraße ist eine Fuß- und Radwegeführung auf der östlichen Seite angelegt worden. Die Maßnahmen wurden, weil sie außerhalb des Bebauungsplangebietes liegen, im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung geregelt.

Die Grundstückszufahrten der Betriebe des Änderungsbereiches werden ab einem Abstand von 40 m vom Einmündungsbereich B 225/Stübbenfeldstraße (gemessen vom Fahrbahnrand der B 225) ermöglicht.

Für Werbeanlagen und Beleuchtungen gelten die bestehenden Festsetzungen, Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB, dass die Zustimmungen bzw. Genehmigungen nach dem § 9 FStrG erforderlich werden. Weitere Hinweise zu den Werbeanlagen und Beleuchtungen sind im Plan vermerkt.

9. Abwässer

Das Gebiet wird im Trennverfahren entwässert.
Das im geplanten Gebiet anfallende Schmutzwasser aus dem gewerblichen Bereich wird über die Schmutzwassersammelleitung DN 250 in die Stübbenfeldstraße dem Klärwerk Marl-West zugeleitet.
Die Regelung der Oberflächenentwässerung bleibt entsprechend der in dem bestehenden Bebauungsplan vorgegebenen Art erhalten.

Das anfallende Regenwasser wird ebenfalls über den in der Stübbenfeldstraße liegenden Regenwasserkanal DN 600 dem Regenklärbecken zugeleitet.
Für den Änderungsbereich besteht ein Anschlusspunkt im Bereich der Kreuzung Stübbenfeldstraße / Schweriner Straße an einen Schmutzwasser- und Regenwasserkanal. Der Anschluss ist bis zum Änderungsbereich in Richtung der Hochstraße mit herzustellen.

Für den Änderungsbereich wurde eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit durchgeführt. Für die Durchlässigkeit des Untergrundes ergab sich ein Durchlässigkeitsbeiwert k_f-Wert = 3,3 x 10^{-6} m/s. Der k_f-Wert liegt um mehr als eine Größenordnung unter der von der ATV in der Arbeitshilfe A 138 als Voraussetzung für Versickerung der Niederschlagswässer geforderten Mindestdurchlässigkeit von k_f-Wert = 5 x 10^{-6} m/s. Eine Versickerung der von den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswässer ist nicht möglich.
Das von den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt.

10. Umweltbericht

Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2004 ist die Umweltprüfung in der Bauleitplanung obligatorisch eingeführt worden. Damit ist die Verpflichtung verbunden, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht entsprechend Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2 a und 4 c BauGB zu beschreiben und zu bewerten.

- Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Ziel dieser Änderung war zum einen die Umwidmung einer im B-Plan als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzten Teilfläche zu einer Gewerbefläche, zum anderen der Ausschluss von Einzelhandel. (siehe auch Kapitel 2 Anlass und Ziel der Planung)

Wegen rechtlicher Bedenken gegen die textliche Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandel soll die Festsetzung zur Einzelhandelssteuerung nun aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 gestrichen werden. Die 1. Änderung mit den erweiterten GE-Flächen, die bereits mit dem Betrieb für Autozubehör mit Werkstatt bebaut sind, die Baugenehmigung erfolgte auf Grundlage des § 33 BauGB, soll erneut offengelegt werden und als Satzung beschlossen werden. Zurzeit besteht eine Veränderungssperre für den Bebauungsplan-Entwurf.

- Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten planrelevanten Ziele des Umweltschutzes

Mit den beschriebenen Änderungen werden die übergeordneten Ziele aus Fachplänen und aus Fachgesetzen berührt. Die abwägungsrelevanten Belange und ihre Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

- Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Ausprägung der natürlichen Faktoren und der Vorbelastungen (Geologie, Hydrogeologie, Oberflächengewässer, Böden, Oberflächenformen, Klima, Luft, Vegetation, Tiere und Tierlebensräume, Landschaftsbild, Erholung; Vorbelastung unter Angabe des baurechtlichen Status) wurden im Rahmen des ökologischen Fachbeitrages vor der Aufstellung des Bebauungsplanes aufgenommen und beschrieben (siehe ökologischen Fachbeitrag im Anhang).

Da die Bebauungsplanung mit dem Bau des Betriebes für Autozubehör mit Werkstatt bereits realisiert wurde, stellt sich der derzeitige Umweltzustand entsprechend mit Bebauung, befestigten und versiegelten Flächen sowie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf dem Grundstück entsprechend der Maßnahmenvorgaben des ökologischen Fachbeitrages dar.

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Da es sich um den planungsrechtlichen Abschluss einer bereits realisierten Planung handelt, kann die Frage der Nullvariante nur schwer beantwortet werden. Wäre eine Umsetzung der nicht erfolgt, so wären mit der Fortführung der Nutzung keine wesentlichen Änderungen für die Schutzgüter eingetreten. Sinnvolle alternative Planungsmöglichkeiten zur dargelegten Änderungsabsicht existieren nicht.

- Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (siehe Kap.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) sind die Eingriffe in Natur- und Landschaft als ausgeglichen zu betrachten.

- Anderweitige Planungsmöglichkeiten („Alternativenbetrachtung“)

Anderweitige Planungsalternativen sind nicht angezeigt, da nach erfolgter Umsetzung der Maßnahmen keine nachteiligen Umweltwirkungen verbleiben.

- Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen („Schlussbilanz“)

Der Umweltbericht wurde erstellt auf der Grundlage des bereits durch den Rechtsstatus des § 33, der Baugenehmigung und des städtebaulichen Vertrages. Es verbleiben nach der Umsetzung der durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Es gab keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, ebenso keine technischen Lücken oder fehlende Kenntnisse, die sich auf die Beurteilung der Umweltauswirkungen aus der Planung ausgewirkt hätten.

- Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen („Monitoringkonzept“)

Da durch die Änderung des Bebauungsplans keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen erzeugt werden, ist ein Monitoring nicht erforderlich.

- Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass die mit der 1. Änderung Zielvorstellungen „Schaffung gewerblicher Baufläche, Ausschluss von Einzelhandel“ keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, den Menschen und seine Gesundheit oder auf Sachgüter haben wird.

11. Versorgung

Die Versorgung erfolgt durch die zuständigen Versorgungsträger.

12. Ausschluss von Eigenwasserversorgungsanlagen

Im Hinblick auf den westlich des Plangebietes gelegenen Friedhofes mit seinen bis zur Bahnlinie der S-Bahntrasse reichenden Erweiterungsflächen wird vorsorglich, in Bezug auf eine mögliche Grundwasserbeeinträchtigung, im Nahbereich des Plangebietes östlich der Stübbenfeldstraße in einem Abstand von 100 m bis zur östlichen Grenze der Friedhofsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 die Anlage von Eigenwasserversorgungsanlagen ausgeschlossen. Diese Maßnahme wurde im Planteil des Bebauungsplanes zeichnerisch und textlich festgesetz. Dieser Ausschluss entspricht den Forderungen des Vestischen Gesundheitsdienstes.

13. Flächenbilanz

Änderungsfläche	7.935 m²
<u>Bestand</u>	
Flächen für die Landwirtschaft	6.735 m²
Flächen für die Versorgungsanlagen	1.200 m²
<u>Änderung</u>	
Gewerbegebiet	7.935 m²

14. Finanzierung

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

15. Gutachten und Fachbeiträge

- 1 (3) Schalltechnische Beurteilung vom 12.10.2000
- 2 (3) Ökologischer Fachbeitrag vom Oktober 2000
- 3 (3) Versickerungsuntersuchung vom 10.10.2000

Marl, 04.10.2010
Der Bürgermeister
In Vertretung

Techn. Beigeordneter

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 140 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 140 „Stübbenfeldstraße“ ist am 10.12.1984 rechtsverbindlich geworden. Er setzt im überwiegenden nördlichen Bereich, gelegen zwischen der B 225 Hochstraße/Recklinghäuser Straße und der Schweriner Straße ein Gewerbegebiet fest, im südlichen, schmalen Bereich zwischen Schweriner Straße und dem baurechtlichen Außenbereich ein Mischgebiet. Westlich im Eckbereich der Hochstraße, Stübbenfeldstraße ist „Fläche für die Landwirtschaft und eine kleine Fläche für Versorgungsanlangen (Umformerstation) festgesetzt.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 ist zum einen die Umwidmung einer im B-Plan als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzten Teilfläche zu einer Gewerbefläche, zum anderen der Ausschluss von Einzelhandel.

Der ökologische Fachbeitrag mit den bezeichneten Maßnahmen ist Bestandteil der Festsetzung und Teil des Bebauungsplanes.

Für die beabsichtigte Bebauung und Erschließung werden intensiv genutzte Äcker in Anspruch genommen und Gehölzbestände beeinträchtigt. Dies bedeutet einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 4 Landschaftsschutzgesetz. Insgesamt kann der Eingriff in das Plangebiet zu 60 % kompensiert werden. Ein Gesamtbiotopwert von vorher 6.135 Punkten steht dem Wert von nachher 3.750 Punkten gegenüber.

Mit einem Punktedefizit von 40 % des Bestandwertes kann die Bilanz der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung innerhalb des Änderungsbereiches als nicht ausgeglichen angesehen werden. Für den Ausgleich sind Ersatzflächen vorgesehen.

Diese Ausgleichs- und Ersatzflächen sind als Bindegrünflächen mit den Maßnahmen Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem Grundstück wie auch die notwendige Pflanzung von 25 Bäumen im Stadtgebiet wurde über einen städtebaulichen Vertrag und im Rahmen der Baugenehmigung des Betriebes für Autozubehör mit Werkstatt rechtlich gesichert.

Die Maßnahmen auf dem Grundstück wurden entsprechend der Vorgaben des ökologischen Fachbeitrages vom Vorhabenträger bereits umgesetzt. Die Pflanzung der 25 Bäume ist ebenfalls erfolgt.

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten und bereits umgesetzten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden bereits vor der gesetzlichen Einführung der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange in der Planung rechtlich gesichert und realisiert.
Durch die Planänderung werden die Belange des Artenschutzes nicht berührt.

Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2004 ist die Umweltprüfung in der Bauleitplanung obligatorisch eingeführt worden. Damit ist die Verpflichtung verbunden, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht entsprechend Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2 a und 4 c BauGB zu beschreiben und zu bewerten.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass die Zielvorstellungen der 1. Änderung „Schaffung gewerblicher Baufläche, Ausschluss von Einzelhandel“ keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf Na-

turhaushalt und Landschaftsbild, den Menschen und seine Gesundheit oder auf Sachgüter haben wird.

Das Bebauungsplangebiet (Untersuchungsgebiet) liegt südlich der Bundesstraße B 225 (Hochstraße) und westlich der Bahntrasse der S 9.

Aus Sicht des Immissionsschutzes stellen die B 225 und die Bahntrasse die Schallquellen dar, die das Planungsgebiet durch Lärmimmissionen belasten können.

Für das Untersuchungsgebiet ist die Festlegung von Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 5 dB erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen parallel zur B 225 können derzeit nicht sinnvoll geplant werden, weil über die zukünftige konkrete Nutzung keine Informationen vorliegen. Grundsätzlich sollten unempfindliche Nutzungen in einem 40 m breiten Streifen entlang der B 225 untergebracht werden. In einem 20 m breiten Streifen unmittelbar an der B 225 (Schallschutzzone I) sollte Wohnen ausgeschlossen werden. Sollen Büroräume in der Schallschutzzone I oder Betriebswohnungen in der Schallschutzzone II gebaut werden, ist die Festsetzung von passivem Schallschutz erforderlich.

