B e g r ü n d u n g

des Bebauungsplan Nr. 194 a der Stadt Marl für den Bereich Hammer Straße zwischen Wellkampweg und Marler Straße (Satzungsbeschluss)

Endstandsfassung vom 13.05.2013

Inhalt

1. **Lage**
2. **Anlass, Ziel und Zweck der Planung**
3. **Planvorgagen, Ausweisungsfläche**
4. **Festsetzungen**
5. **Grünfläche, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
6. **Belange des Artenschutzes**
7. **Immissionen**
8. **Erschließung**
9. **Abwässer**
10. **Auswirkungen**
11. **Umweltbericht**
12. **Kampfmittelbeeinflussung**
13. **Bergbaubeeinflussung**
14. **Denkmalschutz, Denkmalpflege**
15. **Landwirdtschaft**
16. **Flächenbilanz**
17. **Finanzierung, Kosten**
18. **Hinweis zur Einsichtnahme der im Bebauungsplan zitierten Gesetze, Verordnungen und Regelwerke**

1. LAGE

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtgebietes Marl im Stadtteil Sickingmühle. Nördlich der Marler Straße K22 und östlich der Hammer Straße auf der ehemals bebauten Hoffläche "Schwedenhof" am Wellkampweg.
Das Gebiet wird begrenzt:

im Norden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Wellkampweges,
im Osten durch die Flurstücksgrenze Nr. 991
im Süden durch die Flurstücksgrenze Nr. 44
im Westen wird das Gebiet durch die Hammer Straße begrenzt.

Der Geltungsbereich wird durch eine schwarz unterbrochene Linie gekennzeichnet. Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,8ha.

2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Wohnungsbestand und dessen Entwicklung in den letzten Jahren im Ortsteil Sickingmühle erfordert eine Versorgung, die in der heutigen Situation für den Siedlungsbereich nicht ausreichend vorhanden ist. Um dem fehlenden Angebot entgegenzuwirken, ist die Errichtung eines Versorgungsbereiches an der Hammer Straße vorgesehen. Die Errichtung einer Einkaufsmöglichkeit als Versorgungspunkt für den Ortsteil sowie der bestehende Ansiedlungswunsch eines Einkaufmarktes soll durch die planungsrechtliche Sicherung des Standortes der Realisierung zugeführt werden. Der Rat der Stadt Marl hat in seiner Sitzung am 26.08.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 194 mit der Zielsetzung einer baulichen Siedlungabrundung und der Sicherung der Versorgung für den Ortsteil Sickingmühle beschlossen. Ebenfalls wurde vom Rat am 18.05.2000 eine mögliche abschnittsweise Realisierung der Zielvorgaben beschlossen.

Die bestehenden Eigentumssituationen des Gesamtgebietes und der damit verbundene langfristige Planungszeitraum führen zu der Herausnahme des Teilgebietes aus dem Planbereich Nr. 194, so dass die vorgezogene Realisierung zur Ansiedlung eines Versorgungsmarktes ermöglicht wird. Das Erfordernis der ortsteilbezogenen Versorgung für Sickingmühle in Verbindung mit dem Standort und dem Angebot der Ansiedlung eines Einkaufmarktes sowie die Verfügbarkeit der Grundstücke führen zur Abschnittsbildung als Teilbereich "a" aus dem zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 194.

Die Zielsetzung besteht in der verträglichen Einpassung eines Versorgungsmarktes in die Gesamtsituation zum angrenzenden Siedlungsraum. Durch die Lage und Ausrichtung sollen Negativauswirkungen auf die übrigen Funktionen und Nutzungen des Ortsteils vermieden werden. Der Bebauungsplan soll die Grundzüge der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung berücksichtigen.

