B e g r ü n d u n g

des Bebauungsplanes Nr. 207 für den Bereich Kolpingstraße

Endstandsfassung vom 12.12.2005

In diese Begründung sind alle vom Rat der Stadt Marl am 17.11.2005 beschlossenen Änderungen und Ergänzungen eingearbeitet.

Inhalt:

Lagebezeichnung

Anlass, Ziel und Zweck

Planvorgaben

Ausweisungsfläche

Festsetzung
Art und Maß der baulichen Nutzung
Baugrenze / Bauweise

Umweltbericht

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Immissionen

Erschließung

Ver- und Entsorgung

Auswirkung

Kampfmittel

Bergbau

Bodendenkmäler

Flächenbilanz

Kosten

Anlage:
Lärmgutachten / Schallimmissionsprognose

Lagebezeichnung

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 0,5 ha liegt in unmittelbarer Nähe des Dorfkerns Marl-Polsum an der Kolpingstraße und wird begrenzt:
Im Norden durch die südlich der Straße "Im Breil" gelegenen
Wohnbebauungen (Flurstück Nr. 178 u. Nr. 122, Flur 206).
Im Osten durch die Straße "Im Breil" (Flurstück Nr. 119, Flur 206)
Im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung
(Flurstück Nr. 484, Nr. 140 u. Nr. 138 und der Geschäfts- und Wohnbebauung
entlang der Kolpingstraße (Flurstück 129, Flur 206)
Im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze der Kolpingstraße
(Flurstück 910, Flur 206)

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke Nr. 127, 139, 481, 485, 1033 u. 1034 der Flur 206 in der Gemarkung Marl-Polsum und ist mit einer schwarz unterbrochenen Linie gekennzeichnet.
Das Gebiet verläuft in einer Breite von ca. 50 m zwischen der Kolpingstraße und der Straße “Im Breil”. Die Nutzung der Fläche wird überwiegend durch den Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb und der kirchengemeindlichen Einrichtung des Kolpinghauses bestimmt.

Anlass, Ziel und Zweck

Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes begründet sich in der betrieblichen Erweiterung des bestehenden Lebensmittelgeschäftes mit einer Verdoppelung der Verkaufsfläche, um dadurch die Versorgung im Nahbereich langfristig zu garantieren. Durch diese Erweiterung wird ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf in der bestehenden bebauten Gemengelage ausgelöst und erfordert so die Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung.
Zu dem generellen Ziel zählt die Standortsicherung in Verbindung mit der zu erweiternden baulichen Ausnutzung des bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes und deren Vereinbarkeit mit den direkt angrenzenden Nutzungen.
Um die zukünftigen Anforderungen der Versorgung in unmittelbarer Nähe des Dorfkerns Marl-Polsum zu gewährleisten, soll für das an der Kolpingstraße gelegene Lebensmittelgeschäft eine Verkaufsflächenerweiterung von ca. 680 qm auf ***1.300 qm*** ermöglicht werden. Eine solches Angebot der erweiterten Versorgungsmöglichkeit an dem Standort wird durch das Einzelhandelsgutachten der Stadt Marl bestätigt.

Auszug Einzelhandelsgutachten:
"Der Grundversorgungsstandort vom Ortsteil Marl-Polsum ist zu sichern und zu stärken. Im Hinblick auf eine qualitative und vor allem quantitative Abrundung des vorhandenen grundversorgungsrelevanten Angebotes sind Ergänzungen in der Verkaufsflächenausstattung angezeigt, die im bestehenden Geschäftsbereich zu integrieren sind."
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden durch die Ausweisung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens geschaffen. Die Ausweisung eines Mischgebietes in dem Bebauungsplan wird durch die zentrale Lage im Siedlungsbereich (Dorfkern) und der bestehenden Situation der Nutzungsform – Versorgungs- / kirchengemeindliche Einrichtungen – inhaltlich bestätigt. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes mit dem direkten Bezug zum Mittelpunkt wird eine wichtige Voraussetzung zur Erhaltung bestehender städtebaulicher Urbanität und Infrastruktureinrichtungen ermöglicht.
Der Bebauungsplan sichert durch entsprechende Festsetzungen eine Einbindung in die angrenzenden Bebauungs- / Nutzungsstrukturen und regelt die Grundvoraussetzung der Erschließungsbedingungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Anlagen mit der möglichen betrieblichen Erweiterung.
Ausgehend von den konkreten Erweiterungsabsichten des ansässigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes ist die Schaffung einer verbindlichen Bauleitplanung die die Sicherung der Nutzungsanforderung im Sinne der städtebaulichen Ordnung durchführt als erforderlich zu erachten.

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.

Gebietsentwicklungsplan
Der Gebietsentwicklungsplan (Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt ”Emscher Lippe”, genehmigte Fassung vom 12.11.2004) stellt den Teilbereich Marl-Polsum als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Flächennutzungsplan
Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Marl weist für den betroffenen Bereich Wohnbauflächen aus. Das Verfahren zur 86. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Marl zur Darstellung von gemischten Bauflächen für den Bereich südöstlich der Kolpingstraße ist gleichzeitig im Parallelverfahren lt. § 8 Abs. 3 BauGB eingeleitet.

Bebauungsplan
Südlich angrenzend an das Plangebiet besteht der wirksame Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 7 der ein allgemeines Wohngebiet ausweist. Im Weiteren bestehen keine direkt angrenzenden Bebauungspläne des Gebietes selbst und die direkt angrenzenden bebauten Bereiche werden von einer Ortsteilsatzung nach § 34 BauGB überlagert.

Ausweisungsfläche

Die Ausweisungsfläche des Plangebietes liegt innerhalb des bebauten Ortskerns und ist mit der Überbauung einer gemischten Nutzung zuzuordnen. Das Plangebiet umfasst den bestehenden überbauten Bereich mit dem Lebensmittelgeschäft, Büro und Wohnnutzung sowie dem Kolpinghaus der katholischen Kirchengemeinde. Das Gebiet wird zu 90% von den v. g.

Nutzungen durch Bebauung und befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Innenhöfe und Wege) beansprucht. Die restlichen Flächen sind den gestalterischen Außenanlagen (Grün-/ Pflanzbette) zu zuordnen.
Generell liegt das Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und unterliegt zur Zeit der Regelung nach § 34 BauGB.
Die Ausweisung des Plangebietes zukünftig in einer verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen basiert auf der Zielvorgabe der Herstellung von planungsrechtlichen Voraussetzungen in der Vereinbarkeit mit dem angrenzenden bebauten Umfeld.

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung Kerngebiet – MI – im Sinne des § 6 der BauNVO ermöglicht die im Bestand vorherrschende Nutzungsform mit der geplanten Erweiterung in dem bebauten Siedlungsraum verträglich einzubinden. Die Ausweisung des Mischgebietes erfolgt im Sinne der vorherrschenden Gemengelage unter dem Anspruch der so genannten Übergangs- und Nutzungsrelevanz zur bestehenden Bebauung.
Gemäß den Zielvorstellungen für das Plangebiet erfolgt die Zuordnung in erster Linie der Nutzung für Handelsbetriebe sowie Verwaltung und kulturellen Einrichtungen. Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit in dem ausgewiesenen Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO nicht zulässig. Der Ausschluss von zulässigen Vergnügungsstätten innerhalb der Mischgebietsausweisung begründet sich durch die angrenzenden Wohnsiedlungsstrukturen. Die Einrichtungen von Vergnügungsstätten in der Nähe zu den angrenzenden Wohnnutzungen sind als wesentlich störend einzuordnen. Aus demselben Grund der Störwirkung zu der o. a. Wohnbebauung wird der Ausschluss von Tankstellen, die ebenfalls generell in Mischgebieten zulässig sind, ausgesprochen.
Die Zulässigkeit von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 1.300 m², begründet sich durch die zeitgemäße Präsentation von Lebensmittelartikel für die Nahversorgung in dem engen siedlungsräumlichen Zusammenhang zu dem Ortskern „Marl-Polsum“. Die Beschränkung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes mit einer maximalen Verkaufsflächengröße an dem Standort und mit einer durchschnittlichen Abschöpfungsquote im engeren Einzugsbereich führt da zu, dass keine wesentlichen städtebaulichen oder sogar landesplanerischen Auswirkungen zu erwarten sind.
Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den schon bestehenden überbauten und von der Nutzung belasteten Flächengrößen. Der Bestand der Bebauung und der Nebenanlagen beansprucht eine erhebliche Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) 0.8 (80%) für die mischgebietstypische Nutzung. Um einen Toleranzrahmen für die Ausnutzung von Nebeneinrichtungen (Zufahrten, Wege, Rampen usw.) zu erhalten wird der Maximalwert der Grundflächenzahl (GRZ) 1.0 (100%) festgesetzt. Gemäß § 17 (2) BauNVO wird die von der Obergrenze für Mischgebiete abweichende Grundflächenzahl (GRZ) mit der bestehenden städtebaulichen Situation (Ortkernlage) und mit den bestehenden überbauten bzw. befestigten Flächen begründet.
Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 erfolgt analog zu der Grundflächenzahl in Verbindung der Festsetzung der maximalen Vollgeschosse für das Plangebiet. Bei der Festsetzung der Vollgeschosse wird die bestehende bebaute Situation zugrunde gelegt. Der direkt angrenzende Bereich parallel der Kolpingstraße in einer Bautiefe von 25 m erhält die maximale Festsetzung von 3 Vollgeschosse in Anlehnung an die Bestandsbebauung. Die übrige überbaubare Fläche wird mit dem Maximalwert von 2 Vollgeschossen bzw. 1 Vollgeschoss unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Auswirkungen in der Bebaubarkeit bestimmt.

