B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 200 der Stadt Marl für den Bereich Dorstener Straße zwischen Buerer Straße und A 52 („Schwatten Jans“)

Endstandsfassung vom 20.06.2005

In diese Begründung sind alle vom Rat der Stadt Marl am 12.05.2005 beschlossenen Änderungen und Ergänzungen eingearbeitet.

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

Lagebezeichnung

Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

Planvorgaben

Ausweisungsfläche

Festsetzungen
Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Umweltverträglichkeit

Grünflächen / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Immissionen

Erschließung

Auswirkungen

Kampfmittel

Bergbau

Bodendenkmäler

Flächenbilanz

Kosten

Anlagen

1 Grünordnungsbeitrag
2 Lärmgutachten
3 Erschließungskonzept
4 Versickerungsuntersuchung
5 Verkehrsgutachten

Lagebezeichnung

Das Gebiet befindet sich an der westlichen Stadtrandgrenze von Marl und wird begrenzt:
im Norden durch die Dorstener Straße (B 225)
im Osten durch die Gaststätte an der B 225 und dem davon südlich gelegenen Hof am Grenzweg 16.
im Süden durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen
im Westen durch die Buerer Straße (L 608).

Der Geltungsbereich beinhaltet teilweise die Flurstücke 127 und 129 der Flur 13 und die Flurstücke 227 und 300 sowie teilweise das Flurstück 301 der Flur 200 und ist gekennzeichnet durch die schwarz unterbrochene Linie. Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,7 ha.

Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

Die siedlungsräumliche Entwicklung im westlichen Stadtgebiet von Marl mit den nördlich der Dorstener Straße (B 225) gelegenen Gewerbe- und Industriegebieten führt zu der siedlungsstrukturellen Ergänzung gewerblicher Bauflächen südlich der B 225.

Das Ausweisungsgebiet wird im Gebietsentwicklungsplan (GEP) des Regierungsbezirkes Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe (Entwurf - Stand 04.12.2000) als Siedlungsraum mit der Bereichsbestimmung für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt. Die Ausweisung der gewerblichen Ansiedlungsflächen für kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe im direkten Anschluss an das industrielle, gewerbliche Siedlungsgefüge führt zur gegliederten Abrundung bestehender Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche und ist mit den Grundsätzen der Ziele des Gebietsentwicklungsplanes nach Punkt 8.2 vereinbar .

Die zum Teil bestehende, gewerblich genutzte Bebauung südlich der B 225 erhält durch die Feststellung einer der tatsächlichen Flächennutzung entsprechende Zuordnung und sichert die gewerbliche Flächenbeanspruchung in ihrer Entwicklung. Der räumliche und funktionale Zusammenhang zu den Industrie- und Gewerbegebieten ist als Ausnutzungsfaktor vorhandener Infrastrukturen zu betrachten.

Die aktuelle Nachfrage zur Ansiedlung von mittelständischen Betrieben mit kleinteiligerem Grundstücksflächenbedarf, die in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu den Industrie- und Gewerbegebieten als wesentlichen Standortfaktor stehen, sowie die bestehende Flächenverfügbarkeit und die verkehrstechnische infrastrukturelle Anbindung stellen den Anlass zur Einbindung der gewerblichen Entwicklungsfläche südlich der Dorstener Straße dar.

Außerdem werden durch die Ausweisung bestehende kleinere gewerbliche Einrichtungen erhalten bzw. in ihrer Entwicklung gesichert.

Die Zielsetzung zur Ausweisung basiert auf der siedlungsstrukturellen Einbindung von bestehender gewerblicher Nutzung mit der Ergänzung für kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe mit kleinteiligeren Flächenanforderungen, die in der Funktion zu dem nördlich der Dorstener Straße (B 225) gelegenen Industrie- und Gewerbebereich stehen. Die direkte Verbindung zu den nördlich gelegenen Industrie- und Gewerbebereichen führt zu einer Ansiedlungsoptimierung und Ergänzung der städtischen Funktionsräume.

Bei der Umsetzung dieser Zielplanung ist mit der Ansiedlung von bis zu 10 Gewerbeeinrichtungen mit einer Grundstücksgröße zwischen 2000 und 5000 qm auszugehen.

Der Bebauungsplan soll die Charakteristik einer gewerblichen Nutzung unter Einbeziehung der im Umfeld bestehenden Bedingungen mit der Maßgabe der städtebaulichen Ordnung berücksichtigen.

