Begründung zum Bebauungsplan Nr. 190 a

für den Bereich handwerker- und Gewerbezentrum

Endstandsfassung vom 24.09.2001

In diese Begründung sind alle vom Rat der Stadt Marl am 14.12.2000
beschlossenen Änderungen und Ergänzungen eingearbeitet.

INHALT

1. Planungsanlass und Planungsziel

2. Das Plangebiet
2.1 Städtebauliche Situation
2.2 Anbindung an das Straßennetz
2.3 Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr
2.4 Besitzstruktur, Eigentumsverhältnisse

3. Planungsrechtliche Situation im Plangebiet

4. Erläuterungen und Begründungen zum Planinhalt
4.1 Städtebauliches Konzept
4.2 Verkehrserschließung
4.2.1 Fliessender Verkehr
4.2.2 Ruhender Verkehr
4.2.3 Fahrradabstellplätze

5. Das Grünkonzept
5.1 Erhaltenswerter Baumbestand

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
6.1 Rechtliche Grundlagen
6.2 Prüfung des Eingrifftatbestandes
6.3 Vorgehen
6.4 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

7. Planungsrechtliche Aussagen
7.1 Auswirkungen auf die Betroffenen
7.2 Räumlicher Geltungsbereich
7.3 Einschränkung von Einzelhandel
7.4 Art der baulichen Nutzung
7.4.1 Räumliche Gliederung der Gewerbegebiete
7.4.2 Gliederung nach Abstandserlass NW
7.5 Maß der baulichen Nutzung
7.5.1 Grundflächenzahl
7.5.2 Geschossflächenzahl
7.5.3 Geschossigkeit
7.6 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
7.6.1 Bauweise
7.6.2 überbaubare Grundstücksflächen
7.7 öffentliche Verkehrsflächen
7.8 Bauliche Gestaltung
7.9 Grünflächen
7.9.1 öffentliche Grünflächen
7.9.2 private Grünflächen
7.9.3 nicht überbaubare Flächen von Baugrundstücken
7.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
7.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

8. Nachrichtliche Übernahmen
8.1 Leitungen der Versorgungsträger
8.2 Standort für Müll- und Wertstoffsammelbehälter
9. Ver- und Entsorgung
9.1 Trinkwasserversorgung
9.2 Stromversorgung
9.3 Gasversorgung
9.4 Fernmeldeleitungen
9.5 Abstimmung mit den Versorgungsträgern
9.6 Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers
9.6.1 Entsorgung Schmutzwasser
9.6.2 Entsorgung Regenwasser
9.7 Abfall- und Wertstoffentsorgung

10. Immissionslage, bodenrelevante Aussagen
10.1 Luftreinhaltung
10.2 Lärmschutz
10.2.1 Straßenverkehrslärm
10.2.2 Gewerbelärm
10.2.3 Zusätzliche Maßnahmen
10.3 Altlasten
10.4 Bergbau
10.5 Denkmalschutz
10.6 Kampfmittelräumdienst

11. Berechnungen, Bodenordnung, soziale Maßnahmen, Kosten und Finanzierung
11.1 Berechnungen
11.1.1 Flächenbilanz
11.2 Bodenordnung
11.3 Soziale Maßnahmen
11.4 Kosten und Finanzierung

12. Anlagen zur Begründung

Anl. 1 Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan

Anl. 2 Abstandsliste 1998, zum sog. Abstandserlass NW

Anl. 3 Zusammenfassende Stellungsnahme zur Altlastensituation

Anl. 4 Ergebniskarte der Kriegseinwirkungen, Empfehlung der Bezirksregierung Münster bzgl. Kampfmittelräumdienst

Anl. 5 Naturschutzfachliche Bewertung und Bilanzierung

Anl. 6 Gehölzarten und Qualitäten, Pflanzlisten

Anl. 7 Bemessung Versickerungsanlagen/Regenklärbecken

Anl. 8 Schalltechnisches Gutachten

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Bedingt durch die allgemeine negative wirtschaftliche Entwicklung im Steinkohle-Bergbau ist die Zahl der Arbeitsplätze und damit auch die allgemeine Kaufkraft in den letzten Jahren kontinuierlich zurückgegangen.
Die Stadt Marl ist mit ihrer auf Steinkohle-Bergbau und Chemie ausgerichteten Wirtschaftsstruktur von dieser Entwicklung besonders betroffen.
Die Stadt Marl und die Auguste Victoria GmbH haben im Rahmen einer verantwortlichen Neugestaltung der ehemaligen Betriebsflächen und zur Durchführung von geordneten städtebaulichen Planungen im Bereich der Schachtanlage 1/2, gemeinsam mit dem Planungsbüro Wolters & Partner, im Jahr 1998 einen städtebaulichen Rahmenplan entwickelt.
Der Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplanes umfasst eine Teilfläche von ca. 12,5 ha, der ca. 23,5 ha großen Gesamtfläche der Schachtanlage 1/2.
Diese informelle Planungsgrundlage dient zur Vorbereitung, Begleitung und Ergänzung von städtebaulichen Maßnahmen, wie Aufstellung von Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplänen, und stellt das Zielkonzept für die Gesamtfläche der Schachtanlage 1/2 dar, jedoch ohne gesetzlich verankerte Rechtsbindung.
Der städtebauliche Rahmenplan ist Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Marl und der Auguste Victoria GmbH.
Aus dem städtebaulichen Rahmenplan wurde der hier vorliegende Bebauungsplan „Handwerker- und Gewerbezentrum“ als planungsrechtliche Grundlage für einen Teilbereich des Rahmenplan-Geltungsbereiches erarbeitet.

2. DAS PLANGEBIET

2.1 Städtebauliche Situation

Das Betriebsgelände der Zeche Schachtanlage 1/2 der Auguste Victoria GmbH liegt unmittelbar nordöstlich des Stadtteilzentrums Hüls.
Das städtebauliche Umfeld des Betriebsgeländes wird im Westen und Süden durch Wohnquartiere geprägt.
Nordöstlich bildet die Bergehalde einen Übergang zum Landschaftsbild.
Die als stadtteilverbindende Hauptverkehrsstrasse anzusehende Victoriastrasse verläuft südlich des Betriebsgeländes und ist als direkte Verbindung zum City-Bereich der Stadt Marl von Bedeutung.
Das innerörtliche Straßenbild Victoriastrasse wird durch 3- bis 4-geschossige Wohn- und Geschäftsgebäude markiert.
Überwiegend auf der nördlichen Seite, jedoch vereinzelt auch südlich der Victoriastrasse, haben sich zum Betriebsgelände weisend einige klein- bis mittelständige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt.

2.2 Anbindung an das Straßennetz

Der Standort „Handwerker- und Gewerbezentrum“ auf dem Betriebsgelände der Auguste Victoria -Schachtanlage 1/2- verfügt über eine gute regionale und über-regionale Einbindung in das öffentliche Verkehrsnetz.
Dies wird sowohl durch die Nähe der Anschlussmöglichkeiten an Bundesautobahnen (A 43 und A 52), als auch über Bundesstrassen (B 58 und B 225), Landstraßen (L 511, L 551 und L 798) und mehreren Kreisstraßen dokumentiert.
Die verkehrstechnische Verbindung des Plangebietes „Handwerker- und Gewerbezentrum“ erfolgt zentral an die west- / östlich verlaufende Landstrasse L 798 - Victoriastraße - im Bereich der Flurstücke 18 und 98, mit entsprechender Ausbildung dieser Anbindung.
Als Ergebnis der „Berechnung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Victoria- / Planstrasse“ ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit für den Knotenpunkt gegeben und sichert eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz
Aufgrund der zugrundegelegten Verkehrszählungen und der aus dem Nutzungskonzept resultierenden Verkehrsstärken, werden anhand der Knotenpunktsberechnung folgende Baumaßnahmen erforderlich:
Um den Verkehrsfluss in der Victoriastrasse Richtung Osten nicht unnötig zu stören, wird die Anbringung einer Linksabbiegerspur in Richtung Planstrasse vorgesehen.

2.3 Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr

Das bestehende Liniennetz der Vestischen Straßenbahnen GmbH mit zentralen Haltestellen an der Victoriastrasse, insbesondere in der unmittelbaren Nähe der geplanten Anbindung der Planstrasse an die Victoriastrasse, tangiert das Planungsgebiet unmittelbar, so dass die Anbindung an andere Stadtteile Marls und angrenzende Städte gewährleistet ist.

2.4 Besitzstruktur, Eigentumsverhältnisse

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungs-planes ist eine Umlegung gemäß § 45 BauGB nicht erforderlich, da sich die Flächen innerhalb dieses Plangebietes ausschließlich im Besitzeigentum der Auguste Victoria GmbH befinden.
Die Neugestaltung der Flurstücke 10 bis 18, im Flur 123, findet im Sinne einer Grundstücksteilung statt und werden als eigenständige Grundstücke zweckmäßig neu geordnet und im Mischgebiet 1 erfasst.
Ein Umlegungsverfahren ist somit auch für die Flurstücke 10 bis 18 aus den oben genannten Gründen nicht erforderlich.
Nach dem Genehmigungsverfahren -Bebauungsplan- sind die Grundstücke im Plangebiet nach Neustrukturierung und Grundstücksfestlegung als Eigentum erwerblich oder als Pachtgrundstücke erhältlich.

3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION IM PLANGEBIET

Die Umsetzung der Planung basiert auf wirksame Planungsvorgaben sowohl auf Ebene der Regionalplanung als auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

- Regionalplanung:
Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirkes Münster, für den Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet, weist für das Betriebsgelände der Schachtanlage 1/2 „Fläche für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe“ aus.
Die Wohn- und Geschäftsquartiere südlich der Victoriastrasse sind als „Wohnsiedlungsbereiche mit niedriger Siedlungsdichte“ dargestellt.

- Flächennutzungsplanung:
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Marl stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewerbliche Bauflächen und Fläche für Schutz- und Trenngrün dar.
Die erforderliche Nutzungsplanänderung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geführt.
Rechtsverbindliche Bebauungspläne für das Betriebsgelände der Schachtanlage 1/2 bestehen nicht.

4. ERLÄUTERUNGEN UND BEGRÜNDUNGEN ZUM PLANINHALT

4.1 Städtebauliches Konzept
Die Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplanes in eine rechtsverbindliche Form, wird durch den Bebauungsplan für diesen Teilbereich des Rahmenplan-Geltungsbereiches gewährleistet.
Das Nutzungskonzept des städtebaulichen Rahmen-planes für diese Teilfläche des Geltungsbereiches als „Handwerker- und Gewerbezentrum“ kann und soll auf dieser Planungsgrundlage realisiert werden.
Die Bauflächen sollen für Betriebe mit gewerblicher Nutzung planungsrechtlich gesichert werden.
Um eine Belastung der angrenzenden Bereiche mit vorhandener Wohnnutzung zu vermeiden, wird das Bebauungsplangebiet hinsichtlich seiner Nutzung gemäß der Abstandsliste des sog. Abstandserlass NW vom 02.04.1998 gegliedert.
Diese Abstandsliste ist als Anlage Nr. 2 zu dieser Begründung beigefügt.
Die in dem Gewerbegebiet 3 befindliche ehemalige Grubenausbauwerkstatt, die mit ihrer Bausubstanz als architektonisch wertvoll und somit als erhaltenswert betrachtet wird, soll, in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Rahmenplan, zwischen der Stadt Marl und der Auguste Victoria GmbH in dem städtebaulichen Vertrag als Bestand gesichert und einer neuen Bestimmung zugeführt werden.
Gemäß den Vorgaben des städtebaulichen Rahmen-planes setzt der Bebauungsplan die geordnete Ansiedlung von Handwerk und Gewerbe, Schaffung von Wohnraum, Erhaltung von bestehenden baulichen Anlagen und die Sicherung von Grünflächen und des vorhandenen Baumbestandes als Ziele fort.

4.2 Verkehrserschließung
4.2.1 Fliessender Verkehr
Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr erfolgt zentral durch die Anbindung der Planstrasse an die Landstrasse L 798, Victoriastrasse.
Die innere Erschließung des Bebauungsplangebietes „Handwerker- und Gewerbezentrum“ erfolgt, nach der Anbindung an die Landstrasse L 798, im weiteren Verlauf über die, das Plangebiet durchschneidende west- / östliche Planstrasse.
Südlich dieser Planstrasse wird das Mischgebiet 1 ausgewiesen, süd- / westlich das Mischgebiet 2, nördlich die Gewerbegebiete 1 bis 3.
Im westlichen Bereich wird diese Planstrasse begrenzt durch die Grenze des Geltungsbereiches in Höhe der ehemaligen Grubenausbauwerkstatt, östlich durch die im Bebauungsplan ausgewiesene private Grünfläche.
Für die Planstrasse wird eine Breite von insgesamt 12,27 m mit folgendem Querschnitt (von Süd nach Nord) festgesetzt: Fußweg in einer Breite von 1,71 m, Fahrbahn in einer Breite von 6,50 m, kombinierter Park- und Pflanzstreifen in einer Breite von 2,35 m, Fußweg in einer Breite von 1,71 m.