Die erste Offenlage des Planes mit der Begründung erfolgte vom 30.07.2001 bis zum 30.08.2001. Auf der Grundlage der Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB und der gesicherten Erschließung erfolgte die Zulässigkeitserklärung der Bebauung nach § 33 BauGB. Durch die geplante Änderung der mittlerweile bestehenden baulichen Anlage ist eine Überschreitung der Baugrenze unausweichlich. Diese Überschreitung erfordert eine Änderung des Bebauungsplanes und damit eine erneute Auslegung bzw. Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB.

3. PLANVORGABEN / AUSWEISUNGSFLÄCHE

Die 54. Flächennutzungsplanänderung sieht für den Bereich des Plangebietes eine gemischte Baufläche vor. Durch die Änderung des Flächennutzungsplan (FNP) wurde ebenfalls eine Anpassung an die landesplanerischen Vorgaben eingeleitet. Sowohl das landesplanerische

Anpassungsverfahren, als auch die 54. FNP-Änderung bestehen in ihrer Feststellung. Durch diese Vorgabe ist das Entwicklungsgebot für den Bebauungsplan (BP) gegeben.

Der BP Nr.194 wurde vom Rat der Stadt Marl am 26.08.1999 in der Aufstellung beschlossen und am 18.05.2000 mit der Möglichkeit der abschnittsweisen Realisierung und der Durchführung der Bürgerbeteiligung beschlossen.

Westlich des Plangebietes schließt der Bebauungsplanbereich Nr. 137 an. Der BP 137 beinhaltet die Hammer Straße und ein Gewerbegebiet mit eingeschränkte Nutzung.

Die Ausweisungsfläche für den Standort des Versorgungsmarktes lässt sich in der bestehenden Situation in zwei Bereiche unterteilen.

> Der südlich gelegene Bereich ist in der heutigen Nutzung als Ackerfläche festzustellen.
>
> Die brachliegende Grundstücksparzelle des ehemaligen Schwedenhofes ist durch den im Norden wie auch im Süden einrahmenden Baumbestand gekennzeichnet. Die Innenflächen sind in ihrer Erscheinungsform als verbuschte Gartenflächen bzw. Freifläche zu beschreiben.

Das Vorhaben zur Errichtung eines Einkaufmarktes erfolgt durch die Einpassung des zukünftigen Gebäudestandortes an die Stelle des abgebrochenen ehemaligen Hofgebäudes unter Berücksichtigung der Baumbestände.
Die Ausrichtung und Ausweisung der überbaubaren Fläche wird durch den Schutz und Erhalt der Baumbestände und durch die zukünftige Erschließungssicherung der Wohnbauentwicklungsflächen im nördlichen Anschluß an das Teilgebiet aus dem BP Nr.194 bestimmt.

Die Sicherstellung der Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs für den Nahversorgungsmarkt ist in der Anordnung so gewählt, dass Auswirkungen durch Lärm und Immissionen bzw. Behinderung der bestehenden Verkehrssituation und der zukünftigen Entwicklung vermieden werden.

Die Vorgaben führen zu der gewählten Ausweisung und Zuordnung der einzelnen Flächenbereiche, die in der Festsetzung bestimmt werden und so die Ziele der städtebaulichen Ordnung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanes gewährleisten.

4. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach Vorgabe der vorbereitenden Bauleitplanung wird das Ansiedlungsgebiet für den Versorgungsmarkt als Mischgebietsfläche im Zusammenhang mit der bestehenden Mischgebietssituation nördlich und westlich des Plangebietes festgesetzt.
Da sich für den Gesamtbereich des BP Nr. 194 und in der Vorlage des FNP eine gemischte Bauflächenentwicklung für den Bereich entlang der Hammer Straße darstellt, ist für den herausgelösten Teilabschnitt, BP Nr. 194a eine Mischgebietsausweisung mit Einschränkungen gewählt worden.

Diese Einschränkungen umfaßt den Ausschluß von Wohngebäuden, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergüngungsstätten.

Gemäß der Zielsetzung eines Nahversorgungsmarktes mit verbindenden Funktionen für den Ortsteil wird das Plangebiet als MI-Gebiet (Mischgebiet) festgesetzt.