Planvorgaben

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan von Nordrhein-Westfalen (LEP vom Juni 1995) ist die Stadt Marl als Mittelzentrum mit 50 - 100 000 Einwohnern der Ballungsrandzone zuzuordnen. Der westliche Be-

reich der Stadt Marl wird durch großräumige Entwicklungsachsen mit oberzentraler Verbindung durchschnitten.

Gebietsentwicklungsplan

Das Plangebiet liegt im Gebietsentwicklungsplan (GEP) des Regierungsbezirkes Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe (Entwurf - Stand 04.12.2000). Das Gebiet südlich der B 225 zwischen der L 608 und der A 52 wird als Siedlungsraum mit der Bereichsbestimmung für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Marl stellt für den Bereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Das Verfahren zur 63. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Marl zur Darstellung von gewerblichen Bauflächen für den Bereich südlich der B 225 ist gleichzeitig im Parallelverfahren lt. § 8 Abs.3 BauGB eingeleitet.

Landschaftsschutzgebiet / Verbandsgrünfläche

Der Planbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 23 und in der Verbandsgrünfläche Nr. 90.

Bebauungsplan

Nördlich der Bundesstraße 225 besteht der wirksame Bebauungsplan Nr. 125 - Gewerbepark Marl / Frentrop - . Im weiterem bestehen keine Bebaungsplanungen und an den Planbereich grenzt zu den forst- und landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen ein Gaststättenbetrieb.

Ausweisungsfläche

Die Ausweisungsfläche des Plangebietes ist überwiegend als intensive Ackerlandfläche in ihrer heutigen Nutzung zu definieren. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes im Anschluss des Gaststättenbetriebes "de schwatte Jans" besteht eine gewerbliche Nutzung als Handel- und Verleihbetrieb landwirtschaftlicher und baugewerblicher Maschinen.

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Die Festsetzung Gewerbegebiet -GE- im Sinne des § 8 BauNVO ermöglicht die Unterbringung von Gewerbebetrieben. Auf Grund der unterschiedlichen Anforderungen an die Betriebsarten und ihren Störungsgrad mit den Auswirkungen auf die Umfeldnutzung, erfolgt eine Gliederung des Gewerbegebietes in Teilgebiete GE^1 - GE^5 , die im Einzelnen die Einschränkungen bestimmen.

Einzelhandel/Vergnügungsstätten

Gemäß den Zielvorstellungen sind die Flächen im Plangebiet überwiegend der gewerblichen Nutzung vorbehalten. Deshalb sind die Bauflächen als GE-Gebiet festgesetzt worden.
Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit in den gewerblichen Bauflächen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Der vorgenannte Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten ist notwendig, um den gewohnten Charakter der vorgenannten Baugebiete zu bewahren und um unnötige Unruhe im Plangebiet zu vermeiden.

Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs.5 in Verbindung mit § 1 Abs.9 BauNVO ausgeschlossen.
Der Ansiedlung bzw. dem Entstehen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, wie Einkaufs- und Fachmarktzentren und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, ist im Interesse einer Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die innerstädtischen Versorgungsstrukturen entgegenzuwirken.
Ausnahmsweise sind Handwerksbetriebe und produzierende Betriebe mit Verkaufsflächen von maximal 100 qm für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und wenn der Verkauf an letzte Verbraucher gegenüber dem Produktionsbetrieb einen untergeordneten Charakter aufweist."

Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde entstehen (§ 11 Abs.3 BauNVO).

Die vorgenannten zulässigen Ausnahmen dienen insbesondere der höheren Flexibilität und Entwicklungsmöglichkeit kleinerer und mittlerer Betriebe.

Zum Schutz der nächstgelegenen Wohnbebauung (im Außenbereich) wird festgesetzt, dass innerhalb der Gewerbegebiete GE^1, GE^2 u. GE^3 im östlichen und im westlichen Teilbereich nur Anlagen bzw. Betriebsteile zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmsweise zugelassen werden Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII (laufende Nr. 192 - 212) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - SNBl.NW.283 - sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsverhalten.
Für den mittleren Teilbereich des Gewerbegebietes (gekennzeichnet mit GE^4 u. GE^5) werden Betriebe der Abstandsklasse I bis VI (laufende Nr. 1-191) der Abstandsliste sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionesverhalten ausgeschlossen. Ausnahmsweise zugelassen werden Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (laufende Nr. 154-191) wenn diese in ihrem Immissionsverhalten, z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen dem zulässigen Betrieb und Anlagen entsprechen und der Immissionsschutz gesichert ist. Darüber hinaus sind die mit einem * gekennzeichneten Betriebe der Abstandsklasse VI allgemein zulässig.
Zur Gewährleistung eines ausreichenden Gewässerschutzes sind zusätzliche Anlagen und Betriebsformen, lt. der Auflistung in der Festsetzung nach Maßgabe der Wasserbehörde, ausgeschlossen. Aus der Sicht des Gewässerschutzes sind nach den Vorgaben (Nutzungsliste) durch die Wasserbehörde, Nutzungen mit Überdachung zulässig, wenn diese Nutzung nicht mit den als unzulässig genannten Nutzungsfestlegungen übereinstimmen.