4.2.2 Ruhender Verkehr
- private Flächen
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge in ausreichender Anzahl, Größe und in geeigneter Beschaffenheit auf den jeweils einzelnen Baugrundstücken, gemäß § 51 BauO NW, nachzuweisen.
Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den privaten Betriebsgrundstücken innerhalb der Gewerbegebiete 1 bis 3, sowie der Mischgebiete 1 und 2, gemäß § 51 BauO NW nachzuweisen.
Für die Gewerbegebiete 1 bis 3, sowie für die Mischgebiete 1 und 2, richtet sich, gemäß § 51 BauO NW, die Anzahl und Größe der notwendigen Stellplätze oder Garagen nach der Art und der Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der Personen, die die Anlage ständig benutzen oder besuchen.
Für den Besucherverkehr werden zusätzlich nördlich entlang der Planstrasse, im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes (östlich der ehemaligen Grubenausbauwerkstatt), sowie im östlichen Bereich zwischen Gewerbegebiet 1 und Bebauungsplangrenze Stellplätze zur Verfügung gestellt.
Der ehemaligen Grubenausbauwerkstatt werden zusätzlich eigene Stellplätze für den Besucherverkehr, nördlich entlang der Planstrasse im Bereich des Gewerbegebietes 3, zur Verfügung gestellt.
Abweichend hiervon wird für das Mischgebiet 1, bei einer möglichen Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern, ein

Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen je Wohneinheit (WE) festgelegt.
Für den Besucherverkehr wird ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz für je 4 WE festgelegt.
Diese Besucher-Stellplätze dürfen in dem nördlichen Parkstreifen entlang der Planstrasse nachgewiesen werden.

- öffentliche Flächen

Im öffentlichen Straßenraum werden lediglich zusätzliche Stellplätze für den Besucherverkehr zur Verfügung gestellt.
Diese Stellplätze befinden sich im nördlichen Park- und Pflanzstreifen der Planstrasse, sowie in den süd- / nördlich verlaufenden Anbindungen an die Planstrasse (im westlichen Bereich östlich der ehemaligen Grubenausbauwerkstatt und im östlichen Bereich zwischen Gewerbegebiet 1 und Bebauungsplangrenze).
Die Anzahl dieser zusätzlichen Stellplätze richtet sich nach den Festsetzungen zu Punkt 6.2 (Prüfung des Eingrifftatbestandes) in Abhängigkeit der Zufahrten zu den einzelnen Baugrundstücken.

4.2.3 Fahrradabstellplätze

Abstellplätze für Fahrräder sind in ausreichender Anzahl, Größe und in geeigneter Beschaffenheit auf den jeweils einzelnen Baugrundstücken herzustellen und bereitzuhalten, gemäß der z. Zt. gültigen Fahrradsatzung der Stadt Marl.

5. DAS GRÜNKONZEPT

Ziel der Grünplanung

Das Plangebiet war zu Betriebszeiten der Schachtanlage 1/2 durch eine starke Bebauung von Zechenbetrieben und -anlagen gekennzeichnet und ist auch heute noch durch naturferne Nutzungen (Kohlelager, Steinwerk, stillgelegte Gebäude, Eisenbahnlinien etc.) geprägt.
Ebenfalls ist das Plangebiet durch erheblichen Freiraum ausgezeichnet, der nach Stillegung und Abrissarbeiten auf dem Zechengelände wieder neu entstanden ist und brach liegt und nun durch die Planung wieder in Anspruch genommen wird.
Auch der frühere Charakter von Industrie- und Gewerbegebieten, der eher ein graues und tristes Erscheinungsbild trägt, wo der ökologische Aspekt meist in den Hintergrund trat, wird immer mehr durch das ökologische Bewusstsein und den Stellenwert einer umwelt-schonenden Bebauung abgelöst.
Als ein Baustein der ökologischen Gesamtplanung soll das „Handwerker- und Gewerbezentrum“ realisiert und auch in dieser Hinsicht ein wertvolles Projekt werden, obwohl ein Konflikt zwischen dem Schutz der Landschaft und einer optimalen gewerblichen Nutzung mit sparsamen Baulandverbrauch besteht.
Die grünplanerischen Belange dieses Bebauungsplanes tragen, auf der Grundlage der Bestandsanalyse und deren -bewertung sowie der Planungsvorgaben und der landschaftspflegerischen Leitbilder, zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe in Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der Natur und des Landschaftsbildes bei.
Das Gesamtkonzept der Grünordnung (Leitbild) orientiert sich am vorhandenen Landschaftsraum, der auch im Rahmen des städtebaulichen Rahmenplanes „Auguste Victoria Schachtanlage 1/ 2 Marl-Hüls“ in einem „Grün- und Freiflächenkonzept“ wie folgt dargestellt wurde:
Auf dem in großen Teilen bebauten oder versiegelten Betriebsgelände der Schachtanlage 1/2 bestehen zwei unterschiedliche Bereiche von Vegetationseinheiten.
Zum einen der im westlichen und südlichen Bereich vorhandene wertvolle Baumbestand (alte Hochstämme von Platanen, Linden, Stieleichen und Rotbuchen) und zum anderen, auch im Bereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes, die überwiegende Ausstattung mit Pioniervegetationen auf Ruderalflächen (temperatur- und trockenheitstolerant) neben und zum Teil auf großflächig gekiesten und gepflasterten Flächen, sowie ehemaligen Gleisanlagen (industrielle Brachfläche).
Ziel des Grünkonzeptes ist die weitgehenste Erhaltung, Verbesserung und Ergänzung des alten Baumbestandes, die Minimierung der in einem Gewerbegebiet unvermeidlichen Flächenversiegelung, die bessere Integration des Gebietes in die umliegende Landschaft durch optische Aufwertungen (Anpflanzung neuer Baumbestände, Baumallee entlang der Planstrasse, Dachbegrünung etc.) und Aufwertung des Plangebietes durch grünordnerische Maßnahmen.
Neben der Gestaltung des Landschaftsbildes durch landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung werden so auch immissionsreduzierende Wirkungen als flankierende Maßnahmen erreicht.

5.1 Erhaltenswerter Baumbestand

Das Bebauungsplangebiet ist im Rahmen der Biotop-Kartierung im besiedelten Bereich der Stadt Marl kartiert worden.
Zusätzlich wurde der vorhandene Baumbestand mit Umfang vermessen und in der „Naturschutzfachlichen Bewertung und Bilanzierung“ nach dem „Recklinghäuser Modell“, gemäß der dieser Begründung beigefügten Anlage Nr. 5, bewertet.

Die Wiederherstellbarkeit der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen ist aufgrund ihres überwiegend geringen Alters (große Flächen mit Pioniergesellschaften oder Gehölzen mit jungem Bestand) innerhalb einer menschlichen Generationsfolge ausgleichbar.
Lediglich die als „alte Baumgruppen oder alte Einzelbäume“ im Bestands- und im Konfliktplan gekennzeichneten Bestände sind diesbezüglich höherwertig einzustufen, Wertfaktor 7.
Die im Osten geplante Retentionsraumversickerung ist auf einem weitgehend gehölzfreien Ruderalflächenbereich geplant und vermeidet somit den Verlust von zum Teil als hochwertig eingestuften Busch- und Baumgruppen.
Der Bebauungsplan enthält gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB Festsetzungen zum Erhalt wertvoller Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen.
Diese Pflanzungen befinden sich im östlichen Ruderalflächenbereich und werden in der naturschutzfachlichen Bewertung und Bilanzierung (Anlage Nr. 5) dargestellt.

Abgängige hochstämmige Bäume und Sträucher, die zum Erhalt festgesetzt sind, sind durch Neupflanzungen von hochstämmigen Laubbäumen oder Sträuchern auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.
Für die Neupflanzung dieser Bäume bzw. Sträucher sind Arten der „Pflanzliste“, aus Anlage Nr. 6 zu dieser Begründung, zu entnehmen. Eine Verschiebung der Standorte auf dem jeweiligen Grundstück ist möglich.
Als Ersatzpflanzung können nicht diejenigen Bäume angerechnet werden, die gemäß anderer Festsetzungen dieser Satzung erforderlich sind.

6. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG, §§ 8 und 8a BNatSchG

6.1 Rechtliche Grundlagen

Im Rahmen der Bauleitplanung dieses „Handwerker- und Gewerbezentrums“ ist aufgrund des Verursacherprinzips im Naturschutzgesetz (BNatSchG) eine Eingriffsbewertung mit Berücksichtigung von Vermeidung / Minimierung, Ausgleich und Ersatz und Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs durchgeführt worden.
Die geplante Errichtung des „Handwerker und Gewerbezentrums“ mit den Gewerbebetrieben, Dienstleistungseinrichtungen und Wohngebäuden stellt gem. § 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LGNW) und § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen gegeben sind, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können.
Mit Inkrafttreten des neuen Baugesetzbuches (BauGB) am 01.01.1998 ist mit § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 sowie mit § 208 die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG in der Bauleitplanung gesetzlich verankert worden.
Der Verursacher ist somit verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

6.2 Prüfung des Eingrifftatbestands

Gemäß den gesetzlichen Vorlagen „Minimierung vor Ausgleich - Ausgleich innerhalb des Plangebietes vor Ausgleich außerhalb des Plangebietes“ ist die Prüfung in mehreren Arbeitsstufen erfolgt und setzt folgende Maßnahmen im Bebauungsplan fest:

a) Vermeidungsgebot
b) Abwägung
c) Minimierungsmaßnahmen
d) Ausgleichsmaßnahmen
e) Kompensationsmaßnahmen

a) Vermeidungsgebot

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, d.h. jede Einwirkung, die auf einzelne Umweltfaktoren oder ökologisches Zusammenspiel derart einwirkt, dass eine wesentliche Störung der Funktionen des Naturhaushaltes (Arten, Biotope, Boden, Wasser, Klima, Lufthygiene) die Folge ist, sind zu vermeiden.

- Ergebnis der Untersuchung:

Negative Beeinflussungen der Vernetzungsstrukturen, für Tiere z. B. und klimatische Veränderungen können nicht festgestellt werden.
(siehe beigefügte Anlage Nr. 5 zu dieser Begründung, „Naturschutzfachliche Bewertung und Bilanzierung“, Punkt 4 „Konfliktanalyse“)
Ebenfalls Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (das Empfinden einer erheblichen Störung der äußeren, optisch wahrnehmbaren Erscheinung von Natur und Landschaft, bei großflächiger Betrachtungsweise vom Standpunkt eines aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachters) sind zu vermeiden.

- Ergebnis der Untersuchung:

Die mit dem Begriff „Landschaftsbild“ zusammenhängenden Faktoren wie beispielsweise „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ werden aufgrund der Neugestaltung und teilweise Begrünung der vor-liegenden industriellen Brachfläche nicht nachhaltig gestört.
Lediglich der Verlust eines Teils der vorhandenen Zier- und Nutzgärten, im Bereich des Mischgebietes 1, stellt für die Anwohner der Victoriastrasse einen Verlust dar.
Als Minimierungsmaßnahmen ist entsprechend die Südfront der neu angelegten Garten- bzw. Grünanlagen des Mischgebietes 1 anzupflanzen.
(siehe beigefügte Anlage Nr. 5 zu dieser Begründung, „Naturschutzfachliche Bewertung und Bilanzierung“, Punkt 4 „Konfliktanalyse“)

b) Abwägung

Ein Verzicht auf die beabsichtigte Nutzung des Plangebietes scheidet aus, da:
- die allgemeine negative wirtschaftliche Entwicklung im Steinkohle-Bergbau die Schaffung neuer Arbeitsplätze notwendig macht und durch die Ansiedlung von Handwerk und Gewerbe minimiert wird,
- der Wohnungsmarkt in Marl angespannt ist,
- die verantwortliche Neugestaltung der ehemaligen Betriebsflächen und die Durchführung von städte-baulicher Weiterentwicklung, im Vorfeld durch den im Jahr 1998 aufgestellten städtebaulichen Rahmenplan festgelegt, als vorrangige Ziele behandelt werden,
- geordnete Sanierungen von Teilen des Zechengeländes in der Abwägung mit dem Landschaftsverbrauch auf Dauer notwendig sind,
- größtenteils keine verhältnismäßig hohen Nachteile für Natur und Landschaft entstehen, da sich die versiegelungsinten-

siven Gewerbeflächen und die Flächen der Erschließungsstrasse auf geringwertige industrielle Brachflächen konzentrieren.

- Nicht vermeidbare Eingriffe:

Trotz Eingreifen in die vorhandenen Zier- und Nutzgärten der bereits bestehenden Wohngebäude, Flurstücke 10-18, entlang der Victoriastrasse (zur Neubildung der Mischgebiete) und der daran anschließenden Böschung, kann aufgrund der Notwendigkeit der Anbindung an das „Handwerker- und Gewerbezentrum“ von dieser Baumaßnahme nicht befreit werden.

Die geplanten Mischgebietsflächen (mit mittleren Versiegelungsanteilen) sind als Anschluss und Pufferzone (zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung) an die bereits bestehenden Wohngebäude, im Bereich der Flurstücke 10-18 entlang der Victoriastrasse, gedacht.

c) Minimierungsmaßnahmen

Durch geeignete Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen wird gewährleistet, den Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu gestalten.

- Private Grünfläche

Weiterentwicklung des Baumbestandes:

Durch wieder zunehmende negative Einflüsse wie u. a. Lärm, Beunruhigung, Licht wird die bestehende private Grünfläche im Bereich der Versickerung, im Osten des Geltungsbereiches gelegen, als Vegetationskomplex in ihren Freiraumfunktionen beeinträchtigt.