Dieser Ausschluß begründet sich in der räumlichen und städtebaulichen Situation der Verfügbarkeit der Flächen und in der vorhabensbezogenen Nutzungszuordnung eines Versorgungsmarktes. Weitere Zulässigkeiten als Einzelhandel, Geschäfts- Bürogebäude und Anlagen für Verwaltung im Mischgebiet würden eine Überbeanspruchung der vorhandenen Flächen darstellen und unverträgliche Auswirkungen auf das Umfeld und die bestehende Infrastruktur hervorrufen.
Der Ausschluß ist notwendig um die gegebene Zielvorgabe (Versorgungmarkt) in den Charakter der Umgebung einzubinden und um unnötige Unruhe für das Plangebiet zu vermeiden.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Festsetzung der für einen Versorgungsmarkt notwendigen baulichen Größenordnungen und begrenzt die Bebaubarkeit nach der zulässigen Obergrenze für Mischgebiete mit 0,6 der Grundflächenzahl sowie der Festsetzung der Höchstzahl von einen Vollgeschoss. Die Festsetzung der Größenordnung und Baukörperhöhe ist das Ergebnis der Abwägung wirtschaftlicher Grundstücksnutzung zu den Erfordernissen des Erhaltes und der Sicherung vorhandener Landschaftsbestandteile "Baumstandorte".

ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen festgesetzt. Deren Überschreitung durch die vorgegebene Situation (Baumstandorte und deren Sicherung) sind nur in der Ausrichtung zur Planstraße in einer Geringfügigkeit von max. 0,50 m zulässig. Die Erweiterung der überbaubaren Fläche nach Osten steht im Zusammenhang zu der Aufrechterhaltung der Nutzungsfunktion und führt zu keinen Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung.

BAUWEISE
Für das Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise begründet sich auf den zur Verfügung stehenden bebaubaren Flächen und dem vorhabenbezogenen Baukörper, der eine Gebäudelänge unter 50 m ausweist.
Durch die geplante Erweiterung der bestehenden Anlage wird die für eine offene Bauweise bestimmte Gebäudelänge um ca. 20 % überschritten. Mit der Baugrenzenvorgabe wird jedoch keine weitere größere Gebäudelänge ermöglicht. Zur Vermeidung von unnötigen Festsetzungen wurde auf die Ausweisung einer Bauweise verzichtet.

Stellplätze werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in dem gekennzeichneten Bereich zugelassen.
Diese Zuweisung begründet sich durch die Notwendigkeit der Verkehrserschließung innerhalb des Gebietes und den daraus resultierenden Anschlüssen an die öffentlichen Verkehrsflächen. Ein weiterer Grund besteht in der Sicherung und dem Erhalt bestehender Baumstandorte und der Vermeidung von möglichen Lärmimmissionen gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung und der zukünftigen Wohnbaugebietsentwicklung.

Nebenanlagen wie Einfriedigung, Zufahrten (Flächen, die der Anlieferung des Nahversorgungsmarktes dienen), Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und der Entsorgung sind auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von der Möglichkeit dieser Festsetzung wird Gebrauch gemacht, weil die Standorte bzw. Flächenbeanspruchungen der oben genannten Anlagen noch nicht hinreichend genau angegeben werden können und somit ein angemessener Spielraum für die Anordnung besteht, ohne später den BP ändern zu müssen.

5. GRÜNFLÄCHE / NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

(s. Anlage 1 Fachbeitrag Eingrffsbewertung / Grünordnung)

Die im nördlichen Plangebiet ausgewiesene öffentliche Grünfläche übernimmt die Funktion einer städtebaulichen sinnvoller Gliederung zur bestehenden Bebauung und sichert den wertvollen Baumbestand.