Baugrenzen, Bauweise,

Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen (Baufeldausweisung) festgesetzt, die den Abgrenzungen der bestehenden Bebauungsstrukturen entlang der öffentlichen Straßen entsprechen. Aufgrund der Baufeldausweisung mit der großzügigen Einfassung der überbaubaren Flächen ist eine hohe Flexibilität für die zukünftige bauliche Entwicklung (Um - und Ausbausituation) innerhalb des Gebietes gegeben. Die bestehende bebaute Grundform des Gebietes bestimmt ebenfalls die Ausweisung der überbaubaren Fläche. Grundsätzlich werden die Mindestabstände der Baugrenze zu den Straßenbegrenzungslinien eingehalten, bzw. die Bauflucht entlang der angrenzenden Bebauung aufgenommen.
Die Festsetzung der Bauweise als abweichende Bauweise gewährleistet die erforderliche Flexibilität innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen im Sinne der Abstandsregulierung. Die eng im Zusammenhang bestehende Bebauung sowie die zukünftige Erweiterung und die damit notwendige Flexibilität hinsichtlich der Baukörperausrichtung und Orientierung macht es erforderlich eine abweichende Bauweise festzusetzen, um so in einer grundsätzlich offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO auch Baukörper von über 50 m Länge zuzulassen. In den abweichenden Bauweisen können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude ohne Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Bei bestehenden Grenzbebauungen 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 einem Grundstück gilt § 7 BauO NRW. Die Ausweisungsgliederung trägt zu einer intensiven Nutzung der Baufläche und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
Für den westlichen Teilbereich des Plangebietes entlang der Kolpingstraße erfolgen die Bestimmung der Dachform und die Ausrichtung um so den straßenraumbegrenzenden Charakter zu sichern und den Gestaltungsanspruch des Gesamtbildes zu erhalten. Für

den östlichen Teil des Plangebietes angrenzend an der Straße "Im Breil" ist weder eine Festsetzung der Ausrichtung noch eine Vorgabe der Dachformen vorgesehen, weil für den betroffenen Raum die bestehende bebaute Struktur als Einzelcharakter in seinem Erscheinungsbild zu bewerten ist. Das einheitliche Gebietsbild wird jedoch durch die Festlegung der Bebaubarkeit gesichert.

Umweltbericht

Einleitung

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

Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Beziehung zu anderen relevanten Plänen und Programmen

Angaben zum Standort

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

· im Norden durch die südlich der Straße "Im Breil" gelegenen Wohnbebauungen
· im Westen durch die Kolpingstraße
· im Süden durch die Geschäfts- und Wohnbebauung entlang der Kolpingstraße·
im Osten durch die Straße “Im Breil”

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Beziehung zu anderen Plänen

Der Bebauungsplan wird mit seinen im Folgenden begründeten Festsetzungen aus dem FNP entwickelt. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Marl weist für den betroffenen Bereich Wohnbauflächen aus. Das Verfahren zur 86. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Marl zur Darstellung von gemischten Bauflächen für den Bereich südöstlich der Kolpingstraße ist gleichzeitig im Parallelverfahren lt. § 8 Abs. 3 BauGB eingeleitet.

Dem Entwicklungsziel der Stadt Marl kann entnommen werden, dass die Förderung der Versorgungseinrichtungen (Grundversorgungsstandort) vom Ortsteil Marl-Polsum als stadtpolitische Belange gegeben ist. Ein Bedarf der erweiterten Versorgungsmöglichkeit an dem Standort wird durch das Einzelhandelsgutachten der Stadt Marl bestätigt.

Art des Vorhabens und Planungsziel

Um die zukünftigen Anforderungen der Versorgung in unmittelbarer Nähe des Dorfkerns Marl-Polsum zu gewährleisten soll für das an der Kolpingstraße gelegene Lebensmittelgeschäft eine Verkaufsflächenerweiterung ermöglicht werden. Zu dem generellen Ziel zählt die Standortsicherung in Verbindung mit der zu erweiternden baulichen Ausnutzung des bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes und deren Vereinbarkeit mit den direkt angrenzenden Nutzungen.

Unter Berücksichtigung des Schutzanspruches der benachbarten Wohnbebauung vor Immissionen, werden Einschränkungen in der Nutzung bestimmt, die die Einhaltung der Belange des Immissionsschutzes durch Einzelgutachten nachweisen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,5 ha. 90% des Geltungsbereichs ist im Bestand durch Bebauung und befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Innenhöfe und Wege) beansprucht. Die restlichen Flächen ca. 500 m² sind den gestalterischen Außenanlagen zu zuordnen.

Festsetzungen

Die geplanten Festsetzungen sind ausführlich im Bebauungsplan dargestellt. Unter Umweltgesichtspunkten sind für das Bebauungsplangebiet besonders folgende Punkte relevant:

- Mit der Einschränkung auf die Lieferbedingungen (Be- und Entladung) und Lüfteranlagen, wird der Schutz der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung vor beeinträchtigenden Immissionen sichergestellt;
- Ausschluss von Nutzungsarten zur Gewährleistung von verträglichen Nutzungsformen in der verdichten Bestandsituation;
- Erhalt von Einzelbäumen und Strauchpflanzungen im Baugebiet, unter Berücksichtigung vorhandener Strukturen (planungsrechtliche Sicherung als umgrenzte Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).
- Dachbegrünung auf vorhandene und geplante Flachdächer unter der planungsrechtlichen Maßgabe von min. 1000 m² Dachfläche.

Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Bestandsbeschreibung

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

Nutzungstyp	**Ausprägung**

Siedlung	· Das Gebiet selbst wird durch den kerngebietstypischen Lebensmittel-einzelhandelsbetrieb gekoppelt mit Wohn-/Büronutzung im Obergeschoss und der kirchengemeindlichen Einrichtungen des Kolpinghauses bestimmt. · Mischgebietstypische Nutzung und Wohnen bestimmen im Süden und gemein-bedarfliche Nutzung (Feuerwehr, Schule) im Osten das direkte Umfeld des Plangebietes · Westlich des Bebauungsplangebietes besteht ein Wohngebiet.
Verkehr	· Im Westen verläuft die Kolpingstraße und im Osten die Straße "Im Breil" als öffentliche Erschließungsstraße für die in diesem Bereich bereits befindlichen Betriebe / Einrichtungen sowie für weitere Anlieger
Ver- und Entsorgung	· Im Bereich der Straße "Im Breil" und Kolpingstraße liegen die Ver- und Entsorgungsleitungen
Wasserwirtschaft	· Es sind keine wasserwirtschaftlichen Nutzungen vorhanden.
Landwirtschaft	· Es sind keine landwirtschaftlichen Nutzungen vorhanden.
Forstwirtschaft	· Es sind keine forstwirtschaftlichen Nutzungen (Wald) vorhanden.
Erholung	· Im Gebiet ist keine erholungsrelevante Infrastruktur vorhanden
Natur- und Landschaftsschutz	· Keine Schutzausweisungen innerhalb des Bebauungsplangebietes vorhanden

Vegetation

Das Gebiet zählt zu den bebauten Innenbereich das überwiegend versiegelte Flächen aufweist. Die Vegetationsbereiche lassen sich auf die gestalterischen Außenanlagen (Grün-/ Pflanzbette) mit ca. 10% Flächenanteil in der Bestandssituation beschränken. Im Südosten befinden sich in Pflanzbette fünf Einzelbaumstandorte, die übrigen Pflanzbette sind mit geringem Zier- Strauch- bzw. Baumholz besetzt.

Flora und Fauna

Angaben über besondere Tier- / Pflanzenartenvorkommen im Gebiet liegen nicht vor.

Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

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

Schutzgut	Ausprägung	**Bewertung der Bedeutung/ Empfindlichkeit**	**Planungsrelevanz**
Menschen	Wohnnutzung im Gebiet; Wohnnutzung im Umfeld: südlich und nördlich des Plangebietes	Grundsätzlich Empfindlichkeit; je nach Lage und Vorbelastung mittlere Bedeutung	Die Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes wird berücksichtigt Berücksichtigung der Wohnnutzungen im Umfeld durch Einschränkung auf Nutzung / Betriebseinrichtungen
	derzeit keine erholungsrelevante Bedeutung im Plangebiet;	gering	Vermeidung relevanter Immissionen (siehe oben)
Tiere und Pflanzen	Einzelbaumstandorte im Bereich der Pflanzbette	mittel	Sicherung des Baumbestandes im durch Erhaltungsgebot und Einschränkung der Zufahrten
	Pflanzbette mit Ziersträuchern Begleitgrün,	gering	Sicherung des Bestandes im durch Erhaltungsgebot
Boden	vorbelastet durch Bebauung anthropogene Überprägung, intensive bauliche Nutzung/ Versiegelung	gering bis keine	zusätzliche gewerbliche Bebauung grundsätzlich möglich;
Wasser	keine nennenswerten Grundwasservorkommen	gering bis keine	Beeinträchtigungen sind durch technische Maßnahmen im Bestand nicht zu erwarten.
Klima/Luft	Zählt zu den vorbelasteten Stadtklimabereich	gering bis keine	zunehmende Überbauung führt zu keiner wahrnehmbare Verschlechterung
Landschaft	ohne Planungsrelevanz		

Schutzgut	Ausprägung	**Bewertung der Bedeutung/ Empfindlichkeit**	**Planungsrelevanz**
Kultur- und Sachgüter	ohne Planungsrelevanz		

Beschreibung der zu erwartenden umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens

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

Schutzgut	**Auswirkungen durch das Vorhaben**		
	bauzeitbedingt	**anlagebedingt**	**betriebsbedingt**
Menschen	mögliche Beeinträchtigung durch Lärm, Immissionen für Anwohner im Umfeld	--	keine erheblichen Beeinträchtigungen, da Berücksichtigung der Nutzungen im Gebiet und im Umfeld gemäß der einschränkenden Festsetzungen
Tiere/ Pflanzen	Bestandsgefährdung der zu erhaltenden Gehölzbestände	--	--
Boden	Verunreinigung, Verdichtung	--	--
Wasser	--	--	geregelter Umgang mit dem anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser
Klima/Luft	--	Verbesserung des Kleinklimas durch Dachbegrünung	--
Landschaft	--	--	--
Kulturgüter	--	--	--
Sachgüter	--	--	--

Darüber hinaus sind folgende Aspekte anzumerken:

- Die bauzeitbedingten Auswirkungen sind nur kurzzeitig wirksam. Durch eine sorgfältige Baudurchführung gemäß dem Stand der Technik und die vorgesehenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (s. u.) werden erhebliche Beeinträchtigungen vermieden.
- Erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt und von Arten, Lebensräumen sind nicht zu erwarten. Dies gilt auch unter Berücksichtigung von Summationswirkungen.
- Die Einhaltung der Grenzwerte und Luftqualitätsziele der EU Luftqualitätsrahmen-Richtlinie und der Ziele der Wasserrahmenrichtlinie der EU werden durch die Planung nicht behindert.

Beschreibung geplanter umweltrelevanter Maßnahmen
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zum Schutz der Bevölkerung im weiteren Umfeld des Bebauungsplangebietes vor Nachteilen und Belästigungen sind für das geplante Gebiet Festsetzungen getroffen worden (vgl. Fachbeitrag "Lärmgutachten"), durch die bestimmte Anlagen in dem Gebiet nicht zulässig bzw. Nutzungseinschränkungen versehen sind .
Durch die Einbeziehung und der Erhaltungsvorgabe vorhandener Vegetationsstrukturen im Bereich des Bebauungsplangebietes wurde dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot bereits soweit als möglich (unter Berücksichtigung der Entwicklung) Rechnung getragen.

Ausgleichsmaßnahmen
Aufgrund der bestehenden intensiven baulichen Nutzung sind nur begrenzte Spielräume für den Ausgleich verloren gegangener Werte und Funktionen im Plangebiet gegeben. Aufgrund der bestehenden Situation erscheint es geboten, Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen vorzusehen. Innerhalb des Gebietes sind keine Maßnahmen vorgesehen.
Die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung ermittelt ein Kompensationsdefizit. Weil nur eine Dachfläche von maximal 1.000 m² zur Dachbegrünung im Plangebiet zur Verfügung steht, ist das verbleibende Kompensationsdefizit von 780 Wertpunkten außerhalb des Bebauungsplangebietes durch Kompensationsmaßnahem (Anlage einer Extensivwiese mit insgesamt 780 Wertpunkten) vorgesehen.
Damit werden die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 207 zu erwartenden, nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen im Sinne des Naturschutzrechts ausgeglichen.

Beschreibung der unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen verbleibenden Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Umwelt
Unbebaute Umwelt:
Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung schließt für das künftige Kerngebiet unter Einbeziehung externer Kompensationsmaßnahmen mit einer ausgegli-

chenen Bilanzierung ab. Es verbleiben keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Daher ist das Vorhaben mit den Belangen von Natur und Landschaft verträglich.
Bebaute Umwelt:
Eine Vereinbarkeit mit den Belangen der bebauten Umwelt wird durch die Berücksichtigung (u. a. der Einschränkung auf Nutzungen / Betriebseinrichtungen) im Bereich des Bebauungsplangebietes gewährleistet. Beeinträchtigungen und Belästigungen empfindlicher Wohnnutzungen durch Lärm, Immissionen, Erschütterungen können ausgeschlossen werden (Berücksichtigung im Immissions-gutachten). Die Ziele folgen den generellen Anforderungen der Innenentwicklung und stehen übergeordneten Planungen (LEP, GEP) nicht entgegen. Mit dem Bebauungsplan wird verbindliches Baurecht für das Plangebiet geschaffen und die geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Die Planung ermöglicht die sozialgerechte Flächennutzung und die Bewahrung einer menschenwürdigen Umwelt. Die Erstellung des in Rede stehenden Kerngebietes hat keinen grenzüberschreitenden Charakter. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu befürchten und nicht wahrscheinlich. Die Überwachung von erheblichen Auswirkungen ist daher nicht erforderlich. Generell werden Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt unter den aufgeführten Kriterien nach den zuständigen Regelungen überwacht.

Anderweitige Lösungsvorschläge
Da es sich um die Ergänzung vorhandener Strukturen im Sinne einer geordneten städtebauliche Ausrichtung handelt, bestehen keine anderweitigen Varianten, die hinsichtlich der umweltrelevanten Belange zu prüfen wären.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
Aufgrund der vorliegenden Gutachten zu allen umweltrelevanten Fragestellungen ist davon auszugehen, dass für die Umweltverträglichkeitsprüfung hinreichend vollständige und konkrete Unterlagen vorhanden sind.

Zusammenfassung
Aufgrund eingehender Prüfung der Planung sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes beruht auf der Zielsetzung, an der ausgewiesen Stelle den Bedarf an notwendigen Erweiterungen von Versorgungseinrichtungen durch die Ausweisung zu ermöglichen. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes mit dem direktem Bezug zum Ortskern Marl-Polsum wird eine wichtige Voraussetzung zur Erhaltung bestehender städtebaulicher Urbanität und Infrastruktureinrichtungen ermöglicht.
- Grundsätzlich anderweitige Lösungsmöglichkeiten bestehen nicht, weil es sich um die Erweiterung vorhandener Einrichtungen in der Ergänzung städtebaulicher Gesamtstrukturen handelt.
- Die vorhandenen Fläche, die zu 90 % überbaut bzw. versiegelt ist weist nur eine geringe Bedeutung / Empfindlichkeit bei den relevanten Schutzgütern auf. Besondere regionalbedeutsame Funktionen sind nicht vorhanden.
- Als Vorbelastung ist neben der schon angesprochenen bestehenden Nutzung, die intensive Nutzungsanforderung aus der nahe gelegenen verdichteten Ortskernlage zu nennen.
- Durch Schutzmaßnahmen und eine sorgfältige, dem Stand der Technik entsprechende Baudurchführung, sind bauzeitbedingte Beeinträchtigungen vermeidbar bzw. unterhalb der Erheblichkeitsschwelle zu senken.
- Zum Schutz der betroffenen Menschen im Bereich und Umfeld des Bebauungsplangebietes vor Nachteilen und Belästigungen, sind für das geplante Mischgebiet Festsetzungen getroffen worden (vgl. Fachbeitrag Immissionsbeurteilung).
- Eine Vereinbarkeit mit den Belangen der bebauten Umwelt ist somit gegeben.
- Durch das Vorhaben kommt es zu einer weiteren Überbauung. Besondere schutzwürdige Landschaftsbestandteile und Objekte sind nicht betroffen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind visuelle Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.
- Gehölzbestände werden Erhalten und eine Dachbegrünung in die Überbauung integriert. Somit wird dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot, soweit als möglich (unter Berücksichtigung der Entwicklung), Rechnung getragen.
- Durch den bestehenden geregelten Umgang mit dem anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik werden Beeinträchtigungsrisiken des Grund- und Oberflächenwassers vermieden.
- Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung schließt – unter Einbeziehung landschaftspflegerischer Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes – mit einer ausgeglichenen Bilanz ab. Erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbleiben daher nicht, so dass das Vorhaben mit den Belangen der Umwelt vereinbar ist.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Zur Sicherung bestehender Gehölzanpflanzungen und Einzelbaumstandorte innerhalb des Plangebietes erfolgt die Festsetzung der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Die planungsrechtliche Maßgabe erfolgt durch die Festsetzung der Dachbegrünung auf vorhandenen und geplanten Flachdächern (min. 1000 m²) als Kompensationsmaßnahme im Bebauungsplangebiet. Weitere Maßnahmen erfolgen außerhalb des Plangebietes. Durch die Bindung der internen und externen Maßnahmen an den Bebauungsplan werden die Umsetzungen gewährleistet und die grünordnerischen Belange berücksichtigt.
Die Gemeinde verpflichtet den Eigentümer gem. § 178 BauGB durch Bescheid, sein Grundstück innerhalb von einem Jahr nach Baufertigstellung entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen. Die gemäß zeichnerischer bzw. textlicher Festsetzung zu

