# Bebauungsplan Nr. 198
# „Vor den Büschen“

## BEGRÜNDUNG



**Bebauungsplan Nr. 198 "Vor den Büschen" der Stadt Marl
für den Bereich zwischen Bahnhofstraße und der Straße „Vor den Büschen“**

**- Begründung –**

**Teil 1 Städtebauliche Begründung**

1. Anlass zur Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes ..... 3
2. Räumlicher Geltungsbereich ..... 5
3. Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse ..... 5
4. Bebauungsplanverfahren..... 6
5. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen ..... 7
5.1 Landes- und Regionalplanung..... 7
5.2 Flächennutzungsplan..... 8
5.3 ISEK ..... 8
6. Sonstige städtebauliche Planungen mit Ratsbeschlüssen..... 9
6.1 Einzelhandelskonzept..... 9
6.2 Vergnügungsstättenkonzept ..... 9
7. Inhalt des Bebauungsplanes ..... 10
7.1 Einzelhandel ..... 10
7.2 Vergnügungsstätten..... 15
8. Belange des Umweltschutzes..... 15
8.1 Artenschutz..... 15
9. Sonstige Belange ..... 17
10. Entwurfsverfasser..... 18

**Anlage:**

Artenschutzprotokoll

## 1. Anlass zur Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist heute durch ein Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung geprägt, wobei die gewerbliche Nutzung, die im Schwerpunkt von der Bahnhofstraße und dem westlichen Abschnitt der Straße „Vor den Büschen“ erschlossen wird, dominiert. Die untergeordneten Wohngebäude liegen in den Randbereichen und werden über den nördlichen Abschnitt der Straße „Vor den Büschen“ und der Straße „Zur Höhe“ erschlossen. Besonders auffällig ist der Bestand von vier Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben.

Eine Filiale des Lebensmitteldiscounters Penny gab es bereits 1997 auf dem Grundstück Bahnhofstraße 131, die durch Um- und Ausbau eines bestehenden Betriebsgebäudes entstanden und ca. 10 Jahre später in einen Neubau an der Bahnhofstraße 121-123 umgezogen ist. Vor gut 20 Jahren kamen Filialen von Aldi Nord (Bahnhofstraße 119) und Netto Markendiscount (Vor den Büschen 33) hinzu. Der ANI-Markt mit einem Angebot vor allem türkischer Lebensmittel ist vor ca. 5 Jahren in die Räumlichkeiten des ehemaligen Penny-Marktes eingezogen. Für sich genommen liegen die Verkaufsflächen jeweils unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, zusammengenommen haben die Lebensmittelmärkte allerdings eine Verkaufsfläche von fast 3.000 m². Das Gebiet liegt am südlichen Rand des Gewerbegebiets Sinsen-Lenkerbeck. Bezeichnend ist auch, dass innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs des Plangebiets nur begrenzt Wohnnutzung zu finden ist (südlich Bahnhofstraße, Wohngebiet am Nonnenbusch) und es sich folglich um einen am Autokunden orientierten Einzelhandelsstandort handelt. Dieser steht in direkter Konkurrenz zu den wohnungsnahen Versorgern in Sinsen (Netto Marken-Discount) und am Ovelheider Weg (EDEKA mit Getränkemarkt). Daneben sind in dem Gebiet noch zwei weitere Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Zum einen ein Handel mit Elektromobilen und zum anderen ein Handel mit Gebrauchtwagen, der mit einer Verkaufsfläche von ca. 920 m² oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegt.

Durch die bestehende Einzelhandelsagglomeration sowie die gute verkehrliche Anbindung des Gebietes über die Bahnhofstraße (L 798), besteht eine Standortgunst, die bei den bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben Erweiterungswünsche zur Anpassung an die marktgängigen Betriebsgrößen nach sich zieht.

Das Plangebiet liegt heute im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben relevante nähere Umgebung stellt sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstrukturen zwischen Bahnhofstraße und „Vor den Büschen“ aufgrund des überwiegenden Anteils der gewerblichen Nutzung nicht als faktisches Mischgebiet sondern als Gemengelage dar. Insofern können großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht mit dem Verweis darauf, dass diese nur in Sondergebieten zulässig sind abgelehnt werden. Vielmehr ist relevant, ob sich ein solches Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen würde. Mit dem großflächigen Autohandel im Plangebiet besteht in der näheren Umgebung ein Vorbild für großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet könnten in der Folge nur dann abgelehnt werden, wenn von ihnen nachweislich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten wären. Dies ist bei Erweiterungen bestehender

Einzelhandelsbetriebe häufig nicht der Fall. Auch Nutzungsänderungen bestehender Betriebe zugunsten anderer zentrenrelevanter Sortimente (bspw. Non-Food-Discounter) wären ohne verbindliches Planungsrecht nicht ohne weiteres abzuwenden.