Durch den Eingriff der geplanten Bebauung bzw. Versiegelung in dem bestehenden Bereich wird ein Ausgleich erforderlich. Aufgrund des hohen Baumbestandes und dessen Alter ist eine Ausgleichbarkeit für Eingriffe in den Bestand nur schwerlich gegeben. Es ist deshalb Planungsvoraussetzung, dass der Baumbestand in seinem wesentlichen Bestandteil langfristig erhalten bleibt. Diese Voraussetzung führt zur Festsetzung der Flächen zum Erhalt der Bäume und gewährleistet so die Eingriffsvermeidung in den Baumbestand.

Der Eingriff innerhalb des Plangebietes erfolgt durch die bauliche Entwicklung auf den Flächen der ehemaligen Hofanlage sowie der südlich angrenzenden Ackerfläche. Für die Kompensationsmaßnahmen sind Flächen außerhalb des Plangebietes entlang der nördlichen Seite der Marler Straße vorgesehen.

Zur Sicherung und den Erhalt der bestehenden Baumreihe im nördlichen Teil des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche sowie die Sicherung zum Erhalt der Bäume.

Durch die erweiterten überbaubaren Flächen nach Osten erfolgt keine Veränderung der Versiegelung. Die betroffenen Flächen werden zurzeit als Bewegungsflächen für Anlieferverkehre genutzt. Auch sind die im ersten Bebauungsplanentwurf vorgesehenen drei Baumstandorte aus Gründen der Befahrbarkeit der Flächen nicht angepflanzt worden. Die drei Baumanpflanzungen werden in ihrem Standort zu der östlichen Grundstücksgrenze verschoben. Somit verbleiben die Baumanpflanzungen im Geltungsbereich und führen zu keinem Konflikt mit anderen Nutzungen im Plangebiet.

Insgesamt kann der Eingriff im Plangebiet nur zu 15% kompensiert werden.
Die Kompensationsflächen für das Defizit sollen im südlich angrenzenden Bereich parallel der Marler Straße erfolgen. Dabei soll entlang der Marler- und Hammer Straße die Anlage einer Baumallee vorgesehen werden. Diese Kompensationsmaßnahme steht im Zusammenhang der Zielsetzung zum FNP mit der Ausweisung von Trenn- und Schutzgrün. Der Gründordnungsplan mit den bezeichneten Maßnahmen ist Bestandteil der Festsetzung und Teil des BP.

6. BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Die festgesetzten zu bebauenden Flächen im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes werden unverändert als Bauflächen ausgewiesen. Mit der Änderung werden die Belange des Artenschutzes im Sinne des § 44 ff BNatSchG nicht berührt.

7. IMMISSIONEN

Auswirkung durch Lärmimmissionen bestehender Betriebe östlich der Hammer Straße auf das Plangebiet sind in ihrer Konfliktsituation durch den Ausschluss von Wohnnutzung innerhalb des Planbereiches im ausreichenden Maße berücksichtigt.

Lärmimmissionsauswirkungen durch das Plangebiet gegenüber der bestehenden Wohnbebauung und den zukünftigen Wohnbauentwicklungsflächen sind durch die Zuordnung der Verkehrserschließung und der Anordnung der Stellplätze für den ruhenden Verkehr sowie deren Frequentierung nicht zu erwarten.
Die Stellplätze liegen auf der abgewandten Seite zu der zukünftigen bzw. bestehenden Wohnbebauung und werden durch den Baukörper sowie die bestehende und zu erhaltende

Vegetation in ihrer Immissionsausbreitung eingeschränkt. Eine Überschreitung der erforderlichen Orientierungswerte ist durch die Frequentierung der Parkplätze gegenüber der Wohnnutzung nicht festzustellen. (s. Anlage 3 lärmtechnische Stellungnahme)

8. ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Teilabschnittes a erfolgt über die Hammer Straße. Es sind zwei Anschlusspunkte gewählt worden :
Der südliche Anschlusspunkt an der Hammer Straße ist ausschließlich nur für den ruhenden Verkehr bzw. die Zufahrt für die Stellplätze vorgesehen.
Der nördliche Anschluss des Teilabschnittes a erfolgt auf einer als öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesenen Trasse, die mit Beginn des Teilabschnittes b endgültig als Straßenverkehrsfläche ausgebaut werden soll. Diese Regelung wird durch einen städtbaulichen Vertrag abgesichert.

