BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 235**
„Victoriastraße – AV 1/2“

Endstandsfassung
(rechtsverbindlich am 05.02.2018)



Inhalt:

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen
   1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Raum
   1.2 Anlass und Ziele der Planung
   1.3 Derzeitige Situation und Nutzung
   1.4 Übergeordnete Planung
   1.5 Verfahren

2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung
   2.1 Art der baulichen Nutzung
   2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3. Natur- und Artenschutz / Grünordnung
   3.1 Naturschutz
   3.2 Artenschutz
   3.3 Grünordnerische Festsetzungen

4. Luft und Klima / Klimaanpassung

5. Immissionsschutz / Vermeidung von Störfällen

6. Verkehrliche Erschließung

7. Ver- und Entsorgung

8. Bodenschutz / Altlasten / Kampfmittel

9. Sonstige Planbelange
   9.1. Denkmalschutz, Denkmalpflege
   9.2. Bergbau

10. Bilanzierung / Kosten
   10.1. Flächenbilanz
   10.2. Kosten

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage im Raum

Das ca. 2,16 ha umfassende Plangebiet liegt im Stadtteil Marl Hüls an einer der Hauptverkehrsachsen in Marl, der Victoriastraße (L 798).
Nach Norden/ Nordwesten schließt sich das Gelände des ehemaligen Zechenstandortes Auguste Victoria 1/2 mit der Halde Brinkfortsheide an. Südwestlich liegt in einer Entfernung von ca. 400 m das Zentrum von Hüls mit der Hülsstraße als Fußgängerzone.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch das Gelände des ehemaligen Zechenstandortes Auguste Victoria 1/2 (südliche Grenze Flurstück 120);
- im Osten durch die westliche Grenze der Grundstücke Victoriastraße Nr. 101 und „Am Alten Pütt“ Nr. 19;
- im Süden durch die nördliche Grenze der Victoriastraße und
- im Westen durch die Zufahrt auf das Gelände des ehemaligen Zechenstandortes Auguste Victoria 1/2 (östliche Grenze der Flurstücke 130, 131).

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Im Allgemeinen zielt das Bebauungsplanverfahren auf eine Sicherung einer zentren- und nahversorgungsverträglichen Gewerbeentwicklung innerhalb des Plangebietes ab.

Das Plangebiet wird heute in Gänze für gewerbliche Zwecke genutzt. Auch Einzelhandelsbetriebe nutzen hier den Standortvorteil der Lage an einer der wichtigsten Verkehrsachsen der Stadt. Neben einem Lebensmitteldiscounter und einem Getränkemarkt bestehen ein Kfz-Handel und ein großflächiger Einzelhandel mit Zweirädern.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 235 gibt die im Plangebiet bestehende Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, die befürchten lässt, dass in einer weiteren ungeordneten Entwicklung zusätzliche Einzelhandelsbetriebe nachziehen oder auch bestehende Betriebe ihre Verkaufsfläche deutlich erweitern könnten.
Nach dem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept[1] liegt das Plangebiet außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Auch kommt dem ansässigen Lebensmitteldiscounter keine Bedeutung für die Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung zu.
Vor diesem Hintergrund zielt der Bebauungsplan darauf ab, zum Schutz der zentralen Versorgungsstruktur, insbesondere des in fußläufiger Entfernung gelegene Nebenzentrum Hüls, als auch der flächendeckenden Nahversorgung, ordnend in die gewerbliche Entwicklung des Plangebietes einzugreifen.

[1] Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Marl, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, November 2016, Köln, durch den Rat der Stadt Marl am 16.02.2017 beschlossen

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung der Zielsetzungen des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und darin impliziert die Anforderungen aus dem Landesentwicklungsplan zum großflächigen Einzelhandel (LEP NRW 2017) in verbindliches Planungsrecht. Ganz allgemein zielt das Bebauungsplanverfahren somit darauf ab, dafür Sorge zu tragen, dass sich die bestehende Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben nicht durch Verkaufsflächenvergrößerungen oder hinzukommende Anbieter, möglicherweise auch aus dem non-food-Bereich (bspw. Textildiscounter), weiter verfestigt.
Eine weitere Ausdehnung der Einzelhandelsnutzung im Plangebiet würde der, nach den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes angestrebten, Stärkung der Einzelhandelsfunktion im Hauptzentrum als auch im Nebenzentrum Hüls zuwiderlaufen. Vor diesem Hintergrund ist mit dem Bebauungsplan eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung beabsichtigt, die darauf abzielt, negative Auswirkungen insbesondere auf die Funktionsfähigkeit des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen zu vermeiden.
Unter Berücksichtigung des umfangreichen baulichen Bestandes innerhalb des Plangebietes zielt der Bebauungsplan im Übrigen auf die weitgehende Sicherung des Bestandes und, soweit verträglich, die Einräumung von Entwicklungsmöglichkeiten für die bestehenden Nutzungen ab.