Wohnnutzung und Büroräume sind durch die Lage der Baugrenzen nur außerhalb der bestimmten Schallschutzzone I (20 m breiten Streifen unmittelbar an der B 225) möglich.
Für die Schallschutzzone II gilt die bestehende Festsetzung mit den in der Anlage zur Begründung (Schallschutzuntersuchung) aufgeführten Maßnahmen und Vorkehrungen.
Die hier genannten notwendigen Schallschutzmaßnahmen wurden mit der Kennzeichnung der Schallschutzzonen und den notwendigen Maßnahmen im Planteil des Bebauungsplanes zeichnerisch und textlich festgesetzt. Dieses entspricht auch der im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregung des Vestischen Gesundheitsdienstes.

Im Hinblick auf den westlich des Plangebietes gelegenen Friedhofes mit seinen bis zur Bahnlinie der S-Bahntrasse reichenden Erweiterungsflächen wird vorsorglich, in Bezug auf eine mögliche Grundwasserbeeinträchtigung, im Nahbereich des Plangebietes östlich der Stübbenfeldstraße in einem Abstand von 100 m bis zur östlichen Grenze der Friedhofsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 die Anlage von Eigenwasserversorgungsanlagen ausgeschlossen. Diese Maßnahme wurde im Planteil des Bebauungsplanes zeichnerisch und textlich festgesetzt. Dieser Ausschluss entspricht der im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregung des Vestischen Gesundheitsdienstes.

Weitere Anregungen und Hinweise sind im Rahmen der erneuten Offenlegung bezüglich der Umweltbelange nicht eingegangen.

Das Plangebiet liegt im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt: Emscher-Lippe und ist als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der überwiegende Teil der Gebietsfläche als gewerbliche- bzw. gemischte Baufläche dargestellt. Lediglich der Bereich der bestehenden Hofstelle ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Grundsätzlich anderweitige Lösungen bestehen nicht, da es sich im Wesentlichen um die Erweiterung und Arrondierung vorhandener gewerblicher Nutzungen handelt.

Aufgestellt: 30.07.2010

Begründung

**der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 der Stadt Marl
für den Bereich zwischen der Stübbenfeldstraße und der Hochstraße (B 225),
beidseitig der Schweriner Straße und Rostocker Straße
(ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehler gemäß § 214 Abs. 4 BauGB)**

Endstandsfassung vom 14.03.2011, rückwirkend

Inhaltsverzeichnis:

1. Lage des Plangebietes
2. Anlass und Ziel der Änderung
3. Erläuterungen der Festsetzungen
3.1 Umstellung auf die BauNVO 1990
3.2 Gewerbegebiet
3.2.1 Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten
3.2.2 Ausschluss erheblich störender Betriebe
3.2.3 Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften
3.2.4 Ausschluss von Vergnügungsstätten
3.2.5 Generelle Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen
4. Mischgebiet
5. Fläche für die Landwirtschaft
6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
7. Festsetzung zum Verkehrslärm-Schallschutz
8. Weitere Festsetzungen
9. Belange von Natur und Landschaft und Baumschutzsatzung
10. Belange des Artenschutzes
11. Umweltbericht
12. Auswirkungen
13. Denkmalschutz/Bodendenkmalschutz
14. Versorgung/Erschließung/Entwässerung
15. Flächenbilanz
16. Kosten/Finanzierung
17 Hinweis zur Einsichtnahme der im Bebauungsplan zitierten Gesetze, Verordnungen und Regelwerke

Anlage:

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand zwischen der B 225, der Eisenbahnlinie der S 9 (Haltern – Gelsenkirchen - Wuppertal) und dem baurechtlichen Außenbereich.

2. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 140 „Stübbenfeldstraße“ ist am 10.12.1984 rechtsverbindlich geworden. Er setzt im überwiegenden nördlichen Bereich, gelegen zwischen der B 225 Hochstraße / Recklinghäuser Straße und der Schweriner Straße ein Gewerbegebiet fest, im südlichen, schmalen Bereich zwischen Schweriner Straße und dem baurechtlichen Außenbereich ein Mischgebiet.
Nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans sind im größeren Teil des festgesetzten Mischgebiets, also zwischen der Eisenbahn und der Rostocker Straße, ca. 15 Häuser entstanden, die überwiegend für Wohnen, im Übrigen für Freiberufler und Kleingewerbe genutzt werden. Der kleinere Teil des Mischgebietes, östlich der Rostocker Straße, ist noch nicht bebaut. Im festgesetzten Gewerbegebiet haben sich 3 Autohäuser, eine Autowerkstatt mit Handel für Autobedarf, ein Raiffeisenmarkt, ein Möbelhaus, ein Sanitärgroßhandel und ein Malerreibetrieb mit Betriebsleiterwohnung angesiedelt.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 hat erstmalig in der Zeit vom 11.03.2002 bis 11.04.2002 öffentlich ausgelegen. Ziel dieser Änderung war zum einen die Umwidmung einer im B-Plan als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzten Teilfläche zu einer Gewerbefläche, zum anderen der Ausschluss von Einzelhandel. Zu diesem Zeitpunkt war der Ausschluss von Einzelhandel wie folgt vorgesehen:

> *„Im gesamten Plangebiet ist auf den mit GE ausgewiesenen Flächen über das Maß der bereits vorhandenen bzw. genehmigten Einzelhandelsbetriebe hinaus gemäß § 1 (9) BauNVO die zusätzliche Anlage von Einzelhandelsbetrieben, die eine Flächengröße von 100 m² überschreiten, nicht zulässig.“*