Der Querschnitt und die Flächenausweisung für die öffentliche Verkehrsstraße ist mit einer Breite von 6.10 m so gewählt, daß die zukünftige Beanspruchung gewährleistet wird. Die öffentliche Verkehrsfläche soll als verkehrsberuhigter Bereich im niveaugleichen Ausbau hergestellt werden. Die Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsfläche richtet sich nach den Anforderungen der bestehenden Richtlinien mit der Vorgabe den Begegnungsfall LKW-PKW zu gewährleisten.
Die Andienung des Versorgungsmarktes durch den LKW-Verkehr erfolgt über die Planstraße. Die weiteren notwendigen Bewegungsflächen für die Anlieferung beziehen sich auf die ausgewiesenen Mischgebietsflächen.
Hierzu zählt die Rangier- und Rampenfläche für die Anlieferung an den Versorgungsmarkt durch LKW-Verkehr sowie die Umfahrtsmöglichkeit.

Die Erschließung der Stellplatzanlage für den Versorgungsmarkt ist nur im direkten Anschluß an die Hammer Straße und nicht über die neu geplante öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen.
Die fußläufige Andienung an den Nahversorgungsmarkt erfolgt von Seiten der Hammer Straße. Hierbei ist eine Aufweitung des vorhandenen Gehweges zu den angeordneten Stellplätzen im Eingangsbereich des Versorgungsmarktes vorgesehen.

9. ABWÄSSER

(s. Anlage 2 Fachbeitrag Entwässerungsplanung)
Die anfallenden Abwässer des Teilgebietes 194a werden durch ein Trennsystem entsorgt. Für das Plangebiet besteht der Anschluss an einen Schmutzwasser- und einen Regenwasserkanal in der Hammer Straße.
Das Abwasser wird über den Hauptsammler in der Hammer Straße sowie über die Kläranlage Marl-Ost in den Sickingmühlenbach eingeleitet.

Die Dimensionierung des Schmutzwasserkanals für das nördliche gelegene Plangebiet erfolgt mit Beginn der Erschließung für den Teilabschnitt in der ebenfalls für die Erschließung notwendigen Straßentrasse
Das anfallende Schmutzwasser von Seiten des Verbrauchermarktes wird direkt der Kanalisation in der Hammerstraße als Gebäudeanschluss zugeleitet.

Auf der Grundlage der durchgeführten Versickerungsuntersuchung (siehe Entwässerungsplanung) ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers für das Plangebiet im südwestlichen Bereich im Rahmen der geforderten Durchlässigkeit der Bodenverhältnisse gegeben. Für die Versickerung der anfallenden Regenwassermengen von einer Dachfläche von rund 1000 qm wäre ein Rigolengraben mit einem Querschnitt von 2 m² und einer Länge von rund 38 m erforderlich. Die Verteilung des Niederschlagwasser in eine Rigole kann über ein Dränagerohr DN100 erfolgen.
Die Anordnung der erforderlichen Versickerungsrigole ist durch die Beanspruchung der Flächen als Stellplatzanlage und die Freihaltung von Wurzelbereichen nur im südlichen Teil entlang der Plangebietsgrenze unterhalb der geplanten Stellplatzflächen möglich. Eine Versickerung über

belebte Bodenschichten über ein Muldensystem ist durch die gegebene Platzsituation und Flächenbeanspruchung innerhalb des Plangebietes nicht realisierbar.

Durch diese Vorgabe und das bestehende Trennsystem in der Hammer Straße mit dem Regenwasserkanal ist die direkte Anschlusssituation des Niederschlagwassers an den Regenwasserkanal gegeben.

