B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 175 a der Stadt Marl für den Bereich östlich der Herzlia-Allee, südlich der Feuerwache

Endstandsfassung vom 19.07.2006

Inhaltsverzeichnis

Lagebezeichnung

Veranlassung
Ziel und Zweck der Planung

Planvorgaben

Ausweisungsfläche

Festsetzung

Art und Maß der baulichen Nutzung
Bauweise

Umweltbericht

Grünflächen
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Immission

Erschließung

Ver- und Entsorgung

Kampfmittel

Bodendenkmäler

Auswirkung

Flächenbilanz

Kosten

Anlage 1 Grünordnungsbeitrag/-plan
Anlage 2 Lärmgutachten
Anlage 3 Entwässerungskonzept
Anlage 4 Versickerungsuntersuchung zum BP175a/c

LAGEBEZEICHNUNG

Das Gebiet liegt im Stadtteil Marl-Drewer-Süd, östlich der Herzlia-Allee und wird begrenzt:

im Norden durch die Feuerwehrwache
im Osten durch die landwirtschaftlichen Flächen " Drewer Feld"
im Süden durch das Autohaus an der Freebruchstraße
im Westen durch die Herzlia-Allee (L638).

Der Geltungsbereich beinhaltet teilweise die Flurstücke Nr. 2, 5, 119, 710, 711, 720, 721, 722 der Flur 101 sowie teilweise die Flurstücke Nr.19, 23, 139, 189 202, 203 200 der Flur 105 und ist gekennzeichnet durch eine schwarze unterbrochene Linie.
Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha .

VERANLASSUNG

ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Sicherung der Entwicklung einer Gewerbezone, die direkt entlang der Herzlia-Allee die südöstliche Stadteingangssituation hervorhebt und die bestehende Siedlungsstruktur ergänzt, verbunden mit der wirtschaftlichen Erfordernis zur gewerblichen Standortsicherung, führen zur Aufstellung des Bebauungsplanes.
Die städtebauliche Zielplanung für den Planungsraum östlich der Herzlia-Allee und nördlich der Bundesstraße 225 (Recklinghäuser Straße) sieht eine enge Verbindung von hochwertigen Gewerbe- und Wohnnutzungsbereichen vor, um so eine in ihrer Qualität anspruchsvolle, städtebaulich gefasste Übergangszone zur Stadtmitte zu erreichen.
Ziel der Stadtentwicklung ist es, über die Planung einer Gewerbezone, direkt entlang der Herzlia-Allee, die südöstliche Stadteingangssituation städtebaulich urban zu fassen und über eine der Zeit entsprechend gestaltete Architekturformensprache die Nordsüdachse zur Stadtmitte städtebaulich zu akzentuieren.
Der Planungsraum liegt ca. 1 km von der Stadtmitte entfernt. Die Versorgung der hier künftig arbeitenden Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen ist durch die nahe gelegene Stadtmitte gewährleistet.
Bei der Umsetzung dieser Zielplanung ist von der Ansiedlung von bis zu 5 neuen nicht störenden Gewerbeeinrichtungen auszugehen.
Der Bebauungsplan soll die Charakteristik einer gewerblichen Nutzung mit den Grundzügen einer stadtgestalteten Architekturform zur Stadteingangssituation aufnehmen und die im Umfeld bestehenden Bedingungen unter der Maßgabe der städtebaulichen Ordnung berücksichtigen.

PLANVORGABEN

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan für Nordrhein-Westfalen (LEP vom Juni 1995) ist die Stadt Marl als Mittelzentrum mit 50 -100 000 Einwohnern der Ballungsrandzone zuzuordnen. Der westliche Bereich der Stadt Marl wird durch eine großräumige Entwicklungsachse mit oberzentraler Verbindung durchschnitten.

Gebietsentwicklungsplan

Das Plangebiet liegt im Gebietsentwicklungsplan (GEP) des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt "Emscher-Lippe" (Entwurf-Stand 04.12.2000). Der Teilbereich östlich der Herzlia-Allee (L638) ist als Allgemeiner Siedlungbereich (ASB) dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (47. Änderung des Flächennutzungsplanes) der Stadt Marl ist die Fläche des Plangebietes sowie die gesamte östliche Randzone der Herzlia-Allee als gewerbliche Baufläche dargestellt.
Die das Plangebiet im Westen tangierende Herzlia-Allee ist als sonstige überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraße, die der Planungshoheit der Gemeinde unterliegt, nachrichtlich übernommen. Direkt im Osten, wie auch westlich der Herzlia-Allee, grenzen Wohnbauflächen an. Innerhalb dieses Nahbereiches sind im Nordwesten und im Norden bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule und Feuerwehr" gekennzeichnet.
Durch die im Jahre 1998 durchgeführte 47. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits für den Bereich östlich der Herzlia-Allee, zwischen der Feuerwehrwache und der B 225, ein entsprechender Streifen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im dazugehörigen Planverfahren und in der Bürgerbeteiligung wurde bereits umfangreich auf die vorgesehene städtebauliche Zielsetzung eines verträglichen, davon im östlichen Bereich durch einen Lärmschutz / Trenngrün abgetrennten neuen Wohnbaugebietes hingewiesen.

Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 54 der Stadt Marl an, der hier Planungsrecht zum Ausbau der vorhandenen Herzlia- Allee als Gemeindestraße geschaffen hat. Die direkt im Westen anschließenden Bebauungspläne Nr. 123, 72 c und

Nr. 72 a sichert eine überwiegend ein- bis zweigeschossige, inzwischen realisierte Wohnbebauung, einschließlich vorhandener Sport- und Freizeitflächen. Im Osten grenzen an den Planbereich noch landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen, für die entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung verbindliche Bauleitplanverfahren durchzuführen sind.
Im Norden grenzet der Bebauungsplan Nr. 54a "Feuerwache" und im Süden der Bebauungsplan Nr. 175b Autohaus an den Planbereich.