Die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 wurde am 10.10.2002 beschlossen. Gegenstand war eine Teilaufhebung. Das im Süden des Plangebietes gelegene MI-Gebiet sollte dem östlich angrenzenden Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 176 (Stübbenfeld) zugeordnet werden. Hier gab es ein Gesamtkonzept für ein größeres GE-Gebiet, das aber inzwischen wohl obsolet ist. Das Planverfahren wurde bislang nicht weitergeführt.
Die Textfestsetzung aus der 1. Änderung wurde im Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140**,** die als Ziel nur den Ausschluss von Einzelhandel hatte, durch nachfolgende Textfestsetzung ersetzt:

> *„Im gesamten Plangebiet ist auf den mit GE ausgewiesenen Flächen über das Maß der bereits vorhandenen bzw. genehmigten Einzelhandelsbetriebe hinaus gem. § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die zusätzliche Anlage von Einzelhandelsbetrieben nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe (z.B. Kiosk), die eine Fläche von 100 m² nicht überschreiten.“*

Diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 hat in der Zeit vom 05.05.2003 bis 05.06.2003 öffentlich ausgelegen. Das Verfahren zur 3. Änderung wurde aber danach nicht weitergeführt.

Auf Grund des Ansiedlungswunsches eines Betriebes für Autozubehör mit Werkstatt im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 140 wurde die Textfestsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140**,** die diese Ansiedlung ausgeschlossen hätte, wie folgt umformuliert und in einen überarbeiteten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 aufgenommen**:**

> *„Im gesamten Plangebiet ist auf den mit GE ausgewiesenen Flächen über das Maß der bereits vorhandenen bzw. genehmigten Einzelhandelsbetriebe hinaus gemäß § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die zusätzliche Anlage von Einzelhandelsbetrieben nicht zulässig.*
>
> *Ausnahmsweise ist der Handel mit Kfz. aller Art einschließlich des Verkaufs von Kfz-Ersatzteilen und –Zubehör in Verbindung mit einer Werkstatt zulässig.*
>
> *Darüber hinaus sind Handwerksbetriebe und produzierende Betriebe mit Verkaufsflächen von maximal 100 m² für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und wenn der Verkauf an letzte Verbraucher ge-*

genüber dem Produktionsbetrieb einen untergeordneten Charakter aufweist."

Durch diese Änderung wurde eine erneute Offenlegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 erforderlich. Diese wurde verkürzt in der Zeit vom 17.05.2004 bis 01.06.2004 durchgeführt. Die Baugenehmigung für den Betrieb für Autozubehör mit Werkstatt erfolgte auf Grundlage des § 33 BauGB. Das Planänderungsverfahren wurde anschließend nicht weitergeführt.
Wegen rechtlicher Bedenken gegen die o. a. textliche Festsetzung soll die Festsetzung zur Einzelhandelssteuerung nun aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 gestrichen werden. Die 1. Änderung mit den erweiterten GE-Flächen, die bereits mit dem Betrieb für Autozubehör mit Werkstatt bebaut sind, soll erneut offengelegt werden und als Satzung beschlossen werden.

Parallel dazu oder zeitlich nachfolgend soll die Einzelhandelssteuerung mit der 4. Änderung des Bebauungsplans festgesetzt werden.

Unter dem 06.04.2009 stellte ein SB-Lebensmitteldiscounter eine Bauvoranfrage zur Zulässigkeit des Neubaus eines SB-Marktes auf dem Grundstück Rostocker Straße 1. Daraufhin wurde per Dringlichkeitsentscheidung die Aufstellung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140 beschlossen und am 26.05.2009 öffentlich bekannt gemacht. Mit Bescheid vom 26.05.2009 wurde das beantragte Vorhaben für einen Zeitraum bis zum 26.05.2010 zurückgestellt.
Im Auftrag der Stadt Marl erarbeitete das Büro Junker & Kruse, Stadtforschung Planung, Dortmund in den Jahren 2007 und 2008 die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Marl. Dieses Konzept wurde vom Rat der Stadt Marl in der Sitzung vom 18.09.2008 gebilligt. Bestandteil des Konzeptes sind folgende Grundsätze:

1. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind zukünftig nur noch in zentralen Versorgungsbereichen zulässig.
2. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind zukünftig nur noch im Hauptzentrum Marls und eingeschränkt in den Stadtteil- und Nebenzentren zulässig.
3. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig vorrangig im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt oder an den dafür vorgesehenen, bestehenden Sonderstandorten angesiedelt.
4. Verkaufsstätten mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten von produzierenden, reparierenden und weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können in GE- und/oder GI-Gebieten zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche
   - dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
   - in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
   - dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
   - die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist.

Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der Innenstadt und der Sonderstandorte können ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standortes dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt.
Welche Sortimente nahversorgungs- und/oder zentrenrelevant sind, ist im Einzelhandelskonzept auf den Seiten 91 ff. unter sortiments- und lagespezifischer Analyse des Einzelhandels in Marl sowie unter Berücksichtigung der im Konzept dargelegten Kriterien ermittelt worden. Die Auflistung deckt sich mit den in der textlichen Festsetzung 1.2.2 aufgeführten Sortimenten.

3. Erläuterung der Festsetzungen

3.1 Umstellung auf die BauNVO 1990

Der Bebauungsplan 140 ist bislang nicht auf die Baunutzungsverordnung von 1990 umgestellt worden. Da mit der 4. Änderung die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung überarbeitet werden, soll zukünftig hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die aktuelle Fassung der BauNVO Anwendung finden. Damit gelten dann die gleichen Zulässigkeitsregeln wie auch in den neueren Gewerbegebiets-Bebauungsplänen.
Durch die Umstellung des Bebauungsplans von der BauNVO 1977 auf die BauNVO 1990 werden Anlagen für sportliche Zwecke generell zulässig.