Die Beeinträchtigungen lassen sich durch zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Kompensationsmaßnahmen innerhalb dieser Grünfläche minimieren.

Abgängige Bäume und Sträucher, die zum Erhalt festgesetzt sind, sind durch Neupflanzungen von hoch-stämmigen Laubbäumen bzw. Sträuchern auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

Für die Neuanpflanzung dieser Bäume und Sträucher sind Arten der, in der Anlage Nr. 6 zu dieser Begründung aufgeführten, „Pflanzliste“ zu verwenden.

Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, 3-fach verpflanzt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Eine Verschiebung der Standorte auf dem jeweiligen Grundstück im Bereich der privaten Grünfläche ist möglich.

Neupflanzungen im Rahmen des Ersatzes abgängiger Bäume und Sträucher können nicht als Ersatzpflanzungen angerechnet werden.

Sicherung des vorhandenen Baumbestandes:

Da der vorhandene Baum- und Strauchbestand weitestgehend zu erhalten ist, ist der Wirtschaftsweg zum Versickerungsbecken und das Versickerungsbecken selbst unter weitmöglichster Schonung des vorhandenen Bestandes geplant worden.

In der privaten Grünfläche, Eingrünung der Versickerungsfläche, sind die bestehenden Gehölzbestände und Ruderalflächen zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Die in der Grünfläche teilweise vorhandenen Grüngut-Ablagerungen und Abfälle sind zu entfernen.

Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen ist zum Schutz von Bäumen Sträuchern und Vegetationsflächen die DIN 18920 zu berücksichtigen.

- Regenwasserversickerung

Als Ausgleich für die Neuversiegelung des Bodens, welche den oberflächlichen Abfluss der Niederschläge erhöht, kann zum Teil die zentrale Versickerung des gesamten Niederschlagswassers in dem vorgesehenem „Retentionsraum-Versickerungsbereich“ (im östlichen Teil des Geltungsbereiches gelegen) herangezogen werden.

- Verwendung von luft- und wasserdurchlässiger Materialien

Durch Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Belägen (Kiesbelag, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen o.ä.) auf den Stellplätzen, Fußwegen und Zufahrten werden positive wasserhaushaltliche Wirkungen erreicht.

Die versiegelten Grundstückszufahrten und Stellplätze sind auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.

- Konzentration der versiegelungsintensiven Gewerbegebietsflächen auf geringwertige industrielle Brachflächen

Die Gewerbegebiete 1 bis 3, wie auch die geplante Erschließungsstrasse stellen einen hohen Versiegelungsanteil und eine hohe BMZ dar.

- Dachbegrünung

Eine Begrünung der Dachflächen führt zu einer weiteren Eingriffsminimierung durch Erhöhung der Wasserrückhaltefähigkeit bzw. Verdunstungsfähigkeit der Flächen und führt zu einem ausgeglicheneren Klimahaushalt des Gebietes.

Darüber hinaus wird die innere Begrünung des „Handwerker- und Gewerbezentrums“ verstärkt und die Wohn- und Arbeitsplatzqualität erhöht.

Durch die Eingriffsminimierung der Dachbegrünung ergeben sich folgende Festsetzungen:

- Die Dachflächen der zu errichtenden Gebäude sind zu mindestens 30 % der Gesamtfläche extensiv zu begrünen.

Ersatzweise kann im Einzelfall von der vorgeschriebenen Dachbegrünung abgesehen werden, wenn pro angefangene 50 qm zu begrünende Dachfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm und einem Mindeststandraum von 10 qm auf dem Grundstück gepflanzt und dauerhaft, gemäß § 9 (1) 25a BauGB, erhalten wird.

d) Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht vermeid- oder minimierbar sind, sind sowohl qualitativ als auch quantitativ ausgleichs- und kompensationspflichtig.

- Baumpflanzungen im Baugebiet

Die Umsetzung der grünordnerischen Ziele, die sich am vorhandenen Landschaftsbild und dem „Grün- und Freiflächenkonzept“ in Anlehnung des städtebaulichen Rahmenplanes orientieren, zielen vor allem auf das Vorhandensein größerer Bäume, einer intensiven Durchgrünung des Plangebietes und das Erscheinungsbild einer Allee entlang der Planstrasse.
Um den Bäumen optimale Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten und sie somit mittel- bis langfristig zu sichern, ist es notwendig, für einen Baum 1. und 2. Ordnung eine ausreichend große durchwurzelbare Standfläche zu schaffen.
Die Auswahl der Baum- und Straucharten, gemäß der beigefügten „Pflanzliste „Anlage Nr. 6, orientiert sich überwiegend an der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes (Sternmieren, Stieleichen, Hain- und Eichenbuchwald).
Dies garantiert eine gute Entwicklung der Pflanzen und gewährleistet eine naturnahe Wirkung des Stadtbildes, bietet der heimischen Fauna Lebensraum.
Die potentielle natürliche Vegetation ist zusammen mit den natürlichen Grundlagen (Geologie, Klima, etc.) in der als Anlage Nr. 5 beigefügten „naturschutzfachlichen Bewertung und Bilanzierung“ aufgeführt.
In Anlehnung an die vorhandene Landschaftsraumausstattung und die Zielformulierung des städtebaulichen Rahmenplanes ist der ursprüngliche Verlauf der Gleisanlagen durch die Anpflanzung linearer Grünstrukturen in Form einer Allee aufgenommen worden, die in einer größeren und zum Erhalt vorgesehenen Gehölzanpflanzung beginnt bzw. endet und das „Handwerker- und Gewerbezentrum“ visuell von der südöstlich angrenzenden Wohnbebauung abgrenzt und gleichzeitig in die freie Landschaft überführt.
Um eine alleeartige Wirkung der Planstrasse zu erzielen, ist beidseitig dieser Planstrasse im Abstand von 15 bis 20 m ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang von 20-25 cm, 4x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei die Pflanzfläche von jeweils 10 qm nicht unterschritten werden darf.
Im Bereich der Gewerbegebiete 1 bis 3 (nördlicher Straßenverlauf) sind diese Bäume innerhalb des öffentlichen Parkstreifens zwischen den Parkbuchten anzupflanzen.
Im Bereich der Mischgebiete 1 u. 2 (südlicher Straßenverlauf) sind diese Bäume zwischen der jeweiligen Grundstücks- und Baugrenze (Abstand 3,00 m) anzupflanzen.
Im Einzelfall kann von dieser Festsetzung befreit werden, wenn:
- eine geordnete Zufahrt auf ein jeweiliges Grundstück nicht gewährleistet ist,
- Pflanzungen in Bereichen von Ver- und Entsorgungstrassen ausgeschlossen sind,
- die Erzielung eines einheitlichen Gesamtbildes der Bebauung nicht gewährleistet ist.
In diesen Ausnahmefällen ist die jeweilige Pflanzung innerhalb der o.g. Pflanzstreifen zu verschieben und entsprechend anzuordnen.
Der max. Abstand zwischen den anzupflanzenden Laubbäumen beträgt hierbei 30 m, wobei die Pflanzfläche von jeweils 10 qm nicht unterschritten werden darf.
Aufgrund der im westlichen Teil des Betriebsgeländes vorhandenen Alleen, wird die Anlage einer Lindenallee empfohlen (siehe Anlage Nr. 5).
Gleichzeitig werden die Parkplatzflächen auf den privaten Grundstücksflächen durch Großbäume gegliedert.
Auf privaten Stellplatzflächen ist je 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm und einem Mindeststandraum von 10 qm, gemäß § 9 (1) 25a BauGB, zu pflanzen.
Es sind die Pflanzen gemäß „Pflanzliste“, als Anlage Nr. 6 dieser Begründung beigefügt, zu verwenden.
Die Anzahl der zu pflanzenden Großbäume innerhalb des gesamten Geltungsbereiches beträgt mindestens 64 Stück und wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Marl und der Auguste Victoria GmbH geregelt.
Aus der Gegenüberstellung zwischen Bestandsbewertung und Bewertung der geplanten Maßnahmen ergibt sich, dass innerhalb des Plangebietes ein Biotopwert von 11.764 Werteinheiten, ausgeglichen werden kann.

- Pflanzung flächiger, heckenartiger Gehölze im Baugebiet

Durch die Festsetzung zu pflanzender bzw. zu erhaltender Bäume und Sträucher, sowie durch die „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Vorgartenflächen“ soll insbesondere der Straßenraum gestaltet werden. Desgleichen wirken diese Pflanzungen als Immissionsschutz sowie als flankierende Maßnahme zur Vermeidung / Minimierung von Emissionen.
Die restlichen Gestaltungs- und Begrünungsflächen ergeben sich aus der prozentualen Festlegung von Grünflächen, um den in Gewerbe- und Mischgebieten vorhandenen unterschiedlichen betrieblichen Anforderungen gerecht zu werden.
20% der privaten Grundstücksfläche der Gewerbegebiete 1 bis 3, 40% der privaten Grundstücksflächen der Mischgebiete 1 und 2, sind als Grünfläche auszubilden und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 75% dieser privaten Grundstücksflächen sind als dichte, mehrreihige Hecken- oder Strauchpflanzungen (mind. 3 m breit, 3-reihig, mind. eine Pflanze pro qm, standortheimische Gehölze) mit Sträuchern und Bäumen 1. und 2. Ordnung, gemäß „Pflanzliste“ der Anlage Nr. 6 zu dieser Begründung, als Teil der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes auszubilden.
- 25% der privaten Grundstücksflächen können mit Ziergehölzen (Bodendecker, Rosen etc.), gemäß der „Pflanzliste“ der Anlage Nr. 6, bepflanzt werden.
Dies erlaubt den privaten Grundstücksbesitzern, ihre Gärten nach persönlichen Wünschen zu gestalten, außerdem wird dadurch der Blüh- und Fruchtaspekt erweitert.
Sträucher haben eine Mindestwuchshöhe von 60 cm aufzuweisen.
Diese Maßnahmen sind vorrangig auf den Flächen durchzuführen, die gemäß Planzeichnung als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Vorgartenflächen“ gekennzeichnet sind. Die restlichen Flächen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken, gemäß § 9 (1) 25a BauGB, anzuordnen.
Die Umsetzung dieser Festsetzung wird durch die Anwendung eines Pflanzgebotes gemäß § 178 BauGB gesichert. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der nächsten, auf die Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

- Versickerung des Niederschlagswassers durch eine zentrale „Retentionsraumversickerungsfläche“ im Osten des Plangebietes mit möglichst naturnaher Gestaltung
Als Ausgleich für die Neuversiegelung des Bodens, welche den oberflächlichen Abfluss der Niederschläge erhöht, kann zum Teil die zentrale Versickerung des gesamten Niederschlagswassers in dem vorgesehenen „Retentionsraum-Versickerungsbereich“ (im östlichen Teil des Geltungsbereiches gelegen) herangezogen werden.
Nach Fertigstellung der Versickerungsanlage ist der durch die Baumaßnahmen beeinträchtigte Vegetations-komplex der privaten Grünfläche naturnah wieder herzustellen und anzulegen.
- Eingrünung der Mischgebietsbebauung durch Gartenanlagen Richtung Süden zur vorhandenen Wohnbebauung
Aufgrund des Eingriffes in die Nutz- und Ziergärten der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Victoriastrasse sind, entsprechend die Südfronten der neu anzulegenden Garten- bzw. Grünanlagen des Mischgebietes 1 als Ausgleichs- u. Minimierungsmaßnahmen anzupflanzen.

e) Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:
Versiegelungen stellen eine generelle Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar und müssen, da ein Ausgleich der Bodenversiegelung durch Entsiegelung nicht möglich ist, durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.
Da das „Handwerker- und Gewerbezentrum“ kompakt und somit flächensparend geplant ist, muss ein entsprechender Anteil der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchgeführt werden.
Die Ergebnisse der naturschutzfachlichen Konflikt-Analyse mit Bewertung und Bilanzierung der Biotoptypen nach dem „Recklinghäuser Modell“ im Vergleich „vorher/nachher“, sind in Anlage Nr. 5 zu dieser Begründung aufgeführt.
Aus der Gegenüberstellung zwischen Bestandsbewertung und Bewertung der geplanten Maßnahmen ergibt sich ein negativer Rest-Biotopwert von 50.102 Werteinheiten, der nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann.
Als Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist die Umwandlung von intensivem artenarmen Grünland in einen naturnahen Wald entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation mit gestuftem, buchtigem Waldrandaufbau und vorgelagertem Krautsaum durchzuführen.
Als geeignete Kompensationsfläche bietet sich ein Teil des Grundstückes im Bereich der Flur Nr. 196 der Gemarkung Marl an, welches sich im Besitz der Auguste Victoria GmbH befindet. Für die Aufforstung dieser Fläche ist eine Erstaufforstungsgenehmigung nach § 41 LfoG zu beantragen. Ein Lageplan mit Darstellung dieser Fläche ist in der Anlage Nr. 5 zu dieser Begründung beigefügt.
Die resultierend aus dem Ergebnis der Bewertung erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die zur Realisierung des naturschutzfachlichen Ausgleichs außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs-planes durchzuführen sind, sowie der maximale Zeitraum bis zur vollständigen Erfüllung der gesamten Kompensationsmaßnahmen durch den Vorhabenträger Auguste Victoria, werden in dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Marl und der Auguste Victoria GmbH detailliert festgelegt.