bepflanzenden, bzw. zu begrünenden Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige Bepflanzung zu ersetzen.
Die 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.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend § 9 Abs. 1 a BauGB der Eingriffsflächen zugeordnet. Die externen Ausgleichsflächen Baumanpflanzungen - Flur 202 Flurstück 64 - werden gem. § 9 (1 a) BauGB in der Zuordnung zum Bebauungsplan festgesetzt und sind in der Anlage zur Begründung dargestellten Form Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundlagen
Im Geltungsbereich liegen Anpflanzflächen, die als Außengestaltungsanlagen (Pflanzbette mit Ziergehölzen) zu bezeichnen sind. Gemäß Bebauungsplan dürfen Gebäude nur innerhalb der überbaubaren Flächen die 70 % des Plangebietes umfasst (Baufeld, Baugrenzenumfassung) mit der Ausnahme von Garagen bzw. Nebenanlagen errichtet werden. Die Grundflächenzahl beträgt 1,0 (d.h. 100% Versiegelung durch Gebäude und Betriebsflächen).

Schutzgüter
Boden und Wasserhaushalt
Geologisch betrachtet zählt der Geltungsbereich zum Münsterländer Kreidebecken. Sandmergel der Kreidezeit bildet die tieferen Bodenschichten und wird von quartiären Sedimenten überlagert. Die Topographie bildet mit einem Gefälle der Geländeoberfläche in Richtung NO – SW. Der Höhenunterschied beträgt knapp 1,20 m. Die Höhen des Plangebiets liegen bei 55,86 m ü. NN im NO und 54,66 m ü. NN im SW. Das Gebiet ist als intensiver überbauter Innenbereich zu bezeichnen es handelt sich in der Beschaffenheit um eine zu 90 % versiegelte Fläche mit keiner potentiellen Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Aufgrund der bestehenden versiegelten Bodenverhältnisse ist generell die Versickerung des anfallenden Regenwassers nicht möglich. Die Empfindlichkeiten der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt werden auf Grund der beschriebenen Bestandssituation herabgesetzt.

Klima und Luft
Die Stadt Marl wird dem Klimabezirk Münsterland zugeordnet. Für diesen Übergangsbereich zwischen maritimen und kontinentalen Klima sind gute Austauschbedingungen mit vorherrschenden Windrichtungen aus Nordwest-West-Südwest charakteristisch. Besondere klimatische Merkmale sind im Plangebiet nicht erkennbar. Allgemein zählt das Gebiet des Bebauungsplans zu dem vorbelasteten Stadtklimabereich. Aus diesem Grund wird die Empfindlichkeit der örtlichen luftklimatischen Situation im geringen Bereich eingestuft.

Arten- und Biotopschutz.
Schutzwürdige Biotope lt. Biotopkataster NRW der LÖBF sowie ausgewiesene Schutzgebiete oder Naturdenkmale sind nicht vorhanden. Im Geltungsbereich befinden sich Pflanzbette mit geringem Baumholz. Die vier Einzelbäume in den südöstlichen Pflanzbetten haben – je nach Alter bzw. Entwicklungsstand – Kronendurchmesser von 7m bis 8 m und Stammdurchmesser von ca. 20 cm. Insgesamt ist die Empfindlichkeit auf Grund der Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung und Versiegelung sowie der Innenbereichslage als gering einzustufen.

Landschaftsbild und Erholung
Das Gebiet mit dem Umfeld zählt zu dem bebauten Siedlungsraum mit dem direkten Anschluss an den verdichteten Ortskernbereich. Das Planungsgebiet zählt in der Wahrnehmung zu dem überbauten Siedlungsraum mit geringer Erlebniswirkung. Nachteilige Auswirkungen durch eine weitere Überbauung der Flächen sind nicht feststellbar.

Konflikteinschätzung
Durch die geplante weitere Überbebauung wird keine weitere Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen ausgelöst. Durch die verbindlichen Planungsinhalte des Bebauungsplanes wird das bestehende Gefüge und die Funktion des Bodens und des Wasserhaushalts als auch das Kleinklima nicht verändert. Weiterhin wird die geplante erweiterte Überbauung zu keiner weiteren visuellen Überprägung des Siedlungs- bzw. Landschaftsbildes führen und sich somit nicht negativ auf die bestehende bebaute Umwelt mit ihren erholungswirksamen Bereichen auswirken.
Auf Grund der gegebenen Situation – mit eindeutiger Zuordnung zur bebauten Umwelt – erscheint der Konflikt zwischen dem Bedarf der Planungsabsicht und den Belangen des Naturschutzes vertretbar und durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

Zielformulierungen
Um die Auswirkungen der erweiterten geplanten Überbauung möglichst gering zu halten, stellen sich die – auf die einzelnen Schutzgüter bezogenen – Ziele wie folgt dar:

- Die Versiegelung des Bodens ist auf das notwendige Minimum zu beschränken.
- Das Kleinklima und die lufthygienische Situation können durch die Dachbegrünung verbessert werden.
- Grundsätzlich sind die vorhandenen und die zu pflanzenden Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Während der Bauphase sind die bestehenden Einzelbaumstandorte im Geltungsbereich zu schützen. Danach ist eine dauerhafte Erhaltungspflege vorzusehen.

Auswirkungen des Bauvorhabens und Maßnahmen
Da das öffentliche Interesse an der Sicherung der Grundversorgungseinrichtung und deren Erweiterung überwiegt und infolge dessen die zu erwartenden Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden sind, müssen die voraussichtlichen Auswirkungen durch geeignete Minimierungsmaßnahmen vermindert werden. Durch

entsprechende Kompensations-maßnahmen – die auf Grundlage der Bilanzierung vorzunehmen sind – werden die Auswirkungen des Eingriffes ausgeglichen.

Minimierungsmaßnahmen
Dauerhafte Sicherung und Erhaltungspflege bestehender Bäume, Sträucher und sonstiger Pflanzungen.

Ausgleichsmaßnahmen
Innerhalb des Plangebietes ist eine Dachbegrünung auf min. 1.000 m² bestehende und geplante Dachfläche durchzuführen. Die Fertigstellungspflege ist bis zum 3. Jahr nach Pflanzung vorzusehen, ab dem 4. Jahr erfolgen Pflegeschnitte nach Bedarf.

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs
Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sollen auf Flächen erfolgen, deren derzeitige Nutzungen durch die Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet werden. Die ausgewählt Flächen befinden Sich im Eigentum der Kirchengemeinde.
Für Ausgleichsmaßnahmen stehen folgende Flächen zur Verfügung:
Die zur Verfügung stehende Fläche (Flur 202 Flurstück 64) mit 1632 m^2 befindet sich am südlichen Stadtgebietsrand im Bereich der Ortslage Marl - Polsum. Westlich der Linnenkampstraße und südlich des Weges zwischen der Linnenkampstraße und der L608 Buerer Straße. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 60 "Rennbach" und in der Verbandsgrünfläche Nr. 103. Zurzeit wird die Ausgleichsfläche, die im Osten und Süden durch einen 5 m Breiten Strauch und Baumbestand zum Teil gefasst ist, als Ackerland (Wertfaktor 1,0) bewirtschaftet. Der Wertfaktor der Teilfläche aus der Grundstücksfläche die nicht von den Strauch und Baumbestand betroffen ist beträgt zurzeit 390 Punkte (Wertfaktor x Fläche). Die Fläche steht im Eigentum der Kirchengemeinde und wird in der bestehenden Verbindlichkeit Unterhalte. Weitere Unterhaltungsverpflichtungen werden in einem Vertrag mit der Stadt Marl geregelt. Auf diesen genannten Ausgleichsflächen werden folgende vorzunehmende Maßnahmen festgesetzt:
Unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen bietet sich hier die Entwicklung einer Extensivwiese an. Zur Steigerung der ökologischen Wertigkeit bietet sich die Anlage einer Extensivwiese mit Auflagen zur Mahd der Fläche an. Auf der hier genannten Fläche soll durch Ansaatunterstützung von Wiesengräsern und -kräutern (wildkrautreiche Grünlandmischung) eine extensive, naturnahe Wiese angelegt werden und sich so zu einem wichtigen Lebensraum für Fauna und Flora entwickeln. Durch regelmäßige Mahd wird die Artenvielfalt der Wiese gefördert, weil stark wachsende Arten durch den Schnitt daran gehindert werden andere Arten zu verdrängen.
Gemäß der Bewertungsmethode darf der anrechenbare Wertfaktor der Biotopwertliste 4,0 Punkt für artenreiches, extensives Wirtschaftsgrünland betragen.