1.3 Derzeitige Situation und Nutzung

Das Gebiet stellt sich heute als Gewerbegebiet dar, wobei die Betriebe des Einzelhandels insbesondere im östlichen Abschnitt die Nutzung dominieren. Sie nehmen in der Summe ca. die Hälfte der Fläche innerhalb des Plangebiets in Anspruch.

Daneben bestehen in dem Gebiet eine Physiotherapiepraxis, mehrere Büronutzungen, ein Imbiss, eine SB- Autowaschanlage, eine Autovermietung sowie eine Spielhalle.

Im Hinblick auf die bestehende Bebauung sind im Plangebiet zwei unterschiedliche Bereiche zu unterscheiden. Während der überwiegende Teil des Plangebietes durch klassische gewerbliche Hallenbauten unterschiedlicher Größe geprägt ist, bestehen im westlichen Abschnitt zwei umgenutzte Gebäude der ehemaligen Zeche Auguste Victoria. Es handelt sich um Ziegelbauten, von denen vor allem das zweigeschossige, mehr als 30 m breite Gebäude aus der übrigen Bebauung heraussticht und das Straßenbild deutlich prägt.

Im Norden schließen gewerbliche Nutzungen an, die im westlichen Teil ebenfalls durch die historische Bebauung des ehemaligen Zechenstandortes, wie bspw. die Grubenausbauwerkstatt (heute Veranstaltungshalle), geprägt sind. Im Osten schließt daran das noch in Entwicklung befindlich Gewerbegebiet „Am Alten Pütt“ an. Dahinter liegt die Halde Brinkfortsheide.

Im Osten sowie im Süden jenseits der Victoriastraße (L 798) erstrecken sich zusammenhängende Wohngebiete.

1.4 Übergeordnete Planung

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan für Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)[2] ist die Stadt Marl als Mittelzentrum mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern der Ballungsrandzone zugeordnet.
Im Hinblick auf die im Plangebiet vorhandene Einzelhandelsnutzung sind die Zielsetzungen zum großflächigen Einzelhandel zu beachten[3].

Regionalplan

Im Regionalplan Teilabschnitt Emscher-Lippe (Stand 2004) liegt das Plangebiet im allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Die Victoriastraße (L 798) ist als sonstige regionalplanerisch bedeutsame Achse dargestellt. Die nördlich gelegene Halde „Brinkfortsheide“ ist als solche dargestellt. Teilflächen sind hier als Wald dargestellt und die Halde ist tlw. mit der Kennzeichnung „Schutz der Landschaft“ versehen. Im Regionalplan sind die bestehenden Gleisanlagen am Fuß der Halde als Schienenwege (nur Güterverkehr) für den überregionalen und regionalen Verkehr gekennzeichnet. Derzeit befindet sich der Regionalplan Ruhr in Aufstellung, der für die Stadt Marl den bisherigen geltenden Regionalplan ablösen wird.

Flächennutzungsplan

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marl als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist demnach nicht erforderlich.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Für das eigentliche Plangebiet beinhaltet das ISEK[4] keine Ziele oder Maßnahmen.
Die nördlich gelegene Halde Brinkfortsheide ist Teil des gesamtstädtischen Leitprojektes der Freiraumvernetzung. Im Schwerpunkt zielt das ISEK hier auf die Installierung von Freizeitnutzungen und die Verbesserung der Erschließung für Fußgänger und Radfahrer ab. Die vorgeschlagenen Wegebeziehungen liegen außerhalb des Plangebietes.
Weitere Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes beinhaltet das ISEK nicht.

1.5 Verfahren

Im Hinblick auf die planungsrechtliche Ausgangslage befindet sich das Plangebiet heute im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

In seiner Sitzung am 24.09.2015 hat der Rat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 235 beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde am 09.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

---

[2] Rechtskräftig seit 08.02.2017
[3] Die Ziele des LEP 2017 wurden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Marl umgesetzt
[4] 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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 235 wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden erfüllt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.
Auch gibt es keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete[5] im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Entscheidend für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens ist auch, dass die durch den Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche unterhalb der Grenze von 20.000 m², bzw. 70.000 m² mit überschlägiger Prüfung der Umweltbelange, verbleibt. Dabei sind Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden zusammenzurechnen.
Der Bebauungsplan Nr. 235 steht in keinem solchen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren. Da das Plangebiet zuvor dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnen war, wird erstmalig eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Diese orientiert sich allerdings im Wesentlichen an den bereits in Anspruch genommenen Grundflächen.
Das Plangebiet besteht ausschließlich aus Baugrundstücken. Die Erschließung erfolgt von außen über die Victoriastraße. Die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 umfassen eine Fläche von 21.600 m². Ausgehend von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ist so eine absolute Grundfläche von 12.960 m² zulässig. Die zulässige Grundfläche bleibt demnach deutlich unterhalb der relevanten Grenze von 20.000 m².