6.3 Vorgehen
Ermittlung der Ausgangssituation hinsichtlich der natürlichen Gegebenheiten, sowie der Nutzungsstrukturen: Bestandsbewertung in Form von Berechnung des Biotopwertes im „Ist-Zustand“.
Ermittlung der Auswirkung des geplanten Vorhabens auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Orts- / Landschaftsbildes, der Erholung, des kulturellen Erbes: Konfliktanalyse durch Berechnung des Biotopwertes „Planung“, der Gegenüberstellung des Biotopwertes „vorher / nachher“ und der Ermittlung der Biotopwert-Differenz zwischen vorher und nachher.
Ermittlung von notwendigen Kompensationsmaßnahmen und -flächen mit Biotopberechnung zum Aus-gleich der Bilanz.
Die Eingriffsermittlung erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe „Naturrechtliche Eingriffsregelung - Bewertungsmethode“ des Kreises Recklinghausen von 1996.

6.4 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Der zusätzliche Kompensationsmaßnahmenbedarf außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs-planes ist unter Punkt 6.2, Abschnitt e), näher erläutert, durch die „Naturschutzfachliche Bewertung und Bilanzierung“ in Anlage Nr. 5 zu dieser Begründung belegt und wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Marl und dem Auguste Victoria GmbH geregelt.
Diese Kompensationsfläche im Rahmen der notwendig werdenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist nach Beantragung der Erstaufforstungsgenehmigung nach § 41 LFoG als naturnaher Laubmischwald zu entwickeln und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB, zu deklarieren.

7. PLANUNGSRECHTLICHE AUSSAGEN

7.1 Auswirkungen auf die Betroffenen
- Allgemeines
Die Erarbeitung dieses Bebauungsplanes Nr. 190 a, „Handwerker- und Gewerbezentrum“ im Bereich der Schachtanlage 1/2 der Auguste Victoria GmbH, und die daraus resultierenden planungsrechtlichen Festsetzungen, erfolgten in Zusammenarbeit und Abstimmung zwischen der Stadt Marl, der Auguste Victoria GmbH und dem Planverfasser.
Die Festsetzungen sind so gewählt, dass die Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplanes gewährleistet ist und ein an-

gemessener Spielraum gewahrt wird.

- Die geplanten Misch- und Gewerbegebiete

Mit der Stillegung der Schachtanlage 1/2 auf dem Betriebsgelände der Auguste Victoria folgten im Laufe der Zeit Abrissarbeiten von nun überflüssig gewordenen Zechengebäuden, wie z. B. der Kokerei.

Die Flächen im Plangebiet, die als Gewerbegebiete 1 und 2 deklariert sind, galten somit jahrelang als nutzloses Brachland.

Aufgrund der gemeinsamen Überlegungen der Stadt Marl und der Auguste Victoria, diese Flächen wieder sinnvoll zu nutzen und einer langfristigen Verringerung von Arbeitsplätzen im Steinkohle-Bergbau entgegenzuwirken, damit einhergehend durch die Ansiedlung von Handwerkerbetrieben und der Schaffung neuer Arbeitsplätze weiterhin die wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt Marl zu fördern, entstand der städtebauliche Rahmenplan und resultierend die Planung dieses Bebauungsplanes.

Durch die Ansiedlung von klein- bis mittelständigen Handwerker- und Gewerbetrieben, u.a. sogenannte „Starterbetriebe“, werden Investitionen und Kaufkraft an die Stadt Marl gebunden.

Der Standort „Handwerker- und Gewerbezentrum“ wird sich für die klein- bis mittelständigen Handwerker- und Gewerbebetriebe als „Adresse“ entwickeln und auch für den Ortsteil Hüls neue Synergieeffekte erzeugen.

Die Einschränkung des Einzelhandels, hier die Unzulässigkeit von Verbrauchermärkten mit innenstadtrelevanten Warensortimenten innerhalb des Geltungsbereiches des städtebaulichen Rahmenplanes sowie des gesamten Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, gewährleisten, dass die Verbraucherzentren „Marler Stern“ und der „Ortskern Hüls“ geschützt, bzw. markt-orientierte Entwicklungen nicht geschwächt werden.

Unter Berücksichtigung der negativen Einflüsse des sogenannten „Pendlerverkehrs“, kann durch die Möglichkeiten des Mischgebietes in unmittelbarer Nähe der neu errichteten Betriebe innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, Wohnraum für die neuen Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt werden.

Die vormals eher negativen Umwelteinflüsse des Steinkohle-Bergbaubetriebes der Schachtanlage 1/2 in Bezug auf die südlich angrenzende Wohnbebauung im Bereich der Victoriastrasse werden durch die hier ausgewiesenen Gewerbe- und Mischgebiete weiter gemindert.

Das nördlich vorgelagerte Mischgebiet 1 wird die z. Zt. noch vorhandenen Beeinträchtigungen durch den Eisenbahnverkehr bzw. durch die Haldenbewirtschaftung weiter verringern.

Siehe hierzu „schalltechnisches Gutachten“, das als Anlage Nr. 8 dieser Begründung beigefügt ist.

- Die Mischgebiete und bebauten Grundstücke

Die als Mischgebiet 1 ausgewiesene Fläche wird nach Grundstückteilungen der Flurstücke 10-18 als eigen-ständige Grundstücksfläche bebaut.

Bei den o. g. Grundstücken (Flurstücke 10-18) handelt es sich um Pachtflächen, die sich im Besitz der Auguste Victoria Gesellschaft befinden.

Eine vertragsgerechte Kündigung bzw. Neuanpassung der Pachtverhältnisse durch die Auguste Victoria GmbH steht durch eine bereits erfolgte frühzeitige Bekanntmachung in einen zumutbarem Verhältnis.

7.2 Räumlicher Geltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB

Das Betriebsgelände der Schachtanlage 1/2 liegt unmittelbar nordöstlich des Stadtteilzentrums Hüls der Stadt Marl.

Die Grenzen des ca. 45.970,00 qm großen Gebietes für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden gebildet:

- im Osten durch die vorhandene angrenzende Bebauung des Flurstücks 107 im Flur 122,
- im Süden durch die vorhandene angrenzende Bebauung im Bereich der west-/östlich verlaufenden Victoriastrasse in den Fluren 122 und 123,
- im Westen durch das bestehende Gebäude der ehemaligen Grubenausbauwerkstatt,
- im Norden durch die Grenze der Bergaufsicht (ehemals: Grenzen zur Einteilung der Arbeitsbereiche auf dem Zechengelände von der Deutschen Steinkohle AG)
- als Kompensationsfläche außerhalb des Plangebietes eine Teilfläche des Grundstückes im Bereich Flur-Nr. 196 der Gemarkung Marl (zu dieser Begründung als Lageplan in der Anlage Nr. 6 beigefügt)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet.

7.3 Einschränkung von Einzelhandel gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO

In Abstimmung mit der Stadt Marl ist ein Einzelhandels-gutachten erstellt worden, das Aussagen über mögliche Handelseinrichtungen auf dem Betriebsgelände der Auguste Victoria -Schachtanlage 1/2- trifft.

Im Ergebnis führen die Gutachter aus, dass z. B. keine Verbrauchermärkte mit innenstadtrelevanten Warensortimenten auf dem Betriebsgelände entstehen dürfen.

Die Branchen im Sinne des Einzelhandelserlasses NW, die das Handelsangebot einer Innenstadt tragen, werden ausgeschlossen, um eine Dezentralisierung der Einzelhandelseinrichtungen in den Stadtkernen der Stadt Marl zu verhindern und die Funktionsfähigkeit bzw. markt-orientierte Entwicklungen z.B. des Zentrums „Marler Stern“ oder des „Ortskerns Hüls“ nicht zu schwächen.

Resultierend daraus sind im gesamten Plangebiet des „Handwerker- und Gewerbezentrums“ Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Einzelhandelsflächen von höchstens 500,00 qm Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes, die zum Verkauf an Endverbraucher dienen sollen.

Weiterhin ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und -zubehör, gemäß § 1 (9) BauNVO.

7.4 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes werden die Bauflächen im vorliegenden Bebauungsplan im südlichen Bereich als Mischgebiete 1 und 2, im nördlichen Bereich als Gewerbegebiete 1 bis 3, gemäß §§ 6 u. 8 BauNVO, festgesetzt.

Gemäß § 1 BauNVO werden die Gewerbegebiete in der Abwägung mit den Belangen des Immissionsschutzes nach zulässigen Betrieben und Anlagen (gemäß Abstandsliste des sog. Abstandserlass NW, der dieser Begründung als Anlage Nr. 2 beigefügt ist) in Abhängigkeit mit den in Punkt 7.4.1 beschriebenen räumlichen Gliederungen der Gewerbegebiete, gegliedert.

7.4.1 Räumliche Gliederung der Gewerbegebiete gemäß § 1 (4) BauNVO

Aufgrund der in Punkt 7.8 festgesetzten baulichen Gestaltungen, gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW, werden die Gewerbegebiete 1 und 2 in die Bereiche A und B räumlich gegliedert.

- In dem mit „Bereich A“ bezeichneten Gewerbegebiet 1 sind nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO Betriebswohnungen allgemein zulässig, die in der gewerblichen Baumasse integriert sind.
- In dem mit „Bereich B“ bezeichneten Gewerbegebieten 1,2 und 3 sind im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Unzulässig nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind Betriebe und Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3, 4 und Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO (wie z. B. Wohnungen).

Die in den Gewerbegebieten entstehenden Betriebe des Handwerker- und Gewerbezentrums dürfen das Wohnen der südlich gelegenen Wohnbebauung, sowie in dem geplanten Mischgebiet nicht wesentlich stören.

Die Emissionen der Betriebe müssen so weit begrenzt sein, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Die Ergebnisse des durchgeführten schalltechnischen Gutachtens, Anlage Nr. 8 zu dieser Begründung, nach DIN 18005 werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und somit Bestandteil des Bebauungs-planes.

7.4.2 Gliederung nach Abstandserlass NW gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstände ist die süd- und östlich des Bebauungsplangebietes vorhandene Wohnbebauung, sowie die südlich der Gewerbegebiete ausgewiesenen Mischgebiete.

Entsprechend der o.g. Abstandsgliederung ergeben sich für das Gewerbegebiet in bezug auf die vorhandene Wohnbebauung, sowie auf die geplanten Mischgebiete, folgende Bereiche mit unterschiedlichen Abständen:

- Gewerbegebiet 1

Zulässig sind Anlagen und Betriebsarten, die das Wohnen im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören.

- Gewerbegebiet 2

In den mit GE 2 gekennzeichneten Bereichen sind Betriebe der Abstandsklasse I bis VI des Abstandserlasses 1998 (Nrn. 1-191) unzulässig. Darüber hinaus sind die (*) Betriebe der Abstandsklasse VI zulässig.

- Gewerbegebiet 3

In den mit GE 3 gekennzeichneten Bereichen sind Betriebe der Abstandsklasse I bis VI des Abstandserlasses 1998 (Nrn. 1-191) unzulässig. Darüber hinaus sind die (*) Betriebe der Abstandsklasse VI zulässig.

- Ausnahmeregelung für GE 1 bis GE 3

Mit der Festsetzung von zulässigen Ausnahmen gemäß § 31 BauGB wird die Möglichkeit offengehalten, dass die künftig angesiedelten Betriebe zusätzlich Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen können.

In diesem Fall sind auch Anlagen der nächstniedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) der Abstandsliste 1998 zulässig.

In Anbetracht des schnellen technischen Fortschritts in Bezug auf Minimierung der Umweltbelastungen muss diese Flexibilität zur Anwendung der Abstandsliste gegeben sein.

Die Abstandsliste des sog. Abstandserlass NW ist als Anlage Nr. 2 dieser Begründung beigefügt.

7.5 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die unter den folgenden Punkten 7.5.1, 7.5.2 und 7.5.3 beschriebenen Festsetzungen ergeben sich aus den städtebaulichen Zielvorstellungen des Rahmenplanes, um eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung, sowie Bebauung der einzelnen Grundstücke zu gewährleisten.

7.5.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 BauNVO in den Gewerbegebieten 1 bis 3 mit der zulässigen Obergrenze von 0,8 festgesetzt.

In den Mischgebieten 1 und 2 wird die zulässige Obergrenze mit 0,6 festgesetzt.

7.5.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß § 17 BauNVO in den Gewerbegebieten 1 bis 3 mit der zulässigen Obergrenze von 1,6 festgesetzt.

In den Mischgebieten 1 und 2 wird die zulässige Obergrenze mit 1,2 festgesetzt.

7.5.3 Geschossigkeit

Die zulässige Anzahl der Geschosse wird gemäß § 16 BauNVO in den Gewerbegebieten 1 bis 3, sowie in den Mischgebieten 1 und 2, mit Geschosszahl II festgesetzt.

In den Gewerbegebieten kann im Einzelfall die jeweilig festgesetzte Geschosszahl um ein Geschoss überschritten werden, wenn die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 BauNVO eingehalten wird.

Eine Überschreitung der zulässigen Geschosszahl für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge etc.) kann ausnahmsweise gemäß § 17 BauNVO zugelassen werden, wenn das

technische Erfordernis im individuellen Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird.