Das Plangebiet liegt nach dem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Marl (EHZK 2017)[1] außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche (ZVB). Auch dienen die im Plangebiet ansässigen Lebensmittelanbieter nicht der flächendeckenden Nahversorgung. Im EHZK 2017 werden die Einzelhandelsbetriebe an dem Standort Bahnhofstraße/ Vor den Büschen als dezentraler Standort bewertet. Die Agglomeration von Lebensmittelmärkten steht, mit ihrem nahversorgungs- bzw. zentrenrelevantem Sortiment gemäß Marler Liste in Konkurrenz zum Zentrengefüge der Stadt. Im Plangebiet sollen nach den Zielsetzungen und Empfehlungen des EHZK 2017 zum Schutz und zur Stärkung der integrierten Versorgungslagen die bestehenden Einzelhandelsbetriebe auf ihren Bestand begrenzt werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 198 „Vor den Büschen“ ist deshalb dringlich geboten. Ziel des Bebauungsplans ist die Regulierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen zur Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in Marl. Im gleichen Zuge sollen mit dem Bebauungsplan die Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Marl (VSK 2021)[2] in verbindliches Planungsrecht umgesetzt werden.

Derzeit finden sich im Plangebiet keine Vergnügungsstätten. Die nächstgelegenen Vergnügungsstätten sind ein Wettbüro westlich des Plangebiets an der Bahnhofstraße in einer Entfernung von ca. 250 m, eine Spielhalle im Umfeld des Bahnhofs Sinsen (ca. 450 m) sowie ein Swingerclub im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet (Luftlinie ca. 130 m). Durch die gute verkehrliche Anbindung des Gebiets über die Bahnhofstraße (L 798) und die Nähe des Sinsener Bahnhofs bietet das Plangebiet Standortvorteile, die auch für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten interessant sind. Mit Blick auf die vorhandene Gemengelage und die in der näheren Umgebung vorhandenen Vergnügungsstätten, könnte eine Vergnügungsstätte im Plangebiet planungsrechtlich nicht ohne Weiteres abgelehnt werden. Das Plangebiet liegt nach dem VSK 2021 außerhalb der Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten. Für das Plangebiet wird ein Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen und soll, um die Gebietsqualität zu wahren, festgesetzt werden. Die Wahrung der Gebietsqualität zielt dabei nicht auf den Schutz einzelner bestehender Nutzungen ab, sondern darauf, eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets als solches zu verhindern.

---

1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Marl, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, November 2016, durch den Rat der Stadt Marl am 16.02.2017 beschlossen, einschließlich der Teilfortschreibung zur Anpassung des ZVB Polsum, Februar 2023, beschlossen am 15.06.2023, sowie Aktualisierung für die Standortagglomerationen „Zechenstraße“ und „Dümmerweg“, Mai 2024, beschlossen am 27.06.2024

2 Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten für die Stadt Marl, Dr. Donato Acocella – Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, Dortmund, Juli 2021, durch den Rat der Stadt Marl am 25.11.2021 beschlossen

Die Notwendigkeit planungsrechtlich tätig zu werden, beschränkt sich für das Gebiet zwischen Bahnhofstraße und der Straße Vor den Büschen aktuell ausschließlich auf die Frage der (Un-)Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungs-stätten. Andere Aspekte, die eine darüber hinaus gehende städtebauliche Ordnung erfordern, sind mit Blick auf das vollständig baulich entwickelte und in Nutzung befindliche Plangebiet nicht erkennbar. Vor diesem Hintergrund ist beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 198 gemäß § 9 Abs. 2a und Abs. 2b BauGB als einfachen Bebauungsplan mit dem Ziel der Erhaltung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Marl - insbesondere des Nebenzentrums Hüls – sowie dem Ziel, Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen und der Gebietsqualität durch Vergnügungsstätten zu verhindern, aufzustellen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 3,1 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Sinsen – Lenkerbeck an einer der Hauptverkehrsachsen in Marl, der Bahnhofstraße (L 798). Nach Norden schließt sich das 37 ha große Gewerbe- und Industriegebiet Sinsen – Lenkerbeck an. Im Osten liegt die Bahnstrecke Münster-Essen mit dem Bahnhof Marl-Sinsen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Straße „Vor den Büschen“;
- im Osten durch die westliche Grenze der Straße „Zur Höhe“;
- im Süden durch die nördliche Grenze der Bahnhofstraße und
- im Westen durch die östliche und nördliche Grenze des Grundstücks Bahnhofstraße Nr. 98, die nördliche Grenze des Flurstücks 315, die östliche Grenze des Flurstücks 553, die südliche Grenze der Grundstücke „Vor den Büschen“ Nr. 39 und 41, sowie die südliche und östliche Grenze des Grundstücks „Vor den Büschen“ Nr. 37.

## 3. Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist erschlossen und vollständig entwickelt, alle Grundstücke finden sich in Nutzung.

Das Gebiet ist heute deutlich durch die ansässigen Einzelhandelsnutzungen geprägt. Auf mehr als der Hälfte der Fläche des Plangebiets bestehen mit drei Lebensmitteldiscountern und einem türkischen Lebensmittelmarkt reine Einzelhandelsnutzungen. Daneben sind ein Handel mit Elektromobilen sowie ein Handel mit Gebrauchtwagen ansässig. Im Plangebiet finden sich außerdem eine Firma für Hörgeräteakustik, ein Büro für Elektrotechnik, ein Imbiss und ein Grundstück mit gewerblichem Leerstand sowie ein Versorgungsgebäude der Telekom und eine Trafostation.

Neben diesen gewerblichen Nutzungen existieren zwei deutlich untergeordnete Bereiche mit Wohnhäusern an den Straßen „Zur Höhe“ und „Vor den Büschen“.

Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend bebaut und versiegelt (Stellplatzanlagen, Ausstellungs- und Lagerflächen). Unversiegelte Flächen und Grünstrukturen finden sich nur sehr untergeordnet in den Randbereichen der Grundstücke und

als einzelne Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlagen, sowie in den Hausgärten der Wohngebäude.