Die – nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise - zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zukünftig nur noch zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Es verbleibt jedoch bei der textl. Festsetzung, wonach vorgenannte Wohnungen im Plangebiet nicht nur ausnahmsweise, sondern generell zulässig sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Nach der BauNVO 1990 sind auch Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig. Diese werden jedoch durch die textliche Festsetzung 1.2.4 gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
Die mit der Umstellung auf die BauNVO 1990 eintretende Zulässigkeit der Anlagen für sportliche Zwecke und die ausnahmsweise Zulässigkeit der Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ist städtebaulich vertretbar. Sie kollidiert nicht mit den Zielsetzungen, die das Einzelhandelskonzept und die 4. Änderung des Bebauungsplans verfolgen. Für die Eigentümer im Plangebiet werden zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten geschaffen, wodurch die verminderten Nutzungsmöglichkeiten aufgrund des Einzelhandelsausschlusses ein wenig ausgeglichen werden.

3.2 Gewerbegebiet

Für das durch die 1. Änderung des Bebauungsplans erweiterte Gewerbegebiet gilt zukünftig § 8 BauNVO 1990.
Nach dieser Vorschrift sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
3. Vergnügungsstätten

Gegenüber vorgenanntem Nutzungskatalog des § 8 BauNVO 1990 enthält der Bebauungsplan folgende Einschränkungen:

3.2.1 Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten

Zur Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Marl muss die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben dahingehend beschränkt werden, dass Geschäfte mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in allen Gewerbegebieten ausgeschlossen werden. Dies entspricht der Empfehlung des vom Rat bewilligten Einzelhandelskonzeptes der Stadt Marl.

Mit der textlichen Festsetzung 1.2.2 werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die als Kernsortiment nahversorgungsrelevante oder zentrenrelevante Sortimente führen. Mit dieser Festsetzung wird nicht verkannt, dass im vom Rat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept – Fortschreibung von April 2008 - auf Seite 101 f. die Ansicht vertreten wird, dass Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevantem Hauptsortiment aber zentrenrelevanten Randsortimenten, die außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden, ebenfalls Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben können. Das Konzept empfiehlt daher, dass diese zentrenrelevanten Randsortimente nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Hauptsortiment vorhanden sei, zulässig sein sollen. Eine Begrenzung auf rund 10 % der gesamten Verkaufsfläche habe sich als praktikabel erwiesen. Dabei solle sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann.

Vorstehende Empfehlung des Gutachters kann Berücksichtigung finden etwa bei Ausweisung von Sondergebieten für Einzelhandel mit nichtzentrenrelevantem Hauptsortiment. Beim Ausschluss von Einzelhandel in den Baugebieten nach §§ 2 - bis 9 BauNVO, etwa im Gewerbegebiet, kann dagegen eine Begrenzung oder ein Ausschluss der Randsortimente nicht festgesetzt werden, da das BauGB und die Baunutzungsverordnung hierfür keine Ermächtigungsgrundlage bereitstellen. § 1 Abs. 9 BauNVO lässt es zwar zu, bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen als zulässig, nicht zulässig oder ausnahmsweise zulässig festzusetzen. Nach ständiger Rechtsprechung zu dieser Vorschrift kann dabei aber nur auf anerkannte Typen von Einzelhandelsbetrieben abgestellt werden. Anerkannte Typen sind die nach dem Kernsortiment bezeichneten Betriebe (Lebensmittelgeschäft, Textilgeschäft usw.), nicht aber Geschäfte mit einem bestimmten Anteil bestimmter Randsortimente. Wollte man wegen der schädigenden Wirkung möglicher Randsortimente auch Geschäfte mit nichtzentrenrelevantem Hauptsortiment ausschließen, müsste man den Einzelhandel insgesamt für unzulässig erklären. Dies wäre eine vom Rat hier nicht gewollte Einschränkung der Grundstücksnutzung, zumal es in diesem Baugebiet bereits Betriebe mit zentrenrelevanten Randsortimenten gibt.

Zulässig bleibt der Handel mit nichtzentrentypischen Sortimenten. Damit wird der Betrieb der vorhandenen Autohäuser, des Möbelhauses und des Sanitärgroßhandels durch die Planänderung nicht tangiert.
Der im Plangebiet vorhandene Raiffeisenmarkt führt neben landwirtschaftlichen Produkten auch Bekleidung (Berufskleidung), Schuhe (Stiefel, Sicherheitsschuhe u. ä.), Geschenkartikel, Spielwaren (Spielzeug-Trecker u. ä.) und Haushaltswaren (Besen, Eimer u. ä.). Insoweit handelt es sich wohl nicht mehr um Randsortimente, sondern wohl eher um kleinere Kernsortimente eines Geschäfts mit vielfältigen Sortimenten. Diese traditionelle Sortimentsstruktur von Raiffeisenmärkten soll mit der Planänderung nicht für unzulässig erklärt werden. Aus der Sicht des Zentrenschutzes können solche Waren, die Affinität zur Landwirtschaft und Gärtnerei aufweisen, weiterhin außerhalb der Zentren in Raiffeisenmärkten verkauft werden. Für den Raiffeisenmarkt ist daher eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO aufgenommen worden, mit der die zentrentypischen Sortimente für zulässig erklärt werden, jedoch insgesamt maximal auf 50 m² und je Sortiment auf nicht mehr als 20 m² (textliche Festsetzung Nr. 1.2.3).
Um Härten des Einzelhandelsausschlusses abzumildern, sind in der textlichen Festsetzung 1.2.2 Tankstellen-Shops und Verkaufsstellen produzierender Betriebe, bei denen sich die Verkaufsfläche dem Betrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich unterordnet, für ausnahmsweise zulässig erklärt worden. Bezüglich der Tankstellenshops beabsichtigt die Stadt, eine Ausnahme nur dann zu machen, wenn es sich um einen kleineren Shop (bis ca. 100 m² VK) handelt.
Sofern darüber hinaus der Einzelhandelsausschluss eine vom Plangeber nicht beabsichtigte Härte wäre, insbesondere weil die konkrete Nutzung aufgrund ihres geringen Umfangs keine schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hätte, können solche Nutzungen über § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden. Denn bei kleineren Korrekturen berühren Befreiungen von den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht zwangsläufig die Grundzüge der Planung.