7.6 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

7.6.1 Bauweise

Die Bauweise wird gemäß § 22 (2) BauNVO für die Gewerbegebiete 1 und 2, sowie für die Mischgebiete 1 und 2, als eine grundsätzlich „offene Bauweise“ - o -festgesetzt, um eine notwendige Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung und der individuellen Nutzung der baulichen Anlagen zu gewährleisten.
Für das Gewerbegebiet 3 wird gemäß § 22 (3) BauNVO eine „geschlossene Bauweise“ - g - festgesetzt.

7.6.2 überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der Begrenzung der überbaubaren Flächen durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit § 23 (1) BauNVO, ist die zulässige maximale überbaubare Fläche festgesetzt und eine hohe Flexibilität für die einzelnen Gebäude gegeben.
Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen begrenzt.
In den Gewerbegebieten 1 und 2 sind die überbaubaren Flächen mit Baugrenzen bzw. südlich mit einer Baulinie festgesetzt.
Diese südliche Baulinie wird festgesetzt, um entlang der Planstrasse eine geschlossene Straßenfront zu gewährleisten.
Zudem werden die Gewerbegebiete 1 und 2 räumlich gegliedert in die Bereiche A und B, um eine einheitliche Gestaltung der Baukörper entlang der Planstrasse zu gewährleisten. (Siehe hierzu Punkt 7.8, bauliche Gestaltung).
Der Bereich A wird begrenzt durch die südliche Baulinie (im Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie) und der im Abstand von 15,60 m festgesetzten nördlichen Begrenzungslinie.
Der Bereich B wird begrenzt durch die o.g. Begrenzungslinie und der nördlichen Baugrenze.
In dem Gewerbegebiet 3 sind die überbaubaren Flächen für das bestehende Gebäude der ehemaligen Grubenausbauwerkstatt mit Baulinien, für mögliche Neu– und Anbauten mit Baugrenzen festgesetzt.
In den Mischgebieten 1 und 2 sind die überbaubaren Flächen mit Baugrenzen festgesetzt.
Grundsätzlich wird in den Mischgebieten 1 und 2 ein Mindestabstand von 3,00 m, in den Gewerbegebieten 1 bis 3 ein Mindestabstand von 5,00 m, zur Straßenbegrenzungslinie vorgeschrieben, um die unter Punkt 7.9 erläuterte Eingrünung der Grundstücke zu gewährleisten.

7.7 öffentliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird die zukünftige Planstraße mit den angrenzenden Gehwegen, dem angegliederten nördlichen Grün-/Parkstreifen, sowie dem Kreisverkehr gemäß der Planung festgesetzt.
Weiterhin werden als öffentliche Verkehrsflächen die süd- / nördlich verlaufenden Anbindungen an die Planstraße (westlich zwischen den Gewerbegebieten 2 und 3, östlich zwischen Gewerbegebiet 1 und Bebauungsplangrenze), sowie den angegliederten Grün-/Parkstreifen gemäß der Planung festgesetzt.

7.8 Bauliche Gestaltung

Bereits im städtebaulichen Rahmenplan wird empfohlen, für die neu zu errichtenden Gebäude hinsichtlich der baulichen Gestaltung, Bezüge zur markanten, vorhandenen Zechenarchitektur herzustellen.
Diese sog. „Adressenwirkung“ soll durch traditionell verwendete Materialien, wie Klinkerfassaden, fortgesetzt und wiedergespiegelt werden.
Die vorhandene Zechenarchitektur wird durch das im Gewerbegebiet 3 befindliche bestehende Gebäude der ehemaligen Grubenausbauwerkstatt markiert und als erhaltenswerte Bausubstanz betrachtet.
In Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Rahmen-plan soll dieses Gebäude, gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB, als Bestand in dem städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt Marl und der Auguste Victoria GmbH abzuschließen ist, gesichert werden.
Um darüber hinaus auch dem wirtschaftlichen Konzept dieses „Handwerker- und Gewerbezentrums“ gerecht zu werden, und um eine harmonische Darstellung von Tradition und Innovation zu erreichen, sollen die Außenfassaden der neu zu errichtenden Hallenkörper den Bezug zur Innovation herstellen.
Durch die strenge Gliederung und durch Vorgaben zur baulichen Gestaltung wird eine einheitliche Darstellung des Bebauungsplangebietes, sowie eine geordnete, detaillierte und funktionale Bebauung gewährleistet, bzw. eine willkürliche Bebauung ohne erkennbare Struktur vermieden.
Örtliche Bauvorschriften können gemäß § 9 BauGB, i.V.m. § 86 BauO NW, als baugestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.
Diese Vorschriften betreffen sowohl die zulässige Gestaltung von Gebäuden, als auch die von baulichen Anlagen und Freiflächen.
Für die einzelnen Gebiete und Bereiche werden aus o.g. Erwägungen und Folgerungen bauliche Gestaltungen festgesetzt, um die Erzielung eines einheitlichen Gesamtbildes der Bebauung zu gewährleisten.

- Gewerbegebiete 1 und 2, Bereich A:

Die Fassaden der Hallen sind mit silberfarbigen, isolierten Vorsatzschalen aus Metall, sowie mit anthrazitfarbigen Verblendmauerwerk auszuführen.
Der Flächenanteil des Verblendmauerwerks muss mindestens 25 % der Fassadenfläche betragen.
Die Dacheindeckung ist aus grau/weißfarbigen, isolierten Dachelementen aus Metall als Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 7° auszuführen.
Das Pultdach fällt nach hinten, d. h. von der Planstrasse wegbewegend ab.

- Gewerbegebiete 1 und 2, Bereich B:

Die Fassaden der Hallen sind mit silberfarbigen, isolierten Vorsatzschalen aus Metall auszuführen.
Die Dacheindeckung ist aus grau-weißfarbigen, isolierten Dachelementen aus Metall als geneigte Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 10° auszuführen.

- Gewerbegebiet 3, Bestand:

Die Fassaden des bestehenden Gebäudes sind aus dunkelrot-braunen Ziegelmauerwerk hergestellt.
Die Dacheindeckung besteht aus anthrazitfarbiger bituminöser Abdichtung als Tonnendach.

- Gewerbegebiet 3, mögliche Neu- u. Anbauten:

Die Fassaden sind aus Glas, Stahl, Aluminium, Zink, Holz, Holzwerkstoffen und/oder Hartfaser auszuführen.
Die Dacheindeckung ist aus Aluminium, Zink und/oder anthrazitfarbiger bituminöser Abdichtung als Tonnen-, Bogen-, Sattel- und/oder Flachdach auszuführen.

- Mischgebiet 1:

Die Fassaden der Gebäude sind aus Verblendmauerwerk, sowie in Teilbereichen mit Holzverschalung auszuführen.
Die Dacheindeckung ist aus Ton- oder Betondachpfannen als Pult- oder Satteldach mit einer Dachneigung von 40 - 48° auszuführen.
Die Dachneigung für begrünte Dächer wird mit 5 - 15° festgesetzt.

- Mischgebiet 2, südliches Hauptgebäude:

Die Fassaden des südlichen Hauptgebäudes sind aus Verblendmauerwerk, sowie in Teilbereichen mit silberfarbigen, isolierten Vorsatzschalen aus Metall auszuführen.
Die Dacheindeckung ist aus Ton- oder Betondachpfannen als Pult- oder Satteldach mit einer Dachneigung von 38 - 45° auszuführen.

- Mischgebiet 2, nördliches Nebengebäude:

Die Fassaden der Halle sind mit silberfarbigen, isolierten Vorsatzschalen aus Metall auszuführen.
Die Dacheindeckung ist aus grau/weißfarbigen, isolierten Dachelementen aus Metall als geneigte Flachdächer mit einer Dachneigung von 2 - 5° auszuführen.

- Außenwerbung

Gemäß § 86 BauO NW sind Anlagen der Außenwerbung nur am Ort der Leistung zulässig.
Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

7.9 Grünflächen

7.9.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden ausschließlich innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt und sind Bestandteil von Verkehrsanlagen, gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB.
Diese öffentlichen Grünflächen befinden sich:
- innerhalb des nördlichen Parkstreifens der west- östlich verlaufenden Planstrasse,
- innerhalb des westlichen Parkstreifens zwischen Planstrasse und ehemaliger Grubenausbauwerkstatt,
- innerhalb des östlichen Parkstreifens zwischen Gewerbegebiet und Bebauungsplangrenze,
- innerhalb des westlichen Kreisverkehrs.

Für Pflanzmaßnahmen auf diesen Flächen sind Bäume der „Pflanzliste“, in Anlage Nr. 6, zu verwenden.
Bäume sind als Hochstamm (Stammumfang mind. 20-25 cm) zu pflanzen; Sträucher haben eine Mindestwuchshöhe von 60 cm aufzuweisen.
Auf die Beachtung von Punkt 6.2 Abschnitt d) unter „Baumpflanzungen im Baugebiet“ wird hingewiesen.

7.9.2 Private Grünflächen

Die im östlichen Bereich des Bebauungsplanes gelegene ca. 8.800 qm große Grünfläche wird als private Grünfläche festgesetzt.
Die sich innerhalb dieser Fläche befindliche geplante Regenwasser- und Versickerungsanlage wird nach Fertigstellung öffentliche Fläche.
Für die Bewirtschaftung der Regenwasser- und Versickerungsanlage wird nach Fertigstellung ein 4,00 m breiter Wirtschaftsweg erstellt und dieser durch die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu- Gunsten der Stadt Marl gesichert.
Zu Minimierungsmaßnahmen innerhalb dieser privaten Grünfläche und deren Maßnahmen zur Erhaltung der Bestandsvegetation gibt der Punkt 6.2 Abschnitt c), Minimierungsmaßnahmen unter „Private Grünfläche“, Aufschluss.

7.9.3 Nicht überbaubare Flächen von Baugrundstücken

Die jeweiligen privaten nicht überbaubaren Grundstücksanteile von 20 % für die Gewerbegebiete 1 bis 3, und 40 % für die Mischgebiete 1 und 2 sind als Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern , gemäß der „Pflanzliste“ in Anlage Nr. 6, zu bepflanzen.
Die genaue Vorgehensweise der Bepflanzung ist dem Punkt 6.2 Abschnitt d), Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes unter „Baumpflanzungen im Baugebiet“ und „Pflanzung flächiger, heckenartiger Gehölze im Baugebiet“, zu entnehmen.
Die Vorgartenflächen der jeweiligen Baugrundstücke (Flächen zwischen vorderer Gebäudekante und Straßenbegrenzungslinie) sind gärtnerisch zu gestalten.
Durch die Festsetzung der Vorgartenflächen soll insbesondere der Straßenraum gestaltet werden.
Diese Vorgartenflächen sind Bestandteil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und sind sowohl in den textlichen Festsetzungen als auch in Darstellung von Planzeichnung als „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgelegt.
Innerhalb dieser festgesetzten Flächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB bauliche Anlagen und sonstige Bebauungen

nicht zulässig.
Ausgenommen sind:
- Flächen für ausnahmsweise zulässige Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen,
- Gehwegflächen vor Ausstellungsanlagen (Schaufenster o.ä.).

7.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die aus der „naturschutzfachlichen Bewertung und Bilanzierung“ in Anlage Nr. 5 resultierenden Maßnahmen zur Begrünung und Pflanzung werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch textliche Festsetzungen gewährleistet und unter Punkt 6.2 Abschnitt c), Minimierungsmaßnahmen unter „Dachbegrünung“ und Abschnitt d) Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes unter „Baumpflanzungen im Baugebiet“ und „Pflanzung flächiger, heckenartiger Gehölze im Baugebiet“, dargelegt.
Durch die Festsetzungen ist der jeweilige Grundstückseigentümer verpflichtet, sein Grundstück innerhalb eines bestimmten Zeitraumes nach der Baufertigstellung entsprechend den festgesetzten Maßnahmen zu bepflanzen.
Alle Bodenarbeiten, Saat- und Pflanzarbeiten, bzw. Entwicklung und Unterhaltspflege, sind gemäß DIN 18915, 18916, 18917 und 18919 durchzuführen.
Die Bauabnahme soll die Realisierung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen beinhalten.
Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen inner- und außerhalb des Geltungsbereiches, sowie der maximale Zeitraum bis zur vollständigen Erfüllung der gesamten Kompensationsmaßnahmen durch den Vorhabenträger Auguste Victoria, werden in dem zu schließenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Marl und der Auguste Victoria GmbH geregelt (siehe auch Punkt 6.2 Abschnitt e) Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes).

7.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Stadt Marl und der Versorgungsträger sichern zum einen die Führung und gewährleisten zum anderen die Erreichbarkeit von Ver- und Entsorgungsleitungen.
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen:
- **GFLR 1:** Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Marl für den Regenwasserkanal und für Wartungszwecke der Versickerungsanlage (Wirtschaftsweg).
Das GFLR 1 befindet sich in der privaten Grünfläche, die dem Besitz der Auguste Victoria GmbH angehört.
Da die Hauptentwässerungsleitungen nach deren Fertigstellung in den Besitz der Stadt Marl übergehen und somit öffentlich werden, ist die Eintragung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechtes notwendig.
- **GFLR 2:** Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Ruhrgas AG für die bestehende Gasleitung DN 400.
Mit einem eingeschränktem Geh-, Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Ruhrgas AG für die bestehende Gasleitung DN 400.
Einschränkung: „Der Zugang bzw. Zufahrt zur RG-Leitung muss während der Bauzeit in jedem Fall gewahrt bleiben.“
Die RG-Leitungen „sind grundsätzlich in einem Schutzstreifen (...) verlegt, der durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff BGB) gesichert ist.“ Zitat aus „Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen“ der Ruhrgas AG, Stand September 1998.
Das GFLR 2 für die Gasleitung mit ihrem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungsachse) tangiert das Mischgebiet 2 und durchläuft einen Teilbereich der privaten Grünfläche. (Die Schutzstreifenbegrenzungslinien im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mit roter Farbe kenntlich gemacht.)
Diese Ruhrgasleitung befindet sich im östlichen Teil des Geltungsbereiches (Knotenpunkt Victoriastrasse/ Planstrasse) in nord-südlicher Richtung.
- **GFLR 3:** Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Marl für den Schmutzwasserkanal.
Diese belastete Fläche liegt im Mischgebiet 1 und 2. Der zuvor angedachte Durchführungsort der Schmutzwasserleitung durch den Planstrassenbereich (im Bereich Knotenpunkt Victoriastrasse), wurde durch die nun geplante Lage innerhalb der Mischgebiete aufgrund der Einhaltung der Schutzstreifen der bestehenden Ruhrgasleitung ersetzt und machte eine Sicherung durch das GFLR 3 notwendig.
- **GFLR 4**: Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Auguste Victoria GmbH für die zwei bestehenden 5 kV-Kabel.
Die zu belastenden Flächen befinden sich in Teilbereichen des Mischgebietes 1 und der privaten Grünfläche.
Da die beiden 5 kV-Kabel zur Speisung von Beständen dient, müssen diese erhalten bleiben.

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Leitungen der Versorgungsträger
Unterirdische Versorgungsleitungen:
Im Einmündungsbereich Victoriastraße / Planstraße in Richtung Norden verläuft eine Gasleitung (DN 400) der Ruhrgas AG, die im Bebauungsplan zeichnerisch nachrichtlich übernommen worden ist.
Der Schutzstreifen dieser Ferngasleitung beträgt 8,00 m (4 m beiderseits der Leitungsachse) und wird im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt. (Die Schutzstreifenbegrenzungslinien im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mit roter Farbe kenntlich gemacht.)
Bei sämtlichen Baumaßnahmen im Bereich der Ruhrgasleitung und deren Schutzstreifen sind den von der Ruhrgas AG aufgestellten „Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen“ unbedingt Folge zu leisten, sowie die Baumaßnahmen mit der Ruhrgas AG abzustimmen.
Süd-westlich des Geltungsbereiches des Bebauungs-planes befinden sich zwei 5 kV-Kabel zusammen mit einen beste-

hendem Fernmeldekabel, die sich im weiteren östlichen Verlauf, nördlich durch das geplante Mischgebiet 1 bewegen.
Da die beiden 5 kV-Kabel erhalten bleiben, ist darauf hinzuweisen, dass bei Baumaßnahmen entsprechende Sicherheitsvorkehrungen getroffen und mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden müssen.
Durch zeichnerische Darstellung wird die Lage dieser bestehenden Kabeltrasse im Bebauungsplan ersichtlich.
Sowohl für die Ruhrgasleitung als auch für die 5 kV-Kabel werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen.
Erläutert werden diese Geh-, Fahr-, Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB in Punkt 7.11.

8.2 Standort für Müll- u. Wertstoffsammelbehälter
Die Standorte für die Hausmüllsammelbehälter der jeweiligen einzelnen Gebäude, der Gewerbegebiete 1 bis 3 und der Mischgebiete 1 und 2, werden in dem individuellen Baugenehmigungsverfahren dargestellt und nachgewiesen.
Der Standort für die Wertstoffsammelbehälter befindet sich, in Absprache mit der Stadt Marl, im westlichen Parkstreifen der süd-/nördlich verlaufenden Anbindung an die Planstrasse (östlich zwischen Gewerbegebiet 1 und Bebauungsplangrenze), und wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

9. VER- und ENTSORGUNG

9.1 Trinkwasserversorgung
Im Ausbaubereich des Bebauungsplangebietes „Handwerker- und Gewerbezentrum“ sind Trinkwasserversorgungsneubauten vorgesehen.
Planung und Bau für die Versorgung mit Trinkwasser werden von der Gelsenwasser AG durchgeführt.
Die Trinkwasserleitung wird, in Abstimmung mit der Gelsenwasser AG, beginnend ab der Einmündung an der Victoriastrasse im westlichen Seitenstreifen und im weiteren Verlauf, nach der Linkskurve, nördlich der Planstrasse im Gehweg verlegt werden.
Das Ende der Trasse für die Trinkwasserleitung liegt im Bereich des westlichen Kreisverkehrs der Planstrasse.

9.2 Stromversorgung
Notwendige Neuverlegungen für Strom, Straßenbeleuchtungen etc. werden durch die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen AG (VEW) vorgenommen.
In Abstimmung mit der VEW ist vorgesehen die Versorgung von der Victoriastrasse aus aufzubauen.
In diesem Bereich werden die Leitungen im westlichen Seitenstreifen ca. 0,80 m unter dem Bankett liegen.
Im weiteren Verlauf müssen aufgrund der Erfordernisse von zulässiger Wohnbebauung südlich der Planstrasse und für das Gewerbegebiet nördlich der Planstrasse auf beiden Straßenseiten in den Gehwegen Leitungen für die Stromversorgung verlegt werden.

9.3 Gasversorgung
Die energietechnische Versorgung des „Handwerker- und Gewerbezentrums“ erfolgt durch eine Gasleitung der Vereinigten
Elektrizitätswerke Westfalen AG (VEW).
Die Leitungstrasse der Gasversorgung wird, in Abstimmung mit der VEW, mit der Trasse der Trinkwasserleitung identisch sein.
Die Gasversorgung wird beginnend ab der Einmündung an der Victoriastrasse im westlichen Seitenstreifen und im weiteren Verlauf, nach der Linkskurve, nördlich der Planstrasse im Gehweg verlegt werden.
Das Ende der Trasse für die Trinkwasserleitung liegt im Bereich des westlichen Kreisverkehrs der Planstrasse.

9.4 Fernmeldeleitungen
Die fernmeldetechnische Versorgung des „Handwerker- und Gewerbezentrums“ erfolgt durch Leitungen der Deutschen Telekom AG.
In Abstimmung mit der Telekom ist vorgesehen, die Versorgung mit Fernmeldeleitungen von der Victoriastraße aus aufzubauen.
Im Einmündungsbereich der Victoriastraße erfolgt die Verlegung der Leitungen der Telekom im westlichen Seitenstreifen.
Im weiteren Verlauf müssen aufgrund der Erfordernisse von zulässiger Wohnbebauung südlich der Planstraße und für das Gewerbegebiet nördlich der Planstrasse auf beiden Straßenseiten in den Gehwegen Leitungen für die Versorgung verlegt werden.

9.5 Abstimmung mit den Versorgungsträgern
Alle geplanten Maßnahmen die bestehende und neu zu errichtende Leitungssysteme betreffen, sind rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.
Bauliche Anlagen oder Neuanpflanzungen von Bäumen in Bereichen von Leitungssystemen bedürfen der Absprache und Zustimmung des jeweiligen Versorgungsträgers.
Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen sind bei der Umsetzung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes betroffene Versorgungsträger rechtzeitig zu beteiligen.

9.6 Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers
9.6.1 Entsorgung Schmutzwasser

Der erforderliche Abwasserkanal für Schmutzwasser wird, westlich des Einmündungsbereiches des Plangebietes, innerhalb der Victoriastrasse an den städtischen Mischwasserkanal angeschlossen.
Die Leitungstrasse führt von der Victoriastrasse aus nördlich über das Flurstück 18 in Richtung Planstrasse.
Diese Leitungstrasse wird mit einem Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Marl gesichert.
Im weiteren Plangebiet verläuft die Leitungstrasse im Fahrbahnbereich der Planstrasse.

9.6.2 Entsorgung Regenwasser

Die Strassen- und Regenwasserentwässerung der privaten Baugrundstücke (Dach- und Hofflächen) im „Handwerker- und Gewerbezentrum“ erfolgt über Straßenabläufe bzw. Übergabeschächte in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal der, nach west-/östlichen Verlauf innerhalb der Planstrasse, in die Versickerungsfläche, die sich innerhalb der im Osten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Grünfläche befindet, einmündet.
Die Straßenwässer passieren vor Einleitung in die Versickerungsfläche ein Regenklärbecken, gemäß „Bemessung Versickerungsanlagen / Regenklärbecken“, die als Anlage Nr. 7 dieser Begründung beigefügt ist.
Nach Fertigstellung der Regenwasser- und Versickerungsanlage wird diese Anlage öffentlich und die Stadt Marl übernimmt die weitere Bewirtschaftung.
Für die Bewirtschaftung wird im Bereich der privaten Grünfläche ein 4,00 m breiter Wirtschaftsweg erstellt und durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

9.7 Abfall- und Wertstoffentsorgung

Die Hausmüllentsorgung erfolgt durch die Stadt Marl.
Die Standorte für die Hausmüllsammelbehälter der jeweiligen einzelnen Gebäude, der Gewerbegebiete 1 bis 3 und der Mischgebiete 1 und 2, werden in dem individuellen Baugenehmigungsverfahren dargestellt und nachgewiesen.
Der Standort für die Wertstoffsammelbehälter befindet sich im westlichen Parkstreifen der süd-/nördlich verlaufenden Anbindung an die Planstrasse (östlich zwischen Gewerbegebiet 1 und Bebauungsplangrenze), und wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.
Darüber hinaus anfallende Abfallstoffe der jeweiligen einzelnen Nutzungen der Gebäude, der Gewerbegebiete 1 bis 3 und der Mischgebiete 1 und 2, werden in dem individuellen Baugenehmigungsverfahren dargestellt und die Entsorgung durch lizenzierte Fachunternehmen nachgewiesen.

10. IMMISSIONSLAGE, BODENRELEVANTE AUSSAGEN

10.1 Luftreinhaltung

Der Planbereich liegt in einem Belastungsgebiet, welches im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet-Mitte geführt wird.
Im Bereich der Flächennutzung wurde das Erhebungs-System zur Messung der Luftbelastung umgestellt, so dass aus diesem Grund die Daten des Luftreinhalte-planes mit dem der Fortschreibung 1987 - 1991 nicht vergleichbar sind.
Für die Beurteilung des Planbereiches wurden die Daten der Messstationen Polsum und Sickingmühle berücksichtigt, da hier u.a. die Komponenten Stickstoff-Monoxyd, Stickstoffoxyd, Kohlenmonoxyd und Schwebstoffe gemessen werden.
An der Messstation Sickingmühle wird zusätzlich noch die Komponente Ozon ermittelt.
Im Ergebnis ist festzuhalten, dass alle Werte unterhalb der zulässigen Grenzwerte liegen.
Die Schadstoffbelastungen bewegen sich in einem für diese Region normalen Rahmen uns stellen somit keine besondere Gefährdung dar.

10.2 Lärmschutz

Die Schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zur Beurteilung der Straßenverkehrs- und Gewerbelärmimmissionen ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes und in der Anlage Nr. 8 beigefügt.
Als Ergebnis der Beurteilung der Straßenverkehrslärm-Immissionen der Victoriastrasse wird vom Gutachter festgestellt, das schalltechnische Festsetzungen nur innerhalb des Mischgebietes 2, das unmittelbar an die Victoriastrasse angrenzt, erforderlich sind.
Aufgrund der hohen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete gegenüber Straßenverkehrslärm von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) sind Vorkehrungen zum Lärmschutz festzusetzen.
Angesichts der Kleinflächigkeit des Mischgebietes 2, der vorhandenen benachbarten Baubestandes und der besonderen städtebaulichen Situation im Einmündungsbereich einer Erschließungsstrasse kommen aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Betracht.
Durch die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (Mindestschalldämm-Masse, Orientierung von Freisitzen) sind trotz der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 (5) BauGB sichergestellt.
Aus der Begutachtung zur Gewerbelärmsituation ergeben sich Maßnahmenempfehlungen, die unter anderem Obergrenzen für immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel der Gewerbegebiete gegenüber den Mischgebieten festsetzen (s. schalltechnisches Gutachten). Diese dienen der Orientierung und sind als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten. Die Geräusche eines Betriebes dürfen die Anteile entsprechend seiner jeweiligen Flächengröße nicht überschreiten. Die tatsächlich installierte Schalleistung kann um die durch einen Schutz erzeugte Minderung höher ausfallen.

10.2.1 Straßenverkehrslärm

Gemäß der schalltechnischen Begutachtung (Anlage Nr. 8 zu dieser Begründung) sind schalltechnische Festsetzungen nur im Mischgebiet 2, das direkt an die Victoriastrasse und die Erschließungsstraße des Bebauungsplangebietes anschließt, erforderlich.