10. AUSWIRKUNGEN

Die im Bebauungsplan 194 a festgesetzten Gebietszuweisungen und Verkehrsflächen entsprechen den Anforderung und Rahmenbedingungen innerhalb des Plangebietes und den zukünftigen angrenzenden baulichen Entwicklungsmöglichkeiten .
Durch die geplante Änderung der mittlerweile bestehenden baulichen Anlage ist keine Veränderung auf die Auswirkungen gegenüber der Erstplanung festzustellen.

Die Zuordnung für den ruhenden Verkehr (Stellplätze) ist so gewählt, dass negative Auswirkungen auf die bestehenden Situationen und Nutzungen auszuschließen sind.

Die Anlage der Stellplätze und die Zufahrtsmöglichkeit von der Hammer Straße gewährleistet, dass Behinderungen im Verkehrsbereich und auch mögliche Immissionsauswirkungen auf die bestehenden und zukünftigen Wohnnutzungen vermieden werden.
Ebenfalls führt die Ausrichtung der bebaubaren Flächen zu einem verträglichen Umgang mit den Freiflächen und vermeidet die Erheblichkeit des Eingriffs innerhalb der bestehenden Vegetationsräume.
Durch die Aufnahme in das Ordnungsgefüge der bestehenden Nutzung östlich und westlich der Hammer Straße wird eine städtebauliche Zuordnung gewährleistet.

11. UMWELTBERICHT

Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2004 ist die Umweltprüfung in der Bauleitplanung obligatorisch eingeführt worden. Damit ist die Verpflichtung verbunden, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht entsprechend Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2 a und 4 c BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Mit dem Stand nach § 33 BauGB am 30.08.2001 erfolgte die Umsetzung der Planung. Die Umweltprüfung / Umweltbericht bezieht sich auf die Änderung zur erneuten Offenlage des Bebauungsplanes.

- Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Ziel der Änderung die zur erneuten Offenlage des Bebauungsplanes führte, ist die geplante Erweiterung des vorhandenen Gebäudes. Durch die geplante Änderung der mittlerweile bestehenden baulichen Anlage ist eine Überschreitung der Baugrenze unausweichlich. Diese Überschreitung erfordert eine Änderung des Bebauungsplanes und damit eine erneute Auslegung bzw. Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB.

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

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

- Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Ausprägung der natürlichen Faktoren und der Vorbelastungen (Geologie, Hydrogeologie, Oberflächengewässer, Böden, Oberflächenformen, Klima, Luft, Vegetation, Tiere und Tierlebensräume, Landschaftsbild, Erholung; Vorbelastung unter Angabe des baurechtlichen Status) wurden im Rahmen des ökologischen Fachbeitrages vor der Aufstellung des Bebauungsplanes aufgenommen und beschrieben (siehe ökologischen Fachbeitrag im Anhang). Weil die Bebauungsplanung mit dem Bau des Versorgungsmarktes bereits realisiert wurde, stellt sich der

derzeitige Umweltzustand entsprechend mit Bebauung, befestigten und versiegelten Flächen sowie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf dem Grundstück entsprechend der Maßnahmenvorgaben des ökologischen Fachbeitrages (Gründordnungsplan) dar.

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

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

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

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

- Anderweitige Planungsmöglichkeiten („Alternativenbetrachtung“)

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

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

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

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

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

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

- Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass mit der geplanten Erweiterung des vorhanden Gebäudes keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, den Menschen und seine Gesundheit oder auf Sachgüter haben wird.

12. KAMPFMITTELBEEINFLUSSUNG

Bei bodeneingreifenden Bauarbeiten ist allerdings Vorsicht geboten, weil Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden können. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

13. BERGBAUBEEINFLUSSUNG

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

14. DENKMALSCHUTZ, DENKMALPFLEGE

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler, kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h.; Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in den natürlichen Bodenbeschaffenheiten, entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband

Westfalen-Lippe, Westf.Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege Münster unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

15. LANDWIRTSCHAFT

Der südliche Teil des Plangebietes wird als Ackerfläche genutzt. Durch die stark städtisch beanspruchten Rahmenbedingungen ist die landwirtschaftliche Nutzung in ihrer Quantität eingeengt und erhält so eine geringfügige Verwendbarkeit.
Durch die relativ kleinflächige Beanspruchung durch des Plangebiet sind keine existenzgefährdenden Auswirkungen auf die Betriebsform festzustellen.

16. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	8410 qm
Ausweisung	
Mischgebiet	5840 qm
öffentliche Grünfläche	1840 qm
Verkehrfläche	730 qm

17. FINANZIERUNG/ KOSTEN

Die Finanzierung der Erschließung des Baugebietes wird durch die Erschließungs-gesellschaft gesichert. Die Planung und Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen (Straßen und Kanäle) und die naturschutzrechtlichen Ausgleichmaßnahmen werden aufgrund eines städtebaulichen Vertrages durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten ausgeführt. Für die Maßnahmen müssen keine Haushaltsmittel veranschlagt werden.
Die Versorgung erfolgt durch die zuständigen Versorgungsträger.

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

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

Marl, 13.05.2013
Der Bürgermeister
Im Auftrag

L.S. gez. Reynoss

Dipl. – Ing.

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 194 a

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtgebietes Marl im Stadtteil Sickingmühle. Nördlich der Marler Straße K22 und östlich der Hammer Straße auf der ehemals bebauten Hoffläche "Schwedenhof" am Wellkampweg.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt: Emscher-Lippe ist der Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist die Gebietsfläche als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 194 a wurde vom Rat am 27.06.2001 beschlossen. Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 194 a wurden die Voraussetzungen geschaffen, auf dem Gelände des ehemaligen Schwedenhofes östlich der Hammer Straße für die ortsteilbezogene Versorgung in Sickingmühle einen Verbrauchermarkt zu errichten.

Auf der Grundlage der im Jahre 2001 durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der gesicherten Erschließung erfolgte die Zulässigkeitserklärung zur Errichtung des Verbrauchermarktes nach § 33 BauGB. Danach wurde das Bauleitplanverfahren nicht weitergeführt.

Durch die geplante Erweiterung des mittlerweile bestehenden Verbrauchermarktes ist eine Änderung der im Bebauungsplan Nr. 194 a festgesetzten Baugrenzen erforderlich. Hierzu wird das bisher festgesetzte Baufenstern nach Osten um 10,00 m erweitert.

Durch den Eingriff der geplanten Bebauung bzw. Versiegelung in dem bestehenden Bereich wird ein Ausgleich erforderlich. Aufgrund des hohen Baumbestandes und dessen Alter ist eine Ausgleichbarkeit für Eingriffe in den Bestand nur schwerlich gegeben. Es ist deshalb Planungsvoraussetzung, dass der Baumbestand in seinem wesentlichen Bestandteil langfristig erhalten bleibt. Diese Voraussetzung führt zur Festsetzung der Flächen zum Erhalt der Bäume und gewährleistet so die Eingriffsvermeidung in den Baumbestand.

Der Eingriff innerhalb des Plangebietes erfolgt durch die bauliche Entwicklung auf den Flächen der ehemaligen Hofanlage sowie der südlich angrenzenden Ackerfläche. Für die Kompensationsmaßnahmen sind Flächen außerhalb des Plangebietes entlang der nördlichen Seite der Marler Straße vorgesehen.

Zur Sicherung und den Erhalt der bestehenden Baumreihe im nördlichen Teil des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche sowie die Sicherung zum Erhalt der Bäume.

Durch die erweiterten überbaubaren Flächen nach Osten erfolgt keine Veränderung der Versiegelung. Die betroffenen Flächen werden zurzeit als Bewegungsflächen für Anlieferverkehre genutzt. Auch sind die im ersten Bebauungsplanentwurf vorgesehenen drei Baumstandorte aus Gründen der Befahrbarkeit der Flächen nicht angepflanzt worden. Die drei Baumanpflanzungen werden in ihrem Standort zu der östlichen Grundstücksgrenze verschoben. Somit verbleiben die Baumanpflanzungen im Geltungsbereich und führen zu keinem Konflikt mit anderen Nutzungen im Plangebiet.