AUSWEISUNGSFLÄCHE

Die Fläche weist in ihrem heutigen Bestand und in ihrer realen Nutzung eine Ackerfläche mit einer Breite von 72 m und einer Länge von 180 m zwischen der Feuerwehrwache im Norden und dem Autohaus im Süden aus. Die Ausweisung ist als Gewerbegebiet, ausgehend von der Herzlia-Allee nach Osten, mit einer Breite von 60 m und einen 12 m breiten Grünstreifen mit einer 10 m breiten Anpflanzfläche vorgesehen.

FESTSETZUNG

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUWEISE

Die Festsetzung Gewerbegebiet **- GE -** im Sinne des § 8 BauNVO ermöglicht die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
Einzelhandel / Vergnügungsstätten
Gemäß den Zielvorstellungen sind die Flächen im Plangebiet überwiegend der gewerblichen Nutzung vorbehalten. Deshalb sind die Bauflächen als GE-Gebiet, Gewerbegebiet festgesetzt worden. Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit in den gewerblichen Bauflächen gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
Der vorgenannte Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet ist notwendig, um den gewohnten Charakter der vorgenannten Baugebiete zu bewahren und um unnötige Unruhe im Plangebiet zu vermeiden.
Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs.5 in Verbindung mit § 1 Abs.9 BauNVO ausgeschlossen.
Der Ansiedlung bzw. dem Entstehen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, wie Einkaufs- und Fachmarktzentren und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, ist im Interesse einer Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die innerstädtischen Versorgungsstrukturen entgegenzuwirken.

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. Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde entstehen (§ 11 Abs.3 BauNVO).
Die vorgenannten zulässigen Ausnahmen dienen insbesondere der höheren Flexibilität und Entwicklungsmöglichkeit kleinerer und mittlerer Betriebe.
Der nächstliegende zu berücksichtigende Wohnbereich bildet die bestehende Wohnbebauung westlich der Herzlia-Allee in einem Abstand von 60 m.
Zum Schutz der Wohnbebauung wird festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbgebietes nur Anlagen, Betriebe bzw. Betriebsteile zulässig sind die, das Wohnen nicht stören.
Zum Schutz der benachbarten Wohngebiete vor Immissionen durch neue Anlagen sind Festsetzung zum Schutz vor Immissionen erforderlich. Unter Berücksichtigung dieses Schutzanspruches werden nur nicht störende Betriebe oder Betriebe zugelassen, die die Einhaltung der Belange des Immissionsschutzes durch Einzelgutachten nachweisen.
Für die Gewerbeflächen ist folgende Festsetzungen bestimmt:
Zulässig ist nicht störendes Gewerbe. Ausnahmsweise zugelassen werden können die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII (lfd. Nr. 192 bis 212) der Abstandsliste zum RdErl. D. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 2.4.1998 - 5MBl. NW. 283 - sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten - z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und der Immissionsschutz gesichert ist.
Diese Voraussetzungen sind anhand der einzeln vorzulegenden genauen Bauantragsunterlagen zu prüfen.
In dem Bebauungsplan sind Lärmschutzzonen dargestellt, in denen die Nutzung bzw. Bebauung eingeschränkt oder mit passiven Schallschutzmaßnahmen versehen werden müssen. Die Festsetzung der Schalldämmmaße für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bzw. der Ausschluss von Wohnungen (Betriebswohnungen) dient dem ungestörten

Aufenthalt innerhalb des Gewerbegebietes und regelt die Gewährung der Schutzansprüche gegenüber dem bestehenden Verkehrslärm.
Zur Gewährleistung eines ausreichenden Gewässerschutzes sind zusätzliche Anlagen und Betriebsformen, lt. der Auflistung in der Festsetzung nach Maßgabe der Wasserbehörde, ausgeschlossen bzw. nur nach den Vorgaben durch die Wasserbehörde mit einer Überdachung zulässig. Diese Voraussetzungen sind anhand der einzeln vorzulegenden genauen Bauantragsunterlagen zu prüfen.
Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Festsetzung der benachbarten Gewerbestandorte. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Gewerbegebiet gemäß § 17 BauNVO mit der zulässigen Obergrenze von 0,8 und der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt.
Die Festsetzungen der Baukörperhöhen sind auf der Grundlage der Zielsetzung einer stadtbildprägenden Eingangssituation entlang der Hauptverkehrsachse zum Stadtzentrum zu gewähren, bestimmt.
Die Maßgabe der städtebaulichen Zielsetzung zur Verwirklichung von stadtbildprägenden Raumstrukturen entlang der Herzlia-Allee, führt zu den Festsetzungen der Baulinie mit dem Anbaugebot und der ausgerichteten Gebäudestellung.
Um einer hervorgehoben Architekturformensprache der Bebauung ausreichende Möglichkeiten einzuräumen, sind Ausnahmen zum Anbaugebot und zu der Baukörperhöhenfestsetzung gemäß § 31 Abs1 BauGB aufgenommen worden.
Die Freihaltung und Nutzung der nicht überbaubaren Flächen begründet sich aus der großzügigen Einfassung der überbaubaren Flächen. Die Festsetzung der Eingrünung der nicht überbaubaren Flächen begründet sich aus der Zielvorgabe zum Erscheinungsbild.
Nebenanlagen, Stellplätze und/oder Gragen werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen, weil die bebaubare Fläche bereits sehr großzügig gewählt wurde und entlang der Herzlia-Allee ein ausreichender Abstand zur Bewahrung und Sicherung von Vegetationsstruktur ermöglicht werden soll.
Lediglich Einfriedungen, Ein- und Ausfahrten mit Einschränkung und Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Entsorgung von Abwasser dienen, können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Von der Möglichkeit dieser Festsetzung wird Gebrauch gemacht, weil die Standorte bzw. Trassenführung noch nicht hinreichend genau angegeben werden kann und somit ein angemessener Spielraum für die Anordnung derartiger Anlagen besteht, ohne später nochmals den BP ändern zu müssen.
Die Einschränkung der Anzahl und die Vorgabe der Anordnung der Ein- und Ausfahrten von der Herzlia-Allee in das Gewerbegebiet ist auf Grund der Sicherung des Verkehrsablaufes der Hauptverkehrsstraße erforderlich.
Die Festsetzung der Bauweise als abweichende Bauweise gewährleistet die erforderliche Flexibilität für die bebaubaren Grundstücksflächen im Sinne der Abstandsregulierung. Der Bau von Betriebshallen und sonstigen Produktionsstätten macht es erforderlich, eine abweichende Bauweise festzusetzen, um in einer grundsätzlichen offenen Bauweise im Gebiet gemäß § 22 BauNVO auch Baukörper von über 50 m Länge zuzulassen und somit die für Gewerbegebiete notwendige Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen zu gewährleisten.
In den abweichenden Bauweisen können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude ohne Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Bei bestehender Grenzbebauung gilt für diese Grenze die geschlossene Bauweise. Im Einvernehmen zwischen den Nachbarn kann beiderseits der Grundstücksgrenze mit beliebigem Abstand gebaut werden, wenn die für beide Vorhaben erforderlichen Abstandsflächen insgesamt eingehalten werden.
Für die Übernahme von Abstandsflächen infolge benachbarter Bebauung auf eigenem Grundstück gilt § 7 BauO NRW. Die Ausweisungsgliederung trägt zu einer intensiven Nutzung der Bauflächen und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. In den ausgewiesenen Bauzonen bzw. auf den entstehenden Grundstücken wird auf die Ausrichtung von Baukörpern als Festsetzung im Einzelnen verzichtet. Dies dient der Übernahme bzw. Anwendung der gewerblichen Entwicklung.
Es erfolgt die Aufstellung eines Regelwerkes zur Gestaltung der baulichen Anlagen für das Plangebiet, das im Rahmen von Ansiedlungsverhandlungen seine Anwendung findet. Dieses Regelwerk dient als Gestaltungsrichtlinie zur Verwirklichung von anspruchsvollen Architekturformen im Verbund mit dem gesamten Erscheinungsbild der repräsentativen Gewerbezone, die als eine städtebauliche Galerie die Eingangssituation zum Stadtzentrum akzentuiert.
Mit der Gestaltungsrichtlinie zum Plangebiet wird ein Weg eingeschlagen, der Orientierungswerte zur architektonischen Gestaltung der baulichen Anlagen aufführt, die im Gegensatz zu Gestaltungsfestsetzungen bzw. Gestaltungssatzungen einen ausrei-