3.2.2 Ausschluss erheblich störender Betriebe

Es verbleibt bei einer Gliederung des Gewerbegebiets nach Abstandsklassen. Während aber bisher nur die Betriebe der Abstandsklasse VIII des Runderlasses vom 9.7.1982 für zulässig festgesetzt wurden, wird mit der 4. Änderung auf den aktuell geltenden Abstandserlass, Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, MinB. 2007, 659 umgestellt. Die Betriebe der Abstandsklassen I – VI dieses Erlasses werden für unzulässig erklärt. Betriebe dieser Klassen sind bislang im Plangebiet nicht ansässig und sollen sich aus Immissionsschutzgründen auch nicht ansiedeln dürfen.

3.2.3 Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften

Schank- und Speisewirtschaften sind bislang im Plangebiet nicht ansässig.
Schank- und Speisewirtschaften mit Tages-Öffnungszeiten wie Fast-Food-Ketten u.ä. sollen sich zur Stärkung der Zentren der Stadt Marl in den Zentren ansiedeln, da sie die dort bestehenden Ein-

zelhandelsgeschäfte in ihrer Attraktivität ergänzen.
Traditionelle Schank- und Speisewirtschaften, die ihren Umsatz eher außerhalb der Ladenöffnungszeiten machen, stünden in einem Gewerbegebiet in deutlichem Gegensatz zu den sonstigen Nutzungen. Mit einer Ansiedlung solcher Betriebe kann im hier vorliegenden Plangebiet ohnehin nicht gerechnet werden.
Schank- und Speisewirtschaften werden daher insgesamt ausgeschlossen.

3.2.4 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Die in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden vorliegend gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Wegen der Nähe der Wohnbebauung im festgesetzten Mischgebiet und nördlich der Recklinghäuser Straße eignet sich das relativ kleine Gewerbegebiet nicht für die Ansiedlung störender Vergnügungsstätten wie etwa Diskotheken. Nicht störende Vergnügungsstätten sollen sich nicht in Gewerbegebieten in Stadtrandlagen ansiedeln, da sie geeignet sind, die Attraktivität der Zentren zu stärken. Dagegen zeichnen sich Gewerbegebiete dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten. Mit dem Ausschluss der Schank- und Speisewirtschaften sowie der Vergnügungsstätten soll dem produzierenden Gewerbe ein größeres Maß an Entfaltungsmöglichkeiten gesichert werden.

3.2.5 Generelle Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen

Es verbleibt bei der generellen Zulässigkeit der Wohnungen für Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Aufgrund der Umstellung auf die BauNVO 1990 sind diese zukünftig nur noch zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

4. Mischgebiet

Im festgesetzten Mischgebiet wird nur mit zwei Festsetzungen vom Nutzungskatalog des § 6 BauNVO 1990 abgewichen: Auch hier werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrentypischen Sortimenten, die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig wären, und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten, die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Mischgebietes allgemein und in den anderen Teilen des Mischgebietes ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Die auch durch Wohnnutzung geprägte Bauzeile zwischen dem Gewerbegebiet und dem Außenbereich in absoluter Stadtrandlage eignet sich für die Ansiedlung von zentrentypischen Einzelhandelsgeschäften und Vergnügungsstätten nicht. Vgl. auch die Begründung für den Ausschluss dieser Nutzungen im benachbarten Gewerbegebiet.

5. Fläche für die Landwirtschaft

Durch die Ausweisung „Fläche für die Landwirtschaft“ mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0.25 und maximal zulässigen zwei Vollgeschossen wird der hier ansässige landwirtschaftliche Betrieb planungsrechtlich gesichert und lässt bauliche Veränderungen im Rahmen der heute bereits bebauten Fläche zu.
Der Ausschluss von Stallgebäuden, die der Tierhaltung dienen, ist aus der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes übernommen.
Ebenfalls wird die textlich festgesetzt, dass die bestehende Wohnnutzung im Bereich der Fläche für die Landwirtschaft dem Wohnen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO innerhalb des Gewerbegebietes gleichgesetzt wird.

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Der Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Textfestsetzung Nr. 2.3) entlang der Schweriner Straße ist nun „entlang der südlichen Begrenzung der Schweriner Straße“ festgesetzt (vorher: entlang der nördlichen Begrenzung). Die Festsetzung sollte immer schon für das südlich angrenzende Mischgebiet gelten, nicht für das Gewerbegebiet, bei dem die festgesetzte Baugrenze bis an die Schweriner Straße heranreicht.

7. Festsetzung zum Verkehrslärm-Schallschutz
Für die 4. Änderung des B-Planes Nr. 140 der Stadt Marl wurden die Lärmimmissionsberechnungen im Plangebiet aktualisiert und Überarbeitet und an die heutigen Verkehrsmengen auf der B 225 (Hochstraße) und der Bahntrasse der S9 angepasst. Auf Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme „Aktualisierung und Überarbeitung der Festsetzung zum Verkehrslärm-Schallschutz“ des Ingenieurbüros Arno Flörke vom 16.03.2012 sind die Lärmpegelbereiche V und IV im Bebauungsplan dargestellt und die erforderlichen Lärmschutzmaßen textlich Festgesetzt (siehe Textfestsetzung Nr. 6).
Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen - vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt - der Schallschutz-Nachweis auf Grundlage der DIN 4109 zu erbringen ist (siehe Hinweis Nr. 3).