Die Grundstücke befinden sich entweder im Eigentum von einer oder mehreren Privatpersonen oder im Eigentum von Immobiliengesellschaften. Zum Teil besteht zwischen ansässigem Betrieb und Grundstückseigentümer eine unmittelbare Verbindung. Bei der Wohnnutzung handelt es sich überwiegend um Eigenheime. Als öffentliche Fläche findet sich im Plangebiet die Verkehrsfläche „Vor den Büschen“.

Im Norden jenseits der Straße „Vor den Büschen“ besteht eine kleinteilige gewerbliche Nutzung mit zugeordneten Betriebswohnungen. Diese bildet den Übergang zum Industrie- und Gewerbegebiet Sinsen-Lenkerbeck, welches sich nach Norden erstreckt. In den anderen Richtungen schließen sich Bereiche mit überwiegender Wohnnutzung an.

## 4. Bebauungsplanverfahren

Im Hinblick auf die planungsrechtliche Ausgangslage befindet sich das Plangebiet heute im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der für die Ortsteile Lenkerbeck und Sinsen 1977 erlassenen Satzung über die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Am 14.12.2000 wurde erstmalig für diesen Bereich ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Marl gefasst, um ordnend in die bestehende Gemengelage, die damals noch freie Grundstücke aufwies, einzugreifen. Das Bebauungsplanverfahren wurde jedoch nicht weiterverfolgt.

In seiner Sitzung am 24.09.2015 hat der Rat die Aufhebung des bestehenden Aufstellungsbeschlusses sowie die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 198 beschlossen. Auf Grundlage des EHZK aus 2008 und der bereits anstehenden Aktualisierung des EHZK sowie mit Blick auf die inzwischen hinzugekommenen Einzelhandelsbetriebe zielte der Aufstellungsbeschluss im Schwerpunkt auf eine Umsetzung der Empfehlungen des EHZK und eine entsprechende Regulierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen ab. Aufgrund begrenzter personeller Ressourcen konnte das Bebauungsplanverfahren in den folgenden Jahren nicht weiterverfolgt werden. Die Überplanung der vorhandenen Gemengelage mit einem qualifizierten Bebauungsplan stellte sich als sehr komplex dar. So wären verschiedene Fachbelange einschließlich die des Umweltschutzes für das Plangebiet detailliert abzuarbeiten gewesen.

Da es bei der Zielsetzung des Bebauungsplans im Schwerpunkt um die Umsetzung der Empfehlungen des EHZK und um den Schutz und die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet geht, hat die Stadt sich entschieden, von einem qualifizierten Bebauungsplan abzusehen und einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung aufzustellen. Der Bebauungsplan beschränkt sich dabei auf Festsetzungen zur zulässigen, ausnahmsweise sowie nicht zulässigen Art der Nutzung und kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden. Der Beschluss dazu und die Aufhebung des vorhergehenden

Aufstellungsbeschlusses wurde vom Rat in seiner Sitzung am 05.05.2022 gefasst. In der gleichen Sitzung wurde eine Satzung über eine Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 198 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.05.2022 und die Veränderungssperre am 16.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Veränderungssperre läuft am 17.09.2024 aus. Es ist beabsichtigt die Veränderungssperre um ein Jahr zu verlängern.

Mit Blick auf die Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzepts wurden im Nachgang des Aufstellungsbeschlusses die Zielsetzungen um die Regulierung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erweitert. Der einfache Bebauungsplan basiert damit zusätzlich auf § 9 Abs. 2b BauGB.

Der Bebauungsplan wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Dies ist für die Aufstellung von einfachen Bebauungsplänen auf Grundlage von § 9 Abs. 2a und 2b in § 13 Abs. 1 BauGB ausdrücklich vorgesehen. Die dort unter Nr. 1 bis 3 formulierten Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall erfüllt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Auch bedarf es keiner Umweltprüfung oder eines Umweltberichts.

Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit. Der Rat der Stadt Marl hat in seiner Sitzung am 27.09.2018 beschlossen, die Belange von Kindern und Jugendlichen in allen bedeutsamen Projekten der Stadt- und Verkehrsplanung durch intensivere Beteiligungsverfahren einzubinden. Da der Bebauungsplan auf die Überplanung vorhandener Strukturen, die im Schwerpunkt gewerblich geprägt sind, abzielt, werden die Belange von Kindern und Jugendlichen erkennbar nicht berührt. Auf eine eigenständige Kinder- und Jugendbeteiligung wird deshalb verzichtet.

Die Veröffentlichung des Entwurfs im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 01.10.2024 bis einschließlich 06.11.2024. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

## 5. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

### 5.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan für Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)[3] ist die Stadt Marl als Mittelzentrum mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern der Ballungsrandzone zugeordnet.

Im Hinblick auf die im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsnutzungen bzw. die beabsichtigten, die Einzelhandelsnutzung regulierenden, Festsetzungen sind die Zielsetzungen des LEP NRW zum großflächigen Einzelhandel zu beachten. Die im Plangebiet bestehenden Einzelhandelsnutzungen sind, wenn auch für sich genommen mit Verkaufsflächen unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, als Teil einer Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Ziels 6.5-8 zu werten. Nach den dort

[3] LEP 2017, Fassung nach der 1. Änderung, in Kraft seit 06.08.2019

formulierten Zielsetzungen haben die Gemeinden in den Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten entgegenzuwirken. Die insofern veranlasste Steuerung der Einzelhandelsbelange wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes geleistet.