chenden Spielraum in der Anwendung von zeitnahen Gestaltungselementen der Architektur ermöglichen. Diese Flexibiltät wäre duch eine Festsetzung nicht zu erreichen. Die Gestaltungsrichtlinie ist als Instrument für Bauberatung und als Entscheidungshilfe für die Bauantragsstellung zu verstehen.

UMWELTBERICHT

Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen in dem Umweltbericht beschrieben bzw. bewertet. Die Umweltprüfung (UP) unterliegen planungsrechtliche Vorhaben. Gemäß § 2 a BauGB wurde für den Bebauungsplan daher der hiermit vorliegende Umweltbericht als Teil der Begründung erarbeitet.

Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Beziehung zu anderen relevanten Plänen und Programmen

Angaben zum Standort

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch die Feuerwehrwache
- im Westen durch die Herzlia-Allee (L638)
- im Süden durch das Autohaus an der Freebruchstraße
- im Osten durch die landwirtschaftlichen Flächen " Drewer Feld".

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Beziehung zu anderen Plänen

Der Bebauungsplan wird mit seinen im folgenden begründeten Festsetzungen aus dem FNP entwickelt, der die Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ trifft.

Dem Flächennutzungsplan der Stadt Marl kann entnommen werden, dass aufgrund der Ausweisung als gewerbliche Bauflächen ein Bedarf an Gewerbe – zur Förderung wirtschaftlicher und stadtpolitischer Belange – gegeben ist.

Art des Vorhabens und Planungsziel

Entwicklung einer Gewerbezone, die direkt entlang der Herzlia-Allee die südöstliche Stadteingangssituation hervorhebt und die bestehende Siedlungsstruktur ergänzt. Ziel ist es, mit einer Gewerbezone, die südöstliche Stadteingangssituation städtebaulich urban zu fassen und die Nordsüdachse zur Stadtmitte städtebaulich zu akzentuieren.

Unter Berücksichtigung des Schutzanspruches der benachbarten Wohngebiete vor Immissionen, werden nur nicht störende Betriebe oder Betriebe zugelassen, die die Einhaltung der Belange des Immissionsschutzes durch Einzelgutachten nachweisen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,3 ha. Davon entfallen im Einzelnen auf.

- Gewerbegebiet: 1,11 ha
- private Grünflächen: 0,23 ha

Festsetzungen

Die geplanten Festsetzungen sind ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Unter Umweltgesichtspunkten sind für das Bebauungsplangebiet besonders folgende Punkte relevant:

- Mit der Einschränkung auf nicht störendes Gewerbe der Regelung über Abstandsklassen nach der Abstandsliste NRW, wird der Schutz der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung vor beeinträchtigenden Immissionen sichergestellt;
- Gliederung des Gebietes in Lärmschutzzonen und die daraus resultierenden Maßnahmenbestimmungen führen zum Schutz für den Aufenthalt von Menschen innerhalb des Gebietes;
- Ausschluss von Bertieben und Nutzungsarten zur Gewährleistung eines ausreichenden Gewässerschutzes;
- Landschaftsgerechte Eingrünung im Osten durch Anlage von Gehölzstrukturen und Saumbiotopen, unter Berücksichtigung und Integration vorhandener Strukturen (planungsrechtliche Sicherung als private Grünfläche);
- alle Gehölzpflanzungen werden bestandsbildend mit einheimischen und standortgerechten Arten hergestellt;
- Um die Anforderungen des § 51 LWG hinsichtlich Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswasser zu erfüllen, sind entsprechende Flächen für die Wasserwirtschaft im Anschluss an den Bebauungsplan verbindlich geregelt. Der Nachweis wurde im separaten Fachbeitrag „Entwässerung“ erbracht.

Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Bestandsbeschreibung

Einen zusammenfassenden Überblick über den derzeitigen Umweltzustand im Vorhabensbereich gibt die nachfolgende Tabelle mit Einschätzung der Ausprägungen wesentlicher Nutzungsmerkmale im Plangebiet.

Nutzungstyp	**Ausprägung**
Siedlung	• Gewerbliche Nutzung im Süden und gemeinbedarfliche Nutzung (Feuerwehr) im Norden des Plangebietes • Wohnnutzungen im Gebiet sind nicht vorhanden • Westlich des Bebauungsplangebietes (entlang der Herzlia-Allee) besteht ein Wohngebiet. • Im Osten stehen einzelne Wohnhäuser (> 300 m Entfernung).
Verkehr	Im Westen verläuft die Herzlia-Allee als öffentliche Erschließungsstraße für die in diesem Bereich bereits befindlichen Betriebe sowie für weitere Anlieger
Ver- und Entsorgung	Im Bereich der Straße "Herzlia-Allee" liegen die städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen (Abwasserrohrleitung)
Wasser-wirtschaft	Aktuell sind keine wasserwirtschaftlichen Nutzungen vorhanden.
Landwirtschaft	Östlich der Herzlia-Allee existiert eine große Landwirtschaftsfläche, die als Acker genutzt wird
Forstwirtschaft	Waldflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden
Erholung	Im Gebiet ist keine erholungsrelevante Infrastruktur vorhanden
Natur- und Landschaftsschutz	Keine Schutzausweisungen innerhalb des Bebauungsplangebietes vorhanden

Vegetation
Die Bestandssituation ist im Rahmen des Grünordnungsplanes differenziert erfaßt und im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt worden.
Zur Zeit wird der Geltungsbereich überwiegend für intensiven Ackerbau genutzt. Im Süden und Norden befinden sich zwei Schotterflächen, auf denen sich höhere Stauden angesiedelt haben. Zwischen Ackerfläche und Herzlia-Allee befindet sich, außerhalb des Geltungsbereichs, in einem Gras-, Kraut- und Staudensaum eine Lindenreihe mit geringem Baumholz.
Flora und Fauna
Angaben über besondere Tier- / Pflanzenartenvorkommen im Gebiet liegen nicht vor.

<u>Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen</u>
Die nachfolgende tabellarische Auflistung der untersuchungsrelevanten Schutzgüter stellt eine Übersicht im Hinblick auf die jeweilige Ausprägung, Bedeutung, Empfindlichkeit und insbesondere Planungsrelevanz dar.
Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass keine relevanten Veränderungen der derzeitigen Funktionen der Schutzgüter erfolgen.

<u>Schutzgut</u>	*Ausprägung*	**Bewertung der Bedeutung/ Empfindlichkeit**	**Planungsrelevanz**
<u>Menschen</u>	Wohnnutzung im Gebiet; Wohnnutzung im Umfeld: westlich der Herzlia-Allee Wohngebiet und im Osten bestehende Einzelhaus-bebauung (> 300 m Entfernung)	Grundsätzlich sehr hohe Empfindlichkeit; je nach öffentlichem Interesse mittlere (Einzelhausbebauung) bis sehr hohe Bedeutung (ausgewiesene Wohngebiete)	Die Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes wird als Betriebswohnung berücksichtigt Berücksichtigung der Wohnnutzungen im Umfeld durch Einschränkung auf nicht störende gewerbliche Nutzung i.V.mit dem Abstandserlass NRW

	derzeit keine erholungsrelevante Bedeutung im Plangebiet;	gering bis mittel	Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen durch Eingrünung; Vermeidung relevanter Immissionen (siehe oben)
Tiere und Pflanzen	Linden-Baumreihe entlang der Herzlia-Allee	mittel	Sicherung des Baumbestandes im direkten Anschluss an das Gebiet, durch Einschränkung der Zufahrten
	sonstige Gehölzbestände, Hochstaudenfluren, Brachen und Ruderalfluren	mittel	Strukturen werden überwiegend überplant und im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kompensiert
	intensiv genutztes Ackerland Begleitgrün,	gering	
Boden	vorbelastet durch anthropogene Überprägung, intensive landwirtschaftliche Nutzung	gering bis keine mittel	zusätzliche gewerbliche Bebauung grundsätzlich möglich; unvermeidbare zusätzliche Beeinträchtigungsrisiken sind auszugleichen
Wasser	keine nennenswerten Grundwasservorkommen bei hohen Grundwasserständen;	hohe Verschmutzungsempfindlichkeit hohe bis mittlere Bedeutung	Beeinträchtigungen sind durch technische Maßnahmen vermeidbar (Trennung von Schmutz- und Regenwasser, Vorklärung und Rückhaltung)
Klima/Luft	Bereich mit windoffenem Freilandklima außerhalb der Tallagen mit ungestörtem Temperatur- und Feuchteverlauf, in dem Kaltluftentstehung möglich ist. Negativ auf die lufthygienische Situation wirkt sich die angrenzende, stark befahrene Herzlia-Allee durch Schadstoffimmissionen aus	mittlere Bedeutung für das Geländeklima	zunehmende Versiegelung, Überbauung führt ggf. zu lokalen Verschlechterungen des Geländeklimas; Planungskonzequenz: Möglichkeiten der Ein- und Durchgrünung ausschöpfen
Landschaft	Relikte der traditionellen Kulturlandschaft in Durch-dringung mit gewerblicher Nutzung sowie Dominanz der stark frequentierten Verkehrsachsen in isolierter Lage	gering - mittel	Eingrünung und landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes;
Kultur- und Sachgüter	ohne Planungsrelevanz		

Beschreibung der zu erwartenden umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens

Zu den einzelnen zu erwartenden Auswirkungen durch das Vorhaben wird auf die Darstellungen im Grünordnungsplan sowie auf die Kompensationsbilanz verwiesen. Tabellarisch erfolgt nachstehend eine übersichtliche Darstellung der Schutzgüter im Hinblick auf die zu erwartenden Auswirkungen durch das Vorhaben.