In dem Bebauungsplan sind Lärmschutzzonen dargestellt, in denen die Nutzung bzw. Bebauung eingeschränkt oder mit passiven Schallschutzmaßnahmen versehen werden muss. Die Festsetzung der Schalldämmmaße für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bzw. der Ausschluss von Wohnungen (Betriebswohnungen) dient dem ungestörten Aufenthalt innerhalb des Gewerbegebietes und regelt die Gewährung der Schutzansprüche gegenüber dem bestehenden Verkehrslärm. Ausgenommen von diesen Regelungen sind die innerhalb des Plangebiets bestehenden Einrichtungen die unter anderen Vorgaben errichtet wurden.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Festsetzung der benachbarten Gewerbestandorte unter der Maßgabe der kleinteiligeren gewerblichen Bebauungsform. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Gewerbegebiet gemäß § 17 BauNVO mit der zulässigen Obergrenze von 0,8 und der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt.

Die Festsetzung der Baukörperhöhen wird auf der Grundlage der Zielsetzung der Berücksichtigung des Landschaftsbildes bestimmt. Die Festsetzung zu den Baukörperhöhen ist das Ergebnis der Abwägung einer möglichen wirtschaftlichen, flächensparenden Grundstücksnutzung und der Erfordernis unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes.

Die frei zu wählenden Dachformen räumen dem zukünftigen Betrieb für die äußere Gestaltung der Gebäude größtmögliche Freiheiten ein.

Das einheitliche Gebietsbild wird jedoch durch die Festlegung der Bebaubarkeit gesichert. Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen festgesetzt. Aufgrund der Baufelder mit der großzügigen Einfassung der bebaubaren Flächen ist eine hohe Flexibilität für die anzusiedelnden Gewerbebetriebe gegeben.

Es wird jedoch grundsätzlich ein Mindestabstand der Baugrenze von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten, um die Eingrünung der Grundstücke zu gewährleisten.

Die Festsetzung der Bauweise als abweichende Bauweise gewährleistet die erforderliche Flexibilität für die bebaubaren Grundstücksflächen im Sinne der Abstandsregulierung. Der Bau von Betriebshallen und sonstigen Produktionsstätten macht es erforderlich eine abweichende Bauweise festzusetzen um in einer grundsätzlich offenen Bauweise im Gebiet gemäß § 22 BauNVO auch Baukörper von über 50 m Länge zuzulassen und somit die für Gewerbegebiete notwendige Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen zu gewährleisten.
In den abweichenden Bauweisen können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude ohne Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Bei bestehender Grenzbebauung gilt für diese Grenze die geschlossene Bauweise. Im Einvernehmen zwischen den Nachbarn kann beiderseits der Grundstücksgrenze mit beliebigem Abstand gebaut werden, wenn die für beide Vorhaben erforderlichen Abstandsflächen insgesamt eingehalten werden.

Für die Übernahme der Abstandsflächen in Folge benachbarter Bebauung auf eigenem Grundstück gilt § 7 BauONRW. Die Ausweisungsgliederung trägt zu einer intensiven Nutzung der Bauflächen und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die nördlich gelegene Baugrenze liegt außerhalb der gemäß Bundesfernstraßen-Gesetzes bestimmten Abstandszone von 20 m zu der Bundesstraße 225. Damit ist gewährleistet, dass innerhalb der 20 m Zone keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Umweltverträglichkeit
Mit der Überschreitung des in der Anlage 1 zum Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Schwellenwerte von 20.000 qm gewerblicher Baufläche gem. §3 UVPG wird eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, aus der die Aussage hinsichtlich Notwendigkeit zur Erstellung eines Umweltberichtes zu ziehen ist.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen kann eine Versieglung von 26.429 m² auf den gewerblichen Bauflächen erfolgen.
Es ist festzustellen, dass im Rahmen der Bearbeitung der Eingriffsregelung deutlich wird, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter zu erwarten sind. Auch für die zusätzlichen Schutzgüter - Mensch usw. - sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Wirkungen verbunden, so dass die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich wird.