Regionalplan

Im Regionalplan Ruhr[4] liegt das Plangebiet im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

Nach den Zielen des LEP NRW ist im ASB außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in der Regel kein Raum für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Einer Verfestigung und Erweiterung solcher bestehender Einzelhandelsagglomerationen ist entgegenzuwirken.

Diesen Zielen wird Rechnung getragen, indem restriktive Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden.

## 5.2 Flächennutzungsplan

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Marl[5] als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Da in dem einfachen Bebauungsplan kein Baugebiet nach BauNVO festgesetzt wird, stellt sich die Frage, ob der Bebauungsplan aus dem aktuellen FNP entwickelt wird, nur bedingt. Die zur Begrenzung der Einzelhandelsnutzung und von Vergnügungsstätten getroffenen Festsetzungen widersprechen der Darstellung als gewerblicher Baufläche nicht.

## 5.3 ISEK

Im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets sind keine Maßnahmen des ISEK[6] verortet.

Darüber hinaus ist für den Bebauungsplan das im ISEK stadtweite Projekt G2 „Steuerung des Einzelhandels“ von Bedeutung. Eine wesentliche Maßnahme dieses Projektes ist die konsequente Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in Bauleitplanverfahren. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient dieser Maßnahme.

---

4 Regionalplan Ruhr, in Kraft seit 28.02.2024

5 FNP der Stadt Marl, wirksam seit 13.05.1981, zuletzt geändert durch 99. Änderung mit Wirksamkeit vom 07.11.2023

6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Marl 2025+ „Stadt der Möglichkeiten“, ASTOC/ Post • Welters/ Prof. Dr. Spars, Marl/ Köln/ Dortmund, September 2016, durch den Rat der Stadt Marl am 23.06.2016 beschlossen, derzeit in Fortschreibung

## 6. Sonstige städtebauliche Planungen mit Ratsbeschlüssen

### 6.1 Einzelhandelskonzept

In der Vorgängerversion des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus 2008[7] war für den Bereich Sinsen-Lenkerbeck ein Nahversorgungszentrum mit einer zweipoligen Struktur abgegrenzt worden. Während der östliche Teil den Bereich jenseits der Bahnlinie um den Bahnhof herum erfasste, umgrenzte der westliche Teilbereich die an der Bahnhofstraße angesiedelten Lebensmitteldiscounter. Zu dem Zeitpunkt waren im Plangebiet bereits Penny, Aldi und Netto (früher Plus) ansässig.

Im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept[8] der Stadt Marl (EHZK 2017) liegt das Plangebiet dagegen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt. Nach den Ausführungen des Gutachterbüros fehlen hier ausreichend ergänzende Einzelhandelsbetriebe und Komplementärnutzungen wie Dienstleistungen und Gastronomie, so dass es insgesamt an Substanz für die Annahme eines zentralen Versorgungsbereichs fehlt. Auch weist der Standort an der Bahnhofstraße eine vergleichsweise geringe Bevölkerungszahl im fußläufigen Umfeld auf und dient nicht der flächendeckenden Nahversorgung. Der dezentrale Standort ist als eine am Autokunden orientierte Agglomeration von Lebensmittel-SB-Betrieben zu werten.

Nach den Handlungsempfehlungen des EHZK 2017 sollten unter Berücksichtigung der landesplanerischen Zielsetzungen (Ziel 6.5-8) die bestehenden Einzelhandelsbetriebe auf ihren derzeitigen Bestand begrenzt werden.

### 6.2 Vergnügungsstättenkonzept

Nach dem Vergnügungsstättenkonzept[9] der Stadt Marl (VSK 2021) liegt das Plangebiet außerhalb der Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten. Nach den Empfehlungen des Konzepts sollen für das Plangebiet zum Schutz der Wohnnutzung und der Einzelhandelsstrukturen Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden.

Die nächstgelegenen Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten sind der Bereich an der Hülsbergstraße im Gewerbe- und Industriegebiet Lenkerbeck (Luftlinie ca. 1.000 m) sowie der Bereich östlich der Gräwenkolkstraße (Luftlinie ca. 700 m).

---

**7** Stadt Marl, Einzelhandels- und Zentrenkonzept – Fortschreibung -, Junker und Kruse Stadtforschung ▪ Planung, Dortmund, April 2008

**8** a.a.O.

**9** a.a.O.

## 7. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 198 „Vor den Büschen“ soll als einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche - insbesondere des Nebenzentrums in Hüls - und im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie nach § 9 Abs. 2b BauGB zur Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aufgestellt werden. Der Bebauungsplan beschränkt sich dabei auf Festsetzungen zur zulässigen, ausnahmsweise sowie nicht zulässigen Art der Nutzung.

Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan ausschließlich Festsetzungen zu Einzelhandelsbetrieben und -nutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kern- und Randsortimenten der Marler Liste sowie Festsetzungen zu Vergnügungsstätten getroffen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 198 „Vor den Büschen“ richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB. Ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor.

### 7.1 Einzelhandel

Einzelhandelsbetriebe und -nutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe und -nutzungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind zulässig, wenn die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente gemäß Marler Liste in der Summe einen Anteil von 10 % an der Gesamtverkaufsfläche (Randsortiment) des jeweiligen Betriebs nicht überschreiten.