Schutzgut	**Auswirkungen durch das Vorhaben**		
	bauzeitbedingt	**anlagebedingt**	**betriebsbedingt**

Menschen	mögliche Beeinträchtigung durch Lärm, Immissionen für Anwohner/ Erholungssuchende im Umfeld	--	keine erheblichen Beeinträchtigungen, da Berücksichtigung der Nutzungen im Gebiet und im Umfeld gemäß der einschränkenden Festsetzungen i.V.m. dem Abstandserlass NRW
Tiere/ Pflanzen	Bestandsgefährdung der zu erhaltenden Gehölzbestände	Verlust (teilweise gering bis mittel) Biotoptypen durch Flächeninanspruchnahme und Überbauung	--
Boden	Verunreinigung, Verdichtung	Versiegelung belebten Bodens	--
Wasser	Verschmutzungsgefährdung	Versiegelung von Flächen mit Bedeutung für die Grundwasseranreicherung	geregelter Umgang mit dem anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser (s. Festsetzung u. Entwässer-ungskonzept)
Klima/Luft	--	Überführung von Freiland- in Stadtrandklima	--
Landschaft	--	zunehmende Technisierung des Landschaftsbildes (räumlich beschränkt auf das Plangebiet)	--
Kulturgüter	--	--	--
Sachgüter	--	--	--

Darüber hinaus sind folgende Aspekte anzumerken:

- Die bauzeitbedingten Auswirkungen sind nur kurzzeitig wirksam. Durch eine sorgfältige Baudurchführung gemäß dem Stand der Technik und die vorgesehenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (s.u.) werden erhebliche Beeinträchtigungen vermieden.

- Erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt und von Arten, Lebensräumen sind nicht zu erwarten. Dies gilt auch unter Berücksichtigung von Summationswirkungen. Hierzu liegen bereits separate Studien vor, auf die im Analogieschluss Bezug genommen wird.

- Differenzierte Angaben zu den wichtigsten Merkmalen der verwendeten technischen Verfahren bzw. Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen, Abfällen etc. gemäß § 2a BauGB liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vor, weil die Art der Anlagen nicht bekannt ist. Es wird davon ausgegangen, dass die entsprechenden Grenz- und Richtwerte hinsichtlich Luftschadstoff- und Lärmimmissionen eingehalten werden. Eine erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG in späteren Genehmigungsverfahren wird durch die Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorbereitet, jedoch nicht ersetzt. Besondere Maßnahmen zur Überwachung gemäß Artikel 10 der Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne oder Programme (SUP) sind vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

- Die Einhaltung der Grenzwerte und Luftqualitätsziele der EU Luftqualitäts-rahmen-Richtlinie und der Ziele der Wasserrahmenrichtlinie der EU werden durch die Planung nicht behindert.

<u>Beschreibung geplanter umweltrelevanter Maßnahmen</u>

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Mögliche Beeinträchtigungsrisiken des Grund- und Oberflächenwassers werden vermieden durch eine Erschließung des Gebietes im Trennsystem. Das Schmutz-wasser wird in einer städtischen Rohrleitung in der Straße “Herzlia-Allee“ abgeführt. Anfallendes Niederschlagswasser wird je nach Beschaffenheit nach Vorbehandlung einem Regenrückhaltebecken (ein nicht abgedichtetes, abflussloses Erdbecken) zugeleitet. Das Regenbecken ist als Übergangslösung (provisorische Interimslösung) bis zur späteren Einbindung in das Gesamtsystem der Siedlungsentwicklung zu betrachten. Damit wird das Risiko von Beeinträchtigungen nach dem Stand

der Technik vermieden (vgl. Fachbeitrag „Infrastruktur/ Entwässerung “).
Zum Schutz der Bevölkerung im weiteren Umfeld des Bebauungsplangebietes vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen sind für das geplante Gewerbegebiet Festsetzungen getroffen worden (vgl. Fachbeitrag „Lärmgutachten“), durch die bestimmte Anlagen in dem Gebiet nicht zulässig sind. Die Auswahl der Betriebe und Anlagen, die als nicht zulässig festgesetzt werden, wird auf der Grundlage des Abstandserlasses des Landes NRW vorgenommen.
Durch die Berücksichtigung und Einbeziehung vorhandener Landschaftsstrukturen im Bereich und Umfeld des Bebauungsplangebietes wurde dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot bereits soweit als möglich (unter Berücksichtigung der gewerblich Entwicklung) Rechnung getragen.

Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der vorgesehenen intensiven baulichen Nutzung sind nur begrenzte Spielräume für den Ausgleich verlorengegangener Werte und Funktionen im Plangebiet gegeben. Aufgrund der zukünftigen Isolierung und randlichen Beeinträchtigungen erscheint es darüber hinaus geboten, Kompensations-maßnahmen auf externen Flächen vorzusehen, die im Kontakt mit der freien Landschaft stehen.
Innerhalb des Gebietes sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
- Neuanlage von Baum-/Strauchpflanzungen: 1.870 m²
- Landschaftsrasen als 2 m Abstandsgrün 365 m²

Die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung ermittelt ein Kompensationsdefizit von 10.340,5 Wertpunkten. Das entspricht nach der Bewertungsmethode des Kreises Recklinghausen bei einer Wertsteigerung von 4 Wertpunkten (z. B. Umwandlung von Acker in Laubwald) einer Kompensationsfläche von 2.585 m² (0,26 ha).
Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch ökologische und gestalterische Aufwertungsmaßnahmen auf derzeit intensiv genutzten Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes (vgl. Grünordnungsplan).
Damit werden die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 175 a zu erwartenden, nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen im Sinne des Naturschutzrechts ausgeglichen.

