B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 157 der Stadt Marl

I. Anlass zur Aufstellung und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 81 ist seit dem 03.06.1977 rechtsverbindlich. Seitdem haben sich andere Nutzungsabsichten für die öffentliche Grünfläche (Freizeitpark Brassert) und die Versorgungsflächen ergeben. Die Änderungen im Bereich nördlich des Gewerbegebietes an der Zechenstraße zwischen der Brassertstraße und dem Fernheizwerk der VEBA-Kraftwerke würden den Plan unübersichtlich machen. Darüber hinaus soll der Plan nach Norden um einen Bereich der ehemaligen Zechenbahntrasse erweitert würden. Aus den genannten Gründen soll für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 157 aufgestellt bzw. neu aufgestellt werden und der entsprechende Bereich des Bebauungsplanes Nr. 31 in einem parallel geführten Teilaufhebungsverfahren aufgehoben werden.

II. Ziele und Zwecke der Planung

Weil ein Teil des geplanten Gewerbegebietes im Flächennutzungsplan noch als Grünfläche dargestellt ist, ist es notwendig, diesen ebenfalls in einem parallel geführten Verfahren zu ändern.
An den Planbereich schließen sich im Norden die landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzten Flächen des Außenbereiches an. Im Osten setzt der bestehen bleibende Teil des Bebauungsplanes Nr. 81 die Versorgungsflächen für das vorhandene Fernheizwerk der VEBA-Kraftwerke Ruhr AG und eine Müllbeseitigungsanlage sowie zur klaren Abgrenzung der bebauter, Ortsteile einen Teil der angrenzenden Flächen für die Forstwirtschaft fest. Im Süden legt der gleiche Bebauungsplan die Flächen für ein inzwischen fast vollständig verwirklichtes Gewerbegebiet und die öffentlichen Grünflächen für den inzwischen ebenfalls vorhandenen 'Freizeitpark Brassert° fest. Im Westen schließt sich eine vorhandene max. zweigeschossige Wohnbebauung an. Unter Berücksichtigung des bereits modellierten Walles zum Schutze der vorhandenen Wohnbebauung im westlichen Planbereich fügt sich das geplante Gewerbegebiet in, die städtebauliche Gesamtkonzeption ein.
Bei dem im nördlichen Planbereich verlaufenden "Schwarzer Graben" handelt es sich um ein Gewässer 2. Ordnung nach dem Landeswassergesetz. Für die den nördlichen Planbereich (Trasse der ehemaligen Zechenanschlussbahn) kreuzende L 612 besteht ein förmlich festgestellter Plan nach dem damals geltenden Landesstraßengesetz. Außerdem ist für den Planbereich die Baumschutzsatzung der Stadt Marl zu beachten, auf die auch im Plan hingewiesen. wird.
Andere stadtbauliche Pläne mit Festsetzung nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) oder nach anderen gesetzlicher Vorschriften getroffene Festsetzungen bestehen für den Bereich nicht.
Wegen des Übergangs der Abfallbeseitigungspflicht von der Stadt Marl auf den Kreis Recklinghausen ist die Stadt Marl angewiesen, den im Bereich der Stadt Marl anfallenden Müll dem vom Kreis Recklinghausen errichteten Rohstoffrückgewinnungszentrum Herten über die Umladeanlage Marl/Dorsten zuzuführen. Dadurch entfällt die Notwendigkeit einer eigenen städtischen Müllbeseitigungsanlage. Die Fläche für die Restdeponie wird nicht mehr benötigt. Aus diesem Grund und weil der „Freizeitpark Brassert“ nicht mehr erweitert werden soll, können diese Flachen im Bereich der ehemaligen Bergehalde der stillgelegten Zeche Brassert als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Es besteht nach wie vor ein großer Bedarf an Flächen für die Ansiedlung von Gewerbetrieben.
Die Wirtschaftsstruktur in Marl wird vorrangig durch die beiden ortsansässigen Großbetriebe Hüls AG und die Zechengesellschaft Gewerkschaft Auguste Victoria bestimmt. Da die Beschäftigungsentwicklung aufgrund von Rationalisierungsmaßnahmen rückläufig ist, ist es für die Stadt Marl dringend notwendig, durch die Ausweisung geeigneter Flächen wertere Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe zu bieten. Die westlichen Stadtteile Marls weisen ein erhebliches Defizit an Arbeitsplätzen auf.
Da die Gewerbegebiete Dümmer Weg und Zechenstraße bereits zu 100 % vergeben sind, für diesen Bereich aber nach wie vor Nachfragen zur Ansiedlung kleinerer bis mittlerer Betriebe mit einem Flächenbedarf von 1.000 m² bis 5.000 m² Grundstücksgröße bestehen, ist die beabsichtigte Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 81 nach Norden eine wichtige Voraussetzung, in diesem Stadtgebiet weitere gewerbliche Bauflächen anbieten zu können.

Die überbaubaren Flächen sind so großzügig wie möglich bemessen. Lediglich im Bereich der VEW-Hochspannungsleitung werden Flächen teilweise mit einem Bauverbot belegt, weil auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung baulicher Anlagen nicht völlig ausgeschlossen ist. Diese Flachen können jedoch, unter Berücksichtigung einer Freifläche von 10,0 m Radius um die Maststandorte und einer Zufahrtsmöglichkeit, als Lagerflächen bis zu einer Höhe von 3,0 m über dem derzeitigen Geländeniveau genutzt werden. Diese Höhe darf aus Sicherheitsgründen von Arbeitsgeräten nicht überschritten wer-

den. Im Bereich des Schutzstreifens sind außerdem Flächen gekennzeichnet, auf denen bauliche Anlagen nur bis zu der im Plan eingetragenen Höhe, bezogen auf das derzeitige Geländeniveau, errichtet werden dürfen. Die Lagerung und Verarbeitung feuergefährlicher Stoffe ist nicht gestattet. Bauvorhaben in diesem Bereich sind mit den VEW vorher im einzelnen abzustimmen.

Der Abstand zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der nächsten Wohnbebauung an der Brassertstraße, die entsprechend dem Bestand als allgemeines Wohngebiet im Plan festgesetzt werden soll, beträgt ca. 150 m. In einem Gewerbegebiet sind aber Betriebe zulässig, die evtl. größere Abstände zu Wohngebieten erfordern. Aus diesem Grund ist zwischen dem bereits im alten Bebauungsplangebiet vorgesehenen sowie dem geplanten neuen Gewerbegebiet und dem vorhandenen Wohngebiet ein bis zu ca. 100 m breiter Streifen eines Teils der Bergehalde der ehem. Zeche Brassert zu einem 12 m - 20 m hohen Wall modelliert worden. Durch den Wall sollen mögliche Immissionen soweit gemindert werden, dass im Gewerbegebiet auch Gewerbebetriebe zugelassen werden können, die gemäß dem Abstandserlass - Runderlass des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.82 (MBl. NW 1982 S. 1376) - einen größeren Abstand zur Wohnbebauung erfordern, wobei insbesondere für den westlich der Erschließungsstraße vorgesehenen Teil auf das Erfordernis einer Einzelfallüberprüfung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht hingewiesen wird. Bei den Lärmimmissionen werden die Planungsrichtpegel durch den Wall weit unter die für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen Werte gebracht. Durch andere Immissionen sind wegen der Nähe des Walles und der überwiegend vorherrschenden westlichen Windrichtungen keine erheblichen Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Wohngebiete an der Brassertstraße zu befürchten. Als Ausgleich für die Inanspruchnahme von anderen Forstflachen soll der Wall mit bodenständigen Gehölzen aufgeforstet werden. Der aufgeforstete Wall soll ein Wegesystem erhalten, das eine Fuß- und Radwegverbindung zwischen dem „Freizeitpark Brassert" und dem „Arenbergischen Forst“ herstellen soll
Aus den genannten Gründen und weil auf dieser Fläche keine weiteren Freizeitaktivitäten, geplant sind, soll die Hauptfestsetzung als 'Fläche für :die Forstwirtschaft' erfolgen. Der Wall wird als 'Fläche für Umweltschutzanlagen' mit Angabe der Mindesthöhe von 60 m ü. NN festgesetzt. Die ehemalige Bergehalde war ebenfalls mit Bäumen bestanden und hatte etwa die gleiche Höhe wie der Wall, so dass eine zusätzliche Beschattung (die nur in den frühen Morgenstunden stattfindet) der Grundstücke im angrenzenden Wohngebiet nicht zu befürchten ist.
Zur Kostenbeteiligung der künftigen. Eigentümer der Grundstücke des Gewerbegebietes soll ein ca. 10 - 15 m breiter Streifen des östlichen Böschungsfußes des Walles als private Grünfläche festgesetzt werden. Diese Fläche soll ebenfalls mit bodenständigen Gehölzen bepflanzt werden, aber durch Einzäunung in die Gewerbegrundstücke einbezogen werden können, um sie dadurch dem öffentlichen Zugang zu entziehen.