Mit dem festgesetzten Zulässigkeitsrahmen für Einzelhandelsbetriebe und -nutzungen werden die ansässigen Lebensmitteldiscounter und der türkische Lebensmittelmarkt auf den passiven Bestandsschutz verwiesen. Der bestehende Handel mit Elektromobilen und der großflächige Einzelhandel mit Gebrauchtwagen (beide Bahnhofstraße 101) bleiben aufgrund des nicht zentrenrelevanten Kernsortiments weiter zulässig.

Bislang waren auf Grundlage des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) unter Berücksichtigung der Gemengelage Einzelhandelsbetriebe unabhängig von ihrem Sortiment zulässig. Aufgrund des bestehenden großflächigen Autohandels besteht in der näheren Umgebung auch ein Vorbild für eine Erweiterung in die Großflächigkeit.

Da durch den Bebauungsplan Nr. 198 die Zulässigkeit bestimmter Einzelhandelsnutzungen gegenüber der planungsrechtlichen Ausgangssituation (§ 34 BauGB, unbeplanter Innenbereich) aufgehoben wird, können Planungsschadensansprüche nach § 42 BauGB nicht ausgeschlossen werden. Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und -nutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimenten als Kernsortiment wird in die derzeit ausgeübte Nutzung mehrerer Betriebe eingegriffen. Nach § 42 BauGB besteht in diesen Fällen ein Entschädigungsanspruch,

wenn durch die Aufhebung der bisher zulässigen Nutzung eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Die Höhe der Entschädigung bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des jeweiligen Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der planerischen Beschränkung ergibt.

Der Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist erforderlich, um eine weitere Verfestigung und Ausdehnung der Agglomeration zu verhindern. Hierbei kann den vorhandenen Betrieben auch kein „erweiterter Bestandsschutz“ gewährt werden. Angesichts der erreichten Größe und Intensität der Lebensmitteleinzelhandelsnutzungen im Gebiet würde dies das städtebauliche Ziel einer langfristigen Bereinigung zugunsten der Stärkung des Zentrengefüges der Stadt Marl und der wohnungsnahen Versorgung konterkarieren.

Lebensmitteldiscounter

Der auf dem Grundstück Vor den Büschen 33 ansässige Netto-Markendiscount ist ein Filialbetrieb eines deutschlandweit im Lebensmittelbereich agierenden Konzerns und gehört zur EDEKA-Gruppe. Im Marler Stadtgebiet gibt es insgesamt 7 Verkaufsstätten von Netto, eine davon in Marl-Sinsen, die dort die wohnungsnahe Versorgung sicherstellt.

Der Lebensmitteldiscounter wurde ausgehend von einem Bauantrag im Jahr 2003 mit einer Verkaufsfläche von 709,14 m² (692,74 m² zzgl. 16,40 m² Windfang) genehmigt. Im gleichen Verfahren wurde eine baulich mit dem Markt verbundene Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von 13,56 m² (56,22 m² Nutzfläche) genehmigt, die nach heutigem Stand der Rechtsprechung, auf die Gesamtverkaufsfläche anzurechnen ist. Im Ursprung wurde demnach eine Verkaufsfläche von insgesamt 723 m² genehmigt. 2015 wurde eine Bauvoranfrage zur Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes auf eine Verkaufsfläche von 903 m² und zur Erweiterung der bestehender Bäckerei um ein Cafè gestellt. Es wurde eine Verträglichkeitsanalyse vorgelegt. Die Bauvoranfrage wurde positiv beschieden, da nach dem zu der Zeit aktuellen EHZK 2008[10] der Standort innerhalb des zweipoligen zentralen Versorgungsbereichs Sinsen-Lenkerbeck lag. Die Verlängerung des Vorbescheids wurde auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan aus dem Jahr 2015 dagegen zurückgestellt, da nach dem aktuellen EHZK 2017, aufgrund mangelnder Substanz an ergänzenden Nutzungen zum Einzelhandel (Gastronomie, Dienstleistung), in Sinsen-Lenkerbeck kein zentraler Versorgungsbereich mehr ausgewiesen wurde und sich damit die Sachlage zur Beurteilung des Vorhabens verändert hat. Zwischenzeitlich wurde die Bäckereifiliale aufgegeben und das Vorhaben nicht weiterverfolgt

Durch den nun geplanten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten wird der Netto auf den passiven Bestandschutz verwiesen. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der bestehenden Nutzung sind nicht möglich. Ohne den Bebauungsplan wären nach § 34 BauGB Änderungen und Erneuerungen, aber auch Erweiterungen der

[10] a.a.O.

Verkaufsfläche, sofern von ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind, zulässig.
Nach dem aktuellen Retail Real Estate Report[11] betrug 2022 die durchschnittliche Verkaufsfläche der Netto Marken-Discount-Märkte 811 m². Diese ist in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen, 2020 lag sie nach einer Statistik des EHI Retail Institute[12] noch bei 790 m². Neue Standorte werden nach der Expansionsbroschüre von Netto ab einer Verkaufsfläche von 800 m² entwickelt[13]. Der bestehende Markt mit 709 m² Verkaufsfläche gehört demnach eher zu den kleinen Netto-Märkten. Mit Blick auf die Standortvorteile der Agglomeration von Lebensmittelanbietern an der Bahnhofstraße/ Vor den Büschen ist aber zu erwarten, dass die Fortführung der Nutzung trotzdem wirtschaftlich möglich ist. Die Ausübung der verwirklichten Nutzung wird nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert.