Das gesamte Mischgebiet 2 ist gemäß Ziffer 15.6 der PlanZV als „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG“ zu umgrenzen.
Für Außenbauteile mit dahinterliegenden Aufenthaltsräumen sind folgende bewertete resultierende Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ erforderlich:
An den Süd- und Ostfassaden bzw. -Dächern von $R'_{w,res}$ = 45 dB.
An den Westfassaden bzw. -Dächern von $R'_{w,res}$ = 40 dB
Freisitze sind nur vor den lärmabgewandten Nordfassaden zulässig.
Bei besonders ruhebedürftigen Räumen, wie Schlaf- und Kinderzimmern, die nicht durch ein Fenster an den lärmabgewandten Nordfassaden bzw. -Dächern belüftet werden können, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Die Lüftungseinrichtungen dürfen die festgesetzten Schalldämm-Masse nicht verschlechtern.

10.2.2 Gewerbelärm

Die festgesetzten Gewerbegebiete werden gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert.
Im Gewerbegebiet 3 sind die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die für die Gewerbegebiete aus der schalltechnischen Begutachtung hervorgehenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel sind Hilfe zur Orientierung, die als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten sind.
Die Geräusche eines Betriebes dürfen die Anteile entsprechend seiner jeweiligen Flächengröße nicht überschreiten.
Die tatsächlich installierte Schallleistung kann um die durch einen Schutz erzeugte Minderung höher ausfallen.
Die Orientierungswertanteile aus den immissions-wirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln sind für die relevanten Immissionsorte gemäß „Schall-technischer Begutachtung“ (als Anlage Nr. 8 beigefügt) als Bestandteile der Begründung des Bebauungsplanes nach dem Berechnungsverfahren der DIN 18005, Teil 1, in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

10.2.3 Zusätzliche Maßnahmen

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, bzw. zur Vermeidung oder zur Minderung, bauliche oder technische Vorkehrungen zu treffen.

- Mischgebiet 2:

Im schalltechnischen Gutachten (Anlage Nr. 8 zu dieser Begründung) wird empfohlen, im Mischgebiet 2 die Fenster der ruhebedürftigen Räume, wie Schlaf- und Kinderzimmer, die zum Lüften vorgesehen sind, grundsätzlich an den lärmabgewandten Nordfassaden bzw. -dächern anzuordnen.
Wo dies aus Gründen der Raumaufteilung nicht möglich ist, müssen entsprechend den Festsetzungen abweichende Lüftungsmöglichkeiten vorgesehen werden, durch die ein Dauerlüften der Räume unter Aufrechterhaltung des erforderlichen Lärmschutzes gewährleistet ist.
Dazu kommt neben dem Einbau von herkömmlichen Schalldämpflüftern auch der Einbau von Wintergärten (mit versetzt angeordneten Lüftungsflügeln und schallabsorbierender Decke) oder der Einbau zentraler Belüftungsanlagen in Betracht.

- Gewerbegebiete:

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
Daher sind regelmäßig nur solche Betriebe zulässig, bei denen erhebliche Nachteile und Belästigungen der Umgebung durch Abgase, Rauch, Gerüche und Staub nicht auftreten.
Nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen sind zulässig, wenn der Nachweis über die Gewerbegebietsverträglichkeit nach Standort und Betriebsweise gemäß dem Stand der Technik erbracht wird.

10.3 Altlasten

Im Zuge der Durchführung des Abschlussbetriebsplanverfahrens gemäß § 53 BBergG (Bundesberggesetz) wurde in Abstimmung mit der zuständigen Abfallbehörde und der Stadt Marl eine Gefährdungsabstimmung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt, wobei die Ziele des Bebauungsplanes als Folgenutzung berücksichtigt worden sind.
Festgestellte Verunreinigungen und Altlastenflächen wurden vollständig entfernt und einer geregelten Entsorgung zugeführt.
Die Entsorgungsarbeiten wurden von dem Bergamt als zuständige Aufsichtsbehörde und dem Kreis Recklinghausen - Untere Abfallbehörde- genehmigt und begleitet.
Folgende Gutachten des Institutes für Wasser- und Bodenschutz/Baugrundinstitut der Deutschen Montan Technologie (DMT) hinsichtlich der Beurteilung der Altlastenfrage des Bebauungsplangebietes „Handwerker- und Gewerbezentrum“ liegen vor und sind zusammen-fassend als Anlage Nr. 3 dieser Begründung beigefügt:
a) Erstbewertung zur Altlastenerkundung auf der ehemaligen Schachtanlage 1/2 der Auguste Victoria in Marl vom 04.09.1996
b) Gefährdungsabschätzung für die ehemalige Schachtanlage 1/2 der Auguste Victoria in Marl vom 17.10.1996
c) Zusammenfassende Gefährdungsabschätzung -Boden- für das Gelände der ehemaligen Schachtanlage 1/2 der Auguste Victoria in Marl vom 29.01.1998
d) Gefährdungsabschätzung -Grundwasser- für das Gelände der ehemaligen Schachtanlage 1/2 der Auguste Victoria in Marl vom 26.01.1998
e) Ergänzende Bodenuntersuchungen für das Gelände der ehemaligen Schachtanlage 1/2 der Auguste Victoria in Marl vom 08.10.1998
f) Gutachterliche Stellungnahme zur Festlegung von Sanierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Bebauungskonzeptes für die Teilfläche 4 der ehemaligen Schachtanlage 1/2 und Kokerei der Auguste Victoria in Marl vom 30.11.1998

g) Gutachterliche Stellungnahme zur ergänzenden Bodenuntersuchung auf dem südlichen Gelände der Teilfläche 4.1 der ehemaligen Schachtanlage 1/2 und Kokerei der Auguste Victoria in Marl vom 25.01.1999.

10.4 Bergbau

Das Plangebiet unterlag den Abbautätigkeiten des Bergwerkes Auguste Victoria, Schachtanlage 1/2.
Die Stillegung dieser Schachtanlage erfolgte bereits im Juli / August 1966.
Im Frühjahr 1980 bezog die gewerblich-technische Ausbildung das damals neu gegründete Ausbildungszentrum auf dem Betriebsgelände der Auguste Victoria, Schachtanlage 1/2.
Seither wurden sämtliche Materialförderungen und Untertagearbeiten eingestellt und die ehemaligen Förderschächte ausschließlich noch als Wetterschächte genutzt.
Der gesamte Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes enthält keine „Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (...)".
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergeben sich aus den Grenzen der Bergaufsicht und den durch die Deutsche Steinkohle AG gesetzten Grenzen zur Einteilung der Arbeitsbereiche auf dem Zechengelände.
Abweichungen dieser Abgrenzungen gibt es lediglich im südlichen Teilgebiet im Bereich des Wendehammers.
Zum jetzigen Zeitpunkt ist zu erwähnen, dass im Süden die Grenzen bereits aus der Bergaufsicht entlassen worden sind und im westlichen Bereich noch kurzfristig entlassen werden.

10.5 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Bereich des Plangebietes dieses Bebauungsplanes nicht vorhanden, jedoch im Falle kulturhistorischen Bodenfunden sind die Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes, gemäß §§ 15 u. 16 DSchG NW, zu beachten.
Werden bei Arbeiten im Baugrund antike Funde gesichtet, sind zunächst sämtliche Baumaßnahmen zu beenden und das Westfälische Amt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.
Zur Feststellung von Art, Ausmaß und Erhaltungsbedingungen werden dann vor Ort Probeuntersuchungen durchgeführt.

10.6 Kampfmittelräumdienst

Luftangriffe in den Jahren 1943 bis 1945 richteten auf der Schachtanlage 1/2 schwere Schäden an, die damals eine vorübergehende Stillegung fast des gesamten Betriebes zur Folge hatten.
Eine Ergebniskarte über diese Kriegseinwirkungen mit Eintragungen der Bomben, Blindgängern und Luftminen liegt vor und ist als Anlage Nr. 4 dieser Begründung beigefügt.
Die Beantragung des Kampfmittelräumdienstes zur Überprüfung der Kampfmittelverdachtsfläche erfolgte über das zuständige Ordnungsamt erfolgte bereits am Anfang dieses Jahres.
Die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes beinhaltet die Aussage, das aus den vorhandenen Luftbildern zwar „(...) eine mittlere Bombardierungsbeeinflussung (...)" zu erkennen ist, „(...) konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind ihnen nicht zu entnehmen".
Die Bezirksregierung Münster empfiehlt vor beginnenden Baumaßnahmen den Kampfmittelräumdienst rechtzeitig zu beteiligen und die zu bebauenden Grundflächen systematisch absuchen zu lassen. Dieses Schreiben ist dieser Begründung als Anlage Nr. 4 beigefügt.

11. BERECHNUNGEN, BODENORDNUNG, SOZIALE MAßNAHMEN, KOSTEN und FINANZIERUNG

11.1 Berechnungen

11.1.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich Plangebiet, gesamt:	45.970 qm
Gewerbegebiet 1, gesamt:	13.280 qm
überbaubare Fläche:	10.624 qm
private, nicht bebaubare Fläche:	2.656 qm
Gewerbegebiet 2, gesamt:	4.300 qm
überbaubare Fläche:	3.440 qm
private, nicht bebaubare Fläche:	860 qm
Gewerbegebiet 3, gesamt:	4.830 qm
bebaute Fläche, Bestand:	1.230 qm
noch überbaubare Fläche:	1.375 qm
private, nicht bebaubare Fläche:	2.225 qm
Mischgebiet 1, gesamt:	5.180 qm
überbaubare Fläche:	3.108 qm
private, nicht bebaubare Fläche:	2.072 qm
Mischgebiet 2, gesamt:	1.050 qm
überbaubare Fläche:	630 qm
private, nicht bebaubare Fläche:	420 qm
private Grünfläche, incl. Abwasserbeseitigungsfläche:	8.870 qm
öffentliche Verkehrsfläche, incl. öffentlicher Grünfläche:	8.460 qm

11.2 Bodenordnung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungs-planes ist eine Umlegung gemäß § 45 BauGB nicht erforderlich, da sich die Flächen innerhalb dieses Plangebietes ausschließlich im Besitzeigentum der Auguste Victoria GmbH befinden.
Die Neugestaltung der Flurstücke 10 bis 18, im Flur 123, findet im Sinne einer Grundstücksteilung statt und werden als eigenständige Grundstücke zweckmäßig neu geordnet und im Mischgebiet 1 erfasst.
Ein Umlegungsverfahren ist auch hier aus oben genannten Gründen nicht erforderlich.
Nach dem Genehmigungsverfahren -Bebauungsplan- sind die Grundstücke im Plangebiet nach Neustrukturierung und Grundstücksfestlegung als Eigentum erwerblich oder als Pachtgrundstücke erhältlich.

11.3 Soziale Maßnahme**n**
Grundsätze für soziale Maßnahmen sind nicht darzulegen, da nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände, für die in dem Geltungsbereich wohnenden und arbeitenden Menschen, nicht gegeben sind.

11.4 Kosten und Finanzierung
Eigentümer der Grundstücksflächen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist ausschließlich die Auguste Victoria GmbH.
Die geplante Bebauung befindet sich ausschließlich auf den Grundstücksflächen der Auguste Victoria GmbH.
Zwischen der Stadt Marl und der Auguste Victoria GmbH ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, worin alle zur Durchführung der Baumaßnahmen, entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, notwendigen Maßnahmen geregelt werden, incl. Kosten und Finanzierung.

Marl, 24.09.2001
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L. S. gez. Rath

Baudezernent

Handwerker- und
Gewerbezentrum
Auguste Victoria GmbH
Schachtanlage 1/2
Marl-Hüls

ANLAGE 6

GEHÖLZARTEN und QUALITÄTEN - PFLANZLISTEN

GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN - PFLANZLISTEN

- Bäume 1. Ordnung:

Mindestqualität:
4x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm (als Ersatzpflanzung innerhalb der privaten Grünfläche - Eingrünung der Versickerungsfläche, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm)

Acer pseudolatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

- Bäume 2. Ordnung:

Mindestqualität:
Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 200-250 cm

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

- Sträucher:

Mindestqualität:
2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, 3-4 Triebe

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Vibumum lantana	Wolliger Schneeball

Für die Pflanzung von **Ziergehölzen** werden empfohlen:

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Buddleja davidii	Sommerflieder
Buxus sempevivens	Buchsbaum
Cornus mas	Cornellkirsche
Hydrangea spec.	Hortensie
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Kolkwitzia amabilis	Perlmuttstrauch
Philadelphus coronarius	Pfeiffenstrauch
Syringa vulgaris	Flieder
Weigela spec.	Weigelie

Von Contoneastermassenpflanzungen bzw. anderen fremdländischen Bodendeckern sollte abgesehen werden. Alternativ dazu können extensive oder einfach intensive Staudenflächen entwickelt werden, wie z.B. flächendeckende Geraniumpflanzungen, Lavendelheiden mit trockenheitsverträglichen Stauden und Gräsern, flächendeckende Beetrosenpflanzungen u.a.