Grünflächen/naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Der Grünordnungsplan (GOP) mit den bezeichneten Maßnahmen ist Bestandteil der Festsetzung und Teil des Bebauungsplanes.

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

Festsetzungen zur angestrebten Grünordnung werden innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 25 BauGB festgesetzt.

Zu den Maßnahmen und Festsetzungen zählen:

Gehölzanpflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen (§9 Abs.1 Nr. 15 und Abs.6 BauGB) mit mindestens 5-8reihiger Anpflanzung aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen (Baum- und Strauchpflanzung) mit einem 4-5%igem Anteil an Großbäumen. Diese Anpflanzungsflächen umringen das Gewerbegebiet und stellen mit bis zu einer 10m tiefen Anpflanzungszone einen Übergang von dem bebauten Gewerbegebiet zu dem freien Landschaftsraum bzw. in Abgrenzung zu den Hauptverkehrsstraßen im Westen und im Norden dar.

Die Pflanzung von 18 Bäumen (Carpinus betulus) im Anschluss an den Straßenraum auf der privaten Grundstücksfläche mit Pflanzflächen von mindestens 10 qm Größe, zählt zu der räumlichen Eingrünung innerhalb des Gewerbegebietes.

Des Weiteren sind Minimierungsmaßnahmen vorgesehen, die sich auf die Rückhalteeinrichtungen für Niederschlagswasser beziehen. Hierbei sind Maßnahme zur Verminderung der Auswirkungen in Folge von Flächenversiegelung aufzuführen und die Bepflanzung von heimischen standortgerechten Gehölzen im Bereich der Böschungszone als Aufwertungsfunktion zu betrachten. Die Gesamterscheinung des Erdmuldenrückhaltebeckens soll sich in das Gesamtkonzept einfügen und in die vorzunehmenden Gehölzpflanzungen entlang der Grenze des Geltungsbereiches integriert werden. Durch die gewählten Maßnahmen entsteht ein fast durchgehender Grüngürtel um das Gewerbegebiet.

Die Baumpflanzung im Anschluss an den Verkehrsflächen bildet grüne Akzente entlang der Erschließungsstraße im Gewerbegebiet und reduziert die negativen stadtklimatischen Auswirkungen des Gewerbegebietes.
Die ausführlichen Aussagen zur Begrünung des Plangebietes sollen den vielen Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des Naturschutzgesetzes Rechnung tragen. Die vorgesehene Bebauung ist als Eingriff in Natur und Landschaft zu betrachten.
Die Festsetzung der Grünflächen dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. Durch den Eingriff der geplanten Bebauung bzw. Versiegelung in den bestehenden landwirtschaftlichen genutzten Bereichen, ist Ausgleich erforderlich.

Die gemäß § 1a BauGB notwendige gerechte Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander beinhaltet die Forderung alle berührten Belange, auch die des Naturschutzes und der Landschaftspflege, in die Abwägung einzustellen.

Für die beabsichtigte Bebauung und Erschließung wird Ackerland in Anspruch genommen. Insgesamt kann der Eingriff in das Plangebiet zu 30 % im Eingriffsbereich kompensiert werden. Das Biotopwertdefizit, das nach dem aktuellen Bebauungsplanentwurf im Gebiet nicht ausgeglichen ist, wird durch externe Kompensation im angrenzenden Bereich des Bebauungsplangebietes erfolgen.
Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgen auf Flächen, die nördlich und östlich des Gebietes liegen.
Durch die räumliche Nähe zum Eingriffsort und die Erhöhung der vorhandenen Biotopwerte der Kompensationsflächen in höherwertige Biotope trägt die Kompensationsmaßnahme dazu bei, dass die ästhetische Wirkung des vorhandenen Landschaftsbildes verbessert wird und sich Natur und Landschaft zugunsten von Flora und Fauna entwickeln. Die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind im Grünordnungsplan beschrieben.

Näheres zu den eingriffsbezogenen und grünorderischen Maßnahmen ist aus dem Grünordnungsbeitrag vom 15.12.2003 mit den redaktionellen Ergänzungen vom 08.04.2004 (s. Anlage 1) zu entnehmen.

Immissionen

Luftbelastung/Geruchsimmission

Der Planbereich wird im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet Mitte als vorbelasteter Bereich geführt. Insgesamt ist festzustellen, dass alle Immissionskonzentrationen - unterhalb der zulässigen Grenzwerte liegen. Die Schadstoffbelastung bewegt sich in einem für diese Region normalen Rahmen.
Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, in dem keine Masttierhaltung betrieben wird. Von der in direkter Nachbarschaft zu dem o. g. landwirtschaftlichen Betrieb vorhandenen Wohnbebauung sind in der Vergangenheit keine störenden Geruchsbelästigungen bekannt geworden, so dass für die geplante gewerbliche Bebauung, bei der vorherrschend südwestlichen Windrichtung, mit keinen nennenswerten Immissionen zu rechnen ist.

Lärm

Nach dem BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes also auch des Schallschutzes zu berücksichtigen und mit anderen Belangen abzuwägen. Durch die im Norden, Westen und im Osten angrenzenden Hauptverkehrsstraßen besteht eine Vorbelastung des Gebietes durch Verkehrslärm. Durch die vorliegenden hohen Verkehrsbelastungen auf der B 225 Dorstener Straße und der L 608 Buerer Straße werden in dem Gewerbegebiet z. T. die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau um bis zu 8 dB überschritten.
Aufgrund der zu erwartenden Beurteilungspegel müssen für die Außenfassaden von Büroräumen und Wohnungen Bauschalldämmmaße festgelegt werden, durch die ein ausreichender Schutz von Geräuschen in den Innenräumen gewährleistet wird (siehe Festsetzung - Art der baulichen Nutzung -). In dem Bebauungsplan sind Lärmschutzzonen dargestellt, in denen die Nutzung bzw. Bebauung eingeschränkt oder mit passiven Schallschutzmaßnahmen versehen werden müssen.
Lärmbelastungen aus dem Gewerbegebiet durch das zukünftige Verkehrsaufkommen sind nicht zu erwarten. Die Verkehre aus dem Gewerbegebiet werden direkt auf die Buerer Straße geleitet. Damit werden Belästigungen von Nachbarn durch unnötige Fahrwege vermieden. Eine direkte Anbindung des Gewerbegebietes an die B 225 ist nicht möglich. Aufgrund der folgenden Festsetzungen für mögliche Gewerbeansiedlungen wird verhindert, dass Betriebe mit einem hohen nächtlichen LKW-Aufkommen in den Gewerbegebieten angesiedelt werden. Deshalb ist nicht mit einer Belästigung durch Verkehr aus dem Gewerbegebiet zu rechnen.
Zur Vermeidung von Lärmbelastungen und Immissionen aus dem Gewerbegebiet gegen die unmittelbaren nachbarschaftlichen Nutzungen, werden Einschränkungen der Betriebsformen und Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes bestimmt. Die Einschränkungen orientieren an der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 sowie den möglichen Ausnahmeregelungen, sofern die Betriebe technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen ein vergleichbares Immissionsverhalten aufweisen wie die zulässigen Anlagen und Betriebe. Zusätzlich zur Einhaltung des Immissionsschutzes wird auch die Sicherstellung und Gewährleistung des Gewässerschutzes durch die Festsetzung von unzulässigen Nutzungen von Betrieben und Anlagen ausgesprochen. Näheres zu den Lärm- und Immissionsbedingungen ist aus dem Lärmgutachten vom 28.04.2003 (s. Anlage 2) zu entnehmen.

Erschließung

Die öffentliche Erschließungsstraße wird als reine Zufahrtsstraße für die zu erschließenden Gewerbegrundstücke als Stichstraße von der L 608 Buerer Straße in das Gewerbegebiet geführt. Die Verkehrsfrequenz wird von den Anliegern und der Art der gewerblichen Nutzung der Betriebe bestimmt.

Die Erschließungsform begründet sich in dem Zusammenhang der zu erschließenden Grundstücke und der Anbindungssituation an das vorhandene Verkehrsnetz. Weil eine Erschließung von Seiten der Dorstener Straße B 225 nicht möglich ist und die Erschließungsanbindung von der Buerer Straße

L 608 nur im ausreichenden Abstand von dem Knotenpunkt der B 225 erfolgen kann ergibt sich ein Anbindungspunkt im südlichen Teil des Plangebietes. Für die äußere verkehrliche Anbindung des Plangebietes, mit Ein- und Ausfahrt über die Buerer Straße (L608), wurde der Nachweis der Leistungsfähigkeit des Einmündungsbereiches, unter Berücksichtigung der Linksabbiegerströme im Zuge der Buerer Straße, vom Büro Blanke aus Bochum, erbracht - Verkehrsgutachten vom Stand Juni 2003- (s. Anlage 5). Demzufolge ist eine einfache Vorfahrtsregelung, d.h. Wartepflicht bei der Ausfahrt als gesichert anzusehen.
Weiter Ein- und Ausfahrtsmöglichkeiten zu den Gewerbegrundstücken von der B 225 und L 608 sind durch die Ausweisung von Grün- und Anpflanzungsflächen entlang der Verkehrsstraßen ausgeschlossen.