Das Grundstück und die Immobilie befinden sich in Privateigentum. Durch die im Rahmen der Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans bzw. den Anforderungen des § 34 BauGB bestehende Bandbreite möglicher Nutzungen verbleiben – auch bei einer Aufgabe der Netto Filiale - realistische Nutzungsmöglichkeiten, so dass sowohl eine Vermietung als auch eine Vermarktung durch den Bebauungsplan nicht unzumutbar erschwert wird.

Der auf dem Grundstück Bahnhofstraße 119 ansässige Aldi-Markt (Aldi Nord) ist ein Filialbetrieb eines europaweit im Bereich Lebensmitteleinzelhandel agierenden Konzerns. Im Marler Stadtgebiet gibt es insgesamt 4 Verkaufsstätten von Aldi Nord.

Der Lebensmitteldiscounter wurde ausgehend von einem Bauantrag im Jahr 2001 im Ursprung mit einer Verkaufsfläche von 706,02 m² genehmigt. 2012 wurde eine Erweiterung auf 799,95 m² Verkaufsfläche (incl. 14,26 m² Pfandvorraum) beantragt und genehmigt.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten wird der Betrieb auf den passiven Bestandschutz verwiesen. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der bestehenden Nutzung sind nicht möglich. Ohne den Bebauungsplan wären nach § 34 BauGB Änderungen und Erneuerungen, aber auch Erweiterungen der Verkaufsfläche, sofern von ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind, zulässig.

Nach dem aktuellen Retail Real Estate Report[14] betrug 2022 die durchschnittliche Verkaufsfläche der Aldi Nord-Märkte 943 m². Diese ist in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen, 2020 lag sie nach einer Statistik des EHI Retail Institute[15] noch bei 850 m². Nach eigenen Unternehmensaussagen ist im Rahmen der Expansion die

---

**11** 18. Retail Real Estate Report, Hahn Gruppe, Bergisch Gladbach, September 2023

**12** Durchschnittlichen Verkaufsfläche der Discountmärkte der führenden Lebensmittel-Discounter in Deutschland im Jahr 2020 (in Quadratmetern), handelsdaten.de, 2024

**13** Expansionsbroschüre Netto, netto-online.de/unternehmen/Expansion.chtm

**14** a.a.O.

**15** a.a.O.

Mindestgröße für neue Standorte eine Verkaufsfläche von 800 m²[16]. Der bestehende Markt mit 800 m² Verkaufsfläche gehört demnach eher zu den kleinen Aldi Nord-Märkten. Mit Blick auf die Standortvorteile der Agglomeration von Lebensmittelanbietern an der Bahnhofstraße/ Vor den Büschen ist aber zu erwarten, dass die Fortführung der Nutzung trotzdem wirtschaftlich möglich ist. Die Ausübung der verwirklichten Nutzung wird nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert.

Die Immobilie gehört einer konzernzugehörigen Gesellschaft. Für den Fall, dass der Aldi-Standort aufgegeben würde, wäre der Verkauf des Grundstücks und der Immobilie wahrscheinlich. Durch die im Rahmen der Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans bzw. den Anforderungen des § 34 BauGB bestehende Bandbreite möglicher Nutzungen verbleiben für die Immobilie realistische Nutzungsmöglichkeiten, so dass sowohl eine Vermietung als auch eine Vermarktung durch den Bebauungsplan nicht unzumutbar erschwert wird.

Der auf dem Grundstück Bahnhofstraße 121 bis 123 ansässige Penny-Markt ist ein Filialbetrieb eines europaweit im Lebensmittelbereich agierenden Konzerns und gehört zur REWE-Gruppe. Im Marler Stadtgebiet gibt es insgesamt 3 Verkaufsstätten.

Der Lebensmitteldiscounter wurde ausgehend von einem Bauantrag im Jahr 2007 mit einer Verkaufsfläche von 799,51 m² (764,61 m² zzgl. 22,12 m² Windfang und 12,78 m² Pfandvorraum) genehmigt. Im gleichen Verfahren wurde ein mit dem Markt baulich verbundener Backshop mit einer Verkaufsfläche von 40,05 m² genehmigt, die nach heutigem Stand der Rechtsprechung auf die Gesamtverkaufsfläche anzurechnen ist. Im Ursprung wurde hier demnach eine Verkaufsfläche von knapp 840 m² genehmigt. Der Backshop wurde allerdings zwischenzeitlich aufgegeben. 2023 wurde im Rahmen eines Bauantrags der ehemalige Backshop in die Betriebsfläche des Discounters mit einbezogen, der Leergutraum hierhin verlagert und ein zusätzlicher Lagerraum geschaffen. Nach aktuellem Genehmigungsstand hat der Penny-Markt eine Verkaufsfläche von 799,19 m² (786,88 m² incl. Windfang, zzgl. 12,31 m² Pfandvorraum).

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten wird der Betrieb auf den passiven Bestandschutz verwiesen. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der bestehenden Nutzung sind nicht möglich. Ohne den Bebauungsplan wären nach § 34 BauGB Änderungen und Erneuerungen, aber auch Erweiterungen der Verkaufsfläche, sofern von ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind, zulässig.