Vorgaben:
Die Wiese ist durch 2 –malige Mahd pro Jahr dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Zeitpunkte sollten jeweils nach dem 15. Juni und dem 1. September eines jeden Jahres liegen. Dabei ist vorzusehen, dass das Mähgut abtransportiert wird. Weiterhin darf die Wiese weder gedüngt noch Pestizide ausgebracht werden. Auf Viehbesatz ist zu verzichten.

Maßnahmen-Nr.	**Art der Maßnahme**	**Lage der Maßnahmenfläche**	**Beschreibung der Maßnahme**
1	Kompensation	Innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs: Dachflächen	Anlage einer Dachbegrünung auf min. 1.000 m²
2a	Kompensation	Außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs: Flur 202. Flurstück 64	Anlage einer Extensivwiese

Tab. 2: Zusammenfassung der Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Bilanzierung
Flächenangaben
Grundlage des Vergleichs der bioökologischen Werte zwischen der gegenwärtigen Situation des Plangebiets und der geplanten Bebauung ist die Bewertungsmethode zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des Kreises Recklinghausen.
Für den bioökologischen Flächenvergleich wurden folgende,

ermittelte Größenangaben zugrunde gelegt:	Bebauungsplan	Bestand
Gesamtfläche im Geltungsbereich:	5.324 m²	5.324 m²
Erhaltung von Anpflanzungen / Pflanzbette	340 m²	520 m²
Gebäude innerhalb überbaubaren Flächen 70 % (Baufeld, Baugrenzenumfassung) / vorh. Gebäude	3.679 m²	2.452 m²
Erschließungs-, Stellplatzflächen Nebenanlagen	1.305 m²	2.352 m²

Begründung für die Unterteilung des Baugebietes:

Insgesamt ist die überbaubare, d.h. die mit Gebäuden überstellbare Fläche (Fläche die von der Baugrenze umfasst wird) innerhalb des Gebiets mit bis zu 70 % der gesamt Fläche festzustellen. Der Anteil der unversiegelten Gebietsfläche von 6 % ergibt sich aus den Pflanz- und Grünanlagen die der Erhaltungsfestsetzung unterliegen. Der verbleibende Flächenanteil von 24 % ist den Erschließungsflächen sowie Stellplätze und Nebenanlagen zu zuordnen.

In der folgenden Tabelle werden die einzelnen Nutzungs- bzw. Biotoptypen aufgelistet und der jeweilige Wertfaktor (einschließlich Auf- oder Abwertung) erläutert.

Lfd. Nr.	Nutzungs-/Biotoptyp	Wertfaktor incl. Auf-/Abwertung	Begründung
1	Gebäude, MI -Gebiet	-0,75	Wert entspr. Biotopwertliste / Bewertungsmethode
2	Erschließungs- u. Stellplatzflächen	0	Wert entspr. Biotopwertliste / Bewertungsmethode
3	Zier- / Pflanzbette mit klein Vegetation	2,0	Wert entspr. Biotopwertliste / Bewertungsmethode,
4	Dachbegrünung	0,5	Wert entspr. Biotopwertliste / Bewertungsmethode,
1a	Acker	1,0	Wert entspr. Biotopwertliste / Bewertungsmethode,
2a	Extensivwiese	3,0	Biotopwertliste wird aufgrund der hohen Nährstoffracht in der Abweichung begründet.

Tab. 3: Darstellung der Nutzungs- und Biotoptypen mit dazugehörigem Wertfaktor incl. Auf- und Abwertung und Begründung

Bioökologischer Flächenvergleich: vorher/nachher

Lfd. Nr.	Nutzungs-/ Biotoptyp	Wertfaktor (incl. Auf- u. Abwertung	Fläche vorher		Fläche nachher	
			Größe (m²)	Biotopwert (Sp.2 x Sp.3)	Größe (m²)	Biotopwert (Sp.2 x Sp.5)
0	1	2	3	4	5	6
1	Gebäude, MI - Gebiet (Flächenanteil 70 % nach B-Plan Festsetzung)	-0,75	2452	-1.839	3.679	-2.759
2	Erschließungsflächen, versiegelt (Asphalt, Beton) (Flächenanteil 24 % nach B-Plan Festsetzung)	0	2.352	0	1.037	0
3	Zier- / Pflanzbette mit klein Vegetation (Flächenanteil 6% nach B-Plan Festsetzung)	2,0	520	1040	340	680
4	Dachbegrünung	0,5	-	-	1.000	500
Summe			5.324		5.324	
Gesamtbiotopwert Biotopwert vorher - Biotopwert nachher =				- 799		-1579
				BBiotopwert-differenz	-780	=Kompensationswert

Tab. 4: Bioökologischer Flächenvergleich: vor und nach der Bebauungsabsicht

Aus dem bioökologischen Flächenvergleich – in dem der Biotopwert der Ausgangsfläche mit dem zu erwartenden Biotopwert nach der Bebauungsabsicht verglichen wird – ergibt sich eine negative Bilanz mit - 780 Punkten.
Diese Differenz macht eine zusätzliche Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs notwendig. Die Ausgleichsmaßnahme am Ort des Eingriffs reicht nicht aus, die Bilanz zwischen Ausgangsfläche und Bebauungsabsicht auszugleichen.

Weil diese Biotopwertdifferenz nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden kann, werden zusätzliche Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebiets zur Kompensation herangezogen.

4.3 Außerhalb des Geltungsbereiches

Lfd. Nr.	Nutzungs-/ Biotoptyp	Wertfaktor (incl. Auf- u. Abwertung	Fläche vorher		Fläche nachher	
			Größe (m²)	Biotopwert (Sp.2 x Sp.3)	Größe (m²)	Biotopwert (Sp.2 x Sp.5)
0	1	2	3	4	5	6
1a	Acker, intensiv, artenarm, Flur 203 Flurst. 165	1,0	390	390	-	-
2a	Extensivwiese	3,0	-	-	390	1170
Summe			390		390	
Gesamtbiotopwert				390		1.170
Biotopwert vorher - Biotopwert nachher =				Biotopwert-differenz	+780,0 -780,0 = 0,0	**Kompensations-wert**

Tab. 4a: Bioökologischer Flächenvergleich der Kompensationsflächen außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches: vorher / nachher

Der Biotopwert durch die vorzunehmenden Kompensationsmaßnahmen beträgt +1170 Punkte. Abzüglich des Biotopwerts der Ausgangsfläche (390 Punkte) ergibt eine Biotopwertdifferenz von +780 Punkten. Wird die Biotopwertdifferenz der Fläche des Bebauungsplans Nr. 207 (-780 Punkte) davon abgezogen, so wird die Kompensations erreicht.

Fazit:
Die angegebenen Maßnahmen sind ausreichend, das durch die Bebauungsabsicht entstehende Biotopwertdefizit auszugleichen.

Kostenschätzung
Der Kostenschätzung liegen ausschließlich die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzes und Landschaftspflege zu Grunde, einschließlich der Lieferung, des Materials und aller erforderlichen Pflanzarbeiten sowie der Fertigstellungspflege (3-5Jahre).
Die Kosten für Vor.-, Boden- und Stundenlohnarbeiten (für Unvorhergesehenes), für die Unterhaltungs- und Entwicklungspflege sowie den gegebenenfalls erforderlichen Grunderwerb sind nicht enthalten.

Position	Menge / Masse	Einheitspreis (EURO) incl. Lieferung, Material und aller erforderlichen Pflanzarbeiten sowie Fertigstellungspflege	Summe EURO
Dachbegrünung	1.000 m²	13,-- / m^2	13.000,--
Anlage von Extensivwiesen	390 m²	2,-- / m^2	780,--
Summe			13.780,--

Tab. 5: Kostenschätzung für Ausgleichsmaßnahmen (höhere Schätzung)
Fazit: Der mittlere Kostenschätzungsbetrag für die Maßnahmen liegt bei insgesamt rund 13.780,-- EURO.