Um eine hohe Funktionalität der inneren Erschließung und die damit verbundene ideale Ausrichtung der Gewerbegrundstücke zu ermöglichen, erfolgt eine Sticherschließung, die nach Nordosten verläuft und im östlichen Bereich eine Wendemöglichkeit für Lkws einbindet. Von der Wendeanlage stellt ein Fuß- und Radweg die Anbindung des Gebietes zu den Bushaltestellen dar. Im Eingangsbereich wird eine Verbreiterung um eine ca. 40 m lange Parkspur in die öffentliche Verkehrsfläche mit einbezogen. Die Planung erfolgt unter den Vorgaben der öffentlichen Erschließungsstraße gemäß EAE 85/95. Die südlich gelegenen Grundstücke werden durch die Möglichkeit eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (private Verkehrsfläche) an die innere Erschließung angebunden. Diese private Erschließungsform ermöglicht eine kleinteiligere Grundstücksaufteilung.
Der Nachweis der ausreichenden PKW- und LKW-Stellplätze ist von der Art und Größe des Gewerbegebietes abhängig und von den auf dem Gewerbegrundstück zur Verfügung stehenden Parkflächen. Im öffentlichen Straßenraum steht ein ca. 40 m langer und ca. 3 m breiter Parkstreifen zur Verfügung.

Für die Entwässerung des Plangebietes ist ein Trennsystem vorgesehen.
Die Entsorgung des Schmutzwassers für den Planbereich erfolgt über die Anschlusskanäle Neckarstraße (Gewerbepark Frentrop).
Für den Bebauungsplanbereich wurde eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser durchgeführt, wobei die Versickerungsmöglichkeit südlich im Verlauf der B 225 gegeben ist. Für die Ableitung des Oberflächenwassers ist ein fachtechnischer Beitrag erstellt worden.
Das anfallende Niederschlagswasser wird einer zentralen Rückhalteanlage parallel zur Dorstener Straße über ein Regenklärbecken zugeführt und mit einer Druckrohrleitung zum Gewässer 2f, nördlich des Plangebietes kurz vor der Einmündung der Hervester Straße / Buerer Straße geleitet.

Das Regenrückhaltebecken wird als öffentliche Anlage in der im B-Plan ausgewiesenen "öffentliche" Fläche für Abwasserwirtschaft (Rückhaltung) betrieben. Die Bauausführung des Rückhaltbeckens erfolgt so, dass im Zuge der jetzt durchzuführenden Erschießung ein Freihaltestreifen für die Herstellung eines Geh-/ Radweges südlich der B 225 gegeben ist. Die Zufahrt zum Regenrückhaltebecken erfolgt weder von der L 608 noch von der B 225. Sie ist aus dem Gebiet heraus über die mit Leitungsrecht belegte Trasse vorgesehen. Aufgrund der Bergsenkungsporgnosen ist ein Versickern mittels Versickerungsmulde, mit einer ermittelten Länge von ca. 330 m nicht wirtschaftlich, da ein ständiges Anpassen an die Bergsenkungshöhen erforderlich ist um die Versickerung zu gewährleisten.

Nach Aussagen der Deutschen Steinkohle DSK ist im Planbereich mit Bergsenkungen zu rechnen. Bei der Höhen- und Gefälleplanung der Regen- und Schmutzwasserkanäle ist dieses zu berücksichtigen. Das Gefälle der einzelnen Kanalhaltungen ist nach Abklingen der Bergsenkungen als ausreichend zu bezeichnen. Der Funktionsnachweis und die Verteilung des anfallenden Oberflächenwassers sowie die dazugehörigen Rechenwerte sind in einem fachtechnischen Beitrag zusammengefasst

worden. Durch die textliche Festsetzung im Bebauungsplan ist die Umsetzung der Maßnahme für eine Entwässerungsplanung, die im Rahmen der Baugenehmigung und/oder des wasserrechtlichen Verfahrens geprüft wird, geregelt.
Näheres ist aus dem Fachbeitrag-Erschließung-vom 13.04.2004 zu entnehmen. (siehe Anlage 3 u. 4)

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie kann durch die vorhandenen Versorgungsanlagen gesichert werden. Notwendige Erweiterungen und Ergänzungen werden nach dem entsprechenden Bedarf von den Versorgungsträgern in Verbindung mit dem Erschließungsträger durchgeführt. Die Wasserversorgung und Löschwasserversorgung erfolgt auf der Grundlage des zwischen der Stadt Marl und den Versorgungsträgern bestehendem Konzessionsvertrages. Es wird unter Beachtung der bestehenden Gesetze, Verordnungen und Regelungen empfohlen, die Wasserversorgung mit einer Brauchwassernutzung aus dem anfallenden Niederschlagswasser zu kombinieren. Die Hinweise zu den bestehenden Eigenwasserversorgungsanlagen (Hausbrunnen), zur Prüfung des Anschlusses an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz oder eine entsprechende Schutzvorkehrung der Hausbrunnen, werden im Rahmen der Erschließungsvereinbarungen berücksichtigt.
Die Müllentsorgung erfolgt über die städtische Müllabfuhr. Der gewerbliche Müll ist in Abstimmung mit den Entsorgungsunternehmen einer gesicherten Entsorgung zuzuführen. Vorbehaltlich einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist die EON-Fernwärme GmbH an einer Nahwärmeversorgung der geplanten Bebauung interessiert.

Auswirkungen
Die Ausweisung des Gewerbegebietes wird unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Erfordernisse bestehender gewerblicher Betriebe an ihrem Standort zu sichern und ihnen ausreichende Entwicklungsräume zur Verfügung zu stellen begründet.
Ebenfalls führt die Ausnutzung bestehender gewerblicher Flächen bzw. deren Arrondierung zu einem Schwerpunkt des behutsamen Umgangs von Freiflächen durch die Aufnahme in das Ordnungsgefüge der bestehenden gewerblichen und industriellen Struktur und bewirken eine städtebauliche Ordnungsmaßnahme.
Durch die bestehende Vorbelastung des Planbereiches und dessen nahen Umfeldes durch gewerblich genutzte Flächeninanspruchnahmen, ist die landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt. Die bestehenden Verkehrsflächen und die durch bestehende Bebauung beanspruchten Rahmenbedingungen bestimmen die landwirtschaftliche Nutzung in der Quantität und haben so eine geringfügige Verwendbarkeit. Die durch das Plangebiet relativ kleinflächige Beanspruchung von Ackerflächen führt zu keinen existenzgefährdende Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebsformen. Die Ausweisung der Kompensationsflächen für das Plangebiet im direkten Anschluss schließt nicht unbedingt eine landwirtschaftliche Nutzung aus. Die Kompensationsflächen reduzieren vielmehr die weitere Ausweisung von gewerblicher Fläche, die nach dem GEP in der Ausweisung noch möglich wäre.

Ebenfalls führt die Ausnutzung bestehender gewerblicher Flächen bzw. deren Arrondierung zu einem Schwerpunkt des behutsamen Umgangs von Freiflächen durch die Aufnahme in das Ordnungsgefüge der bestehenden gewerblichen und industriellen Struktur und bewirken eine städtebauliche Ordnungsmaßnahme.

Durch die Maßnahmen der Anpflanzung von Flächen wird der Schutzanspruch des Trenngrüns aus den vorbereitenden Bauleitplanungen inhaltlich umgesetzt. Auswirkungen der zukünftigen baulichen Situation auf das bestehende Umfeld sind durch die gewählten Nutzungseinschränkungen der Betriebe in ihren Störungsgrad nicht zu erwarten.

Kampfmittel

Nach Aussagen des Kampfmittelräumdienstes, sind Beeinträchtigungen durch Kampfmittel für das Gebiet erkennbar. Der Hinweis auf einen Blidgängereinschlag ist gegeben und eine punktuelle Überprüfung dieses Feststellungspunktes vor Beginn jeglicher Baumaßnahme ist als zwingend notwendig anzusehen.

Bergbau

Die Plangebietsflächen des Bebauungsplanes unterliegen bergbaulichen Einwirkungen. Nach Aussagen der Deutschen Steinkohle DSK ist im Planbereich, Bergsenkungen zu erwarten. Ansiedlungswillige Gewerbetreibende sollten wegen der geplanten Bebauung so früh wie möglich Kontakt mit der Deutsche Steinkohle AG aufnehmen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Bodendenkmäler

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

Flächenbilanz

Geltungsbereich	47.129 m²
Ausweisung	
Gewerbegebiet	33.036 m²
Abwasserwirtschaft / Rückhaltung	4.038 m²
Grünfläche / Pflanzfläche privat	7.300 m²
Verkehrsflächen öffentlich	2.755 m²

Kosten (überschlägig)

Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes anfallen, werden überschläglich wie folgt veranschlagt:

Verkehrsflächen / Abwasser	1.100.000 €
Grünflächen, Ausgleichmaßnahmen	200.000 €

Marl, 20.06.2005
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L. S. gez. Rath

Baudezernent

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 für den Bereich zwischen Lise-Meitner-Straße und Buerer Straße (Endstandsfassung)

---

1. Anlass der Änderung und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 200 der Stadt Marl ist seit dem 20.06.2005 rechtsverbindlich.
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 200 setzt im südlichen Geltungsbereich, ausgehend von der öffentlichen Verkehrsfläche der Lise-Meitner-Straße, eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (geplante Privatstraße) in einem festgesetzten Gewerbegebiet fest.