Nach dem aktuellen Retail Real Estate Report[17] betrug 2022 die durchschnittliche Verkaufsfläche der Penny-Märkte 744 m². Diese ist in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen, 2020 lag sie nach einer Statistik des EHI Retail Institute[18] noch bei 730 m². Der bestehende Markt mit 799 m² Verkaufsfläche hat demnach eine marktgängige Größe, so dass eine Fortführung der Nutzung wirtschaftlich möglich ist.

---

16 Stand-Alone-Filialen, aldi-nord.de/unternehmen/immobilien-und-expansion/standorte-und-immobilien.html

17 a.a.O.

18 a.a.O.

Das Grundstück gehört einer Immobiliengesellschaft, die Immobilie augenscheinlich Penny. Für den Fall, dass der Penny-Standort aufgegeben würde, wäre der Verkauf der Immobilie wahrscheinlich. Durch die im Rahmen der Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans bzw. den Anforderungen des § 34 BauGB bestehende Bandbreite möglicher Nutzungen verbleiben für die Immobilie realistische Nutzungsmöglichkeiten, so dass sowohl eine Vermietung als auch eine Vermarktung durch den Bebauungsplan nicht unzumutbar erschwert wird.

Lebensmittelmarkt

Der auf dem Grundstück Bahnhofstraße 131 seit mehreren Jahren ansässige ANI-Markt ist ein selbständiger inhabergeführter türkischer Lebensmittelmarkt.

Der Markt hat sich im Zuge einer Nachnutzung des bestehenden Gebäudes im Rahmen der Baugenehmigung ohne eigenes bauordnungsrechtliches Genehmigungsverfahren angesiedelt. Ausgangspunkt war zunächst ein Lebensmittelmarkt (Penny-Filiale), der 1997 mit einer Verkaufsfläche von 613,74 m² genehmigt worden ist. Gleichzeitig wurde in dem angrenzenden Gebäude ein Backwarenverkauf mit einer Verkaufsfläche von 37,98 m² genehmigt. Als Nachfolgenutzung wurde 2008 ein Verbrauchermarkt (Dänisches Bettenlager) mit einer Verkaufsfläche von 591,18 m² genehmigt. Die Flächen des Backwarenverkaufs wurden zu Büroflächen umgenutzt. Der derzeit am Standort aktive ANI-Markt nutzt die 1997 entstandene Verkaufshalle. Zwischenzeitlich wurde durch eine Erweiterung und Schließung des Eingangsbereichs die Verkaufsfläche um ca. 46 m² erweitert. Die aktuelle faktische Verkaufsfläche des ANI-Marktes beträgt demnach ca. 660 m².

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten wird der Betrieb auf den passiven Bestandschutz verwiesen. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der bestehenden Nutzung sind nicht möglich. Ohne den Bebauungsplan wären nach § 34 BauGB Änderungen und Erneuerungen, aber auch Erweiterungen der Verkaufsfläche, sofern von ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind, zulässig.

Auf Grund der Selbständigkeit des ANI-Markts gibt es, anders als bei den Filialisten, keine veröffentlichten Verkaufsflächendaten, die zum Vergleich herangezogen werden können. Der ANI-Markt hat einen Kundeneinzugsbereich der über die Stadtgrenzen von Marl hinausgeht, was dafürspricht, dass die derzeitige Verkaufsfläche eine Sortimentsbreite und -tiefe ermöglicht, die den Markt für Kunden attraktiv macht. Ein vergleichbarer Anbieter, Karadag, der im Franchise-System agiert, gibt auf der entsprechenden Seite[19] an, dass eine Filiale mindestens 300 m² Verkaufsfläche haben sollte. Zwar gibt es auch deutlich größere Märkte, wie in Dortmund den größten türkischen Feinkost Supermarkt in Westeuropa mit einer Verkaufsfläche von fast 2.000 m², dabei handelt es sich aber eben um eine Superlative und insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass der bestehende ANI-Markt mit einer Verkaufsfläche von mehr als 600 m² eine durchaus marktgängige Größe aufweist, mit der eine Fortführung der Nutzung wirtschaftlich möglich ist.

[19] https://www.karadag-supermarkt.de/franchise

Das Grundstück und die Immobilie befinden sich in Privateigentum. Durch die im Rahmen der Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans bzw. den Anforderungen des § 34 BauGB bestehende Bandbreite möglicher Nutzungen verbleiben – auch bei einer Aufgabe des ANI-Marktes - realistische Nutzungsmöglichkeiten, so dass sowohl eine Vermietung als auch eine Vermarktung durch den Bebauungsplan nicht unzumutbar erschwert wird.

### 7.2 Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans im Plangebiet zukünftig unzulässig.

Da im Plangebiet bislang keine Vergnügungsstätte besteht, greift die Festsetzung nicht in den Bestandsschutz eines bauordnungsrechtlich genehmigten Betriebs ein.

Durch die im Rahmen der Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans bzw. den Anforderungen des § 34 BauGB bestehende Bandbreite möglicher Nutzungen verbleiben auch bei Ausschluss von Vergnügungsstätten realistische Nutzungsmöglichkeiten, so dass eine Vermarktung oder Vermietung der Immobilien durch den Bebauungsplan nicht unzumutbar erschwert wird.