Beschreibung der unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen verbleibenden Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Umwelt

Unbebaute Umwelt:
Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung schließt für das künftige Gewerbegebiet unter Einbeziehung externer Kompensationsmaßnahmen mit einer ausgeglichenen Bilanzierung ab. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Daher ist das Vorhaben mit den Belangen von Natur und Landschaft verträglich .

Bebaute Umwelt:
Eine Vereinbarkeit mit den Belangen der bebauten Umwelt wird durch die Berücksichtigung (u.a. der Einschränkung nicht störender Gerbebetriebe i.V.m. der Abstandsklassenregelung nach dem Abstandserlass Nordrhein-Westfalen) im Bereich und Umfeld des Bebauungsplangebietes gewährleistet. Beeinträchtigungen und Belästigungen empfindlicher Wohnnutzungen durch Lärm, Immissionen, Erschütterungen können ausgeschlossen werden (Berücksichtigung im Immissions-gutachten). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächen-nutzungsplan der Stadt Marl als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Ziele folgen den generellen Anforderungen der Innenentwicklung und stehen übergeordneten Plannungen (LEP, GEP) nicht entgegen. Mit dem Bebauungsplan wird verbindliches Baurecht für das Plangebiet geschaffen und die geordnete städtbauliche Entwicklung sichergestellt. Die Planung ermöglicht die sozialgerechte Flächennutzung und die Bewahrung einer menschenwürdigen Umwelt. Die Erstellung des in Rede stehenden Gewerbegebietes hat keinen grenzüber-schreitenden Chrakter. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu befürchten und nicht wahrscheinlich. Die Überwachung von erheblichen Auswirkungen ist daher nicht erforderlich. Generell werden Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt unter den aufgeführten Kriterien nach den zuständigen Regelungen überwacht.

Anderweitige Lösungsvorschläge

Da es sich um die Ergänzung und Arrondierung vorhandener Strukturen im Sinne einer geordneten städtebauliche Ausrichtung handelt, bestehen keine anderweitigen Varianten, die hinsichtlich der umweltrelevanten Belange zu prüfen wären. Die Umsetzung der geplanten Nutzung an anderer Stelle z.B. auf Brachflächen oder bereits versiegelten Flächen ist durch die Vernetzungsvorgabe der städtebaulichen Strukturen nicht gegeben.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Aufgrund der vorliegenden Gutachten und Spezialuntersuchungen zu allen umweltrelevanten Frage-

stellungen ist davon auszugehen, dass für die Umweltverträglichkeitsprüfung hinreichend vollständige und konkrete Unterlagen vorhanden sind.

Zusammenfassung

Aufgrund eingehender Prüfung der Planung sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes beruht auf der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marl, an der ausgewiesen Stelle den Bedarf an Gewerbe - zur Förderung wirtschaftlicher und stadtpolitischer Belange - durch die Ausweisung einer Gewerbezone zu ermöglichen.

- Es soll eine Gewerbezone entlang der Herzlia-Allee unter der Einbeziehung von bestehenden gewerblichen Betrieben entwickelt werden, die die Stadteingangssituation hervorhebt und die Nordwestachse zur Stadtmitte städtebaulich akzentuiert.

- Grundsätzlich anderweitige Lösungsmöglichkeiten bestehen nicht, weil es sich um die Arrondierung vorhandener gewerblicher Betriebe in der Ergänzung städtebaulicher Gesamtsrukturen handelt. Die Umsetzung der geplanten Nutzung an anderer Stelle z.B. auf Brachflächen oder bereits versiegelten Flächen ist durch die Vernetzungsvorgabe der städtebaulichen Strukturen nicht gegeben.

- Die vorhandenen Freiflächen und eine landwirtschaftlich genutzte Fläche weisen überwiegend nur eine geringe bis mittlere Bedeutung/Empfindlichkeit bei den relevanten Schutzgütern auf. Besondere regionalbedeutsame Funktionen sind nicht vorhanden.

- Als Vorbelastung ist neben der schon angesprochenen bestehenden gewerblich Nutzung, die intensive Nutzung der Straße "Herzlia-Allee“ zu nennen.

- Durch Schutzmaßnahmen und eine sorgfältige, dem Stand der Technik entsprechende Baudurchführung, sind erhebliche bauzeitbedingte Beeinträchtigungen vermeidbar bzw. unterhalb der Erheblichkeitsschwelle zu senken.

- Zum Schutz der betroffenen Menschen im Bereich und Umfeld des Bebauungsplangebietes vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, sind für das geplante Gewerbegebiet Festsetzungen getroffen worden (vgl. Fachbeitrag Immissionsbeurteilung), durch die bestimmte Anlagen in dem Gebiet nicht zulässig sind. Die Auswahl der Betriebe, die als nicht zulässig festgesetzt werden, wird auf der Grundlage des Abstandserlasses des Landes NRW vorgenommen. Eine Vereinbarkeit mit den Belangen der bebauten Umwelt ist somit gegeben.
- Durch das Vorhaben kommt es zu einer weiteren Überbauung und Versiegelung. Besondere schutzwürdige Landschaftsbestandteile und Objekte sind nicht betroffen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind besondere Trenn-/ Zerschneidungseffekte bzw. weiträumige visuelle Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

- Gehölzbestände werden zum Teil in das Eingrünungskonzept integriert. Somit wird dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot, soweit als möglich (unter Berücksichtigung der gewerblich Entwicklung), Rechnung getragen.

- Beeinträchtigungsrisiken des Grund- und Oberflächenwassers werden vermieden durch eine Erschließung des Gebietes im Trennsystem und einen geregelten Umgang mit dem anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (vgl. Fachbeitrag „Infrastruktur / Entwässerung“) vermieden.

- Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung schließt – unter Einbeziehung landschaftspflegerischer Kompensationsmaßnahmen, z.T. innerhalb und großflächig außerhalb des Plangebietes – mit einer ausgeglichenen Bilanz ab. Erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbleiben daher nicht, so dass das Vorhaben mit den Belangen der unbebauten Umwelt vereinbar ist.

GRÜNFLÄCHEN/ NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

(siehe Anlage 1 Grünordnungsbeitrag/-plan)

Der Grünordnungsplan (GOP) mit den bezeichneten Maßnahmen ist Bestandteil der Festsetzungen und Teil des Bebauungsplanes.

Zur Sicherung der Einbindung des Gewerbegebietes in den Landschaftsraum wird eine private Grünfläche östlich des Gewerbegebietes ausgewiesen, die gleichzeitig als Anpflanzzone (Trenngrün) bestimmt wird. Festsetzungen zur angestrebten Grünordnung

werden innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 25 BauGB festgesetzt. Zu den Maßnahmen und Festsetzungen zählen:
Gehölzanpflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 15 und Abs.6 BauGB) mit mindestens 5-8reihiger Anpflanzung aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen (Baum- und Strauchpflanzung) mit einem 4-5%igem Anteil an Großbäumen. Diese Anpflanzungsflächen begrenzt das Gewerbegebiet und stellen mit bis zu einer 10m tiefen Anpflanzungszone einen Übergang von dem bebauten Gewerbegebiet zu dem freien Landschaftsraum dar. Diese Festsetzung ergibt sich aus den im Grünordnungsplan aufgeführten Maßnahmenkatalog. Durch die Bindung der Maßnahmen aus dem Grünordnungsbeitrag an den Bebauungsplan werden die Umsetzungen gewährleistet und die grünordnerischen Belange berücksichtigt.
Die Gemeinde verpflichtet den Eigentümer gem. § 178 BauGB durch Bescheid, sein Grundstück innerhalb von einem Jahr nach Baufertigstellung entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen. Die gemäß zeichnerischer bzw. textlicher Festsetzung zu bepflanzenden, bzw. zu begrünenden Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige Bepflanzung zu ersetzen.
Die ausführlichen Aussagen zur Begrünung des Plangebietes sollen den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des Naturschutzgesetzes Rechnung tragen. Die vorgesehene Bebauung ist als Eingriff in Natur und Landschaft zu betrachten. Die Festsetzung der Grünflächen dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.
Durch den Eingriff der geplanten Bebauung bzw. Versiegelung in dem bestehenden landwirtschaftlich genutzten Bereich, ist Ausgleich erforderlich.
Die gemäß § 1a BauGB notwendige gerechte Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander beinhaltet die Forderung alle berührten Belange, auch die des Naturschutzes und der Landschaftspflege, in die Abwägung einzustellen.
Für die beabsichtigte Bebauung und Erschließung wird Ackerland in Anspruch genommen. Insgesamt kann der Eingriff in das Plangebiet zu 5 % im Eingriffsbereich kompensiert werden. Das Biotopwertdefizit, das nach dem aktuellen Bebauungsplanentwurf im Gebiet nicht ausgeglichen ist, wird durch externe Kompensation erfolgen.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend § 9 Abs. 1 a BauGB der Eingriffsflächen GE zugeordnet. Die externen Ausgleichsflächen - Flur 203, Flurstück 165 - werden gem. § 9 (1 a) BauGB in der Zuordnung zum Bebauungsplan festgesetzt und sind in der Anlage 1 dargestellten Form Bestandteil des Bebau-ungsplanes. Bei einem Biotopwertüberschuss ist dieser für andere Verfahren der Stadt Marl anzurechnen. Durch die Erhöhung der vorhandenen Biotopwerte der Kompensations-flächen (höherwertige Biotope) trägt die Kompensationsmaßnahme dazu bei, dass die ästhetische Wirkung des vorhandenen Landschaftsbildes verbessert wird und sich Natur und Landschaft zugunsten von Flora und Fauna entwickeln. Die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind im Grünordnungsplan beschrieben.
Näheres zu den eingriffsbezogenen und grünorderischen Maßnahmen ist aus dem Grünordnungsbeitrag vom 14.06.2004 (s. Anlage 1) zu entnehmen.

IMMISSION

Luftbelastung / Geruchsimmissionen
Der Planbereich wird im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet-Mitte als vorbelasteter Bereich geführt.
Insgesamt ist festzustellen, dass alle Immissionskonzentrationen - unterhalb der zulässigen Grenzwerte liegen. Die Schadstoffbelastungen bewegen sich in einem für diese Region normalen Rahmen.
Lärm
(siehe Anlage 2 Lärmgutachten)
Nach dem BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes, also auch des Schallschutzes, zu berücksichtigen und mit anderen Belangen abzuwägen.
Durch die westlich verlaufende Herzlia-Allee und durch die Erschließung der neuen Wohnsiedlungsbereiche östlich der Herzlia-Allee über die neu auszubauende Freerbruchstraße treten Schallimmissionen auf, die auf die westlich vorhandenen und östlich der Herzlia-Allee geplanten Wohnsiedlungsbereiche einwirken.
Das als Anlage beigefügte schalltechnische Gutachten legt dar, inwieweit die westlich vorhandenen Wohngebiete und die östlich geplante Wohnbebauung durch Schallimmissionen beeinträchtigt werden.
Die künftige städtebauliche Entwicklung im Bereich des Standortumfeldes des geplanten Gewerbegebietes führet dazu, dass innerhalb der vorgesehenen Grünzone zwischen den geplanten Nutzungsbereichen Gewerbe und Wohnen, aktiver Lärmschutz in Form einer Wall / Wandanlage in der städtebaulichen Einordnung und Gestaltung als sinnvoll erscheint.
Der erforderliche Lärmschutz ist erst bei der Realisierung der östlich geplanten Wohnbebauung sicherzustellen und wird Bestandteil einer schallschutztechnischen Gesamtlösung zwischen den