Langfristige Unterhaltungspflege (Kosten pro Jahr)

Position	Menge / Masse	Einheitspreis (EURO) Pflegeschnitt nach erf. Interwall incl. Abtransport des Schnittgutes	Summe EURO
Gehölzpflege auf privaten Grünflächen	1.390 m²	0,53 / m^2	737,--

Tab. 6: Kosten basieren auf eine Unternehmeranfrage und auf Grundwert aus der Handlungs- empfehlung des Kompensations Flächen Management im Emscher-Lippe-Raum-/
Kreis Recklinghausen
Fazit: Der mittlere Kostenansatz für die Langfristige Unterhaltungspflege
zum Beispiel für 25 Jahre ist mit den Kosten pro Jahr anzusetzen.
Pflanzangaben
Ziel ist hier eine vielfältige Pflanzenmischung, die möglichst verschiedenen Tieren (z.B. Insekten, Vögel, Schmetterlinge) als Teilhabitate / Nahrungsquellen dienen kann.

Immissionen
Luftbelastung / Geruchsimmissionen
Der Planbereich wird im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet-Mitte als vorbelasteter Bereich geführt. Insgesamt ist festzustellen, dass alle Immissionskonzentrationen - unterhalb der zulässigen Grenzwerte liegen. Die Schadstoffbelastungen bewegen sich in einem für diese Region normalen Rahmen.

Lärm
(siehe Anlage Schallimmissionsprognose)

Nach dem BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes, also auch des Schallschutzes, zu berücksichtigen und mit anderen Belangen abzuwägen.
Das als Anlage beigefügte schalltechnische Gutachten legt dar, inwieweit die vorhandene Wohnbebauung durch Schallimmissionen beeinträchtigt wird.
Die Wohngebäude "Im Breil" Nr. 12 und Nr. 14 und Kirchstraße Nr. 5 liegen in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Lebensmittelgeschäft. Die Anlieferung erfolgt von der Rückseite des Gebäudes Kolpingstraße Nr. 28 (Lebensmittelgeschäft) und wird auch weiterhin von dort erfolgen. Abweichend von der jetzigen Situation wird die Anlieferung über eine eingehauste Rampe erfolgen. Zusätzlich wird es Änderungen an der Lüftungsanlage geben. Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB für den betroffen Bereich festgesetzt.
Tagsüber werden die Geräusche maßgeblich durch die Entladung der Liefer - Lkw und das Kühlaggregat der Liefer - Lkw verursacht. Nachts werden die Geräuschimmissionen durch die Lüfter an der Ausblasöffnung der Kühlanlage verursacht.
Zur Reduzierung der Geräuschemissionen werden folgende Schallschutzmaßnahmen
ergriffen:

- Bau einer geschlossenen Rampe mit Randabdichtung zum Entladen aller Lkw
- Bei der Anlieferung müssen alle Lkw ihre Kühlaggregate an eine ortsfeste Station anschließen bzw. während des Entladevorgangs ist über einen entsprechenden Stromanschluss des Kühlaggregats auf Elektrobetrieb umzustellen.
- Reduzierung der Geräuschemissionen der Lüfter an der Auslassseite um 10 dB (z.B. durch Einsatz geräuschärmerer Ventilatoren oder Ableitung der Abluft durch einen Kanal mit Schalldämpfer).

Die Einhaltung bzw. Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen werden in dem nachfolgenden erforderlichen Baugenehmigungsverfahren geregelt.
Mit Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen werden an den umliegenden Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten.
Näheres zu den Lärm- und Immissionsbedingungen ist aus dem Lärmgutachten vom 04.02.2005 zu entnehmen.

Erschließung
Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Kolpingstraße und der Straße "Im Breil". Das Gebiet wird verkehrstechnisch für den Anlieger (Lieferverkehr, Personal, Bewohner) über eine Ein- und Ausfahrt von der Straße "Im Breil" erschlossen. Der Parkplatzbedarf für Besucher bzw. Kunden wird durch einen, außerhalb des Plangebietes befindlichen Parkplatz bewältigt. Zur Sicherung der Einfahrtsbereiche sind im Bebauungsplan entsprechend Zonen für Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt zur Sicherung der Verkehrsabläufe im öffentlichen Straßenraum. Durch das Geh.-, Fahr.- und Leitungsrecht über die Flurstücke Nr.1034 u. 481. erfolgt die planungsrechtliche Erschließungssicherung der Anlieferung des Lebensmittelgeschäftes.

Ver- und Entsorgung
Die Entsorgung des Niederschlags- und Schmutzwassers für den Planbereich erfolgt über bestehenden Anschlüsse direkt in den städtischen Kanal in der Kolpingstraße.
Das Gebiet zählt zu den überbauten Siedlungsbereichen und wird zu 90% von durch Bebauung und befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Innenhöfe und Wege) beansprucht. Die restlichen Flächen sind den gestalterischen Außenanlagen (Grün-/ Pflanzbette) mit Einzelbaumpflanzung zu zuordnen. Das anfallende Oberflächenwasser wird auf Grund der gegebenen Bedingungen, keine Möglichkeit der Versickerung, in den Kanal der Kolpingstraße abgeleitet. Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Tatsachen hinsichtlich einer weiteren Versieglung getroffen, vielmehr wird eine Verdichtung der Überbauung von schon vorhandenen versiegelten Flächen ermöglicht. Aufgrund der festzusetzenden Kriterien für die Mischgebietsnutzung ist eine Verunreinigung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht zu erwarten.

Der Funktionsnachweis und die Verteilung der anfallenden Oberflächenwässer, sowie die dazugehörigen Rechenwerte sind in einem fachtechnischen Beitrag bzw. einer Entwässerungsplanung, die im Rahmen der Baugenehmigung und / oder des wasserrechtlichen Verfahrenes geprüft wird, geregelt.
Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie kann durch die vorhandenen Versorgungsanlagen gesichert werden. Die Wasserversorgung und Löschwasserversorgung erfolgt auf der Grundlage des zwischen der Stadt Marl und dem Versorgungsträger bestehenden Konzessionsvertrages.
Die Müllentsorgung erfolgt über die städtische Müllabfuhr. Der gewerbliche Müll ist in Abstimmung mit den Entsorgungsunternehmern einer gesicherten Entsorgung zuzuführen.

Auswirkung
Die Ausweisung des Kerngebietes wird unter der Berücksichtigung der wirtschaftlichen Erfordernisse, bestehende Betriebe an ihrem Standort zu sichern und ihnen ausreichende Entwicklungsräume zur Verfügung zu stellen, begründet.
Durch die Aufnahme in das Ordnungsgefüge der bestehenden baulichen Situation wird die städtebauliche Zuordnung gewährleistet.
Auswirkungen der zukünftigen baulichen Situation auf das bestehende Umfeld sind nicht zu erwarten.

Kampfmittel
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann über mögliche Beeinträchtigungen durch Kampfmittel keine Aussage getroffen werden.

Bergbau
Die Plangebietsflächen des Bebauungsplanes unterliegen bergbaulichen Einwirkungen. Bei 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 Fundstellen 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	5.324 m²
Ausweisung	
Mischgebiet	5.324 m²

Kosten
(Überschlägig)
Die Kosten der Maßnahmen ohne Unterhaltung, die zur Verwirklichung des Bebauungsplans anfallen, werden überschläglich wie folgt veranschlagt:
Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen ca. 14.000 €