Im Norden des Planbereiches soll die Trasse der ehemaligen Zechenanschlussbahn einen kombinierten Rad- und Fußweg aufnehmen, der unter den beiden vorhandenen Brücken der Brassertstraße (K 6) bzw. der L 612 geführt wird. Aus diesem Grund werden hier Festsetzungen in 2 Ebenen getroffen. Die Festsetzung der Verkehrsflache der L 612 erfolgt nicht nach dein BauGB, weil sie (wie bereits erwähnt) in einem Verfahren nach dem Landesstraßengesetzt NW bereits festgestellt ist. Wegen der Brückenunterführungen und weil hier die Trasse in einem Einschnitt verläuft, soll dieser Teil der ehemaligen Zechenanschlussbahn als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Der Rest dieser Fläche ist rekultivierbar und wird daher als „Flache für die Forstwirtschaft“ festgesetzt. Der Rad- und Fußweg ist ein Teil des bereits im vorherigen Absatz erwähnten Wegesystems zwischen dem „Freizeitpark Brassert“ und dem „Arenbergischen Forst“. Zwischen der ehemaligen Zechenanschlussbahn und dem im vorherigen Absatz erwähnten Wall soll das Wegesystem durch eine Forstfläche geführt werden, die zur klaren Abgrenzung der Wohn- bzw. Gewerbegebiete gegenüber der freien Landschaft in den Planbereich einbezogen und als "Flache für die Forstwirtschaft" festgesetzt werden sol1. Das gesamte Wegesystem wird im Plan nicht besonders Festgesetzt und auch nicht nachrichtlich dargestellt. Die Wege können in öffentlichen Grünflächen und auch in "Flächen für die Forstwirtschaft" angelegt werden. Auf die Darstellung der Führung dieser Wege soll verzichtet werden, weil erst beim Ausbau dieser Wege aufgrund von Geländegegebenheiten oder besonders erhaltenswertem Baumbestand hierüber entschieden werden kann.
Die im südlichen Planbereich festgesetzte öffentliche Grünfläche ist ein Teil der Fuß- und Radwegverbindung zwischen dem „Freizeitpark Brassert“ und dem „Lipper Weg“. Dieser Teil der Grünfläche wurde mit in den Planbereich aufgenommen, um die Festsetzung dem inzwischen erfolgten Ausbau anzupassen. Im Bereich zwischen dem öffentlichen Parkplatz an der Brassertstraße und der neuen Planstraße führt der sogenannte "Biberweg" durch einen Teil der öffentliche Grünfläche des „Freizeitparks Brassert“, der nach Herstellung der Erschließungsstraße im Planbereich als Geh- und Radweg bestehen bleiben soll.
Das Verwaltungsgebäude der ehemaligen Schachtanlage Brassert wird inzwischen als Schule für geistig behinderte Kinder (Glückauf-Schule) genutzt. Aus diesem Grunde wird diese Fläche als „Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)“ festgesetzt.

Die nördlich an die Schule angrenzende Zufahrt zur Garagenanlage wurde zur Erschließung der Glückauf-Schule benötigt und das Grundstück von der Stadt Marl inzwischen gekauft. Aus diesem Grunde wird die Fläche ebenfalls als „Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)“ festgesetzt. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Zufahrt zu der vorhandenen Garagenanlage wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Garagenbesitzer festgesetzt. Die sich an die Garagenanlage anschließende Umformerstation ist nicht mehr vorhanden. Da die Fläche auch in Zukunft für diese Zwecke nicht mehr benötigt wird, wird sie dem angrenzenden Wohngebiet zugeschlagen.

Es handelt sich um einen Plan im Sinne von § 30 BauGB. Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der z. Zt. geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung. In den Gewerbegebieten wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet, weil das den betriebsbedingten Bedarf an Baulichkeiten stören könnte. Öffentliche Parkplätze und Flachen für Garagen sind im Plan festgesetzt. Im übrigen können in den Baugebieten Stellplätze bzw. Garagen in ausreichender Zahl auf den überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Stellplätze, die übrigen gemäß BauONW erforderlichen Anlagen sowie der Nachweis über passive Lärmschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren im einzelnen nachzuweisen.

Außer der bereits erwähnten Schule für geistig behinderte Kinder sind im Plan keine sozialen Einrichtungen festgesetzt, da die im Ortsteil Brassert vorhandenen Einrichtungen den Planbereich mit versorgen können.
Kinderspielplätze sind ebenfalls im Planbereich nicht festgesetzt, da diese im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 81, im sogenannten "Freizeitpark Brassert“, vorhanden sind. Allerdings kann das vorhandene allgemeine Wohngebiet an der Brassertstraße hierdurch nicht mit Spielplätzen des Spielbereiches C dem Runderlass des Innenministers vom 31.07.1974 (MBl. NW 1974 S. 1072) zuletzt geändert am 29.03.1978 - Hinweise für die Planung von Spielflachen - voll versorgt werden. Spielplätze dieser Kategorie können in der Regel nur Wohneinheiten bis zu einer Entfernung von 200 m versorgen. Das Wohngebiet selbst erstreckt sich aber bereits über eine Länge von ca. 500 m und wird im Osten durch den bereits erwähnten Wall und im Westen durch die Brassertstraße begrenzt. Aufgrund dieser besonderen Lage des vorhandenen Wohngebietes wäre das Anlegen von öffentlichen Kinderspielplätzen nur mit, einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand möglich. Berücksichtigt man außerdem, dass die hier zu versorgende Wohnbebauung über sehr große Gärten verfügt, die auch gemäß der geplanten Festsetzungen erhalten bleiben, muss festgestellt werden, dass der Spielplatzbedarf für Kleinkinder anders zu beurteilen ist, als in intensiv bebauten Gebieten mit Mehrfamilienhäusern.

Im Osten wird das allgemeine Wohngebiet an der Brassertstraße durch den bereits erwähnten Wall vor Immissionen aus den geplanten Gewerbegebieten geschützt. Auf den Planbereich wirken jedoch auch die Schallemissionen ein,. die durch den Verkehr auf der Brasserstraße, die hier Ortsdurchfahrt der Kreisstraße Nr. 6 ist, verursacht werden. Wie der beigefügten Berechnung gemäß der DIN 13005 entnommen werden kann, werden die zulässigen Planungsrichtpegel überschritten. Weil es sich hier aber um eine vorhandene Bebauung handelt, können im Bebauungsplan nur passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Die Minderungswerte werden in ganzen Dezibel (dB) angegeben, weil gemäß der DIN 18005 Teil 1 Nr. 3 Abs. 3 das mit den Orientierungswerten nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 zu vergleichende Endergebnis auf ganze dB aufzurunden ist.

Bei den Flachen für das geplante Gewerbegebiet und der „Fläche für die Forstwirtschaft“ (Wall) handelt es sich zum größten Teil um Flächen der Bergehalde der ehemaligen Zeche Brassert. Um festzustellen, ob diese Flächen und das Bergematerial für die vorgesehenen Nutzungen unbedenklich verwendet werden können, wurde ein Gutachten durch das Hygieneinstitut Gelsenkirchen hierüber erstellt. Das Gutachten vom 27.11.1984 kommt zu folgender Beurteilung:
„Das Ziel der hier durchgeführten Untersuchungen sollte es sein, anhand spezifischer Analysenergebnisse die Frage zu beantworten, ob und inwieweit die geplante Nutzung der Bergehalde des Kraftwerkes Marl als Grünflache bzw. als Gewerbefläche aufgrund der chemischen Beschaffenheit der hier anlagerten Materialien einzuschränken ist.“
Hierzu ist zunächst festzustellen, dass die auf der Halde in Marl-Brassert abgelagerten Stoffe unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Herkunft keine atypischen Eigenschaften aufweisen.
Die Wasserlöslichkeit der Reststoffe, die sich vornehmlich zur Freisetzung von Sulfaten beschränkt, dürfte zu einer begrenzten Veränderung des Wasserhaushaltes im Einzugsbereich der Bergehalde führen und in der Vergangenheit auch bereits geführt haben. Sofern hierdurch die Belange der „öffentlichen Wasserversorgung“ nicht tangiert werden, kann man diese Einflussmaßnahmen u. E. jedoch tolerieren. Eine Verringerung der Grundwasserbelastung ist hierüber hinaus möglich, wenn die angeschütteten Materialien mit wasserun-

durchlässigem Boden abgedeckt werden, so dass die Menge des versickernden Niederschlagswassers weitgehend minimiert wird.

Im Hinblick auf die geplante Industrieansiedlung ist festzustellen, dass die auf der Halde anstehenden zechenspezifischen Rückstände und der aus froherer Zeit stammende Siedlungsabfall aufgrund der Sulfatgehalte als stark betonangreifend einzustufen sind. Die Frage, ob und inwieweit durch spezielle Betonrezepturen ein ausreichend resistenter Baustoff im vorliegenden Fall zum Einsatz kommen kann, muss durch entsprechende Fachleute bzw. durch die Betonindustrie geklärt werden.

Hierüber hinaus dürfte die Möglichkeit bestehen, Bauwerke durch Isolierung, oder aber durch Neutralbodenaustausch und Drainage im Fundamentbereich gegenüber den Sulfateinflüssen zu schützen. [Hinweis: Satzung der Stadt Marl vom 15.12.1987 über die Entwässerung der Grundstücke (Verbot von Drainageeinleitungen in die städtische Kanalisation) und das Landeswassergesetz NW (Genehmigungspflicht für das Einleiten von Drainagewasser in das Grundwasser].

Bezüglich der geplanten Gestaltung einer Grünanlage ist auszuführen., dass das Ausmaß der nachgewiesene Schwermetallbelastung u. E. nicht ausreichen dürfte, um das Wachstum von Pflanzen nachweislich zu schädigen. Ein Einbringen der Schwermetalle in die Naturkette ist zudem nicht gebeben, da in einer Grünanlage keine für den menschlichen Genuss geeigneten Nutzgewächse angepflanzt werden dürfen

Ungeachtet der gemachten Ausführungen weisen wir darauf hin, dass es erforderlich ist, die Haldenoberfläche mit kulturfähigem Boden abzudecken, um den Pflanzen ein zum Aufwuchs geeignetes Substrat zur Verfügung zu stellen.