Im Zuge der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung und der Darstellung ihrer Ergebnisse in einem Umweltbericht. (§ 13 a i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB).
Im beschleunigten Verfahren entfällt darüber hinaus die Notwendigkeit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu bewerten sind.

Die Bekanntmachung, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden soll, erfolgt zeitgleich mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Zeitraum vom 29.11.2017 bis einschließlich 03.01.2018 durchgeführt.

[5] § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB, Arten und Lebensräume, die unter die FFH-Richtlinie (**F**lora**F**auna**H**abitat) und die Vogelschutzrichtlinie fallen.

2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1. Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstrukturen durchgehend als Gewerbegebiete gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das Plangebiet ist ganz wesentlich durch seine Lage an einer Hauptverkehrsader geprägt. Dies zeigt sich neben den Einzelhandelsbetrieben an den Betrieben, die im Zusammenhang mit Kraftfahrzeugen stehen (Waschanlage, Autovermietung, Kfz-Handel) als auch an der bestehenden Vergnügungsstätte. Diese Mischung aus kundenorientierten Gewerbebetrieben soll im Hinblick auf die günstige Lage bzw. Erschließung des Plangebiets unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom Grundsatz her gestärkt werden.

Unter Berücksichtigung der im Osten und Süden angrenzenden Wohngebiete werden im Plangebiet als Gewerbebetriebe nur solche die nicht wesentlich stören zugelassen, also jene Betriebe, die auch in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig wären und so mit der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzung verträglich sind.

Ausgeschlossen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Vor dem Hintergrund der im Norden angrenzenden gewerblich genutzten Bereiche wird zur Vermeidung potentieller Immissionskonflikte die schutzwürdige Wohnnutzung ausgeschlossen.

Einzelhandel

Das Plangebiet liegt nach dem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.
Auch kommt dem innerhalb des Geltungsbereichs bestehenden Lebensmitteleinzelhandel nach den Ergebnissen des Konzeptes keine Bedeutung für die wohnungsnahe Versorgung zu, vielmehr steht dieser in Konkurrenz zu einem im Stadtteilzentrum Hüls ansässigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb.

Vor dem Hintergrund der Vorprägung des Plangebietes durch den ansässigen Einzelhandel und seine Lage an einer der Hauptverkehrsachsen der Stadt und die Nähe zum Nebenzentrum Hüls erscheint ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben nicht geboten. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind entsprechend der Festsetzung der Baugrundstücke als Gewerbegebiete dagegen unzulässig. Um der Zielsetzung, der Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Einzelhandelsgefüge der Stadt, insbesondere auf das Nebenzentrum Hüls, gerecht zu werden, werden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten die in der Marler Liste geführt werden, von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Nur ausnahmsweise werden diese Sortimente gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO zugelassen, sofern sie als Randsortimente einen Anteil von 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen

betriebes nicht überschreiten.
Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe werden so mit Ausnahme des ansässigen Kfz-Handels weitgehend auf ihren Bestand verwiesen.

Fachhandel mit Zweirädern

Der ansässige Zweirad-Fachhandel (Victoriastraße 65) hat derzeit nach Genehmigungslage eine Verkaufsfläche von 867 m². Auf einem Anteil von 85 m² sind Randsortimente, die hier überwiegend das klassische Zubehör beinhalten dürften, zugelassen. Nach dem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept gehören zu den zentrenrelevanten Sortimenten in Marl nicht nur Fahrradbedarf und –zubehör sondern auch Fahrräder. Im Sinne des Konzeptes sind vergleichbare Betriebe zukünftig in die zentralen Versorgungsbereiche zu verweisen. Durch die getroffenen textlichen Festsetzungen wird der Betrieb in bezug auf die zentrenrelevanten Sortimente auf den Bestand verwiesen.
Auch ist der Einzelhandelsbetrieb nach der Rechtssprechung und allgemein anerkannten Kommentierung als großflächig zu bewerten, so dass er im Hinblick auf die Festsetzung des Plangebietes als Gewerbegebiet auch diesbezüglich zunächst auf den Bestandsschutz verwiesen wird.
Bei dem Betrieb handelt es sich um einen eigentümergeführten Betrieb, der an die 20 Jahre an diesem Standort ansässig ist. Ursprünglich gehörten in Marl Fahrräder und Fahrradzubehör nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten. Erst in der Fortschreibung des ersten Einzelhandelskonzeptes (2002) im Jahr 2008 wurden Fahrräder und entsprechendes Zubehör den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Der Inhaber hat so in einen Standort investiert von dem er zunächst annehmen konnte, dass er langfristig gesichert ist, was durch das erste Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2002 so auch noch bestätigt wurde. Vor diesem Hintergrund erscheint es angemessen den Bestandsschutz zu erweitern, um die Existenz des Betriebes nicht zu gefährden. So wird auf Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise eine Erweiterung der Verkaufsfläche um bis zu 100 m² zugelassen, sofern sich diese auf Sortimente beschränkt, die nicht nahversorgungs- und zentrenrelevant sind. Bezogen auf den Zweirad-Fachhandel können das bspw. E-Bikes als auch motorisierte Zweiräder sein.

Getränkemarkt und Lebensmitteldiscounter

Der bestehende Getränkemarkt (Victoriastraße 97) ist ein Filialbetrieb einer im Großraum Ruhrgebiet aktiven Firma und hat eine Verkaufsfläche von ca. 450 m² zuzüglich dem vorgelagerten Kiosk. Der Einzelhandelsbetrieb liegt damit eindeutig unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit. Allerdings ist das Hauptsortiment Getränke als Teil der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzurechnen, die zusammen mit den zentrenrelevanten Sortimenten der Marler Liste durch textliche Festsetzung ausgeschlossen sind und nur ausnahmsweise als Randsortiment zugelassen werden können. Um den Zielsetzungen des Bebauungsplanverfahrens gerecht zu werden, wird der Getränkemarkt hinsichtlich seiner Verkaufsfläche auf den Bestand beschränkt.
Der bestehende Getränkemarkt hat eine marktgängige Verkaufsflächengröße und zeichnet sich durch ausgedehnte Öffnungszeiten auch an Sonn- und Feiertagen, sowie durch den Kiosk aus, der nach der Genehmigungslage von 6:00 bis 1:00 Uhr betrieben wird. Unter Berücksichtigung der günstige Verkehrslage und der durch die ausgeweiteten Öff-

nungszeiten gesteigerten Attraktivität für Kunden ist nicht davon auszugehen, dass durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen die Existenz des Getränkemarktes bzw. der Betreiberfirma gefährdet wird.
Der ansässige Lebensmitteldiscounter (Victoriastraße 99) ist ein Filialbetrieb eines deutschlandweit agierenden Konzerns. Im Marler Stadtgebiet gibt es insgesamt drei dieser Filialen. Nach der Genehmigungslage liegt der Einzelhandelsbetrieb knapp unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit. Nach dem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept kommt diesem Standort keine Bedeutung für die Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung der Bevölkerung zu, sondern steht vielmehr in Konkurrenz zu den für die Nahversorgung relevanten Lebensmittelanbietern und wird deshalb durch Ausschluss auch der nahversorgungsrelevanten Sortimente im Plangebiet ebenfalls auf seinen Bestand beschränkt.
Auch, wenn die getroffenen Festsetzungen verhindern, dass der Lebensmitteldiscounter auf die neuerdings anvisierten Marktgrößen von ca. 1.200 m² Verkaufsfläche erweitert werden kann, ist nicht davon auszugehen, dass der betroffene Konzern durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in seiner Existenz gefährdet wird.

Werbeanlagen werden nur an der Stätte der Leistung zugelassen. Der Standort ist geprägt durch die historische und zum Teil unter Denkmalschutz stehende Bebauung des ehemaligen Zechenstandortes. Durch den Ausschluss von Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, soll die Werbung auf ein vertretbares Maß begrenzt und so ein Beeinträchtigung des Siedlungsbildes soweit möglich vermieden werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich weitgehend am baulichen Bestand innerhalb des Plangebietes. Dabei wird zwischen der historischen Bebauung des Zechenstandortes (GE 1 und GE 2) im westlichen Teil des Plangebietes und der gewerblichen Hallenbebauung (GE 3 und GE 4) im Ostteil unterscheiden.

<u>GE 1 und GE 2</u>
Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird der Zulässigkeitsrahmen mit maximal zwei Vollgeschossen und maximalen Höhen von 10,0 m (GE 1) bzw. 11,0 m (GE 2) über der zugeordneten Erschließungsstraße (Victoriastraße) bestimmt.
Entsprechend der vorzufindenden Situation wird für das Gewerbegebiet GE 1 eine abweichende Bauweise festgesetzt, die einen einseitigen Grenzanbau ermöglicht.
Die zwei prägenden Gebäude, die durch Verbindungselemente zur Victoriastraße hin eine optische Einheit bilden, sind hier durch Rücksprünge der Fassade im Verhältnis zum Verlauf der Straße gekennzeichnet. Durch die teilweise Festsetzung von Baulinien wird darauf abgezielt diesen Fassadenverlauf so zu erhalten. Im rückwärtigen Bereich orientiert sich die Baugrenze an den bestehenden Gebäudekanten, um den Abstand zu den im Norden gelegenen Baudenkmälern der Zeche AV 1/2 zu erhalten.