Nach dem gegenwärtigen Stand der Vermarktung der noch verbliebenen Gewerbefläche wird die festgesetzte Privatstraße zur Erschließung von Gewerbeflächen nicht mehr benötigt. Teilflächen sind bereits veräußert. Es erscheint daher sinnvoll, den Bebauungsplan den jetzigen Nutzungsbedürfnissen anzupassen.
Die Fläche soll nunmehr gewerblich und baulich genutzt werden. Hierzu ist die Aufhebung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte notwendig.
Außerdem setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 200 entlang der süd- und östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Fläche für Anpflanzungen (Sträucher und Hecken) fest. Im östlichen Geltungsbereich, im Endabschnitt der Anpflanzungsfestsetzung, wurde eine bereits vorhandene Heckenpflanzung unzulässigerweise entfernt. Im Zuge der Neuorganisation des hier vorhandenen Gewerbegrundstückes wurde die entfernte Heckenpflanzung in veränderter Lage ersetzt. Durch die Anpassungsfestsetzung (Pflanzgebot) wird die neue Pflanzfläche planungsrechtlich gesichert.
Um diese Planungsziele erreichen zu können, ist es notwendig, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.
Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und der vorhandene Zulässigkeitsmaßstab (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Geschossigkeit) nicht verändert wird, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

2. Flächennutzungsplan

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 200 sind im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Marl.

3. Planungsrechtliche Situation

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 200 im Gewerbegebiet (GE) festgesetzten zu bebauenden Flächen sind entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes bis auf einige Teilflächen mit einer Gewerbebebauung bebaut.

4. Erläuterungen und Begründung zum geänderten Planinhalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 wird von der Buerer Straße aus über eine festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (Lise-Meitner-Straße) erschlossen und soll im Weiteren über eine private Stichstraße erschlossen werden. Die Fläche der privaten Stichstraße ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Anlieger, der Stadt Marl und der Gelsenwasser AG belastet und liegt außerhalb der überbaubaren Fläche. Diese Fläche kann somit als bebaubare Fläche nicht genutzt werden.
Während der Vermarktungsphase hat sich gezeigt, dass eine private Erschließung der Gewerbefläche in diesem Bereich nicht mehr notwendig ist. Sie kann somit den betroffenen Gewerbegrundstücken als bebaubare Gewerbefläche zugeordnet werden.
Durch die Aufhebung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in Verbindung mit der Einbeziehung in die zu bebauende Fläche wird ein ergänzendes Baurecht für die Gewerbetreibenden geschaffen.

Außerdem wurde im Zuge der Neuorganisation eines Gewerbegrundstückes im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 eine festgesetzte Hecken- und Strauchpflanzung unzulässigerweise entfernt. Diese Pflanzfläche wurde in geringfügig geänderter Lage neu bepflanzt. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Pflanzung, wird diese neue Pflanzfläche entsprechend neu festgesetzt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht betroffen.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Da sich die Änderung nur auf eine geringfügige Erweiterung der zu bebauenden Fläche bezieht, sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht betroffen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind auch nicht durch die in ihrer geringfügig geänderten Lage neu festgesetzten Pflanzfläche betroffen.

6. Artenschutz

Die festgesetzten zu bebauenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 sind bis auf einige Teilflächen alle bebaut. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 200 bezieht sich nur auf die Festsetzung einer geringfügigen Erweiterung der zu bebauenden Fläche, so dass die Belange des Artenschutzes nicht betroffen sind. Auch die Pflanzfläche, in ihrer neu festgesetzten Lage, berührt nicht die Belange des Artenschutzes.

7. Denkmalschutz/Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die 1. vereinfachte Änderung nicht berührt.

8. Kosten

Kosten entstehen der Stadt Marl durch die Änderung nicht.

Marl, 08.08.2011
Der Bürgermeister
In Vertretung

L. S. gez. Seckler

Techn. Beigeordneter