Anlässlich von Untersuchungen auf die Verwendbarkeit des Bergehaldematerials für Dammbaumaßnahmen hat das Erdbaulaboratorium Essen am 20. Februar 1985 ein Gutachten erstellt. Auch aus dieser Gutachten ergeben sich keine Erkenntnisse, die der geplante Nutzungsabsicht im Planbereich entgegenstehen würden.

Eine Eigenwasserversorgung (Brauch- und Trinkwasser) sollte jedoch aus den genannten Gründen erst nach einer genauen Untersuchung von Wasserproben im Bereich der geplanten Entnahmestelle erfolgen. Sollten wahrend der Bauarbeiten Auffälligkeiten, z. B. Boden- oder Grundwasserkontaminationen, auftreten, ist die Stadt Marl unverzüglich zu benachrichtigen.

Ehemals vorhandene Hügelgräber im nordwestlichen Teil des Planbereichs weisen auf ein möglicherweise noch untertägig intaktes Gräberfeld hin. Deshalb wird aus Sicht der Bodendenkmalpflege folgender Hinweis gegeben:

1. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 02 51 / 2 15 05-2 52) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden, § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW.

2. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggfls. Archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3. Es wird gebeten, erste Erdbewegungen rechtzeitig (ca. 14 Tagen vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

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

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um.

Zum Schutze von Bauwerken gegen Bergschäden können Anpassungsmaßnahmen (§ 110 Bundesberggesetz) oder Sicherungsmaßnahmen (§111 Bundesberggesetz) erforderlich werden.

Über dem Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung er Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr. Nachteilige Auswirkungen auf den Betrieb sind nach Verwirklichung der Planung nicht zu erwarten.

III. Bodenordnung, Sanierung, Erschießung, Kosten und Finanzierung

Bodenordnung erfolgt möglichst durch einvernehmlicher Maßnahmen . Soweit das nicht möglich ist, werden die gesetzlichen Vorschriften im vierten und fünften Teil des BauGB angewendet. Im Plan ist das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet kenntlich gemacht. Das Sanierungsverfahren ist immer noch nicht abgeschlossen.

Die Erschließung erfolgt über die bereits erwähnte neue Erschließungsstraße von der Brassertstraße und der Zechenstraße her.
E; kann z. Zt. noch nicht gesagt werden, ob und an welcher Stelle das Anpflanzen vors Straßenbäumen möglich sein wird. Erst im Rahmen der Durchführung des Straßenausbaus wird mit den Versorgungsunternehmen die Verlegung der Versorgungsleitungen (einschl. Hausanschlüssen) festgelegt. Danach kann von der Stadt Marl über das Anpflanzen von Straßenbäumen entschieden werden, was so weit wie möglich verwirklicht werden wird.

Ehe Beseitigung der Abwässer erfolgt über das Kanalnetz der Stadt Marl (siehe Anlage Amt 66-2). Die evtl. erforderliche Vorbehandlung der Abwässer bzw. deren Mitbehandlung in der Verbandskläranlage ist vor Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit dem Lippeverband abzustimmen.
Die Versorgung mit Wasser und Strom erfolgt über die öffentlichen Hetze der Gelsenwasser AG bzw. der VEW, deren Leitungen teilweise schon innerhalb der öffentlichen Flächen verlegt sind. Da für diese Leitungen der Konzessionsvertrag gilt, wird eine Eintragung nicht vorgenommen, um den Plan nicht unnötig unübersichtlich zu machen. Zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie ist die Errichtung einer Umformerstation erforderlich. Die willkürliche Festlegung eines Standortes für eine Umformerstation könnte die späteren Grundstücksverhandlungen stören. Aus diesen Grund und weil die Errichtung von Versorgungsanlagen gemäß § 14 Abs. 2 Baunutzungsverordnung in allen Baugebieten zulässig ist, soll auf die Festsetzung einer Versorgungsflache verzichtet

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 157 entstehen der Stadt Marl Kosten. Diese Kosten betragen überschlägig:

1.	für den Straßenbau einschl. Beleuchtung	1.550.000,- DM
2.	für den Kanal	900.000,- DM
3.	für die öffentlichen Grünflachen	4 00.000,- DM
4.	für den Lärmschutzwall einschl. Wegeausbau und Bepflanzung	130.000,- DM
5.	Für die Wegverbindung zwischen Wall und dem Rad- und Gehweg auf der ehem. Zechenbahntrasse	130.000,- DM

Die unter Pkt. 3 bis 5 genannten Anlagen sind entweder bereits hergestellt oder werden aus Haushaltsmitteln des Jahres 1989 finanziert. Diese Kosten werden in Rahmen des noch nicht abgeschlossenen Sanierungsverfahrens vom Land bezuschusst.
Die unter Pkt. 1 und 2 genannten Kosten für den Straßenbau und den Kanal sind im Investitionsplan für die Jahre 1990 und danach vorgesehen. Auch für diese Kosten soll eine Landeszuweisung zu gegebener Zeit beantragt werden.
Für die Erneuerung des Hauptvorflutkanals zwischen der Brassertstraße und der Klaranlage Marl-West entstehen der Stadt Marl voraussichtlich folgende Kosten:

1.	für den Kanal zwischen Brassertstraße und Kläranlage	ca. 2.500.000,- DM
2.	für ein Regenüberlaufbecken	ca. 1.800.000,- DM.

Diese Kosten sind ebenfalls im Investitionsplan für das Jahr 1990 und danach vorgesehen. Die Erneuerung dieses Kanals und der Bau des Regenüberlaufbeckens dienen der Erschließung eines größeren Bereichs, er ist aber auch Voraussetzung für die Erschließung im Planbereich.

Marl, 21.03.1983

gez. Breugst

Beigeordneter

Anlagen:
2 Berechnungen gemäß DIN 18005
1 wassertechnisches Formblatt Amt 66-2

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 157 der Stadt Marl

Ermittlung des äquivalenten Dauerschalpegels

Grundlagen: DIN 18005
Prognosebelastung zum Generalverkehrsplan (GVP) der Stadt Marl Netz: Verkehrszählung am 09.09.1987 bis 11.09.1987
Verkehrsstärke gesamt 12.963 Kfz/24 h Lkw-Anteil tags ca. 8,3 % und nachts 3,6 %
davon 12.131 Kfz 06.00 Uhr – 22.00 Uhr = 758 Kfz/h
22.00 Uhr – 06.00 Uhr = 104 Kfz/h

Belastungswerte für die Brassertstraße (K6) Abschnitt nördliche Schachtstraße	**tags 06.00 Uhr-22.00 Uhr dB**	**nachts 22.00 Uhr-06.00 Uhr dB**
aus Bild 3 DIN 18005 ergibt sich der Mittelpegel (Lm^{25}) von	67,5	58,0
nach Bild 19 DIN 18005 beträgt die Abstandskorrektur	+ 3,8	+ 3,8
Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 50 km/h, danach ergibt sich nach Bild 4 DIN 18005 Abnahme von	- 4,3	-5,0
Die Straße hat eine Fahrbahn aus Asphaltbeton , danach ergibt sich aus Tabelle 2 DIN 18005 eine Abnahme von	- 0,5	- 0,5
Die Steigung beträgt < 5 %, somit ergibt sich nach Tabelle 3 der DIN 18005 ein Zuschlag/Abnahme von	-	-
Der Abstand zu lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen beträgt ca. m, somit ergibt sich aus Tabelle 6 DIN 18005 ein Zuschlag/Abnahme von	-	-
Der Beurteilungspegel (Lr) beträgt am Immissionsort: tags: Lr = (67,5 + 3,8 – 4,3 – 0,5) dB nachts: Lr = (58,0 + 3,8 – 5,0 – 0,5) dB	66,5	56,3
Orientierungswerte für Baugebiete gemäß Beiblatt DIN 18005 **Allgemeines Wohngebiet (WA)**	55,0	45,0
Orientierungswertüberschreitung	11,5	11,3

aus Bild 3 DIN 18005 ergibt sich der Mittelpegel (Lm^{25}) von	67,5	58,0
nach Bild 19 DIN 18005 beträgt die Abstandskorrektur	+ 3,8	+ 3,8
Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 50 km/h, danach ergibt sich nach Bild 4 DIN 18005 Abnahme von	- 4,3	-5,0
Die Straße hat eine Fahrbahn aus Asphaltbeton , danach ergibt sich aus Tabelle 2 DIN 18005 eine Abnahme von	- 0,5	- 0,5
Die Steigung beträgt < 5 %, somit ergibt sich nach Tabelle 3 der DIN 18005 ein Zuschlag/Abnahme von	-	-
Der Abstand zu lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen beträgt ca. m, somit ergibt sich aus Tabelle 6 DIN 18005 ein Zuschlag/Abnahme von	-	-
Der Beurteilungspegel (Lr) beträgt am Immissionsort: tags: Lr = (67,5 + 3,8 – 4,3 – 0,5) dB nachts: Lr = (58,0 + 3,8 – 5,0 – 0,5) dB	66,5	56,3
Orientierungswerte für Baugebiete gemäß Beiblatt DIN 18005 **Mischgebiet (MI)**	60,0	50,0
Orientierungswertüberschreitung	6,5	6,3

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 157 der Stadt Marl

Wassertechnisches Formblatt zu Plänen gemäß §§ 2 und 4 BauGB

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 157 (Bereich Gewerbegebiet Brassert)

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

2. **Entwässerung**
   Das Plangebiet wird zentral durch die städtische Kanalisation im Mischsystem entwässert.
   Ein entsprechender genereller Entwässerungsentwurf wird aufgestellt.
   Das Abwasser wird über den Hauptsammler Marl-West II über die Kläranlage Marl-West in den Weierbach (Gewässer II. Ordnung) eingeleitet.
   Zur Auslastung der Kläranlage wird der Betreiber der Anlage, der Lippeverband, in diesem Planverfahren gehört.
   Beanstandungen: keine
   Das im RÜ Rheinstahlstraße überströmende Wasser wird in den Weierbach (Gewässer II. Ordnung) eingeleitet.
   Die Vorflutkanäle bis zur Kläranlage Marl-West müssen vergrößert werden.

3. **Vorhandene Gewässer**
   Innerhalb des Plangebietes sind folgende Gewässer vorhanden:
   Schwarzer Graben (Gewässer II. Ordnung)
   Die Gewässer sollen in ihrer Lage und Form nicht verändert werden.
   Das für die Änderungen erforderliche Gelände ist als Vorbehaltsfläche in die Pläne eingetragen.

4. **Sonstige wasserwirtschaftliche Angelegenheiten**
   keine

Marl, 02.12.1988
Tiefbauamt der Stadt Marl

gez. Michel
Ltd. Stadtbaudirektor

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 157 der Stadt Marl

Zur Gewissheit der Standsicherheit der zu erstellenden Gebäude sind vor der Durchführung von Einzelbauvorhaben bodenmechanische Untersuchungen vorzunehmen. Ebenso sollten hierbei Bodenluftuntersuchungen auf evtl. Methanausgasungen vorgenommen werden. Für en zu beseitigenden Bodenaushub ist der unteren Abfallbehörde bei der Kreisverwaltung Recklinghausen und dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft in Herten ein Deponienachweis vorzulegen.

Marl, 25.07.1989

gez. Maas
Beigeordneter

B e g r ü n d u n g

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 der Stadt Marl für den Bereich Zechenstraße

Endstandsfassung vom 27.09.2006

Durch die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung im Emscher-Lippe-Raum bedingt, ist die Zahl der Arbeitsplätze im industriellen und gewerblichen Bereich kontinuierlich zurückgegangen. Die Stadt Marl ist mit ihrer auf Bergbau und Chemie ausgerichteten Wirtschaftsstruktur von dieser Entwicklung besonders betroffen.
Die Bereitstellung und Ausweisung ausreichender gewerblicher Flächen für arbeitsplatzschaffende Investitionen ist daher eine wichtige Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt Marl.

Aus diesem Grunde ist es sowohl ein über die Grenzen der Stadt Marl hinausgehendes strukturpolitisches als auch ein bis in die jeweiligen Stadtteile der Stadt Marl reichendes städtebauliches Ziel, bereits planungsrechtlich ausgewiesene gewerbliche Flächen vornehmlich für arbeitsplatzintensive Unternehmen des produzierenden Gewerbes sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zur Verfügung zu stellen. Hierbei ist die spezifische siedlungsräumliche Struktur und daraus folgend, die versorgungsmäßige Struktur der Stadt Marl, die aus einer Reihe von einzelnen weitgehend autarken Stadtteilen und, auf Grund der fehlenden historischen Stadtmitte, einem „geplanten Stadtzentrum“ besteht, besonders zu berücksichtigen.

Gleichzeitig sollen Einzelhandelsunternehmen in den gewachsenen Stadtteilzentren zusammengefasst werden, um so die integrierten, den Wohngebietszentren zugeordneten Standorten mit heute funktionierenden Nahversorgungsnetzen zu erhalten und zu stärken.
Grundlage für aktuelle und zukünftig anstehende stadtentwicklungspolitische und planungsrelevante Zielformulierungen und Entscheidungen ist das Einzelhandelskonzept der Stadt Marl vom Oktober 2002.

Nicht nur aus quantitativer Sicht lassen sich in Brassert zwei Handelsstandorte bzw. Geschäftsbereiche herausstellen, die grundsätzlich unterschiedlich strukturiert sind. Es handelt sich dabei um den Geschäftsbereich Brassertstraße/Schillerstraße (integrierter Einzelhandel) und das Gewerbegebiet Zechenstraße (dezentraler Standort).

Der Geschäftsbereich entlang der Brassertstraße und der Schillerstraße ist bandartig ausgeprägt, wobei sich insbesondere die Brassertstraße als klar gegliederte Einkaufsstraße darstellt.

Aufgrund der geschlossenen Bebauung durch mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser und der alleeartig gestalteten Straße vermittelt die Brassertstraße eine rege städtische Atmosphäre. Die Einteilung des Straßenraumes in verschiedene Funktionsbereiche sind angemessen dimensioniert und auch die punktuellen Raumaufweitungen an den Plätzen erscheinen im Gesamtbild durchaus positiv.

Im Vergleich zu anderen Bandstrukturen im Marler Stadtgebiet besitzt der Geschäftsbereich Brassert durch die freundliche Atmosphäre und die ausgewogene Handelsstruktur die größte Ausstrahlungskraft und ist dementsprechend nach Hüls das stärkste Nebenzentrum.

Der zweite nicht zuletzt aus quantitativer Sicht bedeutende Handelsstandort in Brassert liegt im Gewebegebiet Zechenstraße, in nicht integrierter, dezentraler, autokundenorientierter Lage. Insbe-

sondere durch das Handelsangebot im grundversorgungsrelevanten Bereich steht der Standort Zechenstraße in direkter Konkurrenz mit dem Handelsangebot im zentralen Geschäftsbereich Brassertstraße/Schillerstraße.

Die übergeordneten Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung leiten sich aus der einzelhandels- und zentrenspezifischen Situation der einzelnen Stadtteile, den daraus resultierenden Bewertungen sowie weiteren relevanten allgemeinen Rahmenbedingungen (wie z. B. Bevölkerungsentwicklung und –verteilung, siedlungsräumliche und verkehrliche Situation) für die gesamte Stadt Marl ab. Auf dieser Grundlage werden Ziele und Maßnahmen für die einzelnen Stadtteile definiert, die eine positive zukunftsorientierte Stadtentwicklung gewährleisten sollen. Es wird an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es bei der Formulierung der Ziele und Maßnahmen nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe (unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung) davon profitieren.

Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil, häufig bilden Lebensmittelanbieter in untergeordneten Stadtteilen eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtstadtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten gegenüber, die eine Umsetzung dieses sinnvollen Zieles erschweren. Es muss daher deutlich darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und –größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur in den Marler Stadtteilen zu schaffen bzw. zu erhalten.

Brassert ist im Rahmen des oben angeführten Zentrenkonzeptes die Funktion eines Grundversorgungszentrums zugewiesen worden. Diese Funktion gilt es, insbesondere im Bereich des gewachsenen Geschäftsbereiches an der Brassertstraße, künftig zu erhalten und zu stärken. Aus dem Einzelhandelskonzept geht hervor, dass das Einzelhandelsangebot in dem rd. 12.400 einwohnerstarken Stadtteil Brassert zur Zeit der Erhebung (2002) rd. 20.500 m² Gesamtverkaufsfläche aufwies und somit eine quantitative, stadtteilbezogene Verkaufsflächenausstattung von 1,6 m² pro Einwohner hatte.

Dieser Wert liegt deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 1,2 m² pro Einwohner. Daneben ergibt sich für die quantitative Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich ein Wert von 0,47 m² pro Einwohner, dieser Wert ist deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert (0,31 m² pro Einwohner) und auch dem bundesdurchschnittlichen Referenzwert von 0,33 m² angesiedelt und weist auf eine im gesamt-städtischen und allgemeinen Wert überdurchschnittliche quantitative Ausstattung in der Grundversorgung hin. Daraus ist deutlich ersichtlich, dass der Bedarf im Stadtteil Brassert mehr als gedeckt ist. Dieses auch vor dem Hintergrund, dass Einwohnerprognosen für die Stadt Marl in den nächsten 10 Jahren einen Einwohnerverlust von rd. 5.000 Einwohnern beinhalten, was auf eine Reduzierung der Kaufkraft hindeutet.

Gerade die Entwicklung an der Brassertstraße der letzten 4 Jahre (2002 bis 2006) dokumentiert, dass hier ein erheblicher Verlust durch den Wegzug bzw. die Verlagerung der Lebensmitteldiscounter LIDL (400 m²), Plus (450 m²) und ALDI (400 m²), also insgesamt 1.250 m² Verkaufsfläche dazu geführt haben, dass der Geschäftsbereich Brassertstraße mit starken Verlusten umgehen musste. Insbesondere durch das Handelsangebot im grundversorgungsrelevanten Bereich steht der Standort Zechenstraße in direkter Konkurrenz mit dem Handelsangebot im Zentralgeschäftsbereich Brassertstraße / Schillerstraße und hat dazu geführt, dass sich ein nicht integrierter Standort entwickeln

konnte. Dieses erfolgte eindeutig zu Lasten und dadurch auch zum Ausschluss bestimmter Käuferschichten (mobilitätseingeschränkte Personen), da am Standort Zechenstraße keine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht.

Vor diesem Hintergrund kommt der Gutachter eindeutig zu dem Ergebnis, dass der Ausbau bestehender nicht integrierter Standorte (Gewerbegebiet Zechenstraße) mit zentrenrelevanten Sortimenten aus gutachterlicher Sicht nicht zu befürworten ist.

Hier wird darauf hingewiesen, dass es sich in Bezug auf den im Bereich östlich der Zechenstraße angesiedelten Baumarkt zwar um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, allerdings in der Form eines Fachmarktes mit einer mit der IHK Nord Westfalen abgestimmten, dezidierten Sortimentsliste, die wesentlicher Bestandteil der Baugenehmigung ist, handelt.

Angesichts einer für Marl geltenden (vergleichsweise geringen) Zentralitätskennziffer von 81,8 sind daher gezielt Maßnahmen zur Stärkung des Zentrums und der definierten Subzentren zu ergreifen, die einer weiteren Zergliederung der Einzelhandelslandschaft entgegenwirken. Für den Stadtteil Brassert mit der ihm zuzuordnenden Funktion eines Grundversorgungszentrums bedeutet dies neben dem Verzicht auf zentrenrelevante Sortimente zugunsten der Anbieter im Stadtmittebereich zugleich die Konzentration auf den gewachsenen Geschäftsbereich in der Brassertstraße.

In der Praxis hat sich eine Differenzierung nach grundversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bewährt. Auf dieser Basis hat der Gutachter die sogenannte „Marler Sortimentsliste“ erstellt. Diese beinhaltet die genauen Sortimente für die einzelne Zentrenrelevanz.

Die einzelnen Sortimente und Warengruppen weisen eine unterschiedlich hohe Bedeutung in Bezug auf ihre Zentrenrelevanz auf. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbs-bedingungen (Standortvorteile unter anderem aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer Pkw-Erreichbarkeit, kostenfreiem Parken) zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen und führen. Die von an dezentralen Standorten angesiedelten zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung. So ist z. B. Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren, angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von dem auch Anbieter in anderen Branchen profitieren, in der Regel zentrentragend.

Gerade Sortimente der Lebensmittelbranche sollen demnach aus gutachterlicher Sicht möglichst wohnortnah in den Siedlungsschwerpunkten vorgehalten werden und sollten auch insbesondere bei kleineren Zentren aufgrund ihrer Magnetfunktion nach wie vor in diesen angesiedelt werden, sodass eine Einstufung in nahversorgungsrelevant und zentrenrelevant vorzunehmen ist.

Im Hinblick darauf ist die Öffnung neuer Einzelhandelsstandorte bzw. der Ausbau bestehender nicht-integrierter Standorte (wie in diesem Falle das Gewerbegebiet Zechenstraße) mit zentrenrelevanten Warensortimenten aus gutachterlicher Sicht nicht zu befürworten.

Durch die geplante Verlagerung bestehender Lebensmitteldiscounter bzw. durch die Neuansiedlung wird eine solitäre Entwicklung mit zentrenrelevanten Sortimenten in suboptimaler Lage forciert und ein Konkurrenzstandort zum bestehenden Grund- und Nahversorgungsstandort Brassertstraße errichtet. Grenzen sind solch einer Ausweitung von Verkaufsflächen auch dadurch gesetzt, dass zu-

sätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße in bestimmten Branchen realisiert werden kann (bei einer negativen Bevölkerungsentwicklung ist dies noch verschärfter zu betrachten). Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies zu einer Umsatzumverteilung innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe, jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. In der Folge kann es zu Funktionsverlusten zentraler Geschäftsbereiche bzw. der Nahversorgungsstandorte sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen (dieses ist durch die Verlagerung der Lebensmitteldiscounter schon geschehen).
Es soll noch einmal darauf hingewiesen werden, dass es nicht darum geht, bestehende Betriebe vor der Konkurrenz neuer bzw. vergrößerter Anbieter zu schützen, sondern es geht vielmehr darum, dem Einzelhandel einen Entwicklungskorridor aufzuzeigen, in welchem Umfang unter absatzwirtschaftlichen Gesichtspunkten noch Verkaufsflächenerweiterungen im Stadtgebiet verträglich sind, ohne dadurch andere Handelsstandorte in ihrer Gesamtheit zu beeinträchtigen.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 gehört zum Stadtteil Marl-Brassert und ist dem Gewerbegebiet Zechenstraße zuzuordnen.

In Bezug auf die hier dargestellten Maßgaben wurde für den Bebauungsplan Nr. 157 für den Bereich nördlich der Zechenstraße, der seit dem 18.12.1989 rechtsverbindlich ist, ein Änderungsverfahren vom Rat der Stadt Marl mit der Aufstellung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 mit Beschluss vom 12.12.2002 eingeleitet.

Die vorgesehen Änderung hat zum Inhalt, dass im gesamten Plangebiet 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 ist.

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 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.“

Mit dieser getroffenen Festsetzung sind keine Umweltauswirkungen verbunden, die einer förmlichen Umweltprüfung bedürfen. Daher wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen.

Da mit dieser Festsetzung im Bebauungsplan keine über den Bestand hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, findet die Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB in Verbindung mit § 19 BNatSchG keine Anwendung.

Marl, 27.09.2006
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L. S. gez. Reynoss

Dipl.-Ing.

Begründung

der Aufhebung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 157 der Stadt Marl für den Bereich beidseitig des nördlichen Teils der Zechenstraße
(Endstandsfassung)

Der Bebauungsplan Nr. 157 ist seit dem 18.12.1989 rechtsverbindlich. Neben der Bestandssicherung der Wohnbebauung entlang der Brassertstraße und der Festsetzung einer zusammenhängenden Fläche für die Forstwirtschaft östlich an die Wohnbebauung angrenzend ist nördlich der Zechenstraße ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 ist seit dem 27.09.2006 rechtsverbindlich.

Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 ist es, im gesamten Plangebiet 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 auszuschließen.

Gegen diese Änderung richtet sich ein Normenkontrollantrag, über den das OVG NW noch nicht entschieden hat. Die Überprüfung der 4. Änderung durch die Stadt Marl und die Würdigung der im Normenkontrollverfahren vorgebrachten Argumente zeigen, dass die 4. Änderung an Mängeln leidet, die vermutlich zu ihrer Unwirksamkeit führen. So ist die Existenz bereits bestehender großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nicht ausreichend gewürdigt worden. Auch bedurfte es zum Schutz der Versorgungszentren nicht des Ausschlusses von Einzelhandel mit nicht zentrums- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Um Rechtssicherheit herbeizuführen, wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben und durch eine andere Planung (6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157) ersetzt werden.

Marl, 10.02.2011
Der Bürgermeister
In Vertretung

L. S. gez. Seckler

Techn. Beigeordneter

Begründung

der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 157 der Stadt Marl für den Bereich beidseitig des nördlichen Teils der Zechenstraße
(Endstand)

Inhaltsverzeichnis:

1. Lage des Änderungsbereiches
2. Anlass und Ziel der Änderung
3. Festsetzungen
   - 3.1. Umstellung auf die BauNVO 1990
   - 3.2. Sondergebiet
   - 3.3. Gewerbegebiet
4. Belange von Natur und Landschaft und Baumschutzsatzung
5. Belange des Artenschutzes
6. Umweltbericht
7. Auswirkungen
8. Immissionsschutz
9. Bodenschutz
10. Denkmalschutz / Bodendenkmalschutz
11. Erschließung / Entwässerung
12. Flächenbilanz
13. Kosten

Anlage: Zusammenfassende Erklärung vom 16.12.2010

1. Lage des Änderungsbereiches

Der Bebauungsplan Nr. 157 befindet sich im Stadtteil Brassert Bereich nördlich der Zechenstraße und ist seit dem 18.12.1989 rechtsverbindlich . Neben der Bestandssicherung der Wohnbebauung entlang der Brassertstraße und der Festsetzung einer zusammenhängenden Fläche für die Forstwirtschaft östlich an die Wohnbebauung angrenzend ist nördlich der Zechenstraße ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die 6. Änderung umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 157.

2. Anlass und Ziel der Änderung

Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 ist, im gesamten Plangebiet auf den mit GE ausgewiesenen Flächen über das Maß der bereits vorhandenen bzw. genehmigten Einzelhandelsbetriebe hinaus zusätzliche Anlage von Einzelhandelsbetrieben auszuschließen.

Auf der Grundlage der bisher im Plangebiet anwendbaren BauNVO 1977 sind im Plangebiet eine Reihe von Einzelhandelsgeschäften angesiedelt worden. So wurden folgende Baugenehmigungen erteilt:

- 2002, Baumarkt mit 8.650 m² Verkaufsfläche , Zechenstraße 26,
- 2002, Lebensmitteleinzelhandel mit 799 m² Verkaufsfläche, Zechenstraße 47
- 2003, Kfz-Handel und Werkstatt mit 278 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche, Zechenstraße 18
- 2004, Lebensmitteleinzelhandel mit 710 m² Verkaufsfläche, Zechenstraße 28
- 2009, Einzelhandel mit Tiernahrung mit 699 m² Verkaufsfläche, Zechenstraße 55
- 2009, Einzelhandel „Dänisches Bettenlager“ mit 799 m², Zechenstraße 55

Neben den vorgenannten Einzelhandelsbetrieben sind im Plangebiet folgende gewerbliche Nutzungen realisiert:

- Waschhalle, Tankstelle mit 655 m², Zechenstraße 49
- Dekra Prüfstation mit 360 m², Zechenstraße 51
- Spielhalle mit 553 m², Zechenstraße 59
- Kfz-Werkstatt mit 200 m², Zechenstraße 61
- Bau- und Betriebshof der Stadt Marl mit 36.000 m², Zechenstraße 20

Das Plangebiet 157 und das südlich angrenzende Plangebiet 81 (ebenfalls Gewerbegebiet) liegen unmittelbar nördlich des Versorgungszentrums Marl-Brassert. Eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in diesem Gewerbegebiet würde zu einem weiteren Kaufkraftabfluss im zentralen Versorgungsbereich Marl-Brassert führen und wäre damit abträglich für eine Sicherung und Entwicklung des Stadtteilzentrums Marl-Brassert und der anderen zentralen Versorgungsbereiche in Marl. Zur Beschränkung des Einzelhandels im Plangebiet fasste der Rat am 12.12.2002 einen Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans. Die 4. Änderung wurde am 21.09.2006 als Satzung beschlossen und am 27.09.2006 bekannt gemacht. Sie sieht im Wesentlichen vor, dass im gesamten Plangebiet über das Maß der bereits vorhandenen bzw. genehmigten Einzelhandelsbetriebe hinaus die zusätzliche Anlage von Einzelhandelsbetrieben nicht zulässig ist.

Gegen diese 4. Änderung des Bebauungsplans ist ein Normenkontrollverfahren beim OVG anhängig. Auch die Prozessvertreter der Stadt sind der Auffassung, dass die damals beschlossenen konkreten Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung erheblichen rechtlichen Bedenken unterliegen und die 4. Änderung des Bebauungsplans daher vermutlich unwirksam ist. Dem Normenkontrollkläger ist daher mitgeteilt worden, dass ihm die 4. Änderung des Bebauungsplans nicht mehr entgegengehalten wird.

Um die 4. Änderung des Bebauungsplans durch wirksame Festsetzungen zu ersetzen, fasste der Rat am 08.11.2007 den Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplans.

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 und 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 1.3.1 aufgeführten Sortimenten. Anlässlich der Bauvoranfrage für die Errichtung eines Tiernahrungsmarktes hat der Rat bestätigt, dass es bei dieser Liste bleiben soll, also Tiernahrung nicht in die Marler Sortimentsliste aufgenommen werden soll.

3. Festsetzungen

3.1 Umstellung auf die BauNVO 1990

Der Bebauungsplan 157 ist in den vorangegangenen Änderungen nicht ausdrücklich auf die Baunutzungsverordnung von 1990 umgestellt worden. Da mit der 6. 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. Da mit 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 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur noch zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Ausnahmsweise zulässig werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nach der BauNVO 1990 sind auch Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig.

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 sowie der Vergnügungsstätten ist städtebaulich vertretbar. Sie kollidiert nicht mit den Zielsetzungen, die das Einzelhandelskonzept und die 6. 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 Sondergebiet

Mit der Sondergebietsfestsetzung wird der vorhandene Marktkauf-Baumarkt überplant. Festgesetzt werden die Sortimente, die sich aus der Baulasterklärung der damaligen Grundstückseigentümerin und der Firma Marktkauf vom 05.07.2002 ergeben. Die festgesetzte Größe der Verkaufsfläche wird mit 8.650 m², entsprechend der 2002 genehmigten Verkaufsfläche, festgesetzt.

Die Baulast zur Beschränkung der Sortimente erfolgte damals, um schädliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen und das Vorhaben in einem Gewerbegebiet genehmigen zu können. Mit der jetzigen Überplanung wird die bisherige Sichtweise, ein solcher Baumarkt falle nicht unter § 11 Abs. 3 BauNVO aufgegeben und von § 24 a Abs. 5 LEPro Gebrauch gemacht, den Standort unter Beschränkung auf den vorhandenen Bestand als Sondergebiet zu überplanen. Denn erfahrungsgemäß haben Baumärkte dieser Größenordnung nicht unerhebliche Randsortimente, die sich mit den Sortimenten der Geschäfte in den zentralen Versorgungsbereichen überschneiden, die hauptsächlich zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente führen. Auch wenn der Baumarkt im Kernsortiment nicht zentrenrelevante Sortimente führt, kann aufgrund der Größe des Vorhabens, der Sortimentsvielfalt und der o.a. Randsortimente nicht davon ausgegangen werden, ein solcher Markt könne keine schädlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO haben.

Mit der Festsetzung des Sondergebietes „Baumarkt“ sollen für das Grundstück keine Nutzungen ausgeschlossen werden, die im übrigen Teil des Plangebietes zulässig sind, etwa der Handel mit anderen nicht zentrentypischen Sortimenten oder eine sonstige gewerbliche Nutzung. Auf eine entsprechende Festsetzung wird jedoch verzichtet. Denn die Zulassung aller sonstigen gewerblichen Nutzungen wäre mit dem Gebietscharakter Sondergebiet nicht vereinbar. Im Übrigen ist nicht absehbar und wenig wahrscheinlich, dass kurz oder mittelfristig die Baumarktnutzung aufgegeben werden soll. Sollte dies entgegen der Erwartung doch der Fall sein, könnte eine Nutzungsänderung über eine Planänderung zugelassen werden.

Die Sondergebietsausweisung widerspricht nicht § 8 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Zwar stellt der Flächennutzungsplan hier das gesamte Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar, jedoch dürfen die vom Flächennutzungsplan aufgrund seiner geringen Detailschärfe offen gelassenen Gestaltungsspielräume von der gemeindlichen Bebauungsplanung ausgefüllt werden, solange die Konzeption, die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegt, in sich schlüssig bleibt.

Vorliegend erfasst die Sondergebietsfestsetzung nur einen kleinen Teil des Plangebietes. Festgesetzt wird ein Vorhaben, von dem bei der Baugenehmigung im Jahre 2002 noch davon ausgegangen wurde, es unterfalle nicht § 11 Abs. 3 BauNVO und sei in einem Gewerbegebiet zulässig. Es unterscheidet sich daher nicht wesentlich von dem im benachbarten Gewerbegebiet zulässig bleibenden Fachmärkten mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Von der Sondergebietsfestsetzung wird Gebrauch gemacht, um das Vorhaben hinsichtlich Größe und Sortimente auf den heutigen Bestand festzuschreiben und einer weiteren Verfremdung des Gewerbegebietes entgegen zu wirken. Dies entspricht der Konzeption, die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegt.

3.3 Gewerbegebiet

Im überwiegenden Teil des Plangebietes, das als Gewerbegebiet festgesetzt bleibt, sind zukünftig gemäß § 8 BauNVO 1990 generell zulässig:

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

Ausnahmsweise zulässig sind

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

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

a) Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten.

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

Der Rat ist sich dabei bewusst, dass sich im Plangebiet in den vergangenen Jahren eine Reihe von Geschäften angesiedelt haben und Vorbescheide für weitere Geschäfte erteilt wurden, die noch ausgenutzt werden können (vgl. oben, I.). Nimmt man den Bereich des südlich angrenzenden Gewerbegebietes im Plangebiet Nr. 81 hinzu, so waren an der Zechenstraße im Zeitpunkt der Erhebung des Einzelhandelskonzeptes (Dezember 2007) 17.890 m² Verkaufsfläche vorhanden, von denen allerdings rd. 13.000 m² auf nicht zentrenrelevante Sortimente des langfristigen Bedarfs (Baumarkt, Gartenmarkt, Möbel) entfielen. Im Bereich des kurzfristigen Bedarfs war mit einer Verkaufsfläche von 3.410 m² 38 % der stadtteilspezifischen Fläche vertreten (Einzelhandelskonzept, S. 63).

Insbesondere durch die Lebensmitteldiscounter Aldi (800 m² Verkaufsfläche), Penny (710 m² Verkaufsfläche), Plus (740 m² Verkaufsfläche) und Trinkgut (700 m² Verkaufsfläche) liegen im Gewerbegebiet bereits rd. 47 % der im Stadtteil vorhandenen Verkaufsfläche für Lebensmittel. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt daher, die weitere Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem und zentrenrelevantem Einzelhandel im Bereich der Zechenstraße auszuschließen und bestehende Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment auf den Bestand festzuschreiben; die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment solle weiterhin möglich bleiben (Einzelhandelskonzept, S. 90). Dieser Empfehlung wird hiermit gefolgt. Damit soll erreicht werden, dass die Entwicklungspotentiale weiterer Einzelhandelsansiedlungen dem Stadtteilzentrum Marl-Brassert und den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Marl zugute kommen.

Dementsprechend werden im festgesetzten Gewerbegebiet Einzelhandelsgeschäfte mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Die Auflistung der Sortimente entspricht der Marler Sortimentsliste des vom Rat gebilligten Einzelhandelskonzeptes.

In der Begründung zum Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplans (Vorlage vom 21.09.2007) war noch als Ziel der Planung genannt:

„Die bereits mit Einzelhandel bebauten Grundstücke sollen so überplant werden, dass die verwirklichte Nutzung planungsrechtlich zulässig bleibt. Damit soll das Vertrauen der Grundstückseigentümer in die beantragte, genehmigte und ausgeübte Nutzung geschützt werden. ... . Bei den nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll dies durch Ausweisung eines Gewerbegebietes erfolgen; zwar soll hier der Einzelhandel mit noch näher zu bestimmenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO soll jedoch eine Ausnahme für die Zulässigkeit des derzeitigen Sortiments gemacht werden."

Nach rechtlicher Überprüfung wird von einer solchen Ausnahme abgesehen. Denn solche Regelungen sind rechtlich nicht möglich:

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind sie nicht möglich, weil ein „Einzelhandel mit dem derzeit geführten Sortiment" oder eine ähnliche Bezeichnung nicht festsetzungsfähig ist. Festsetzungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO müssen marktüblichen Gegebenheiten entsprechen. So können etwa „Lebensmittelbetriebe" oder „Einzelhandel mit Textilien" ausgeschlossen oder ausnahmsweise zugelassen werden. Das „im Zeitpunkt der Planaufstellung auf dem Grundstück angesiedelte Geschäft bzw. geführte Sortiment" ist jedoch kein anerkannter Typ einer Nutzungsart. Vielmehr müssten, um grundstücksbezogen die derzeitigen Nutzungen für zulässig zu erklären, Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen werden.

Sonderregelungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO dürfen nur für solche baulichen Anlagen getroffen werden, die im Verhältnis zur Größe des Baugebiets kleinere Einsprengsel von geringem Flächenumfang darstellen. Die Bereiche mit Sonderregelungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO dürfen nur einen untergeordneten Prozentanteil des gesamten Baugebiets einnehmen (Nds. OVG, BRS 64 Nr. 31; OVG NW, BRS 67 Nr. 12 und NuR 2008, 811 ff.). Einzelhandel mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten wird derzeit im Plangebiet aber auf etwa der Hälfte der bebauten Grundstücke betrieben.

Dennoch wurde untersucht, ob nicht für einzelne der bereits vorhandenen oder bereits durch Vorbescheid zugelassenen Einzelhandelsbetriebe eine Sonderregelung nach § 1 Abs. 10 BauNVO angezeigt wäre. Dass dies nicht der Fall ist, ergibt sich aus folgenden Erwägungen:

Die als Einzelhandelsbetriebe genehmigten Nutzungen haben aufgrund ihrer Baugenehmigung Bestandsschutz. Bestandsschutz erlangen auch die Betriebe, für die Vorbescheide erteilt sind, wenn in Ausnutzung der Vorbescheide Baugenehmigungen beantragt und die Vorhaben realisiert werden. Der Bestandsschutz kann beliebig lange ausgenutzt werden. Er endet erst, wenn die genehmigte Nutzung dauerhaft aufgegeben wird. Selbst Mieterwechsel sind trotz eines Einzelhandelsausschlusses möglich, weil bei Beibehaltung des genehmigten Sortimentes die Auswechselung des Mieters keine Nutzungsänderung darstellt, daher auch keiner Baugenehmigung bedarf und schon deswegen die textliche Festsetzung nicht zur Anwendung kommt. Die Interessen der Grundstückseigentümer als Vermieter von Ladenlokalen und die Interessen der Einzelhandelsbetriebe als Mieter von Ladenlokalen sind aufgrund dieses Bestandsschutzes weitgehend gewahrt, da es ihnen freisteht, das Mietverhältnis immer wieder zu verlängern bzw. auf unbegrenzte Zeit fortzusetzen.

Kommt es – aus welchen Gründen auch immer – zu einer Beendigung des Mietverhältnisses, kann dem Vermieter regelmäßig zugemutet werden, einen neuen Mieter zu suchen, der den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Jedes der Gebäude kann mit vertretbarem Aufwand als Verkaufsstelle für nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente hergerichtet oder für eine andere gewerbliche Nutzung nutzbar gemacht werden. Dem bisherigem Mieter kann in einem solchen Falle zugemutet werden, einen neuen Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Marl zu suchen. Für den Fall, dass zu diesem Zeitpunkt ein geeignetes Mietobjekt in ei-

nem zentralen Versorgungsbereich oder in Gebieten ohne Einzelhandelsausschluss nicht zur Verfügung steht, nimmt der Plangeber es hin, dass der Mieter dann vorübergehend keinen Standort in Marl findet. Denn nur so kann erreicht werden, dass sich Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten langfristig tatsächlich in den Versorgungszentren ansiedelt.

Eine Sonderregelung nach § 1 Abs. 10 BauNVO hätte die Stadt allerdings getroffen, wenn es sich bei einem Einzelhandel im Plangebiet um ein inhabergeführtes Geschäft auf eigenem Grundstück handelt. Denn in diesem Falle könnte der Eigentümer derzeit ohne Mietzahlungen sein Geschäft betreiben. Müsste er, etwa aufgrund einer betriebswirtschaftlich erforderlichen Vergrößerung seiner Verkaufsfläche, wegen des Einzelhandelsausschlusses das Plangebiet verlassen, wäre er erstmals gezwungen ein fremdes Objekt anzumieten, obwohl ihm unter Umständen ein eigenes geeignetes Grundstück zur Verfügung stünde. Solche Erschwernisse will der Plangeber nicht hinnehmen und könnten über eine Regelung nach § 1 Abs. 10 BauNVO vermieden werden. Eine Überprüfung der Verhältnisse im Plangebiet hat allerdings ergeben, dass alle derzeit ansässigen Einzelhandelsbetriebe nur Mieter in fremden Räumen sind. Es handelt sich durchweg um Einzelhandelsketten, für die die Anmietung neuer Objekte nichts Besonderes ist.

Um Härten des Einzelhandelsausschlusses abzumildern, sind in der textlichen Festesetzung 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 Verkaufsfläche) 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.

b) Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften

Schank- und Speisewirtschaften, die eher bestehende Einzelhandelsgeschäfte ergänzen, wie Fast-Food-Ketten u. ä., würden die Attraktivität des Gebietes als Einzelhandelsstandort stärken und sind deswegen unter der Zielrichtung des Einzelhandelskonzepts im Plangebiet nicht erwünscht. Bisher sind solche Betriebe nicht vorhanden. Sie sollen sich auch nicht mehr im Plangebiet ansiedeln.

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, so dass diese ebenfalls ausgeschlossen werden können.

4. Belange von Natur und Landschaft und Baumschutzsatzung

Die Änderungen betreffen nicht 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.

5. Belange des Artenschutzes

Die Änderungen des Bebauungsplanes betreffen ausschließlich den Ausschluss von Einzelhandel und den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften, Mit der Änderung dieser Festsetzungen 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.

6. 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 und den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften, sowie auf die Aktualisierung der Berechnung von Schallschutzmaßnahmen für das östlich der Brassertstraße gelegene WA-Gebiet und MI-Gebiet ab. Wesentliches Ziel ist die Umsetzung des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes“ der Stadt Marln. 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 und der geplante Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften im Bebauungsplangebietes keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, den Menschen und seine Gesundheit oder auf Sachgüter haben wird.

7. Auswirkungen

Grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist, auf den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben im Hinblick auf ihre Verkaufsflächen und Sortimente zu steuern bzw. auszuschließen, sowie Schank- und Speisewirtschaften 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.

8 Immissionsschutz

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 157 vom 18.12.1989 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffenen Festsetzungen zur Lärmminderung für das östlich der Brassertstraße gelegene WA-Gebiet und MI-Gebiet werden mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 neu festgesetzt.
Gemäß § 1 (7) BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes, also auch des Schallschutzes, bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und mit anderen Belangen abzuwägen.

Durch die westlich verlaufende Brassertstraße treten Schallemissionen auf, die direkt auf die Bauflächen entlang der Brassertstraße einwirken.

Die nachfolgende Untersuchung ermittelt, inwieweit die Bauflächen mit Baubestand, entlang der Brassertstraße, durch den Verkehrslärm beeinträchtigt werden. Als Grundlage der Ermittlung dient die DIN 18005 (Schallschutz in der städtebaulichen Planung).

Eine Verkehrszählung (September 2009) auf der Brassertstraße hat ergeben, dass die Brassertstraße im Abschnitt Zechenstraße/Schachtstraße mit ca. **10 700 Kfz/24h** belastet ist.

Aufgrund der allgemeinen Verkehrsentwicklung wurde ein Prognoseansatz von 5 % **(11 200 Kfz/24h)** als Beurteilungsgrundlage berücksichtigt.

Für die Berechnung der Immissionsbelastung von Bauflächen ist eine Differenzierung nach Tag- und Nachtwerten notwendig. Aus der genannten Verkehrszählung (September 2009) ergibt sich folgende maßgebende stündliche Verkehrsstärke mit LKW-Anteil:

Brassertstraße (Abschnitt Zechenstraße/Schachtstraße)

tags (06.00 – 22.00 Uhr): ca. 672 Kfz/h mit 7 % LKW-Anteil
nachts (22.00 – 06.00 Uhr): ca. 090 Kfz/h mit 6 % LKW-Anteil

Aus diesen Belastungen ergibt sich nach DIN 18005 für den genannten Straßenabschnitt ein Mittelungspegel von:

Brassertstraße (Abschnitt Zechenstraße/Schachtstraße)
tags 67,5 dB
nachts 58,6 dB

Der Beurteilungspegel für Schallimmissionen von Verkehrswegen setzt sich zusammen aus dem ermittelten Mittelungspegel, der den gemittelten Schallpegel (ohne Berücksichtigung auffälliger Einzeltöne) in 25 m Entfernung von der Mittelachse der Straße bei freier Schallausbreitung angibt, einem Korrekturwert für unterschiedliche horizontale Abstände der zu schützenden baulichen Anlagen. Außerdem ist eine Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen und für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten zu berücksichtigen. Eine Korrektur aufgrund von Steigungen ist bei der genannten Straße nicht erforderlich.

Die Beurteilung der gegebenen bzw. zu erwartenden Immissionsbelastung erfolgt anhand der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1. Die Einhaltung bzw. Unterschreitung dieser Werte ist wünschenswert, jedoch kann die Abwägung mit anderen städtebaulich relevanten Belangen auch zu einer Zurückstellung des Schallschutzes führen. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI), wie sie entlang der Brassertstraße festgesetzt sind, werden in der DIN 18005, Beiblatt 1 mit 55 dB am Tag und 45 dB in der Nacht (WA) und für Mischgebiete (MI) mit 60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht angegeben.

Beurteilungspegel tags/nachts für WA-Gebiete an der Brassertstraße im Abschnitt Zechenstraße/Schachtstraße

horizontaler Abstand zur Straßenachse	Brassertstraße außerhalb des Störwirkungsbereich von signalgeregelten Kreuzungen	Orientierungswert für **WA-Gebiete** nach Beiblatt 1 DIN 18005 tags/nachts	Überschreitung des Orientierungswertes tags/nachts
		siehe die mit A gekennzeichneten Bauflächen	
ca. 10 m	67,3 / 58,2 dB	**-55,0 / 45,0 dB**	12,3 / 13,2 dB

Beurteilungspegel tags/nachts für MI-Gebiete an der Brassertstraße im Abschnitt Zechenstraße/Schachtstraße

horizontaler Abstand zur Straßenachse	Brassertstraße außerhalb des Störwirkungsbereich von signalgeregelten Kreuzungen	Orientierungswert für **MI-Gebiete** nach Beiblatt 1 DIN 18005 tags/nachts	Überschreitung des Orientierungswertes tags/nachts
		siehe die mit B gekennzeichneten Bauflächen	
ca. 10 m	67,3 / 58,2 dB	**-60,0 / 50,0 dB**	7,3 / 8,2 dB

Der Bebauungsplan setzt entlang der Brassertstraße, für die in einem Abstand von ca. 10 m vorhandene Straßenrandbebauung, eine überbaubare Fläche fest. Aufgrund der sehr geringen Entfernung zur Straßenachse (10 m) werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) am Tag um **12,3 dB** und in der Nacht um **13,2 dB** überschritten. Im festgesetzten Mischgebiet werden die Orientierungswerte tags um **7,3 dB** und nachts um **8,2** dB überschritten.

Aufgrund der gegebenen städtebaulichen Situation (vorhandene Straßenrandbebauung) kommen aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Wand- oder Wallanlage nicht in betracht. Eine sinnvolle Einbindung derartiger Anlagen in die städtebauliche Struktur und in das gegebene Straßenbild ist nicht möglich und städtebaulich auch nicht vertretbar. In Abwägung dieser städtebaulichen Belange soll auf entsprechende aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet und durch Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen ersetzt werden.

Wie bereits erwähnt, soll der aktive Schallschutz aus "städtebaulichen Gründen" zurückgestellt werden. Die einwirkenden Lärmimmissionen werden durch die Festsetzungen passiver Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt, wobei das mit den Orientierungswerten nach Beiblatt 1, DIN 18005 zu vergleichende Endergebnis auf ganze dB aufgerundet wurde.

In der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - sind Lärmpegelbereiche angegeben, die zum Schutz gegen Außenlärm Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteile stellen. Bei einem ermittelten höchsten Außengeräuschpegel von **ca. 67 dB** am Tage müssen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV der Tabelle 8 der DIN 4109 ein bewertetes Schalldämmmaß von 45 dB durch entsprechende Außenbauteile für Wohn- und Aufenthaltsräume nachgewiesen werden. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

9. Bodenschutz

Durch die Änderung werden die Belange des Bodenschutzes gegenüber den bestehenden Vorgaben nicht verändert.

10. Denkmalschutz/Bodendenkmalschutz

Durch die Änderung werden die Belange des Denkmalschutzes nicht berührt

11. Erschließung / Entwässerung

Die entwässerungstechnische und verkehrstechnische Erschließung bleiben durch die Änderung unberührt.

12. Flächenbilanz

Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich keine Flächenveränderung.

13. Kosten

Durch die Änderung entstehen der Stadt Marl keine Kosten

Marl, 14.03.2011
Der Bürgermeister
In Vertretung

Techn. Beigeordneter

Anlage: Zusammenfassende Erklärung vom 16.12.2010

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 157 6. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 157 befindet sich im Stadtteil Brassert nördlich der Zechenstraße und ist seit dem 18.12.1989 rechtsverbindlich . Neben der Bestandssicherung der Wohnbebauung entlang der Brassertstraße und der Festsetzung einer zusammenhängenden Fläche für die Forstwirtschaft östlich an die Wohnbebauung angrenzend ist nördlich der Zechenstraße ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die 6. Änderung umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 157.

Grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist, auf den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben im Hinblick auf ihre Verkaufsflächen und Sortimente zu steuern bzw. auszuschließen, sowie Schank- und Speisewirtschaften 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.

Das Plangebiet liegt im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt: Emscher-Lippe und ist als Fläche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Änderungen betreffen nicht 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 und den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften, Mit der Änderung dieser Festsetzungen 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 und der geplante Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften im Bebauungsplangebiet keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, den Menschen und seine Gesundheit oder auf Sachgüter haben wird.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 157 vom 18.12.1989 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffenen Festsetzungen zur Lärmminderung für das östlich der Brassertstraße gelegene

WA-Gebiet und MI-Gebiet werden mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 neu festgesetzt.

In der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - sind Lärmpegelbereiche angegeben, die zum Schutz gegen Außenlärm Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteile stellen. Bei einem ermittelten höchsten Außengeräuschpegel von **ca. 67 dB** am Tage müssen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV der Tabelle 8 der DIN 4109 ein bewertetes Schalldämmmaß von 45 dB durch entsprechende Außenbauteile für Wohn- und Aufenthaltsräume nachgewiesen werden. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wird vom Vestischen Gesundheitsdienst darauf hingewiesen, dass bei der Ansiedlung von einschlägigen Einrichtungen – die unter den Begriff Vergnügungsstätten fallen und wegen ihrer speziellen Eigenschaften (z.B. Diskothek) geeignet sein können, Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft hervorzurufen – darauf zu achten ist, dass diese nicht in unmittelbarer Nähe von Wohnbereichen entstehen.

Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 157 entlang der Brassertstraße sind ein Allgemeines Wohngebiet (WA), eine Fläche für Gemeinbedarf (Schule) sowie ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Diese Bereiche sind durch ein Halde mit einer mittleren Breite von ca. 80,0 m und einer mittleren Höhe von ca. 40,0 m vom Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 157 getrennt. Beeinträchtigungen durch die nach § 8 Abs 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten ist somit nicht gegeben. Andere Wohnbereiche bzw. andere lärmempfindliche Nutzungen sind in den angrenzenden Bereichen zum Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 157 nicht vorhanden.

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

Aufgestellt: 16.12.2010

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 157 6. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 157 befindet sich im Stadtteil Brassert nördlich der Zechenstraße und ist seit dem 18.12.1989 rechtsverbindlich . Neben der Bestandssicherung der Wohnbebauung entlang der Brassertstraße und der Festsetzung einer zusammenhängenden Fläche für die Forstwirtschaft östlich an die Wohnbebauung angrenzend ist nördlich der Zechenstraße ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die 6. Änderung umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 157.

Grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist, auf den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben im Hinblick auf ihre Verkaufsflächen und Sortimente zu steuern bzw. auszuschließen, sowie Schank- und Speisewirtschaften 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.

Das Plangebiet liegt im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt: Emscher-Lippe und ist als Fläche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Änderungen betreffen nicht 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 und den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften, Mit der Änderung dieser Festsetzungen 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 und der geplante Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften im Bebauungsplangebiet keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, den Menschen und seine Gesundheit oder auf Sachgüter haben wird.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 157 vom 18.12.1989 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffenen Festsetzungen zur Lärmminderung für das östlich der Brassertstraße gelegene WA-Gebiet und MI-Gebiet werden mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 neu festgesetzt.

In der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - sind Lärmpegelbereiche angegeben, die zum Schutz gegen Außenlärm Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteile stellen. Bei einem ermittelten höchsten Außengeräuschpegel von **ca. 67 dB** am Tage müssen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV der Tabelle 8 der DIN 4109 ein bewertetes Schalldämmmaß von 45 dB durch entsprechende Außenbauteile für Wohn- und Aufenthaltsräume nachgewiesen werden. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wird vom Vestischen Gesundheitsdienst darauf hingewiesen, dass bei der Ansiedlung von einschlägigen Einrichtungen – die unter den Begriff Vergnügungsstätten fallen und wegen ihrer speziellen Eigenschaften (z.B. Diskothek) geeignet sein können, Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft hervorzurufen – darauf zu achten ist, dass diese nicht in unmittelbarer Nähe von Wohnbereichen entstehen.

Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 157 entlang der Brassertstraße sind ein Allgemeines Wohngebiet (WA), eine Fläche für Gemeinbedarf (Schule) sowie ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Diese Bereiche sind durch ein Halde mit einer mittleren Breite von ca. 80,0 m und einer mittleren Höhe von ca. 40,0 m vom Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 157 getrennt. Beeinträchtigungen durch die nach § 8 Abs 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten ist somit nicht gegeben. Andere Wohnbereiche bzw. andere lärmempfindliche Nutzungen sind in den angrenzenden Bereichen zum Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 157 nicht vorhanden.

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

Aufgestellt: 16.12.2010