Nutzungsbereichen Gewerbe und Wohnen.
Durch die im Westen angrenzenden Hauptverkehrsstraßen besteht eine Vorbelastung des Gebietes durch Verkehrslärm. Durch die vorliegenden hohen Verkehrsbelastungen werden in dem Gewerbegebiet z. T. die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau überschritten.
Aufgrund der zu erwartenden Beurteilungspegel müssen für die Außenfassaden von Büroräumen und Wohnungen Bauschalldämmmaße festgelegt werden, durch die ein ausreichender Schutz von Geräuschen in den Innenräumen gewährleistet wird (siehe Festsetzung - Art der baulichen Nutzung -).
In dem Bebauungsplan sind Lärmschutzzonen dargestellt, in denen die Nutzung bzw. Bebauung eingeschränkt oder mit passiven Schallschutzmaßnahmen versehen werden müssen.
Zusätzlich zur Einhaltung des Immissionsschutzes wird auch die Sicherstellung und Gewährleistung des Gewässerschutzes durch die Festsetzung von unzulässigen Nutzungen von Betrieben und Anlagen ausgesprochen.
Näheres zu den Lärm- und Immissionsbedingungen ist aus dem Lärmgutachten vom 28.04.2003 zu entnehmen.

ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Herzlia-Allee .
Das Gewerbegebiet wird verkehrstechnisch über zwei Ein- und Ausfahrten von der Herzlia-Allee erschlossen. Zur Sicherung der Einfahrtsbereiche sind im Bebauungsplan entsprechend Zonen für Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt zur Sicherung der Verkehrsabläufe im öffentlichen Straßenraum der Hauptverkehrsstraße - Herzlia-Allee-.

VER- UND ENTSORGUNG

(siehe Anlage 3 Entwässerungskonzept)
Die Entsorgung des Schmutzwassers für den Planbereich erfolgt über Anschlusskanäle direkt in den städtischen Schmutzwasserkanal in der Herzlia-Allee .
Für den Bebauungsplanbereich wurde eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwässern durchgeführt, wobei die Versickerungsmöglichkeit gegeben ist. (siehe Anlage 4 Versickerungsuntersuchung zum BP175a/c).
Für die Ableitung des Oberflächenwassers der Dach- und Verkehrsflächen ist ein fachtechnischer Beitrag erstellt worden.
Das Oberflächenwasser wird entlang des Geh- und Radweges in einer gemeinsamen, öffentlichen Leitung im Freispiegel nach Norden, dann entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Feuerwehr einem Regenrückhaltebecken als ein nicht abgedichtetes, abflußloses Erdbecken, zugeleitet. Das Regenbecken ist als Übergangslösung (provisorische Interimslösung) bis zur späteren Einbindung in das Gesamtsystem der Siedlungsentwicklung zu betrachten. Aus diesem Grund erfolgt keine Einbindung des Rückhaltebeckens in das Plangebiet, des Bebauungsplanes, vielmehr wird die von der Stadt erstellte und betriebene Anlage durch eine Verbindlichkeitserklärung dem Plangebiet zugeordnet. Die Trassen für die Leitung bzw. für die Erschließung zu dem Rückhaltebecken sind mit der Ausweisung eines Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert.
Der Funktionsnachweis und die Verteilung der anfallenden Oberflächenwässer sowie die dazugehörigen Rechenwerte sind in einem fachtechnischen Beitrag zusammengefasst. Durch die textliche Festsetzung im Bebauungsplan ist die Umsetzung der Maßnahmen über eine Entwässerungsplanung, die im Rahmen der Baugenehmigung und / oder des wasserrechtlichen Verfahrenes geprüft wird, geregelt.
Näheres ist aus dem Fachbeitrag - Entwässerungskonzept - vom Juli 2003 zu entnehmen.
Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie kann durch die vorhandenen Versorgungsanlagen gesichert werden. Notwendige Erweiterungen und Ergänzungen werden nach dem entsprechenden Bedarf von den Versorgungsträgern in Verbindung mit den Erschließungsträgern durchgeführt. Die Wasserversorgung und Löschwasserversorgung erfolgt auf der Grundlage des zwischen der Stadt Marl und dem Versorgungsträger bestehenden Konzessionsvertrages.
Die Müllentsorgung erfolgt über die städtische Müllabfuhr. Der gewerbliche Müll ist in Abstimmung mit den Entsorgungsunternehmern einer gesicherten Entsorgung zuzuführen.
Vorbehaltlich einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist die E.ON Fernwärme GmbH an einer Nahwärmeversorgung der geplanten Bebauung interessiert.

KAMPFMITTEL

Eine Kampfmittelbelastung kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wird die Empfehlung der Anwendung der Technischen Regel TR-KB-NRW-Nr. 1 „Baugrund-eingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr“, in den Bebauungsplan aufgenommen.

BODENDENKMÄLER

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

AUSWIRKUNG

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

Ebenfalls führt die Ausnutzung bestehender, gewerblicher Flächen bzw. deren Arrondierung zu einem Schwerpunkt des behutsamen Umganges von Freiflächen. Durch die Aufnahme in das Ordnungsgefüge der bestehenden gewerblichen baulichen Situation wird die städtebauliche Zuordnung gewährleistet.

Durch die Maßnahmen der Anpflanzung von Flächen, wird der Schutzanspruch des Trenngrüns aus der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP der Stadt Marl) inhaltlich umgesetzt. Auswirkungen der zukünftigen baulichen Situation auf das bestehende Umfeld sind nicht zu erwarten.

FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	13.340 m²
Ausweisung	
Gewerbegebiet	11.105 m²
(davon überbaubar	8.884m²)
Grün / Anpflanzfläche	2.235 m²

KOSTEN

(Überschlägig)

Die Kosten der Maßnahmen ohne Unterhaltung, die zur Verwirklichung der Bebauungsplans anfallen, werden überschläglich wie folgt veranschlagt:

Abwasser	ca. 190.000 €
Grünflächen, Ausgleichmaßnahmen	ca. 30.000 €

Marl, 19.07.2006
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Baudezernent