## 8. Belange des Umweltschutzes

Durch den einfachen Bebauungsplan, der gemäß § 9 Abs. 2a bzw. 2b BauGB ausschließlich Festsetzungen zur (Un-)Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten trifft, die ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig wären, werden die Umweltbelange (Naturschutz, Bodenschutz einschließlich schutzwürdiger Böden, Altlasten, Hochwasserschutz und Starkregengefährdung, Klimaschutz, Immissionsschutz, Anfälligkeit für Störfälle und sonstige Unfälle und Katastrophen) nicht berührt.

### 8.1 Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich gemäß der Verwaltungsvorschrift Artenschutz[20] aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Sie gilt auch für Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

In der nachfolgenden artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP Stufe I) wurde geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Das ca. 3,1 ha umfassende Plangebiet ist vollständig baulich entwickelt und wird im Schwerpunkt gewerblich genutzt.

---

[20] Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) vom 13.04.2010

Das Gebiet wird vornehmlich durch mittelgroße gewerbliche Hallenbauten geprägt. Auch sind die Grundstücke zum überwiegenden Teil versiegelt. Bei den versiegelten Flächen handelt es sich vor allem um Stellplatzanlagen als auch um eine Ausstellungsfläche der ansässigen Einzelhandelsbetriebe. Die Wohngebäude mit ihren Hausgärten machen nur einen sehr untergeordneten Teil in den Randbereichen aus.



Zusätzlich ist das Plangebiet durch einen Störgrad ausgehend von der überwiegend gewerblichen Nutzung, insbesondere durch den An- und Abfahrtsverkehr als auch durch das Verkehrsaufkommen auf der Bahnhofstraße gekennzeichnet.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Regulierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen zur Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Ausschluss von Vergnügungsstätten. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, richtet sich im Übrigen die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Durch den einfachen Bebauungsplan in Kombination mit der Zulässigkeit nach § 34 BauGB werden mit Blick auf die bestehende Bebauung und Nutzung weder eine zusätzliche Bebauung konkret vorbereitet noch eine Nutzungsänderung, die möglicherweise Konflikte mit dem Artenschutz mit sich bringen könnte (bspw. durch Umbau, Abriss oder zusätzliche Lärmimmissionen). Sollte dies zu einem späteren Zeitpunkt der Fall sein, ist im Zusammenhang mit dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren über den Artenschutz zu befinden.

Entsprechend der o.g. Ausführungen ist eine Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren entbehrlich. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können ausgeschlossen werden. Das Protokoll der Artenschutzprüfung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

## 9. Sonstige Belange

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Eingetragene Bau- oder Bodendenkmäler sind weder innerhalb des Plangebietes noch in seinem unmittelbaren Umfeld bekannt.
Unabhängig davon gelten die maßnahmenunabhängigen und allgemeingültigen Regelungen der §§ 16 und 17 des Nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) - Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „An der Haard“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Die RAG Aktiengesellschaft als Feldeseigentümerin hat keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg sind die Einwirkungen des senkungsauslösenden Bergbaus abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Kampfmittel

Nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe (KBD-WL) finden sich nach Auswertung der Luftbilder im Plangebiet keine erkennbaren Belastungen.
Generell gilt, ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der KBD durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Altlasten

Im Plangebiet bestehen mehrere Flächen, die im Altlastenkataster des Kreis Recklinghausen als Altlastenflächen bzw. im Flächenpool Beobachtung (Vorwarnkataster) geführt werden.

Altlasten:

- 4308/0141 „Tankstelle Bahnhofstraße 101,Marl“
- 4308/0211 „Betriebstankstelle Vor den Büschen 33, Marl“
- 4308/0216 „Shell-Tankstelle, Bahnhofstraße 131, Marl“
- 4308/2064 „Metallverarbeitung Bahnhofstraße 121-123“

Flächenpool Beobachtung:

- 4309/003 „Tankausbau“
- 4309/363 „Kfz-Werkstatt“

Auf den Grundstücken Vor den Büschen 33 und Bahnhofstraße 121-123 wurde in Zusammenhang mit einer Neubebauung bereits Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

719

## 13. Entwurfsverfasser

scheuvens + wachten plus
planungsgesellschaft mbh

Friedenstraße 18
44139 Dortmund

mit

Stadt Marl

Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung und integrierte Quartiersentwicklung – Amt 61
- Städtebauliche Planung –

Marl, den 18.4.24

Werner Arndt
Der Bürgermeister

## Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

## A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

### Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): Bebauungsplan 198 "Vor den Büschen" in Marl

Plan-/Vorhabenträger (Name): Stadt Marl Antragstellung (Datum): 02.08.2024

Die Stadt Marl plant, den einfachen Bebauungsplan Nr.198 "Vor den Büschen" aufzustellen, um regulierende Festsetzungen zu Einzelhandelsnutzungen zu treffen und so den Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Marl und die verbrauchernahe Versorgung zu sichern sowie Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten. Bei dem ca. 3,1 ha großen Plangebiet handelt es sich um einen vollständig bebauten und in Nutzung befindlichen Bereich. Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans schafft keinen erweiterten Zulässigkeitsrahmen. Mit dem Bebauungsplan wird weder eine zusätzliche Bebauung noch eine Nutzungsänderung vorbereitet.

### Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? ☐ ja ☒ nein

### Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

**Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:**
Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? ☐ ja ☐ nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:
Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

### Stufe III: Ausnahmeverfahren

**Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:**

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ☐ ja ☐ nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ☐ ja ☐ nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ☐ ja ☐ nein

## Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

**Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:**

☐ Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

**Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:**
**(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)**

☐ Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

## Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

**Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:**

☐ Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.