Insgesamt kann der Eingriff im Plangebiet nur zu 15% kompensiert werden.
Die Kompensationsflächen für das Defizit sollen im südlich angrenzenden Bereich parallel der Marler Straße erfolgen. Dabei soll entlang der Marler- und Hammer Straße die Anlage einer Baumallee vorgesehen werden. Diese Kompensationsmaßnahme steht im Zusammenhang der Zielsetzung zum FNP mit der Ausweisung von Trenn- und Schutzgrün. Der Gründordnungsplan mit den bezeichneten Maßnahmen ist Bestandteil der Festsetzung und Teil des Bebauungsplans.

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

Der Umweltbericht wurde erstellt auf der Grundlage des Rechtsstatus des § 33, der Baugenehmigung und des städtebaulichen Vertrages. Es verbleiben nach der Umsetzung der durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Umweltprüfung hat ergeben, dass mit der geplanten Erweiterung des vorhandenen Gebäudes keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, den Menschen und seine Gesundheit oder auf Sachgüter haben wird.

Auswirkungen durch Lärmimmissionen bestehender Betriebe östlich der Hammer Straße auf das Plangebiet sind in ihrer Konfliktsituation durch den Ausschluss von Wohnnutzung innerhalb des Planbereiches im ausreichenden Maße berücksichtigt.
Die festgesetzten zu bebauenden Flächen im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes werden unverändert als Bauflächen ausgewiesen. Mit der Änderung werden die Belange des Artenschutzes im Sinne des § 44 ff BNatSchG nicht berührt.

Lärmimmissionsauswirkungen durch das Plangebiet gegenüber der bestehenden Wohnbebauung und den zukünftigen Wohnbauentwicklungsflächen sind durch die Zuordnung der Verkehrserschließung und der Anordnung der Stellplätze für den ruhenden Verkehr sowie deren Frequentierung nicht zu erwarten.
Die Stellplätze liegen auf der abgewandten Seite zu der zukünftigen bzw. bestehenden Wohnbebauung und werden durch den Baukörper sowie die bestehende und zu erhaltende Vegetation in ihrer Immissionsausbreitung eingeschränkt. Eine Überschreitung der erforderlichen Orientierungswerte ist durch die Frequentierung der Parkplätze gegenüber der Wohnnutzung nicht festzustellen.

Die im Bebauungsplan 194 a festgesetzten Gebietszuweisungen und Verkehrsflächen entsprechen den Anforderung und Rahmenbedingungen innerhalb des Plangebietes und den zukünftigen angrenzenden baulichen Entwicklungsmöglichkeiten.
Durch die geplante Änderung der mittlerweile bestehenden baulichen Anlage ist keine Veränderung auf die Auswirkungen gegenüber der Erstplanung festzustellen.

Die Zuordnung für den ruhenden Verkehr (Stellplätze) ist so gewählt, dass negative Auswirkungen auf die bestehenden Situationen und Nutzungen auszuschließen sind.

Die Anlage der Stellplätze und die Zufahrtsmöglichkeit von der Hammer Straße gewährleistet, dass Behinderungen im Verkehrsbereich und auch mögliche Immissionsauswirkungen auf die bestehenden und zukünftigen Wohnnutzungen vermieden werden.
Ebenfalls führt die Ausrichtung der bebaubaren Flächen zu einem verträglichen Umgang mit den Freiflächen und vermeidet die Erheblichkeit des Eingriffs innerhalb der bestehenden Vegetationsräume.

Durch die Aufnahme in das Ordnungsgefüge der bestehenden Nutzung östlich und westlich der Hammer Straße wird eine städtebauliche Zuordnung gewährleistet.

Aufgestellt: 21.02.2013