GE 3 und GE 4

Die zulässigen Höhen orientieren sich mit 7,0 m (GE 3) und 8,5 m (GE 4) an dem jeweils höchsten bestehenden Gebäude. Ein Spielraum für höhere Gebäude in Anpassung an die Bebauung im Bereich GE 1und GE 2 ist nicht beabsichtigt, da durch die hier derzeit vorhandenen Höhen Sichtbeziehungen zu der zum Teil unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Zechenanlage im Norden möglich sind. Eine höhere Bebauung würde diese Sichtbeziehung gefährden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken sich zusammenhängend über die Grundstücke. Die vordere Baugrenze entlang der Victoriastraße hat einen Abstand von 4,0 m zur Grundstücksgrenze. Im rückwärtigen Bereich liegen die Baugrenzen mit einem Abstand von 3,0 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze, so dass hier eine flexible Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

Für das Flurstück 113, welches derzeit als Stellplatzfläche genutzt wird, ist keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um so ausreichend Abstand zu der z.T. unter Denkmalschutz stehenden Bebauung der ehemaligen Zeche zu wahren.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird durchgängig mit 0,8 festgesetzt. Zwar liegt die vorhandene Überbauung zum Teil deutlich unter diesem Wert, aber die Grundstücke sind, insbesondere durch die notwendigen Stellplätze, fast durchgehend versiegelt. Auch steht aus städtebaulicher Sicht einer weiteren baulichen Verdichtung hier, unmittelbar an der Victoriastraße (L 798), nichts entgegen. Eine Reduzierung der zulässigen GRZ erscheint demnach nicht zweckmäßig.

3. Natur- und Artenschutz / Grünordnung

3.1 Naturschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Nach Abs. 2 Nr. 4 sind in diesem Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, so zu bewerten, als seien sie vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gewesen.

Das Gebiet ist bereits vollständig entwickelt. Entsprechend der derzeitigen Nutzung enthält das Kataster des LANUV NRW[6] hier keine Einträge mit Schutzstatus. Ebenso fehlen jegliche Hinweise auf besonders wertvolle, schützenswerte Biotope.

Auffällig im Plangebiet sind mehrere ausgewachsene Laubbäume, die in unregelmäßigen Abständen entlang der Victoriastraße auf den privaten Grundstücken angepflanzt wurden. Im GE 1 und GE 2, also vor den historischen Gebäuden der ehemaligen Zechenanlage AV 1/2 sind dies 4 Platanen (Platanus acerifolia) und 2 Spitzahörner (Acer platanoides). Die Bäume stehen in unversiegelten, gärtnerisch gestalteten Vorgartenbereichen. Die sechs Einzelbäume werden aufgrund Ihrer Bedeutung für das Gesamterscheinungsbild im Zusammenhang mit den ehemaligen Zechengebäuden als zu erhalten festgesetzt.

[6] @-linfos-Kataster des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen), Stand 31.07.2015

Ein weiterer auffälliger Einzelbaum (Stieleiche, Quercus robur) befindet sich vor dem Lebensmitteldiscounter (GE 4). Aufgrund der hier extrem beengten Standortverhältnisse, die die Möglichkeit eines dauerhaften Erhalts einschränken, wird dieser Baum nicht als zu erhalten festgesetzt.
Dieser und andere im Plangebiet vorhandenen Bäume unterliegen aufgrund ihrer Größe der Baumschutzsatzung[7] und sind über die dort getroffenen Regelungen geschützt.

3.2 Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich gemäß der Verwaltungsvorschrift Artenschutz[8] 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 werden.

Die ASP ist als mehrstufiges Verfahren vorgesehen. In der ersten Stufe, der Vorprüfung wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.



Geltungsbereich des Bebauungsplans

[7] Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Marl (Baumschutzsatzung) vom 17.12.2007
[8] Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) vom 13.04.2010

Das ca. 2,16 ha umfassende Plangebiet ist vollständig baulich entwickelt und wird durchweg zu gewerblichen Zwecken genutzt. Es lässt sich im Hinblick auf sein Erscheinungsbild in zwei unterschiedliche Bereiche einteilen.



Der östliche Abschnitt des Plangebietes (Victoriastraße Nr. 93 bis 99) ist dadurch gekennzeichnet, dass die Grundstücke einen überdurchschnittlich hohen Versiegelungsgrad aufweisen, der insbesondere durch die Stellplatzanlagen der Betriebe bedingt ist. Bei dem überwiegenden Teil der bestehenden Gebäude handelt es sich um eingeschossige Hallen mit flachgeneigtem Dach.



Der kleinere westliche Teil (Victoriastraße Nr. 59 bis 65) hebt sich von diesen Strukturen ab. Dieser Bereich war Bestandteil der ehemaligen Zechenbebauung und ist durch z.T. zweigeschossige, das Stadtbild prägende Klinkerbauten charakterisiert. Auch bestehen hier gärtnerisch angelegte Flächen, insbesondere in den Gebäudevorflächen zur Victoria-

straße. Auffällig ist hier eine Reihe aus 6 ausgewachsenen Bäumen, die das Straßenbild prägen.