8. Weitere Festsetzungen
Die sonstigen textlichen Festsetzungen sind weitgehend der Ursprungsfassung des Bebauungsplans entnommen.

9. Belange von Natur und Landschaft und Baumschutzsatzung
Die Änderungen betreffen nicht die Art oder das Maß der baulichen Nutzung. Somit werden planungsrechtlich keine Möglichkeiten geschaffen, die einen über das aktuell rechtsverbindliche Maß hinausgehenden Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff. BNatSchG zulassen.
Im Planbereich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Marl.

10. Belange des Artenschutzes
Die Änderungen des Bebauungsplanes betreffen ausschließlich den Ausschluss von Einzelhandel, erheblich störender Betriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten. Mit der Änderung dieser Festsetzung werden die Belange des Artenschutzes i.S.d. § 39 BNatSchG nicht betroffen, da hier nur weitere Nutzungen ausgeschlossen werden und keine zusätzlichen störenden Effekte auftreten.

11. Umweltbericht
Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2004 ist die Umweltprüfung in der Bauleitplanung obligatorisch eingeführt worden. Damit ist die Verpflichtung verbunden, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht entsprechend Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2 a und 4 c BauGB zu beschreiben und zu bewerten.

- **Inhalt und Ziele des Bauleitplans**

Die Bebauungsplanänderung zielt auf den Ausschluss von Einzelhandel, erheblich störender Betriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten, um die Zielsetzungen des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes“ der Stadt Marl umzusetzen. Überbaubare Flächen, Grünflächen, Pflanzgebote etc. werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Durch den Ausschluss werden keine Änderungen planerisch vorbereitet, die auf den vorhandenen bzw. planungsrechtlichen Zustand der Umweltbelange im Plangebiet Einfluss nehmen.

- **Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten planrelevanten Ziele des Umweltschutzes**

Mit den beschriebenen Änderungen werden die übergeordneten Ziele aus Fachplänen - insbesondere der Landschaftsplanung - und aus Fachgesetzen nicht berührt.

- **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

Die Ausprägung der natürlichen Faktoren und der Vorbelastungen (Geologie, Hydrogeologie, Oberflächengewässer, Böden, Oberflächenformen, Klima, Luft, heutige Vegetation, Tiere und Tierlebensräume, Landschaftsbild, Erholung; Vorbelastung unter Angabe des baurechtlichen Status) wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

- **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Bei Nichtdurchführung der Planänderung könnten sich Einzelhandelsbetriebe niederlassen. Dies würde voraussichtlich zu erhöhten Verkehrszahlen und damit einhergehend zu mehr Lärm- und Luftemissionen aus dem Verkehr führen.
Sinnvolle alternative Planungsmöglichkeiten zur dargelegten Änderungsabsicht existieren nicht.

- **Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Da mit der Änderung des Bebauungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf die bestehende planungsrechtliche und tatsächliche Situation im Plangebiet veranlasst werden, sind auch keine Vermeidungs-, Verminderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

- **Anderweitige Planungsmöglichkeiten („Alternativenbetrachtung“)**

Anderweitige Planungsalternativen sind nicht angezeigt, da die Festsetzung keine nachteiligen Auswirkungen begründet.

- **Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen („Schlussbilanz“)**

Der Umweltbericht wurde erstellt auf der Grundlage eines Vorher-Nachher-Vergleichs des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes und des neuen, geänderten Bebauungsplanes, sowie in Kenntnis der örtlichen Situation. Aufgrund der geringfügigen Änderungen waren keine weiteren Untersuchungen erforderlich.
Es gab keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, ebenso keine technischen Lücken oder fehlende Kenntnisse, die sich auf die Beurteilung der Umweltauswirkungen aus der Planung ausgewirkt hätten.

- **Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen („Monitoringkonzept“)**

Da durch die Änderung des Bebauungsplans keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen erzeugt werden, ist ein Monitoring nicht erforderlich.

- **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass der geplante Ausschluss von Einzelhandel, erheblich störender Betriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten im Bebauungsplangebietes keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, den Menschen und seine Gesundheit oder auf Sachgüter haben wird.

12. Auswirkungen

Grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist, auf den als Gewerbe- und Mischgebiet ausgewiesenen Flächen die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben im Hinblick auf ihre Verkaufsflächen und Sortimente zu steuern bzw. auszuschließen. Eine Änderung des städtebaulichen Ordnungsgefüges der bestehenden baulichen Situation erfolgt somit nicht. Auswirkungen der zukünftigen baulichen Situation auf das bestehende Umfeld sind nicht zu erwarten. Die grundlegenden Anforderungen der Infrastruktur bzw. Erschließung und die ökologischen Belange sind durch die Änderung nicht betroffen.

13. Denkmalschutz/Bodendenkmalschutz

Durch die Änderung werden die Belange des Denkmalschutzes nicht berührt

14. Versorgung / Erschließung / Entwässerung

Die Versorgung erfolgt durch die zuständigen Versorgungsträger. Der Ausschluss von Eigenwasserversorgungsanlagen für einen Teilbereich östlich der Stübbenfeldstraße sowie die entwässerungstechnische und verkehrstechnische Erschließung bleiben durch die Änderung unberührt.

15. Flächenbilanz

Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich keine Flächenveränderung.

16. Kosten / Finanzierung

Kosten entstehen der Stadt Marl durch die Änderung nicht.

17. Hinweis zur Einsichtnahme der im Bebauungsplan zitierten Gesetze, Verordnungen und Regelwerke

Die in diesem Bebauungsplan zitierten Gesetze, Verordnungen und Regelwerke können während der Dienststunden montags und dienstags von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr, mittwochs und freitags von 8.00 Uhr bis 12.30 Uhr sowie nach mündlicher Vereinbarung im Planungs- und Umweltamt der Stadt Marl, Liegnitzer Straße 5, 45768 Marl, 6. Etage, Zimmer 60 a eingesehen werden. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan dargestellt.

Marl, 14.03.2011, rückwirkend
Der Bürgermeister
In Vertretung

L.S. gez. Seckler

Techn. Beigeordneter

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 140 4. Änderung

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand zwischen der B 225, der Eisenbahnlinie der S 9 (Haltern – Gelsenkirchen - Wuppertal) und dem baurechtlichen Außenbereich.
Der Bebauungsplan Nr. 140 „Stübbenfeldstraße“ ist am 10.12.1984 rechtsverbindlich geworden. Er setzt im überwiegenden nördlichen Bereich, gelegen zwischen der B 225 Hochstraße / Recklinghäuser Straße und der Schweriner Straße ein Gewerbegebiet fest, im südlichen, schmalen Bereich zwischen Schweriner Straße und dem baurechtlichen Außenbereich ein Mischgebiet.
Nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans sind im größeren Teil des festgesetzten Mischgebiets, also zwischen der Eisenbahn und der Rostocker Straße, ca. 15 Häuser entstanden, die überwiegend für Wohnen, im Übrigen für Freiberufler und Kleingewerbe genutzt werden. Der kleinere Teil des Mischgebietes, östlich der Rostocker Straße, ist noch nicht bebaut. Im festgesetzten Gewerbegebiet haben sich 3 Autohäuser, eine Autowerkstatt mit Handel für Autobedarf, ein Raiffeisenmarkt, ein Möbelhaus, ein Sanitärgroßhandel und ein Malerreibetrieb mit Betriebsleiterwohnung angesiedelt.
Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, auf den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben im Hinblick auf ihre Verkaufsflächen und Sortimente zu steuern bzw. auszuschließen.
Die Änderungen betreffen nicht die Art oder das Maß der baulichen Nutzung. Somit werden planungsrechtlich keine Möglichkeiten geschaffen, die einen über das aktuell rechtsverbindliche Maß hinausgehenden Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff. BNatSchG zulassen. Im Planbereich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Marl.
Die Änderungen des Bebauungsplanes betreffen ausschließlich den Ausschluss von Einzelhandel, erheblich störender Betriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten. Mit der Änderung dieser Festsetzung werden die Belange des Artenschutzes i.S.d. § 39 BNatSchG nicht betroffen, da hier nur weitere Nutzungen ausgeschlossen werden und keine zusätzlichen störenden Effekte auftreten.
Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2004 ist die Umweltprüfung in der Bauleitplanung obligatorisch eingeführt worden. Damit ist die Verpflichtung verbunden, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht entsprechend Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2 a und 4 c BauGB zu beschreiben und zu bewerten.
Die Umweltprüfung hat ergeben, dass der geplante Ausschluss von Einzelhandel, erheblich störender Betriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten im Bebauungsplangebietes keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, den Menschen und seine Gesundheit oder auf Sachgüter haben wird.
Das Bebauungsplangebiet (Untersuchungsgebiet) liegt südlich der Bundesstraße B 225 (Hochstraße) und westlich der Bahntrasse der S 9.
Aus Sicht des Immissionsschutzes stellen die B 225 und die Bahntrasse die Schallquellen dar, die das Planungsgebiet durch Lärmimmissionen belasten können.
Für die 4. Änderung des B-Planes Nr. 140 der Stadt Marl wurden die Lärmimmissionsberechnungen im Plangebiet aktualisiert und Überarbeitet und an die heutigen Verkehrsmengen auf der B 225 (Hochstraße) und der Bahntrasse der S9 angepasst. Auf Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme „Aktualisierung und Überarbeitung der Festsetzung zum Verkehrslärm-Schallschutz“ des Ingenieurbüros Arno Flörke vom 16.03.2012 sind die Lärmpegelbereiche V und IV im Bebauungsplan dargestellt und die erforderlichen Lärmschutzmaßen textlich Festgesetzt.
Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen - vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt - der Schallschutz-Nachweis auf Grundlage der DIN 4109 zu erbringen ist.

Im Hinblick auf den westlich des Plangebietes gelegenen Friedhofes mit seinen bis zur Bahnlinie der S-Bahntrasse reichenden Erweiterungsflächen wird vorsorglich, in Bezug auf eine mögliche

Grundwasserbeeinträchtigung, im Nahbereich des Plangebietes östlich der Stübbenfeldstraße in einem Abstand von 100 m bis zur östlichen Grenze der Friedhofsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 die Anlage von Eigenwasserversorgungsanlagen ausgeschlossen. Diese Maßnahme wurde im Planteil des Bebauungsplanes zeichnerisch und textlich festgesetzt. Dieser Ausschluss entspricht der im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregung des Vestischen Gesundheitsdienstes.

Das Plangebiet liegt im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt: Emscher-Lippe und ist als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der überwiegende Teil der Gebietsfläche als gewerbliche- bzw. gemischte Baufläche dargestellt. Lediglich der Bereich der bestehenden Hofstelle ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist, auf den als Gewerbe- und Mischgebiet ausgewiesenen Flächen die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben im Hinblick auf ihre Verkaufsflächen und Sortimente zu steuern bzw. auszuschließen. Eine Änderung des städtebaulichen Ordnungsgefüges der bestehenden baulichen Situation erfolgt somit nicht. Auswirkungen der zukünftigen baulichen Situation auf das bestehende Umfeld sind nicht zu erwarten. Die grundlegenden Anforderungen der Infrastruktur bzw. Erschließung und die ökologischen Belange sind durch die Änderung nicht betroffen.

Aufgestellt: 26.04.2012