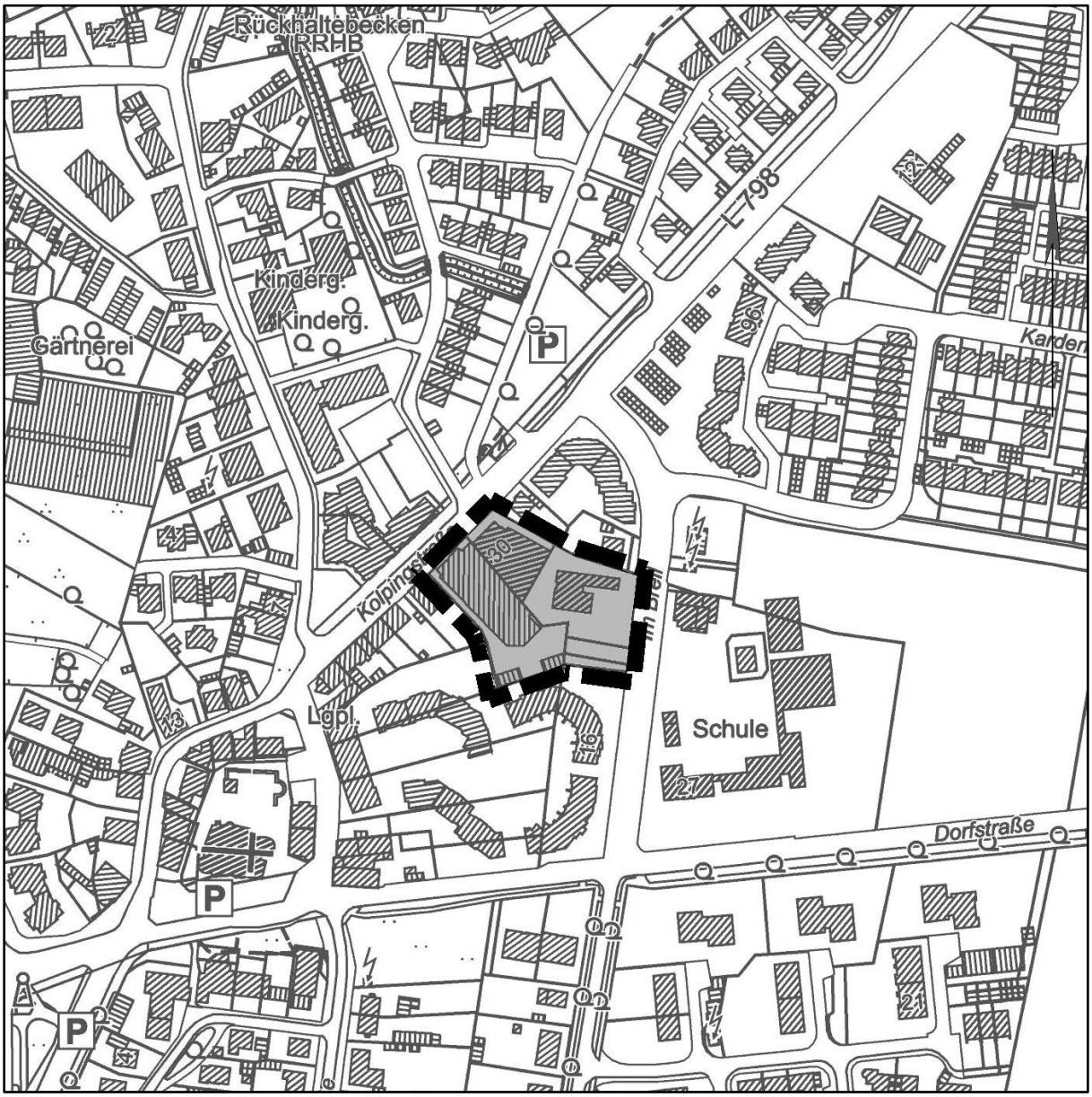
Marl, 12.12.2005
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L. S. gez. Reynoss

Dipl.-Ing.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 207 „Verbrauchermarkt Feldmann, Kolpingstraße“

BEGRÜNDUNG



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 207 "Verbrauchermarkt Feldmann, Kolpingstraße" der Stadt Marl

- Begründung –

1. Anlass zur Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes 3
2. Räumlicher Geltungsbereich 4
3. Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse 4
4. Bebauungsplanverfahren..... 4
5. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen 5
6. Inhalt des Bebauungsplanes 6
6.1 Art der baulichen Nutzung - Einzelhandel..... 6
7. Belange des Umweltschutzes..... 7
7.1 Artenschutz..... 8
8. Sonstige öffentliche Belange 9
9. Entwurfsverfasser..... 9

Anlage:

Artenschutzprotokoll

1. Anlass zur Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 207 der Stadt Marl für den Bereich Kolpingstraße (Verbrauchermarkt Feldmann) ist seit dem 12.12.2005 rechtkräftig.

Planungsanlass war seinerzeit, für den ansässigen Lebensmitteleinzelhandel, der die Nahversorgung im Ortsteil Polsum sicherstellt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Verkaufsfläche zu schaffen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ergänzend ist festgesetzt, dass in dem Mischgebiet ausnahmsweise ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m² zulässig ist.

Durch den Erwerb eines angrenzenden Grundstücks (ehemaliges Kolpinghaus) und einen entsprechenden Anbau konnte der Lebensmittelmarkt damals auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.150 m² erweitert werden. Eine Ausschöpfung des, durch den Bebauungsplan Nr. 207 geschaffenen, Zulässigkeitsrahmens ist aufgrund der Grundstücksgegebenheiten aber nicht möglich.

Im Vergleich zu anderen Vollsortimentern gehört der in Polsum bestehende REWE-Markt zu den kleinen Märkten der Branche. Um den Standort in Polsum langfristig halten zu können, braucht dieser eine marktgängige Verkaufsflächengröße. Es ist deshalb beabsichtigt, den Einzelhandelsbetrieb an die Buerer Straße auf das Gelände der aufgegebenen Gärtnerei Boermann zu verlagern. Geplant ist dort eine Verkaufsfläche von 1.800 m² zzgl. 150 m² für Konzessionäre.

Nach Umsetzung der beabsichtigten Verlagerung des REWE-Marktes wäre auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 207 die Nachnutzung der Immobilie an der Kolpingstraße durch einen anderen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb zulässig. Die Summe der so entstehenden Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich wäre aber mit Blick auf die Nahversorgungsfunktion und die Einwohnerzahlen in Polsum nicht tragfähig. Negative Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche auch in Nachbargemeinden könnten nicht mehr ausgeschlossen werden. Auch liegt nach der Fortschreibung des EHZK[1] der Standort an der Kolpingstraße nicht mehr im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich. Vor diesem Hintergrund bedarf es einer Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel die textliche Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m² zu streichen. In der Folge sind zukünftig nur Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit zulässig. Ergänzend ist beabsichtigt eine regulierende Festsetzung zur Zulässigkeit von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu treffen.

[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, beschlossen am 15.06.2023 und Teilfortschreibung Standortagglomerationen „Zechenstraße“ und Dümmerweg“, durch den Rat beschlossen am 27.06.2024

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Marl Polsum südlich der Kolpingstraße. Der Geltungsbereich der 1. Änderung erfasst die Flurstücke 481, 485, 1033, 1034 und 1108 der Flur 206 und umfasst so vollständig den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 207.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207 wird demnach begrenzt:

- im Norden durch die Wohngrundstücke Kolpingstraße 32 (Flurstück 206/122) und Im Breil 8 (Flurstücke 206/178 und /179);
- im Osten durch die Straße "Im Breil" (Flurstück 206/119);
- im Süden durch das Wohn- und Geschäftshausgrundstück Kolpingstraße 26 (Flurstück 206/129) sowie die Wohngrundstücke Kirchstraße 1 bis 7 und Im Breil 12 bis 16 (Flurstücke 206/138, /140 und /484) und
- im Westen durch die Kolpingstraße (Flurstück 206/1071).

3. Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist baulich vollständig entwickelt und beherbergt zwei größere Immobilien. Die eine ist das Wohn- und Geschäftshaus Kolpingstraße 28 - 30. Im Erdgeschoss ist derzeit der REWE-Markt ansässig. In den Obergeschossen wird gewohnt. Die Flächen des Einzelhandelsbetriebs befinden sich im Eigentum der Feldmann Immobilien GmbH. Bei den Wohnungen handelt es sich durchweg um Eigentumswohnungen mit Teileigentum am Grundstück. Die zweite Immobilie beherbergt den Treffpunkt und das Pfarrbüro der St. Bartholomäus Gemeinde, Im Breil 10.

4. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 207 „Verbrauchermarkt Feldmann, Kolpingstraße“ ist seit dem 12.12.2005 rechtskräftig. Bislang bestehen keine rechtskräftigen Änderungen zum Bebauungsplan.

Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 207 wurde vom Rat in seiner Sitzung am 22.02.2024 gefasst werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.02.2024 öffentlich bekannt gemacht.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 207 steht inhaltlich im Zusammenhang mit den Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 262 „Neuordnung Nahversorgungszentrum Polsum“ und die 105. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP). Mit diesen Bauleitplänen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des REWE-Marktes von der Kolpingstraße an die Buerer Straße geschaffen werden. Der Rat hat für diese beiden Bauleitplanverfahren am 05.05.2022 die Aufstellungsbeschlüsse gefasst. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 207 soll im Weiteren parallel zu den Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 262 und die 105. Änderung des FNP laufen.

Da sich das Änderungsverfahren auf die Anpassung der textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen beschränkt, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, ist nicht vorgesehen. Auch unterschreitet die Größe der geplanten zulässigen Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m². Damit sind die Voraussetzungen des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfüllt und die Änderung des Bebauungsplanes soll entsprechend im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Das beschleunigte Verfahren ermöglicht den Verzicht auf einzelne, sonst notwendige Verfahrensschritte (z.B. Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung, Erstellung des Umweltberichts und der Eingriffs- und Ausgleichsregelung). Die Bekanntmachung, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden soll, erfolgte zeitgleich mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Da eine Betroffenheit nicht erkennbar ist wurde auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet. Es wurde in der Zeit vom 24.01.2024 bis 15.02.2024 eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden und der benachbarten Kommunen durchgeführt.

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

Für das Plangebiet besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der ein Mischgebiet festsetzt. Im Zuge der 86. Änderung des Flächennutzungsplans, die parallel zum Bebauungsplan Nr. 207 aufgestellt wurde, wurde für den Geltungsbereich eine Mischbaufläche dargestellt. Im Übrigen ist das Mischgebiet bereits vollständig bebaut und in Nutzung.