Zusätzlich ist das Plangebiet durch einen Störgrad ausgehend von der gewerblichen Nutzung, insbesondere durch den An- und Abfahrtsverkehr als auch durch das Verkehrsaufkommen auf der Victoriastraße (L 798) gekennzeichnet.

Die wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Regulierung der gewerblichen Nutzung im Gebiet. Die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung orientieren sich entsprechend am baulichen Bestand und an den bestehenden Nutzungen. So wird durch den Bebauungsplan weder eine zusätzliche Bebauung konkret vorbereitet noch eine Nutzungsänderung, die möglicherweise Konflikte mit dem Artenschutz mit sich bringen könnte (bspw. durch Umbau, Abriss oder zusätzliche Lärmimmissionen). Sollte dies zu einem späteren Zeitpunkt der Fall sein, ist im Zusammenhang mit dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren über den Artenschutz zu befinden.

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

3.3 Grünordnerische Festsetzungen

Um das negative städtebauliche Erscheinungsbild großer, befestigter Stellplatzflächen entgegen zu wirken, ist je 6 Stellplätze ein Baum innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen. Diese Pflanzbindung kann gleichzeitig als Klimaanpassungsmaßnahme Erwärmungen im Umfeld dicht bebauter und versiegelter Flächen entgegenwirken.

4. Luft und Klima / Klimaanpassung

Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB u.a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern.

Das Plangebiet liegt im zusammenhängenden Siedlungsbereich und ist vollständig erschlossen und entwickelt. Das Gewerbegebiet weist, u.a. durch umfangreiche Stellplatzanlagen, einen hohen Versiegelungsgrad auf. Im westlichen Abschnitt bestehen einige gärtnerisch angelegte Freiflächen zwischen Gebäuden und öffentlicher Verkehrsfläche. Hier bestehen auch 6 ältere Laubbäume. Im östlichen Teil des Gebietes beschränkt sich das Grün auf Restflächen an den Grundstücksgrenzen.

Maßnahmen, die die bauliche Entwicklung betreffen (bspw. Ausrichtung der Gebäude, kompakte Bauweise) kommen aufgrund des baulichen Bestandes nicht in Betracht.
Ebenso wenig Maßnahmen, die eine klimaschonende Energieversorgung betreffen, wie bspw. eine dezentrale Energieversorgung. Da keine Festsetzungen zur Gestaltung der

Dachform und Dachneigung getroffen werden ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie grundsätzlich möglich, aber von der bestehenden Ausrichtung der Gebäude abhängig.
Eine quantitative oder qualitative Verbesserung der Freiflächenstrukturen ist aufgrund der intensiven Nutzung innerhalb des Plangebietes kaum möglich. Mit der Festsetzung, dass auf Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen, je 6 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Baum innerhalb der Stellplatzanlage anzupflanzen ist, soll eine bessere Beschattung der versiegelten Flächen erreicht werden. Diese Festsetzung greift allerdings nur bei der Herstellung zusätzlicher Stellplätze und nicht im Bestand.

Weitere Festsetzungen, die zu einer Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung beitragen sind entsprechend der o.g. Ausführungen nicht möglich.

5. Immissionsschutz / Vermeidung von Störfällen

Das Plangebiet selbst stellt sich in seinem Bestand als faktisches Gewerbegebiet dar. Auch grenzt es an eine der Hauptverkehrsadern der Stadt Marl, die L 798. Im Osten im weiteren Verlauf der Victoriastraße und im Süden jenseits der Victoriastraße bestehen Gebäude die zu Wohnzwecken genutzt werden.

Lärmintensives produzierendes Gewerbe besteht weder innerhalb des Plangebietes noch im unmittelbaren Umfeld. Emissionsquellen im Plangebiet sind u.a. die Stellplatzanlagen, insbesondere des ansässigen Lebensmitteldiscounters, aber auch die SB-Waschanlage. Daneben gibt es mehrere Betriebe, deren Öffnungszeiten z.T. bis weit in die Nachtzeit reichen und sich auch über Sonn- und Feiertage erstrecken (Spielhalle, Kiosk des Getränkemarktes u.a.). Es ist davon auszugehen, dass in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Immissionsschutz zu der in der Nachbarschaft bestehenden Wohnnutzung durch Auflagen sichergestellt wurde. Eine besondere Beschwerdelage ist nicht bekannt.
Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet bereits vollständig baulich entwickelt ist, schaffen die Festsetzungen des Bebauungsplanes kein zusätzliches Angebot für neue Nutzungen, die durch ein Heranrücken an die bestehenden Nutzungen einen potentiellen Immissionskonflikt mit sich bringen.
Unter Berücksichtigung der im Osten und Süden angrenzenden Wohngebiete werden im Plangebiet als Gewerbebetriebe nur solche, die nicht wesentlich stören zugelassen, also jene Betriebe, die auch in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig wären und so mit der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzung verträglich sind.
Auch wird die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige betriebsbezogene Wohnnutzung (Betriebsleiterwohnung u.ä.) von der Zulässigkeit ausgeschlossen, um potentielle Nutzungskonflikte mit den ansässigen Betrieben, auch im Hinblick auf deren Entwicklungsmöglichkeiten, zu vermeiden.

Ausgehend von der angrenzenden stark frequentierten Victoriastraße (L 798) sind im Plangebiet auch Verkehrsimmissionen zu berücksichtigen.

Die Immissionsberechnung auf Grundlage der RSL-90[9] basierend auf den Ergebnissen der landesweiten Verkehrszählung 2015 (hochgerechnet für 2030) kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Orientierungswerte für Gewerbegebiete gemäß DIN 18005[10] von 65 dB(A) tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr) eingehalten werden.
Lediglich nachts (22.00 – 6.00 Uhr) wird der Orientierungswert von 55dB(A) in den ersten 12,5 m ausgehend von der Plangebietsgrenze überschritten.
Da das Gebiet bereits vollständig entwickelt ist, ist in absehbarer Zeit nicht mit der Ansiedlung von Betrieben, wie bspw. Beherbergungsstätten zu rechnen, die auch Räume beinhalten, für die der Schallschutz auch im Nachtzeitraum eine Rolle spielt. Eine Wohnnutzung ist in dem Gewerbegebiet von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Auch kann davon ausgegangen werden, dass sich die Nutzung der vorhandenen Büros lediglich auf den Tageszeitraum erstreckt. Insgesamt wird deshalb von der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen abgesehen.

Mit dem Chemiepark besteht in der Stadt Marl ein großer industrieller Standort mit einer Agglomeration von Betrieben und Anlagen die der Seveso-III-Richtlinie[11] und dem Bundesimmissionsschutzgesetz[12] bzw. der Störfallverordnung[13] unterliegen. Für das Stadtgebiet ist in diesem Zusammenhang auch der Industriestandort Scholven in Gelsenkirchen von Bedeutung. Auf Dorstener Stadtgebiet besteht in der Nähe zur Marler Stadtgrenze ein weiterer relevanter Betrieb.
Das Plangebiet liegt außerhalb der für die relevanten Stoffe nach dem KAS 18-Leitfaden[14] ermittelten angemessenen Abstände.

6. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist einseitig durch direkte Grundstückszufahrten von der Victoriastraße (L 798) erschlossen.
Lediglich das an der westliche Plangebietsgrenze bestehende Grundstück ist rückwärtig, ausgehend von der angrenzenden Zufahrt auf das Gelände der ehemalige Zeche Auguste Victoria 1/2 erschlossen.

Auf den Grundstücken bestehen Stellplätze, die den einzelnen Betrieben zugeordnet sind. Insbesondere bei den bestehenden Einzelhandelsbetrieben ist die Anzahl der Stellplätze aufgrund der Kundenverkehre umfangreich. Öffentliche Parkplätze bestehen im Plangebiet nicht. Es kann davon ausgegangen werden, dass in den jeweiligen bauordnungs-

[9] Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 8/1990 des Bundesministers für Verkehr
[10] DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, 2002-07
[11] Richtlinie 2012/18/EU vom 04.07.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen
[12] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche., Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz –BimSchG) vom 17.05.2013 in der zurzeit gültigen Fassung
[13] Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetztes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) vom 15.03.2017
[14] Leitfaden KAS-18, „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImschG“, Kommission für Anlagensicherheit beim MUNR, Nov. 2010

rechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft worden ist, ob der erbrachte Stellplatznachweis ausreichend ist.

Eine Veränderung der verkehrlichen Erschließungssituation ist im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

7. Ver- und Entsorgung

Für das Gebiet besteht bereits ein funktionierendes Ver- und Entsorgungsnetz.

Vor dem Gebäude Victoriastraße 65 besteht eine Wasserübergabestation, die für die Entwässerung großer Teile des Bereichs Auguste Victoria 1/2 notwendig ist. Die Anlage wird bislang privat durch die Auguste Victoria GmbH Marl bzw. die Ruhrkohle AG betrieben und liegt auf firmeneigenem Grundstück.
Zu dieser Station führen mehrere Leitungen durch das Plangebiet. Über bestehende grundbuchrechtliche Sicherungen hinaus, sind keine Sicherungserfordernisse (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) bekannt.
Die Wasserübergabestation wird einschließlich einer vorgelagerten Fläche bis an die öffentlichen Flächen der Victoriastraße heran als Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Abwasser festgesetzt.

Für die Löschwasserversorgung bestehen im Umfeld des Plangebietes , bspw. in der Victoriastraße, mehrere Hydranten. Da sich das bestehende Gewerbegebiet vollständig in Nutzung befindet, kann davon ausgegangen werden, dass im Rahmen der jeweiligen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft worden ist, ob eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt ist.

Innerhalb der Victoriastraße verläuft in Nähe des Plangebietes eine Gasfernleitung der Thyssengas GmbH. Der erforderliche Schutzstreifen von beidseitig 2,0 m tangiert das Plangebiet unmittelbar. Bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist dies zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan erfolgt ein entsprechender Hinweis.

8. Bodenschutz / Altlasten / Kampfmittel

Nach § 1 Landesbodenschutzgesetz und § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.
Das Plangebiet ist bereits vollständig baulich entwickelt und aufgrund der ansässigen Betriebe überwiegend versiegelt. Insoweit werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen.

In der vom Geologischen Dienst NRW erstellten „Karte der schutzwürdigen Böden“ sind für das Plangebiet keine Eintragungen vorhanden.

Das Plangebiet war lange Jahre Bestandteil des Zechenstandortes Auguste Victoria 1/2. In der Folge werden im Altlastenkataster des Kreises Recklinghausen zwei altlastenverdächtige Flächen geführt. Betroffen sind die Grundstücke:

- Victoriastraße (alle Flurstücke im Plangebiet)
  4308-47, Zeche & Kokerei Auguste Victoria 1/2
- Victoriastraße (Flurstücke 132 tlw., 134 tlw.)
  4308-201, Tankstelle AV

Die Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.
Im Bebauungsplan erfolgt der Hinweis, dass vor Beginn einzelner Baumaßnahmen im Bereich der betroffenen Flächen mit dem Kreis Recklinghausen als Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen ist, ob und inwieweit Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind.

Das Plangebiet ist nach der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD-WL) insgesamt mit Kampfmitteln belastet. Innerhalb des Geltungsbereichs hat eine mittlere Bombardierung und im westlichen Grenzbereich eine starke Bombardierung der Flächen stattgefunden. Da das Plangebiet baulich vollständig entwickelt ist, ist eine flächenhafte Sondierung über das Plangebiet nicht möglich.
Bei Vorhaben, die einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung bedürfen wird regelmäßig das Ordnungsamt als zuständige örtliche Behörde beteiligt, so dass in diesen Fällen die Berücksichtigung der Kampfmittelbelastung und die Veranlassung entsprechender Maßnahmen sichergestellt ist. Im Bebauungsplan erfolgt der Hinweis, dass für die Flächen im Plangebiet von einer flächendeckenden Kampfmittelbelastung auszugehen ist und, dass vor Erdbewegungen oder Tiefbauarbeiten eine Anzeige beim Ordnungsamt erforderlich ist, um die Erforderlichkeit und die Durchführung von Sondierungsmaßnahmen abzustimmen. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei außergewöhnlichen Verfärbungen des Erdaushubes oder der Beobachtung verdächtiger Gegenstände die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Marl oder die Polizei zu verständigen ist.

9. Sonstige Planbelange

9.1. Denkmalschutz, Denkmalpflege

Im Plangebiet selber bestehen nach bisherigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmäler sowie andere schutzwürdige Objekte im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

Allerdings bestehen auf dem ehemaligen Zechengelände Auguste Victoria 1/2 in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet zwei Baudenkmäler. Zum einen sind dies die zwei Fördertürme (Strebengerüste), die als eine der ältesten Doppelschachtanlagen im Kreis Recklinghausen unter der laufenden Nummer 21 bereits 1987 in die Denkmalliste der Stadt Marl eingetragen worden sind.
Ergänzend wurden 2010 die Fördermaschinenhäuser einschließlich der drei Fördermaschinen unter der laufenden Nummer 21a in die Denkmalliste eingetragen.

Die Baudenkmäler sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Um einen ausreichenden Abstand zu den Baudenkmälern zu wahren, wurden im Plangebiet die hier gegenüberliegenden Baugrenzen auf den bestehenden Gebäudekanten festgesetzt, so dass bauliche Erweiterungen in Richtung der Baudenkmäler nicht zulässig sind.
Auch wurden die zulässigen Gebäudehöhen unter Berücksichtigung des Bestandes soweit möglich begrenzt, um die bestehenden Sichtbeziehungen von der Victoriastraße aus zu erhalten.

9.2 Bergbau

Das Plangebiet war Teil des Zechengeländes Auguste Victoria 1/2. Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Entsprechend erfolgt eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB, dass unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes der Bergbau umgegangen ist. Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW ist nach derzeitigem Kenntnisstand aber mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechen

10. Bilanzierung / Kosten

10.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst mit Ausnahme einer 55 m² großen Fläche für die Abwasserbeseitigung ausschließlich Gewerbegebietsflächen. Diese umfassen in der Summe 23.560 m².

10.2 Kosten

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind sowohl verkehrlich als auch in Bezug auf die Ver- und Entsorgung erschlossen.
Ausgleichsmaßnahmen fallen, wie unter Punkt 3.1 erläutert, nicht an.
Dementsprechend entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Marl, 12.01.2018

gez. Werner Arndt

Bürgermeister