Artenempfehlung von **Kletterpflanzen** (Selbstklimmer):

Hedera helix halbschattig bis schattig,	Efeu 10 - 20 m
Parthenocissus quinquefolia sonnig bis halbschattig,	Wilder Wein 10 - 15 m
Parthenocissus tricuspidata sonnig bis halbschattig,	Wilder Wein 15 - 18 m
Hydrangea petiolaris halbschattig,	Kletterhortensie 10 - 12 m

Gerüstkletterpflanzen:

Clematis-Hybriden Standort: halbschattig bis sonnig	Höhe: 2 - 4 m
Clematis vitalba Standort: halbschattig bis schattig	Waldrebe Höhe: 5 - 15 m
Clematis montana 'Rubens' Standort: halbschattig bis schattig	Anemonenwaldrebe Höhe: 5 - 15 m
Polygonum aubertii Standort: halbschattig bis sonnig	Knöterich Höhe: 8 - 15 m
Artistolochia durior Standort: schattig bis sonnig	Pfeifenwinde Höhe: 8 - 10 m
Kletterrosen Standort: sonnig	Höhe: 2 - 3 m
Rubus - Arten Standort: sonnig bis halbschattig	Brombeeren Höhe: 1 - 3 m
Wistera sinensis Standort: sonnig	Blauregen Höhe: 6 - 15 m

B e g r ü n d u n g

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 a der Stadt Marl
für den Bereich „Handwerker- und Gewerbezentrum“
Endstandsfassung vom 18.07.2008

Räumlicher Geltungsbereich

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 a umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 190 a. Das ca. 45.970 m² große Gebiet bildet einen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der Schachtanlage 1/2. Es liegt unmittelbar nordöstlich des Stadtteilzentrums Hüls der Stadt Marl.

Ziel und Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 190 a der Stadt Marl ist seit dem 24.09.2001 rechtsverbindlich. Anlass für die 2. Planänderung sind Anpassungen im Bereich der Grünplanung, da Baumpflanzungen im Straßenbereich teilweise nicht realisierbar sind und textliche Festsetzungen für eine geplante Dachbegrünung entfallen. Weiterhin sind vier der vorhandenen Bäume nicht zu erhalten. Für die entfallenden Maßnahmen werden zusätzliche Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Als Nachweis für die Kompensation wurde der „Bioökologische Flächenvergleich vorher / nachher“ neu berechnet und ist der Begrünung als Anlage 1 beigefügt. Wesentliche Grundsätze der städtebaulichen Planung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind von der 2. Planänderung nicht betroffen.
Um für die genannten Änderungen planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen ist es erforderlich, ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 190 a durchzuführen. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt werden und durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, erfolgt gemäß § 13 BauGB ein vereinfachtes Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes.

Erläuterung und Begründung zum geänderten Planinhalt

Erhaltenswerter Gehölzbestand

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB die textliche Festsetzung 7.1 zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung. Die Festsetzung bezieht sich u.a. auf den Erhalt von vier Einzelbäumen (3 Eichen, 1 Sand-Birke) an der südlichen Seite der Planstraße. Diese vier Bäume können nicht erhalten werden, da im Wurzelbereich der Bäume eine in Betrieb befindliche Kabeltrasse mit zwei 5 KV- Leitungen und einem Fernmeldekabel verläuft. Ein Verlegen der Leitungen ist aufgrund der Eigentums- und Grundstücksverhältnisse nicht möglich. Um Schäden an den Leitungen zu vermeiden, müssten Leitungsschutzmaßnahmen im Wurzelbereich der Bäume durchgeführt werden. Aufgrund der Nähe der Kabeltrasse zu den Bäumen ist eine dauerhafte Schädigung der Bäume und damit eine Beeinträchtigung der Standfestigkeit der Bäume zu befürchten. Weiterhin hat sich die Höhensituation im angrenzenden Mischgebiet MI 1 geändert, so dass ein Erhalt der Bäume nicht möglich ist. Die vier Bäume müssen daher entfernt werden.
Als Ausgleich für die Baumfällung ist die Pflanzung von je zwei neuen Bäumen pro einem entfernten Baum durchzuführen. Die Ersatzpflanzung wird im Bereich der privaten Grünfläche im Osten des Plangebietes durchgeführt. Für die Pflanzung sind heimische Arten der Pflanzliste (s. Anlage Nr. 7 zur Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes) in der Qualität als Hochstamm, 3xv. m. Db., Stammumfang 18 – 20 cm zu verwenden.
Der große Teil des erhaltenswerten Gehölzbestandes in der privaten Grünfläche im Osten des Plangebietes ist von der Änderung nicht betroffen.

Anpflanzung von Bäumen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt die Anpflanzung von insgesamt 64 hochstämmigen Bäumen fest. Die Baumpflanzung war ursprünglich beidseitig der Planstraße und der beiden Stichstraßen sowie im Bereich der Pkw-Stellplätze vor dem Gebäude der „Grubenausbauwerkstatt“ geplant.
In der 2. Planänderung entfallen die Baumstandorte auf der südlichen Seite der Planstraße sowie auf der Ostseite des östlichen Stichweges und östlich der Zufahrt. Dadurch reduziert sich die Zahl der anzupflanzenden Bäume von 64 auf 47 Stück. Die 47 Bäume sind an den in der 2. Planänderung des Bebauungsplanes gekennzeichneten Standorten in der Qualität – wie festgesetzt – als Hochstamm, 4xv. m. Db. mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Grund für die Reduzierung der Anzahl der festgesetzten Bäume sind – wie bereits zuvor beschrieben – die Kabeltrasse am südlichen Rand der Planstraße. Bei einer Durchführung von erforderlichen Kabelschutz-

maßnahmen wird der Wurzelraum der anzupflanzenden Bäume stark verringert. Dies kann zu einer eingeschränkten Entwicklung und zu einer Verringerung der Standfestigkeit der Bäume führen. Auf die Baumpflanzung soll daher an den genannten Stellen verzichtet werden. Da weitere Baumpflanzungen im Plangebiet nicht möglich sind, werden alternative Ausgleichsmaßnahmen in Form einer Erweiterung der planexternen Aufforstung festgesetzt und bei der Neubilanzierung mit berücksichtigt.
Die Gesamtzahl der neu anzupflanzenden Bäume errechnet sich aus den 47 festgesetzten Bäumen als Ausgleichspflanzung und den 8 Bäumen, die als Ersatz für die Fällung der vier festgesetzten Bäume gepflanzt werden. Damit wir in der 2. Änderung des Bebauungsplanes die Neuanpflanzung von 55 Bäumen festgesetzt.

Dachbegrünung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt fest, dass mindestens 30% der Dachflächen der zu errichtenden Gebäude extensiv zu begrünen sind. Ersatzweise sieht der Bebauungsplan eine Baumpflanzung pro 50 m² zu begrünender Dachfläche vor. Auf die Fesetzung der Dachbegrünung soll in der 2. Änderung des Bebauungsplanes vollständig verzichtet werden. Grund für die Änderung sind bautechnische Schwierigkeiten bei der Realisierung und Probleme bei der Kontrolle der alternativen Ersatzpflanzungen auf den Privatgrundstücken. Der Kompensationsbedarf wird durch eine Erweiterung der planexternen Aufforstung erbracht und rechnerisch nachgewiesen. In diesem Bereich ist die Kontrolle der Umsetzungen der Festsetzungen problemlos möglich.

Auswirkungen der Änderungen

Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung und der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes werden durch die Änderung nicht ausgelöst. Die grundlegenden Anforderungen an die grünplanerischen Maßnahmen, wie z.B. einer landschaftsgerechten Ein- und Durchgrünung des Plangebietes und der Durchführung von Immissionsschutzpflanzungen zur Vermeidung/Minimierung von Emissionen sind gestalterisch und funktional von der Planung nicht betroffen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Die Gemeinden sind verpflichtet, auch bei der Änderung von Bauleitplänen über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 u. § 1 a BauGB zu entscheiden, falls ein Eingriff in Natur und Landschaft erwartet wird. Die 2. Planänderung führt zu keinem Eingriff, sondern lediglich zu einer quantitativen Verschiebung der Kompensationsmaßnahmen. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten 64 neu anzupflanzenden Bäumen reduzieren sich in der 2. Planänderung auf 47 Bäume. Weiterhin entfällt die Festsetzung der Dachbegrünung. Der hierdurch zusätzlich erforderlich werdende Kompensationsbedarf von 8.543 Punkten kann durch die Erweiterung der planexternen Ersatzmaßnahme um 2.136 m² (Aufwertung der landwirtschaftlichen Fläche durch die Aufforstung um 4 Punkte) vollständig erbracht werden. Auf der Kompensationsfläche ist die Aufforstung mit landschaftsgerechten Gehölzen entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation vorgesehen. Ziel ist, die landwirtschaftliche Fläche zu einem naturnahen Wald zu entwickeln. Die externe Kompensationsfläche ist ein Teil des Flurstücks 565 der Flur 196 der Gemarkung Marl. Die Flächengröße der planexternen Maßnahme beträgt insgesamt 13.806 m².
Aufgrund der quantitativen Veränderungen der Kompensationsmaßnahmen wird nach dem Bewertungsverfahren der Recklinghäuser Methode (Stand 1996) eine Neubilanzierung des ökologischen Bestandes und der Planung durchgeführt. Die Kompensation kann rechnerisch nachgewiesen werden. Da grundlegende Aussagen des Grünordnungsplanes zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Stand Juni 1999) nicht von der 2. Änderung betroffen sind, ist eine Anpassung des Grünordnungsplanes nicht erforderlich.
Die geänderte Bilanz und ein Lageplan der planexternen Maßnahme sind als Anlagen 1 und 2 der Begründung beigefügt.

Sonstige Belange

Gemäß § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Es ist keine negative Raumverträglichkeit durch die Änderung in dem Bebauungsplangebiet festzustellen.

Kosten

Kosten entstehen der Stadt Marl durch die Änderung nicht.

Marl, 18.07.2008
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

L. S. gez. Seckler

Techn. Beigeordneter

Begründung

der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 190 a der Stadt Marl für den südwestlichen Teilbereich des Gewerbegebiets nördlich der Straße „Am alten Pütt“.
Endstandsfassung vom 24.03.2014

Räumlicher Geltungsbereich:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 190 a umfasst einen Teil der ehemaligen Betriebsflächen der Schachtanlage 1/2 der Auguste Victoria GmbH. Das Gebiet liegt unmittelbar nordöstlich des Stadtteilzentrums Hüls der Stadt Marl.
Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 a umfasst den südwestlichen Teilbereich des Gewerbegebiets nördlich der Straße „Am alten Pütt“, welcher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als GE 2 – Bereich „A“ bezeichnet ist.

Ziel und Anlass der Änderung:

Der Bebauungsplan Nr. 190 a der Stadt Marl ist nach der 2. vereinfachten Änderung am 18.07.2008 in Kraft getreten.
Anlass für die 3. Planänderung sind Anpassungen für das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als GE 2 – Bereich „A“ bezeichnete Gebiet. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde für diesen Bereich anders als für die Bereiche GE 1 – Bereich „A“, GE 1 – Bereich „B“, GE 2 – Bereich „B“ und GE 3 keine Festsetzung über den Ausschluss von Nutzungen getroffen, wodurch alle gemäß § 8 BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ermöglicht werden.
Durch die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans werden bestimmte Nutzungen für den Bereich GE 2 – Bereich „A“ analog zu den benachbarten Flächen des GE 1 – Bereich „B“ und des GE 2 – Bereich „B“ ausgeschlossen. Durch den Ausschluss der nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (z.B. Tankstellen) sowie der nach § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z.B. Wohnungen) soll gesichert werden, dass die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen ausschließlich gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen. Diese Freihaltung von Flächen für originär gewerbliche Nutzungen entspricht der Zielsetzung des Bebauungsplans, ein „Handwerker- und Gewerbezentrum“ zu realisieren.

Um für die genannten Änderungen planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, ist es erforderlich, ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 190 a durchzuführen. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt werden und durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, erfolgt gemäß § 13 BauGB ein vereinfachtes Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes.

Auswirkung der Änderung

Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung und auf die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes werden durch die Änderung nicht ausgelöst. Die grundlegenden Anforderungen der Infrastruktur bzw. Erschließung und die ökologischen Belange sind durch die Änderung nicht betroffen. Die städtebaulichen Grundzüge der Planung und die funktionalen räumlichen Zusammenhänge zum angrenzenden Umfeld werden nicht berührt. Auswirkungen auf das städtebauliche Siedlungsbild durch die Änderungen sind nicht gegeben.

Naturschutz und Landschaftspflege

Die Gemeinden sind verpflichtet, auch bei der Änderung von Bauleitplänen über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 und § 1 a BauGB zu entscheiden, falls ein Eingriff in Natur und Landschaft erwartet wird. Mit der Änderung ergeben sich keine neuen Eingriffe, die Auswirkungen auf die Eingriffsregelung hervorrufen.
Da Aussagen des Grünordnungsplanes zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Stand Juni 1999) nicht von der 3. Änderung betroffen sind, ist eine Anpassung des Grünordnungsplanes nicht erforderlich.

Sonstige Belange

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Es ist keine negative Raumverträglichkeit durch die Änderung in dem Bebauungsplangebiet festzustellen.

Artenschutz
Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf den Ausschluss einzelner Nutzungen im Gewerbegebiet. Damit einhergehen keine Veränderungen im Maß der Nutzung oder der überbaubaren Grundstücksfläche. Belange des Artenschutzes sind von dieser Änderung somit nicht betroffen.

Kosten:
Kosten entstehen der Stadt Marl durch die Änderung nicht.

Marl, 24.03.2014
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Reynoss

Dipl. Ing.