Die beabsichtigte Änderung hat keinen Einfluss auf das Verhältnis des Bebauungsplans zum Landesentwicklungsplan, Regionalplan und Flächennutzungsplan.

Da die Änderung einzig die Anpassung der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen beinhaltet, können die Zielsetzungen und Maßnahmen des Klimaschutzkonzeptes unter Zuhilfenahme des Handlungsleitfadens „Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung“ keine Anwendung finden.

<u>ISEK</u>
Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine Maßnahmen des ISEK[2] verortet. Für die Änderung des Bebauungsplanes ist aber das im ISEK stadtweite Projekt G2 „Steuerung des Einzelhandels“ von Bedeutung. Eine wesentliche Maßnahme dieses

[2] 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

Projektes ist die konsequente Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in Bauleitplanverfahren.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept
Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept[3] (EHZK) der Stadt Marl ist im Ortskern von Polsum ein zentraler Versorgungsbereich als Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Nach der aktuellen Fassung des EHZK liegt der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 207 außerhalb dieses Nahversorgungszentrums.

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Verlagerung des REWE-Marktes an die Buerer Straße und den dafür in Aufstellung befindlichen Bauleitplänen wurde das EHZK aus 2017 in Teilen fortgeschrieben[4]. Einerseits wurde der geplante Standort in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in Polsum einbezogen, andererseits wurde die Abgrenzung im Bereich des noch bestehenden Marktes zurückgenommen. Allerdings ist der Standort an der Kolpingstraße als Potentialfläche erfasst. Nach den Empfehlungen des EHZK sollte bei Nachweis von Tragfähigkeit und Verträglichkeit einer Einzelhandelsplanung zumindest perspektivisch die Möglichkeit eingeräumt werden, den zentralen Versorgungsbereich an dieser Stelle wieder zu erweitern, um im Ortskern einen Nutzungsschwerpunkt zu etablieren.

Vergnügungsstättenkonzept
Im Vergnügungsstättenkonzept[5] der Stadt Marl (VSK 2021) liegt das Plangebiet außerhalb der für Vergnügungsstätten empfohlenen Zulässigkeitsbereiche.
Das VSK 2021 spricht keine speziellen Empfehlungen für den Ortsteil bzw. das Nahversorgungszentrum in Polsum aus. Die Empfehlung basiert allgemein auf dem Schutz der Wohnnutzung und der Sicherung der Versorgungsfunktion.
Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 207 sind Vergnügungsstätten bereits ausgeschlossen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung - Einzelhandel

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Baugebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet festgesetzt. Von dem Zulässigkeitskatalog sind bislang Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Demnach sind Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der Großflächigkeit allgemein zulässig. Darüber hinaus wurde für die Sicherung des bestehenden REWE-Marktes als einziger Nahversorger in Polsum eine Festsetzung getroffen, wonach ausnahmsweise ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 1.300 m² zulässig ist.

---

[3] a.a.O.

[4] Stellungnahme zur Anpassung des zentralen Versorgungsbereiches Polsum als Teilfortschreibung des Marler Einzelhandelskonzepts, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, 21.02.2023

[5] 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

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die textliche Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit eines Lebensmitteleinzelhandels mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.300 m² gestrichen. Als neue textliche Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die nach Marler Liste nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente nur als Randsortiment bis zu einem Anteil von 10% an der Verkaufsfläche zulässig sind.

Nach der aktuellen Teilfortschreibung des EHZK liegt das Plangebiet aktuell außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in Polsum. Zwar ist der durch Einzelhandel genutzte Bereich als Potentialfläche gekennzeichnet, aufgrund der begrenzten Einwohnerzahl und der auf Nahversorgung ausgerichteten Versorgungsfunktion des Zentrums sind mit Blick auf Tragfähigkeit und Verträglichkeit aber nur wenige Einzelhandelsnutzungen denkbar. Während die nahversorgungsrelevanten Sortimente für die Polsumer Bevölkerung in ausreichendem Maße durch den neuen REWE-Markt sichergestellt werden, kommen zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortimente aufgrund der Nahversorgungsfunktion nicht in Betracht.

Durch die regulierenden Festsetzungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans die zulässige Nutzung im Plangebiet gegenüber dem derzeitigen Stand eingeschränkt. Von der Einschränkung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen ist faktisch nur das Ladenlokal des derzeit dort ansässigen REWE-Marktes betroffen. Die in den Obergeschossen vorhandene Wohnnutzung und das im Plangebiet bestehende Gebäude der Bartholomäus-Gemeinde haben für eine Einzelhandelsnutzung nicht die räumlichen Voraussetzungen.

Die zukünftige Einschränkung möglicher Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet geschieht im Einvernehmen mit dem Eigentümer der REWE-Immobilie, der mit dem Betreiber des REWE-Marktes an der Kolpingstraße und zukünftig an der Buerer Straße verwandtschaftlich verbunden ist. Davon unabhängig bleiben im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ausreichend Möglichkeiten einer gewerblichen Nachnutzung erhalten.

Im Übrigen bleiben die bestehenden Festsetzungen – auch zur Art der baulichen Nutzung - im rechtskräftigen Bebauungsplan unberührt.

Durch die Änderung bleibt die Flächenbilanz des Plangebietes unverändert. Durch die Umsetzung der Änderung des Bebauungsplans entstehen keine Kosten.

7. Belange des Umweltschutzes

Durch die Änderung des Bebauungsplanes, die sich einzig mit der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen befasst, werden die Umweltbelange (Naturschutz, Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittel, Hochwasserschutz, Starkregengefährdung, Klimaschutz, Immissionsschutz, Anfälligkeit für Störfälle und sonstige Unfälle und Katastrophen) nicht berührt.

7.1 Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich gemäß der Verwaltungsvorschrift Artenschutz[6] 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 beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt oder geändert werden.

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

Der ca. 0,5 ha umfassende Änderungsbereich ist vollständig baulich entwickelt. Zur Kolpingstraße hin besteht ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, welches im Erdgeschoss durch einen Lebensmittelmarkt genutzt wird. Die Grundfläche des Erdgeschosses umfasst ca. 1.800 m². Zur Straße Im Breil ausgerichtet besteht ein eingeschossiges von der St. Bartholomäus Gemeinde genutztes Gebäude. An der Südgrenze des Plangebiets sind mehrere Garagen vorhanden.



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 207 und seiner ersten Änderung

Die Grundstücke sind zum weit überwiegenden Teil durch die bestehende Bebauung, Zufahrten und Bewegungsflächen versiegelt.

Zusätzlich ist das Plangebiet durch einen gewissen Störgrad gekennzeichnet, der sich aus der Belieferung des Lebensmittelmarktes, dem An- und Abfahrtsverkehr im Bereich der Garagen und Veranstaltungen im Treffpunkt der St. Bartholomäus-

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

Gemeinde ergibt.

Die Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Regulierung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Zuge der Umsetzungen der Festlegungen und Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Marl. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans unverändert bestehen. Durch den Bebauungsplan wird keine konkrete zusätzliche Bebauung vorbereitet. Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Verlagerung des REWE-Marktes und mit Blick auf die zukünftigen Festsetzungen, die eine artgleiche Nachnutzung ausschließen, wird für die Immobilie des Lebensmittelmarktes eine Nutzungsänderung vorbereitet, die möglicherweise Konflikte mit dem Artenschutz mit sich bringen könnte (bspw. durch Umbau, Teilabriss oder zusätzliche Lärmimmissionen). Da noch nicht feststeht, wie die Immobilie zukünftig genutzt werden soll, ist noch unklar welche baulichen Maßnahmen erforderlich werden und ob mit der neuen Nutzung störende Emissionen verbunden sind. Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen des 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.

8. Sonstige öffentliche Belange

Das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 207 ist vollständig erschlossen. Die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung werden durch die Änderung nicht berührt.

Auch die planungsrechtlich relevanten öffentlichen Belange Denkmalschutz und Denkmalpflege sowie Bergbau werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

9. Entwurfsverfasser

Stadt Marl

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

Marl, den 15.11.24

Werner Arndt
Der Bürgermeister

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207 in Marl

Plan-/Vorhabenträger (Name): Stadt Marl Antragstellung (Datum): 15.08.2024

Die Stadt Marl plant den Bebauungsplan Nr. 207 an der Kolpingstraße im Stadtteil Polsum zu ändern, um die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen zu regeln.
Bei dem ca. 0,5 ha großen Plangebiet handelt es sich um einen vollständig bebauten und in Nutzung befindlichen Bereich. Die Änderung des Bebauungsplanes schafft keinen erweiterten Zulässigkeitsrahmen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Mit dem Änderungsverfahren wird keine zusätzliche Bebauung vorbereitet. Eine Nutzungsänderung ist zu erwarten, die Nachnutzung aber noch unklar.

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.

Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.

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

Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.
Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

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.

Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung