Bebauungsplan Nr. 239a „gate.ruhr – Mitte“

Begründung

BE



Bebauungsplan Nr. 239a "gate.ruhr – Mitte" der Stadt Marl für den Bereich zwischen Chemiepark Marl, Wesel-Datteln-Kanal und Carl-Duisberg-Straße

- **Begründung -**

Teil 1 – Städtebauliche Begründung

1. Anlass zur Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes 5
2. Räumlicher Geltungsbereich 7
3. Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse 7
4. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen 8
4.1 Landes- und Regionalplanung 8
4.2 Flächennutzungsplan 9
4.3 Landschaftsplan 9
4.4 ISEK 10
4.5 Klimanotstand und Klimaschutzkonzept 10
4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege 10
4.7 Einzelhandelskonzept 10
4.8 Sonstige Planungen und Vorgaben 10
4.9 Altlasten und Kampfmittel 11
4.10 Bergbau 11
5. Machbarkeitsstudie und vorbereitende Untersuchungen 12
6. Städtebauliches Konzept 12
6.1 Nutzungskonzept 12
6.2 Grünordnung 13
6.3 Baugrundverbesserung 13
6.4 Äußere und innere Erschließung 14
6.5 Ver- und Entsorgung 14
6.5.1 Versorgung 14
6.5.2 Entwässerung Schmutzwasser 15
6.5.3 Entwässerung Regenwasser 15
6.5.4 Entsorgung Abfälle 15
6.6 Hochwasserschutz 15

6.7 Planvarianten 16
6.7.1 Alternativplanung 16
6.7.2 Nullvariante 16
7. Verfahren 17
7.1 Vorhergegangene Verfahren 17
7.1.1 Bebauungsplan Nr. 107 17
7.1.2 Abschlussbetriebsplanverfahren 17
7.2 Verfahrenswahl 17
7.3 Verfahrensstand und geplante Verfahrensschritte 18
7.4 Parallelverfahren 18
8. Inhalt des Bebauungsplanes 20
8.1 Festsetzungen 20
8.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 20
8.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 27
8.1.3 Verkehrsflächen 28
8.1.4 Unterirdische Versorgungsleitungen 26
8.1.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung und –retention 29
8.1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen 30
8.1.7 Flächen für Wald 30
8.1.8 Flächen für die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 31
8.1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 31
8.1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 33
8.1.11 Anpflanzungen und Erhaltungsbindungen 34
8.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen 35
8.3 Kennzeichnungen 38
8.4 Nachrichtliche Übernahmen 39
8.5 Hinweise 40
9. Belange des Umwelt- und Immissionsschutzes 43
9.1 Eingriffsregelung und Waldausgleich 43
9.2 Artenschutz 44
9.3 Bodenschutz 45
9.4 Hochwasserschutz 45
9.5 Klimaschutz und Klimaanpassung 46

9.6 Immissionsschutz 47
9.6.1 Luftverunreinigungen 47
9.6.2 Geräusche 48
9.6.3 Erschütterungen 49
9.6.4 Licht 49
9.6.5 Wärme 49
9.6.6 Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen 49
9.7 Anfälligkeit für Störfälle und sonstige Unfälle und Katastrophen 49
10. Wesentliche Auswirkungen der Planung 50
10.1 Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit 50
10.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 50
10.2.1 Artenschutz 50
10.2.2 Biotope 51
10.2.3 FFH-Verträglichkeit 51
10.3 Fläche 51
10.4 Boden 51
10.5 Wasser 51
10.6 Klima und Luft 52
10.7 Landschaft 52
10.8 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 52
10.9 Wechselwirkungen und kumulierende Wirkungen 52
11. Flächenbilanz 53
12. Kosten 53
13. Umweltbericht 53

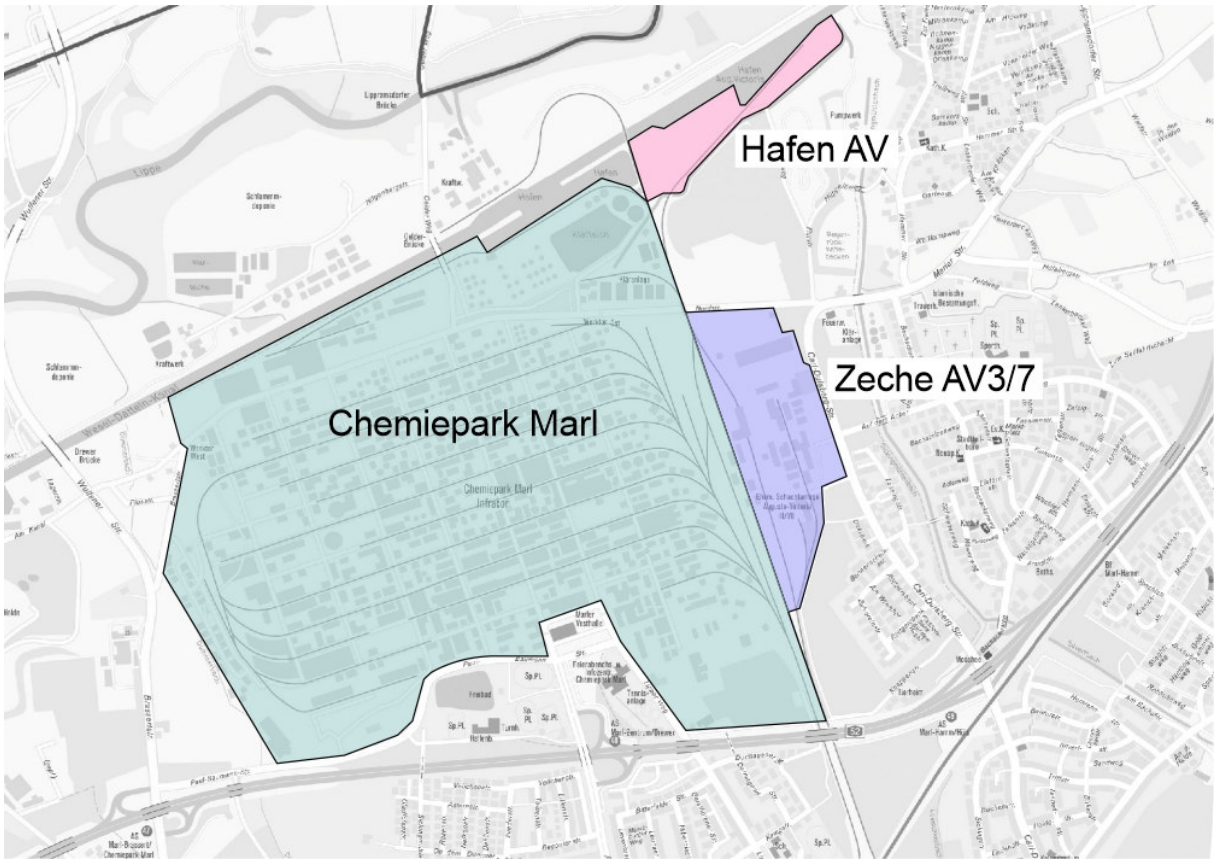
Teil 2 – Umweltbericht

Teil 1
Städtebauliche Begründung

1. Anlass zur Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Marl ist seit Ende des 19. Jahrhunderts Standort für die Steinkohleförderung gewesen. Im Stadtgebiet befanden sich die Zechenanlagen Brassert und Auguste-Victoria. Die Zeche Brassert wurde 1972, die Zeche Auguste-Victoria im Rahmen des Ausstiegs aus der Steinkohleförderung in Deutschland im Jahr 2015 stillgelegt. Seit 1938 ist Marl zudem Standort des Chemiepark Marl, ehemals Chemische Werke Hüls. Der Chemiepark Marl ist derzeit der drittgrößte Verbundstandort in Deutschland.

Der Betriebsbereich der Schachtanlagen Auguste-Victoria 3/7 in direkter



Nachbarschaft zum Chemiepark Marl und der mit dem Betriebsbereich verbundene Hafen Auguste-Victoria sind bedeutende gewerbliche Flächen im Siedlungsgefüge der Stadt Marl. Die Stilllegung der Zeche Auguste-Victoria führte dazu, dass diese Flächen brachgefallen sind.

Die Flächen der ehemaligen Schachtanlage Auguste-Victoria 3/7 sind über die Carl-Duisberg-Straße und den Autobahnanschluss Marl-Hamm der BAB 52 an das überregionale Straßennetz angebunden, daneben besteht mit dem Bahnhof des Chemiepark Marl eine Gleisanbindung an das Gleisnetz der Deutschen Bahn AG. Der

Hafen Auguste-Victoria verbindet den Standort über den Wesel-Datteln-Kanal mit dem Wasserstraßennetz.

Durch die Größe der zusammenhängenden und industriell vorgeprägten Fläche in Verbindung mit der trimodalen Anbindung an die überregionalen Verkehrsnetze und der räumlichen Nähe zum Chemiepark Marl stellt der Standort gate.ruhr eine Potenzialfläche für die Ansiedlung von flächenintensiven Großvorhaben dar.

Die Betriebsbereiche der ehemaligen Zeche Auguste-Victoria und des Hafens Auguste-Victoria stehen derzeit unter Bergaufsicht. Im Rahmen des Abschlussbetriebsplanverfahrens werden die oberirdischen Zechengebäude zurückgebaut und die Fläche für eine bauliche Nachnutzung vorbereitet. Zur städtebaulich gesteuerten Nachnutzung ist es notwendig, für die aus der Bergaufsicht entlassenen Flächen Planrecht zu schaffen. Südlich des Ableitungskanals aus dem Chemiepark liegt die Fläche einer Abraumhalde an die sich weiter südlich die Fläche eines ehemaligen Kraftwerksstandortes der BASF anschließt. Das Kraftwerk wurde Ende der 90ziger Jahre des vergangen Jahrhunderts abgerissen. Im Boden befinden sich noch Fundamente mit erheblichen Größen. Halde und Kraftwerksstandort liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 107 rechtkräftig geworden am 18.06.1979. Zur Nachnutzung des ehemaligen Zechenstandortes wurde eine Machbarkeitsstudie für alle davon betroffenen Flächen durchgeführt. Aus dieser Machbarkeitsstudie wurde ein Nutzungskonzept für die ehemaligen Betriebsbereiche abgeleitet. Die Bereiche entlang der Nordstraße können frühzeitig aus der Bergaufsicht entlassen werden.

Für die Gesamtmaßnahme der städtebaulich geordneten Nachnutzung werden Fördergelder des Landes NRW in Anspruch genommen. Dies bedingt eine zeitnahe Realisierung des Konzeptes aus der Machbarkeitsstudie. Die Vermarktung der Flächen wurde dementsprechend bereits begonnen.

Um den begonnen Umsetzungsprozess planungsrechtlich zu sichern ist eine zeitnahe Aufstellung des Bebauungsplans sinnvoll. Hierzu soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die Bereiche reduziert werden, die absehbar aus der Bergaufsicht entlassen werden und für die bereits konkretes Vermarktungsinteresse besteht. Entsprechend wird das Verfahren des Bebauungsplans Nr. 239 zunächst als 239a als Umsetzung des ersten Bauabschnittes weitergeführt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 239a „gate.ruhr“ der Stadt Marl werden insbesondere folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Errichtung von Gewerbe- und Industriegebieten zur Nachnutzung der brachgefallenen ehemaligen Betriebsbereiche der Zeche Auguste-Victoria 3/7.
- Schaffung der Voraussetzungen zur Ansiedlung von flächenintensiven Großvorhaben.
- Schaffung von Arbeitsplätzen zur Kompensation der durch die Stilllegung der Zeche weggefallenen Arbeitsplätze.
- Naturräumliche Aufwertung von Teilflächen.
- Schutz des Außenbereiches vor Bebauung durch Nachnutzung bereits geprägter Standorte im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
- Schutz der Wohnbevölkerung und des NSG Lippe Aue vor dem Hintergrund der städtebaulichen Neuordnung.

- Schaffung von Baurecht für die Flächen entlang der Nordstraße für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben.
- Sicherung von Flächen für Waldausgleich und Ausgleich von Eingriffen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes auf Grundlage des Baugesetzbuches.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239a umfasst die Fläche zwischen dem Bahndamm der Hafenbahn AV im Westen, Ableitungskanal des Chemieparks im Norden und der Flurstraße im Osten. In den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 239a sind die südlich an der Nordstraße gelegenen Flurstücke fast bis zur Kohlenmischhalle einbezogen. Ebenfalls Teil des Geltungsbereiches sind die öffentlichen Verkehrsflächen der Carl-Duisberg-Straße mit den geplanten neuen Verkehrsknotenpunkten und deren Anbindung an das Verkehrswegenetz in Höhe der Straße „Auf dem Acker“ und die Fläche eines Retentionsbeckens auf den Flurstücken 67, 108 und 109 des Flur 49 sowie dessen Zuwegung.

Nicht Teil des Geltungsbereiches sind die nördlich der Nordstraße am westlichen Rand des Geltungsbereichs gelegenen Reserveflächen für eine geplante Grubenwasserrückhaltung der RAG zwischen Bahndamm und Halde. bzw. der Entwicklungsfläche .

3. Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse

Im Bestand ist eine industriell-gewerbliche Nutzung vorprägend. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239a gliedert sich dabei in verschiedene Bereiche.

Der Bereich zwischen Abwassergraben und Nordstraße unterteilt sich in die nördlich liegende Abraumhalde der Zechenanlage und einen südlich gelegenen ehemaligen Kraftwerksstandort. Die Bergehalde der Zeche Auguste-Victoria ist als Plateauhalde mit einer durchschnittlichen Böschungshöhe von 8m geschüttet, die Halde ist unverdichtet. Auf der Halde und den angrenzenden Bereichen hat sich nach Aufgabe der Schüttung ein Sukzessionswald eingestellt.

Die südliche Fläche wurde als Standort für ein Kraftwerk der BASF genutzt. Das Kraftwerk wurde 1990 aufgegeben und mittlerweile bis auf die verbliebenden Fundamente zurückgebaut. Die Fläche ist derzeit überwiegend vegetationsfrei, in Randbereichen haben sich ebenfalls verschiedene Ruderalgesellschaften eingestellt.

Südlich der Nordstraße befindet sich derzeit noch ein im Rückbau befindliches Umspannwerk, das ehemals der Stromversorgung der Zeche diente. Westlich ist die Fläche durch eine Kohleschüttfläche versiegelt. Der mittlere und östliche Teil ist durch verschiedene Bewuchse bestanden und wird von mehreren versiegelten Wegen durchzogen. Am östlichen Rand entlang der Carl-Duisberg-Straße befinden sich Waldflächen.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239a sind derzeit in unterschiedlichen überwiegend privatrechtlichen Besitzverhältnissen. Die Flurstücke der Nordstraße sind im Besitz der Stadt Marl und im weiteren Verlauf der Kreisstraße

im Besitz des Kreises Recklinghausen, die Flurstücke der Carl-Duisberg-Straße sind allein im Besitz der Stadt Marl. Der Erwerb der zur Umsetzung des Bebauungsplans benötigten Flächen ist in weiten Teilen durch die Projektgesellschaft gate.ruhr erfolgt. Die Flächen der geplanten Straßenraumerweiterungen zur Herstellung der Kreisverkehre sind durch die Stadt Marl erworben.

Derzeit befindet sich der Abschlussbetriebsplan für die Zechenanlage Auguste-Victoria in Umsetzung. Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Flächen sind seit Dezember 2023 aus der Bergaufsicht entlassen. Die Flächen der Bergehalde und des ehemaligen Kraftwerkstandortes stehen schon seit vielen Jahren nicht mehr unter Bergaufsicht.

4. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan des Landes NRW (LEP NRW) ist das wichtigste Steuerungsinstrument der Landesplanung. Der LEP legt die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des gesamten Landes fest und dient als verbindliche Vorlage für die Regionalplanung. In ihm wird die angestrebte Entwicklung Nordrhein-Westfalens durch Ziele und Grundsätze festgehalten. Der LEP NRW wurde in seiner aktuellen Fassung im Jahr 2017 neu erlassen und zuletzt mit Rechtskraft vom 06.08.2019 geändert. In der zentralörtlichen Gliederung des Landes NRW wird die Stadt Marl im LEP NRW als Mittelzentrum festgelegt. Nach Ziel 2-1 des LEP NRW soll die räumliche Entwicklung im Landesgebiet auf das bestehende, funktional gegliederte System der zentralen Orte ausgerichtet werden. Die Flächenentwicklung soll dabei grundsätzlich sparsam mit der Inanspruchnahme von Flächen vorgenommen werden, dabei sollen insbesondere brachgefallene Flächen einer Nachnutzung zugeführt werden. Nach Ziel 6.3-1 des LEP NRW ist für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe in den Regionalplänen auf der Basis regionaler Abstimmungen und in Bauleitplänen ein geeignetes Flächenangebot zu sichern.

Die Stadt Marl liegt im nördlichen Ruhrgebiet und wird in Bezug auf die Regionalplanung als konkretisierende Planebene derzeit von mehreren Plänen unterschiedlicher Rechtskraft überdeckt. Derzeit gilt für das Gemeindegebiet mit Ausnahme der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239a der Gebietsentwicklungsplan Emscher-Lippe der Bezirksregierung Münster. Per Gesetz ist dem Regionalverband Ruhr am 21.10.2009 die staatliche Aufgabe der Regionalplanung für sein Verbandsgebiet übertragen worden. Der Regionalplan Ruhr soll perspektivisch den Gebietsentwicklungsplan für den Verbandsbereich ersetzen. Der Regionalplan Ruhr befindet sich in Aufstellung.

Zur Sicherung der Metropolregion Ruhr als gewerblich-industriellen Standort wurde für die großen zusammenhängenden Flächen für den regionalen Bedarf der sachliche Teilplan „Regionale Kooperationsstandorte“ durch den RVR vorgezogen und zur Rechtskraft gebracht. Der sachliche Teilplan der regionalen Kooperationsstandorte wird im Aufstellungsverfahren des Regionalplans Ruhr berücksichtigt und in diesen überführt werden. Im sachlichen Teilplan „regionale Kooperationsstandorte wird für

den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239a der regionale Kooperationsstandort Nr. 11 „Auguste Victoria“ festgelegt, die Ziele des sachlichen Teilplans sind daher zu beachten, die Grundsätze zu berücksichtigen.

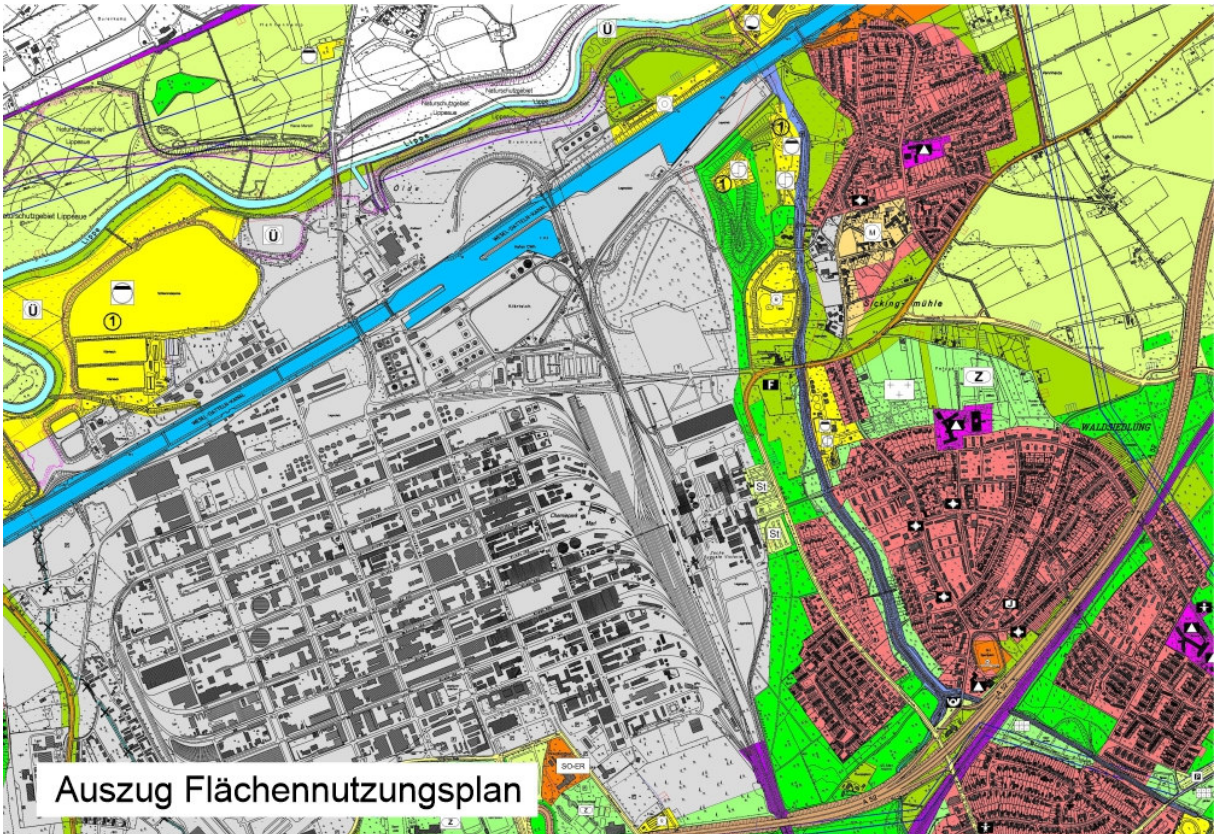
4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Marl vom 13.05.1981 mit aktuellem Stand stellt nahezu den gesamten Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche ohne weitere Zweckbestimmung dar. Die an die Carl-Duisberg-Straße und im Verlauf der nördlichen Fortsetzung der Straße angrenzenden Bereiche sind als Wald und am Knotenpunkt als Schutz- und Trenngrün dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 239a setzt für die bauliche Nutzung Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO fest. Die überbaubare Grundstücksfläche überlagert dabei die Wald- und Schutzgrünbereiche. Im Wesentlichen ist der Bebauungsplan Nr. 239a aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Durch die Abweichung der Nutzung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist die städtebauliche Ordnung nicht gefährdet. Die Eingriffe in Wald und Umwelt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen. In der anstehenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sollen die Abweichungen korrigiert werden. Den Einleitungsbeschluss hat der Hauptausschuss der Stadt in Vertretung des Rates am 18.05.2021 gefasst.

4.3 Landschaftsplan

Die Stadt Marl ist kreisangehörige Stadt des Kreises Recklinghausen. Auf Ebene des Kreises sind verschiedene Landschaftspläne aufgestellt worden. Das Stadtgebiet der Stadt Marl ist dabei von den geltenden Landschaftsplänen „Vestischer Höhenrücken“ und „Die Haard“ überdeckt, für den südöstlichen Teil des Stadtgebiets ist ein weiterer Landschaftsplan im Verfahren. Die Festsetzungen der Landschaftspläne werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239a nicht berührt.



Auszug Flächennutzungsplan

4.4 ISEK

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept Marl 2025+ ist der Betriebsbereich der ehemaligen Zeche Auguste-Victoria 3/7 als Potenzialfläche dargestellt. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239a liegende nördliche Teil ist dabei Potenzial für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben mit großem Flächenbedarf. Die Nachnutzung des Zechengeländes Auguste-Victoria 3/7 ist zu dem als Leitprojekt 2 in das ISEK Marl 2025+ aufgenommen worden. Der Bebauungsplan Nr. 239a ist daher gleichzeitig auch Maßnahme des ISEK. Die Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes, ISEK Marl 2030+, wird die Zielrichtung der Flächenentwicklung übernehmen.

4.5 Klimanotstand und Klimaschutzkonzept

Der Rat der Stadt Marl hat 2019 den Klimanotstand ausgerufen. Nach Ratsentscheid werden alle Planungen auf Ihre klimatischen Auswirkungen hin untersucht und um entsprechende Maßnahmen erweitert. Das Klimaschutzkonzept der Stadt Marl von 2013 beinhaltet keine konkreten Maßnahmen mit Bezug auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 239a.

4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 239a nicht berührt. Boden- oder Naturdenkmäler sind aufgrund der industriell vorgeprägten Flächen nicht zu erwarten.

4.7 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Marl vom Januar 2017 steuert die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben. Die Hierarchie sieht dabei eine Abstufung mit einem Hauptzentrum, einem Stadtteilzentrum und vier Nahversorgungszentren vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239a liegt außerhalb dieser sechs für den Einzelhandel vorgesehenen Standorten. Einzelhandelsnutzungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen.

4.8 Sonstige Planungen und Vorgaben

Die Stadt Marl hat sich zur Aufgabe gemacht, Kinder und Jugendliche in alle Planprozesse einzubeziehen. Aufgrund der Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 239a wird davon Abstand genommen. Die Belange von Kindern und Jugendlichen werden nicht berührt.

4.9 Altlasten und Kampfmittel

Die Auswertung des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Arnsberg hat im Vorfeld der Erstellung der Machbarkeitsstudie stattgefunden. Die Luftbilder zeigen dabei in Teilen bombardierte Flächen, Blindgängerverdachtspunkte und Stellungsanlagen. Sofern nach dem zweiten Weltkrieg keine Bebauung stattgefunden hat, ist entsprechend auf Kampfmitteln zu prüfen.

Der Bereich des ehemaligen Kraftwerkstandortes ist im Zuge des Kraftwerkrückbaus lastenfrei gemacht worden. Es bestanden - bestätigt durch die im Rahmen der Machbarkeitsstudien I und II durchgeführte historische und orientierende Altlastenerkundung - Anhaltspunkte für eine Bodenbelastung die die Nutzung hätten einschränken könnten. Im Bebauungsplan findet sich vorsorglich ein Hinweis, dass in Bauantragsverfahren der Wirkungspfad Boden-Luft geprüft werden soll. Zwischenzeitlich sind durch die gate.ruhr GmbH Bodenaufbereitungsmaßnahmen durchgeführt worden. Dabei sind vorhanden Bodenverunreinigungen abgetragen und entsorgt worden. Der Baugrund kann als im Wesentlichen frei von Verunreinigungen bezeichnet werden. (Dies betrifft nicht das Grundwasser.) Aufgrund der Auffüllung mit einer Mächtigkeit von ca. 3,50 m und einer nahezu vollständigen Überbauung der Fläche mit Gebäuden und Verkehrsanlagen ist der „ursprüngliche“ Boden fast vollständig eingekapselt, sodass darüber hinaus auch negative Ausstrahlungen im Wirkungspfad Boden-Luft nahezu ausgeschlossen sind.

Jedoch befinden sich im Grundwasserleiter Schadstoffe, die über einen Eintrag aus dem Gelände des Chemieparks im Grundwasser Richtung Nord-Osten fließen. Dazu bestehen an der Hafenstraße / Flurstraße Brunnen, über die das Grundwasser abgesaugt wird und zur Abreinigung in die Kläranlage des Chemieparks gepumpt wird. Auf der Projektfläche befinden sich die im Bebauungsplan festgesetzten Beobachtungspegel.

Zur Sicherung der Sanierung werden für die Anlagen und Leitungstrassen im Bebauungsplan unter Ziffer: 8.1.11 „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ Festsetzungen getroffen. Ebenso werden die Leitungstrassen durch ein Leitungsrecht zugunsten der sanierungspflichtigen Fa. Evonik Operations GmbH | Technology & Infrastructure öffentlich-rechtlich gesichert.

Die Fläche südlich der Nordstraße wurde im Rahmen des Abschlussbetriebs-planverfahrens untersucht und saniert. Mit der Entlassung aus der Bergaufsicht im Dezember 2023 ist die Fläche frei und geeignet für gewerbliche Nutzungen im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Ferner trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung (T13a) die jegliche Nutzung von Grundwasser aus dem Plangebiet untersagt.

4.10 Bergbau

Die Lage der ehemaligen Schachtanlage Auguste-Victoria 3/7 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 239 weist auf Bergbautätigkeiten unterhalb des Plangebietes hin. Es ist daher damit zu rechnen, dass unter dem Plangebiet der Bergbau umgeht. Der Geltungsbereich überdeckt zudem Teile des

Eisensteindistriktsfeldes „Gottes Gnaden“. Das Bergrecht hier ist 1990 erloschen. Der Abbau des Eisensteines erfolgte zudem nur an der Erdoberfläche, Einwirkungen aus der Eisensteinförderung auf das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

5. Machbarkeitsstudie und vorbereitende Untersuchungen

Für das Gesamtgebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 239 der Stadt Marl wurde bereits vor dem Ausstieg aus der Steinkohleförderung in der Bundesrepublik Deutschland Überlegungen zur verträglichen Nachnutzung begonnen. Diese Überlegungen wurden durch verschiedene Gutachten und vorbereitende Untersuchungen aufgearbeitet und im Rahmen der Machbarkeitsstudie gate.ruhr gebündelt. Der aktuelle Stand der Machbarkeitsstudie vom Dezember 2018 liegt dem Bebauungsplan Nr. 239 und dem Teilplan Nr. 239a zugrunde.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden bereits folgende Gutachten erarbeitet:

- Anbindung an den Straßenverkehr: Büro StadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hilden
- Artenschutzuntersuchung: Landschaft und Siedlung AG, Recklighausen
- Äußere Erschließung: Spiekermann consulting engineers, Düsseldorf
- Baureifmachung: Ahlenberg Ingenieure GmbH, Herdecke
- Bodengutachten: DMT GmbH & Co. KG, Essen
- Energiekonzept: Energielenker Beratungs GmbH, Greven
- Gleisanschluss: Büro StadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hilden
- Grün- und Freiraumplanung: Landschaft und Siedlung AG, Recklinghausen
- Juristische Beratung: Walter Hoppenberg Rechtsanwälte Partnerschaft mbH, Hamm
- Lärmschutz Gewerbe: TÜV Rheinland Energy Enviroment GmbH, Köln
- Lärmschutz Verkehr: TÜV Rheinland Energy GmbH, Köln
- Vermessungen: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. D. Knoll, Aachen; öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Dipl.-Ing. Franz Claaßen und Dipl.-Ing. Andreas Claaßen, Dorsten

  Von den Gutachten sind nur Einzelne für das planungsrechtliche Verfahren relevant und liegen dem Bebauungsplan unmittelbar zugrunde und werden damit im Rahmen der Offenlage Bestandteil des Verfahrens.

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Nutzungskonzept

Die Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung der Betriebsbereiche der Zechenanlage Auguste-Victoria 3/7 hat eine gewerblich-industrielle Nutzung ermittelt. Die unmittelbare Lage der Flächen am Chemiepark Marl bietet Potenzial für Erweiterungen des Chemieparks oder für die Ansiedlung flankierenden Gewerbes. Durch die nahe Lage der Wohngebiete östlich des Geltungsbereiches sind die zukünftigen Nutzungen auf diese abzustimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 239a ergibt sich daher eine gewerblich-industrielle Nutzung im Bereich des Hafens, auf der vorgeprägten Fläche des ehemaligen Kraftwerkstandortes und südlich der Nordstraße. Die regionalplanerische Vorgabe der Festlegung als regionaler Kooperationsstandort bedingt die Ausweisung großer zusammenhängender Flächen.

Der Chemiepark Marl ist Standort für Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III Richtlinie der europäischen Union und der nationalen Überführung in das Bundesimmissionsschutzgesetz. Die Linie des angemessenen Sicherheitsabstandes wurde gutachterlich festgelegt. Die geplanten Bauflächen liegen zu Teilen innerhalb dieses Sicherheitsabstandes, die Wohngebiete östlich außerhalb. Dementsprechend werden die Nutzungen derart konzipiert, dass die Linie des angemessenen Sicherheitsabstandes nicht in Richtung Wohngebiete verschoben wird. Die erfolgt insbesondere durch den Ausschluss von Störfallbetrieben im Plangebiet.

Nördlich des Hafen Auguste-Victoria liegt die Lippe mit dem FFH-Gebiet Lippe-Auen. Auch auf die Auswirkungen auf diesen Bereich ist in der Konzeption auszurichten.

6.2 Grünordnung

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde die Möglichkeit untersucht, die vorhandene und nur locker geschüttete Abraumhalde der Zeche Auguste-Victoria „umzuklappen“ um einerseits weiteren Baugrund zu erhalten und andererseits das Material zur Aufwertung des Baugrundes auf der ehemaligen Kraftwerksfläche zu nutzen. Nach ökologischer und ökonomischer Kosten-Nutzen-Analyse wird die Abraumhalde beibehalten.

Im Bereich der Halde hat sich nach Aufgabe der Schüttung eine Sukzessionsfläche gebildet. Diese erfüllt bereits jetzt eine ökologische Funktion und soll im Rahmen der Eingriffsregelung weiter aufgewertet werden. Die Industriewaldfläche ist auf einer im noch rechtkräftigen Bebauungsplan 107 als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche entstanden. Im Vorfeld der notwendigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen wurden auf der Halde CEF-Maßnahmen durchgeführt, die fortlaufend geprüft (Monitoring) werden.

Die Halde samt der zwischen Halde und Hafenerschließung liegende Waldfläche bilden bleiben als große zusammenhängende Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 239a erhalten. Hier werden neben den CEF-Maßnahmen auch weitere Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Waldausgleichs verortet.

6.3 Baugrundverbesserung

Die Fläche des ehemaligen Kraftwerkstandortes weist keine homogene Untergrundbeschaffenheit zur Nutzung als Gewerbestandort auf. Dies wird durch die Teils massiven auf dem Gelände verstreut liegenden Fundamente des Kraftwerks begründet. Hier sind entsprechende umfangreiche Baugrundverbesserungen notwendig. Beabsichtigt ist, die ehemalige Kraftwerksfläche in Teilen (z.B. Kleinen Kanälen oder Kellerräumen) auszuheben und nachträglich zu verdichten.

Anschließend soll eine verdichtete Aufschüttung mit Fremdmaterial entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung mit einer Mächtigkeit von ca. 3.50 m erfolgen. Die dann ebene Fläche ist als Rohplanum bautechnisch fast uneingeschränkt durch Gewerbebetriebe bebaubar.

6.4 Äußere und innere Erschließung

Die äußere Erschließung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239 erfolgt trimodal. Im Norden befindet sich der Hafen Auguste-Victoria im Bereich der Bundeswasserstraße Wesel-Datteln-Kanal. Im Westen zwischen Chemiepark Marl und dem Betriebsgelände der ehemaligen Zeche Auguste-Victoria liegt der Gütergleisanschluss des Chemieparks. Dieser erhält eine östliche Erweiterung und bindet so das Plangebiet an den überregionalen Gleistrassen an.

Die östlich im Geltungsberiech liegende Carl-Duisberg-Straße stellt die Hauptverbindung an die überregionalen Verkehrswege dar. Sie verläuft in Nord-Süd-Richtung und verbindet das Plangebiet mit dem südlich gelegenen Anschlussstelle Marl-Hamm der Bundesautobahn A52. Geprüft wird parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 239a die Möglichkeit der Einrichtung einer neuen Anschlussstelle an die A52 im Kreuzungspunkt A52/Hülsbergstraße zur Entlastung der Carl-Duisberg-Straße.

Die Anbindung der Baufelder erfolgt direkt von der Nordstraße aus. Eine eventuelle weiter notwendige innere Erschließung der Baufelder erfolgt über privatrechtliche Regelungen.

Notwendige Wirtschaftswege im Bereich der Waldflächen werden nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens durch die zuständige Fachbehörde angelegt und verwaltet. Die östlich der Carl-Duisberg-Straße gelegene neue Retentionsfläche wird über eine mit Geh-und Fahrrechten gesicherte Fläche von der Carl-Duisberg-Straße aus zur Revision angebunden.

Gemäß Machbarkeitsstudie ist die Carl-Duisberg-Straße insbesondere in den Knotenpunkten zur Nordstraße und Auf dem Acker nicht leistungsfähig genug für die entstehende verkehrliche Belastung. Die Knotenpunkte sollen umgebaut und durch leistungsfähigere Kreisverkehre mit einem Durchmesser von 40m ersetzt werden.

6.5 Ver- und Entsorgung

6.5.1 Versorgung

Die Versorgung der Baufelder mit Energie zur Wärmegewinnung wird über die bestehenden Leitungssysteme gesichert. Aus östlicher Richtung ist eine Anbindung der Baufelder an die Warmdampfleitung des Chemiepark Marl möglich. Hier stehen durch den Wegfall des Zechenbetriebes gemäß Machbarkeitsstudie ausreichend Reserven zur Verfügung. Als dezentrale Energieversorgung liegen im Bestand in der Carl-Duisberg-Straße Gasversorgungsleitungen. Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation wird ebenfalls über die bestehenden und weiter auszubauenden Verteilnetze sichergestellt.

6.5.2 Entwässerung Schmutzwasser

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie und des Entwurfs nach § 57.2 LWG für die Behandlung des Regenwassers wurde eine Vorplanung zu Entwässerung und Verkehr erstellt. Demnach wird die Entwässerung des Gebietes im Trennsystem erfolgen.

Die Behandlung des Schmutzwassers soll in der Kläranlage Marl-Ost erfolgen. Die Entwässerung erfolgt über Freigefällekanäle zu einem zentralen Pumpwerk in der Nordstraße mit anschließender Druckrohrleitung und Anschluss an den geplanten Freigefällekanal in der Carl-Duisberg-Straße. Die Kläranlage Marl-Ost ist ausreichend dimensioniert um den zusätzlichen Schmutzwasseranfall aufnehmen zu können.

6.5.3 Entwässerung Regenwasser

Das von den befestigten Flächen abfließende Regenwasser wird an das öffentliche Regenwassernetz angeschlossen. Dieses ist für ein einmal im Jahr auftretendes Regenereignis bemessen. Das darüber hinaus auftretende Wasser ist bis zu einem einmal in 30 Jahren auftretendes Regenereignis auf dem Grundstück zurückzuhalten. Eine Versickerung ist nicht möglich. Die Regenwasserbehandlung erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs. Die in einem mit Lamellen ausgerüsteten Regenklärbecken behandelten Regenwässer werden über nachgeschaltete Retentionsbereiche gedrosselt dem Sickingmühlenbach zugeleitet. Der im Regenklärbecken abgesetzte Schlamm wird über die Schmutzwasserentwässerung der Kläranlage Marl-Ost zugeleitet. Die konkrete Entwässerung der noch aufzuteilenden Baugrundstücke wird nachgeordnet im Rahmen des Entwässerungsantrages zum Bauantrag geprüft.

6.5.4 Entsorgung Abfälle

Die Baufelder liegen unmittelbar an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen. Die Entsorgung von Abfällen im Sinne von Hausmüll oder Grüner Punkt kann in Kleinmengen durch die städtische Müllentsorgung erfolgen. Großmengen werden vor Ort gesammelt und direkt abgefahren.

6.6 Hochwasserschutz

Der Hülsgraben ist durch den Sickingmühlenbachdüker direkt mit der Lippe verbunden und dementsprechend bei Rückstau hochwassergefährdet. Ein Fluttor schützt die Hafenstraße, die Flurstraße und die direkt angrenzenden Flächen vor Überflutung. Ein Pumpwerk des Lippeverbands hebt das Wasser aus dem Sickingmühlenbach über den Hochwasserspiegel der Lippe und schützt damit die Flächen an der Flurstraße. Sollte das Fluttor, das Pumpwerk oder einer der Deiche versagen (Planfall Hochwasser extrem = weniger als 1 x in 100 Jahren), dann werden die Hafenstraße und die Flurstraße überflutet.

6.7 Planvarianten

6.7.1 Alternativplanung

Die Machbarkeitsstudie verfolgte zunächst das Umklappen der Bergehalde der ehemaligen Zeche Auguste-Victoria 3/7. Die „Krone“ der Halde sollte dabei abgetragen und als Auffüllung zur Überdeckung der Kraftwerksfundamente in den Bereich des ehemaligen Kraftwerkstandortes eingebracht und als Baugrund verdichtet werden. Die gesamte Fläche der Halde und des ehemaligen Kraftwerks wäre dann auf einem einheitlichen Höhenniveau und hätte als Gewerbe- und Industriegebiet bebaut werden können. Die Bereiche südlich der Nordstraße und des Hafens wurden auch in der Alternativplanung als Gewerbestandorte vorgesehen.

Im Rahmen der weiteren Gutachten zur Machbarkeitsstudie wurden die baulichen Maßnahmen zum Umklappen tiefergehend untersucht und die damit verbundenen Kosten ermittelt. Bei der Prüfung der Alternativen wurden die Kosten für die „Umklappmaßnahmen“ dem zu erwartenden Gewinn durch die vergrößerte Baufläche gegenübergestellt und als nicht wirtschaftlich gewertet. Im weiteren Verlauf der Planung wurde das Umklappen der Halde aufgegeben und der derzeitige Planstand erarbeitet.

6.7.2 Nullvariante

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich für das Plangebiet unterschiedliche Entwicklungen. Der westliche Teil des Hafens, der Bereich der ehemaligen Bergehalde und die Fläche des Kraftwerkes liegen derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 107. Auf diesen Flächen wird ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO festsetzt, in dem nur Anlagen zur Versorgung der Allgemeinheit mit Elektrizität (Kraftwerk) zulässig sind. Das ehemalige Kraftwerk wurde inzwischen vollständig bis auf die Fundamente abgetragen, ein erneuter Kraftwerksbau an diesem Standort ist voraussichtlich aus wirtschaftlichen und technischen Gründen nicht mehr möglich.

Ohne Nutzung der Flächen werden gemäß Umweltbericht die Waldbereiche auch zukünftig Waldbereiche sein, die nicht bebauten Flächen werden sich mittel- bis langfristig ebenfalls durch natürliche Sukzession zu Waldflächen entwickeln.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 239 ist vorrangig die Schaffung von Arbeitsplätzen als Kompensation der durch die Aufgabe des Steinkohlebergbaus weggefallenen Arbeitsplätze in der Region. In der Gesamtbetrachtung im städtebaulichen und wirtschaftlichen Kontext ist die Verfolgung der Planung der Nullvariante vorzuziehen.

Im Weiteren ist die Nutzung einer industriellen Brachfläche einem alternativen Standort auf der grünen Wiese aus umweltpolitischen Gesichtspunkten vorzuziehen. Die Ausweisung von Flächen für Gewerbe und damit für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen ist aber zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels eine Grundbedingung um Menschen in Beschäftigung zu bringen.

7. Verfahren

7.1 Vorhergegangene Verfahren

7.1.1 Bebauungsplan Nr. 107

Für den Bereich zwischen Wesel-Datteln-Kanal und der Nordstraße unter Einbezug der südlich der Nordstraße liegenden Flächen wurde mit Rechtskraft vom 18.06.1979 der Bebauungsplan Nr. 107 der Stadt Marl aufgestellt. Anlass und Ziel des Bebauungsplans war die Sicherung einer Fläche als Standort eines Kraftwerkes. Der Kraftwerksstandort wurde 1990 aufgegeben, das Kraftwerk mittlerweile bis auf die Fundamente zurückgebaut. Der Bebauungsplan Nr. 107 ist hinsichtlich seines Planziels städtebaulich nicht mehr erforderlich.

7.1.2 Abschlussbetriebsplanverfahren

Die Betriebsbereiche der Zeche Auguste-Victoria 3/7 und des Hafen Auguste-Victoria unterliegen gemäß Bundesberggesetz dem Bergrecht. Zur Nachnutzung der Flächen ist die Entlassung aus der Bergaufsicht notwendig. Dazu wurde 2015 das Abschlussbetriebsplanverfahren bei der Bezirksregierung Arnsberg als obere Bergbehörde eröffnet und die Zulassung am 14.12.2015 erteilt. Das Ende der Bergaufsicht über die Bereiche der ehemaligen Schachtbereiche ist für 2027 geplant, Teilflächen (wie die hier betroffenen Planflächen) sind bereits vorzeitig aus der Bergaufsicht entlassen worden, weitere können folgen.

7.2 Verfahrenswahl

Bei der Wahl des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans sind die Eingangsvoraussetzungen in das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB oder in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ zu prüfen.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB sieht als Eingangsvoraussetzungen drei Tatbestände vor, die Änderung oder Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplans ohne Berührung der Grundzüge der Planung, die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem nach § 34 BauGB geprägten Gebiets ohne wesentliche Änderung des sich aus der Eigenart der Umgebung ergebenen Zulässigkeitsmaßstabes oder die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans mit ausschließlicher Regelung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nach § 9 Abs.2a oder Vergnügungsstätten nach § 9 Abs.2b BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 239a trifft Festsetzungen für Flächen, die zumindest in Teilen nicht durch andere Bebauungspläne geregelt werden. Dementsprechend liegt hier keine Änderung oder Ergänzung vor, die getroffenen Festsetzungen entsprechen zudem nicht den Grundzügen der Planung des Bebauungsplans Nr. 107. Ebenso wird kein Gebiet nach § 34 BauGB ohne Änderung des Zulässigkeitsmaßstabes geregelt. Im Bebauungsplan Nr. 239a werden über die Regelungen der § 9 Abs.2a und 2b BauGB hinausgehende Festsetzungen getroffen. Die drei Eingangsvoraussetzungen in das vereinfachte Verfahren liegen nicht vor.

Die Anwendung des § 13a BauGB erfordert eine Beschränkung der Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne der BauNVO auf unter 20.000qm oder auf unter 70.000qm, wenn voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Größe der zulässigen Grundfläche im Bebauungsplan Nr. 239a beträgt mehr als 70.000qm. Der Eingang in das beschleunigte Verfahren ist daher bereits ausgeschlossen ohne dass die weiteren Erlaubnismerkmale des § 13a BauGB zu prüfen sind.

Da die Eingangsvoraussetzungen in das vereinfachte und das beschleunigte Verfahren nach BauGB nicht erfüllt sind, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 239a im Regelverfahren nach den Vorschriften des BauGB.

7.3 Verfahrensstand und geplante Verfahrensschritte

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 239 der Stadt Marl wurde durch den Rat der Stadt am 18.05.2017 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Aufgrund der Verfahrenswahl der Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren sind gemäß BauGB folgende Verfahrensschritte notwendig:

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB.
- Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Ämter, Behörden und der anderen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB.
- Die öffentliche Auslage des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 Abs.2 BauGB.
- Die Einholung der Stellungnahmen der von der Planung betroffenen Ämter, Behörden und der anderen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB.

Der Begründung des Bebauungsplans ist ein Umweltbericht nach § 2 Abs.4 BauGB beizufügen. Die Erarbeitung des Umweltberichts erfolgt begleitend zum Aufstellungsprozess.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB erfolgte für den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239 am 11.11.2017 durch öffentliche Sitzung. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die Planungsalternativen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurden vorgestellt. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in den Planprozess aufgenommen.

Im Jahr 2021 wurde absehbar, dass der südliche Bereich des Zechengeländes, der bisher im B-Planentwurf 239 eingeschlossen war in überschaubarere Zeit nicht aus der Bergaufsicht entlassen werden kann. Damit ist der Bereich der kommunalen Planungshoheit entzogen. Deswegen wurde der Geltungsbereich für das weitere Verfahren nur auf den Teil nördlich der Kohlenmischhalle begrenzt, einschließlich der Ausbaustreck der Carl-Duisberg- Straße. (Geltungsbereich des 239a „Gate.ruhr – Hafen und Mitte“) Aufgrund des geänderten Geltungsbereichs und der

plankonzeptionellen Anpassungen wurde in der Zeit vom 27.09. bis einschließlich 08.10.2021 eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 10.5. bis 09.06.2021 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs.2 BauGB ist in der Zeit vom 21.11.2023 bis zum 22.12.2023 durchgeführt worden.

Nach Abschluss der Offenlage und Trägerbeteiligung nach §4(2) BauGB haben sich auf Grund von Einwendungen und Hinweisen Änderungen am Geltungsbereich, den Festsetzungen zu Maßnahmen der Grundwassersanierung, der Lärmkontingentierung und Zulässigkeit von Betrieben nach dem Abstandsflächenerlass NRW ergeben. Ferner wurden Ausführungen in der Begründung teilweise präzisiert oder verändert um den vorgetragenen Hinweisen und Einwendungen zu entsprechen. Überarbeitet wurde das Gutachten zur Geräuschkontingentierung da bisher auch die Hafenfläche eingerechnet wurde, die allerdings nicht plangegenständlich ist. Der Umweltbericht wurde hinsichtlich der Informationen zur Lärmkontingentierung angepasst. Auf eine weitere Überarbeitung des Umweltberichts wurde verzichtet, da mit der Verkleinerung des Geltungsbereichs keine nachteiligen Veränderungen auf Natur und Umwelt verbunden sind. Der betroffene Planbereich der Rücknahme verbleibt unter Bergrecht. Seine rechtliche Situation ändert sich gegenüber dem heutigen Zeitpunkt (auch langfristig) nicht. Die so geänderten Unterlagen werden mit den bereits bestehenden Gutachten Bestandteil einer erneuten Offenlage und Trägerbeteiligung, in der nur zu den geänderten Teilen Stellungnahmen zugelassen sind.

Die erneute, zeitlich verkürzte und auf die Änderungsteile begrenzte Offenlage wurde in der Zeit vom 18.03. – 03.04.2024. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.03. um Stellungnahme bis zum 03.04.2024 gebeten.

7.4 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 239a der Stadt Marl trifft in Teilen Festsetzungen, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Marl abweicht. Diese Abweichungen bleiben aber hinter den Darstellungen des Flächennutzungsplans zurück (Wald statt Gewerbeflächen), sodass die Planung immer noch als aus dem FNP entwickelt angesehen wird.

Derzeit wird die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1980 vorbereitet, ein entsprechender Beschluss wurde am 18.05.2021 durch den Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Marl in Vertretung des Rates nach § 60 Abs. 2 der Gemeindeordnung für das Land NRW getroffen. Dann erfolgt auch eine Anpassung an die Ziele der Regional- und Landesplanung (Regionalplan) der im Wesentlichen für die Flächen des Bebauungsplans genau diese, inhaltsgleichen Vorgaben macht. Insoweit greift der Plan der Anpassung des FNP an die Regionalplanung vor.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239a überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 107 mit Ausnahme zweier Teilflächen direkt südlich und nördlich der Nordstraße. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 239a treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 107 hinter denen des Bebauungsplans Nr. 239a zurück.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 239a getroffenen Festsetzungen sind zu begründen. Die Begründung erfolgt getrennt für die einzelnen Festsetzungen. Dabei sind (P) zeichnerische Festsetzungen in der Planurkunde, (T) textliche Festsetzungen, (G) Gestaltungsvorschriften, (K) Kennzeichnungen, (N) nachrichtliche Übernahmen, Vermerke (V) und (H) Hinweise.

8.1 Festsetzungen

8.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Mit dem Bebauungsplan Nr. 239a wird das Ziel verfolgt, eine Nachnutzung des brachfallenden Standortes der Zeche Auguste-Victoria mit der Ansiedlung von flächenintensiven Großvorhaben zu sichern. Dies entspricht den Vorgaben der Regionalplanung für die Fläche als regionaler Kooperationsstandort. Um das Ziel des Bebauungsplans zu erfüllen ist die Ausweisung der Bauflächen als Gewerbe- oder Industriegebiet (GE oder GI im Sinne der Baunutzungsverordnung) notwendig. Der benachbarte Standort des Chemiepark Marl als Verbundstandort mit Anlagen und Betrieben, die der Störfallverordnung unterliegen, prägt den Bereich industriell. Östlich schließen in weniger als 300m Entfernung von den Bauflächen im Geltungsbereich aus Wohngebiete im Siedlungsgefüge an. In Verlängerung der Nordstraße nach Osten ist in ca. 100m ein genehmigter Hotelbetrieb vorhanden. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegen demnach unterschiedlichen Restriktionen.

Gewerbegebiete dienen im Sinne der BauNVO vorrangig der Unterbringung von nicht erheblich belästigendem Gewerbe. Der zulässige Belästigungsgrad ist daher höher als in Misch- und allgemeinen Wohngebieten. Hier sind nur nicht störende Gewerbebetriebe möglich. Industriegebiete dienen insbesondere der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in den anderen Gebietskategorien nicht zulässig sind.

Die Flächen an der Nordstraße eignen sich, sofern die Restriktionen in den einzelnen Bereichen berücksichtigt werden, zur Unterbringung von Gewerbebetrieben mit erhöhtem Belästigungsgrad. Die Art der Nutzung wird daher als GI im Sinne des § 9 BauNVO festgesetzt.

Nach § 1 BauNVO können für die einzelnen Baugebiete unterschiedlichen Festsetzungen zur Gliederung der Gebiete getroffen werden, hiervon wird Gebrauch gemacht. Die Baufelder werden aufgrund der jeweiligen Restriktionen in zwei Bereiche

geteilt, die durch textliche Festsetzungen untergliedert werden. Die Flächen nördlich der Nordstraße bilden das GI2.1 und die Flächen südlich das GI2.2.

P 1: In der Planzeichnung erfolgt die Festsetzung GI2 als Industriegebiete nach § 9 BauNVO

Zum aktuellen Stand des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 239a befindet sich der Regionalplan Ruhr durch den RVR ebenfalls in Neuaufstellung. In Bezug auf die im Regionalplan Ruhr vorgesehenen regionalen Kooperationsstandorte wurde dazu der sachliche Teilplan „regionale Kooperationsstandorte“ aufgestellt und beschlossen. Es ist vorgesehen, den sachlichen Teilplan im weiteren Verfahren in den Regionalplan Ruhr zu überführen.

Im sachlichen Teilplan „regionale Kooperationsstandorte“ ist die Vorhabenfläche als regionaler Kooperationsstandort aufgenommen. Entsprechend ist das Ziel „Regionale Kooperationsstandorte sichern“ des sachlichen Teilplans zu beachten.

Das Ziel „Regionale Kooperationsstandorte sichern“ lautet:

„Die im Sachlichen Teilplan zeichnerisch festgelegten GIBz „Regionaler Kooperationsstandort“ sind im Rahmen der Bauleitplanung in der Regel für die Ansiedlung flächenintensiver Industrie bzw. Gewerbebetriebe mit einer Mindestgröße von 5 ha betrieblicher Netto-Grundstücksfläche zu sichern. Diese Größenordnung bezieht sich auf die geplante Endausbaustufe des Vorhabens.“

Demnach wäre eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan zu übernehmen, die zumindest inhaltlich auf den besonderen Nutzungszweck des Industriegebietes verweist. Ein Ausschluss entgegenstehender kleinerer Nutzungen über den Festsetzungskatalog des BauGB ist ebenso nicht möglich wie die Festsetzung einer Mindestgröße von Flächen. Dies ist in dem Regelungskatalog der Baunutzungsverordnung als maßgebliche Rechtgrundlage für die Festlegung von Dichtewerten nicht vorgesehen. Für die konkrete Umsetzung des Ziels des Regionalplans sind dementsprechend vertragliche Regelungen bei der Veräußerung der Grundstücke zu treffen.

Im Ziel „regionale Kooperationsstandorte sichern“ des sachlichen Teilplans zum Regionalplan Ruhr wird der besondere Nutzungszweck der regionalen Kooperationsstandorte konkretisiert:

„Planungen und Maßnahmen, die mit dem angestrebten Nutzungszweck der GIBz „Regionaler Kooperationsstandort“ nicht vereinbar sind, sind bauleitplanerisch auszuschließen. Eine Unvereinbarkeit in diesem Sinne liegt insbesondere bei Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten vor.“

Zur Sicherung der Vereinbarkeit der Planung mit dem in Aufstellung befindlichem Ziel der Regionalplanung wird nach § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die in den GI nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen werden.

Geschäftsgebäude und Tankstellen, die in den Industriegebieten nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, führen zu einem Konflikt mit den Zielvorgaben, da

diese nicht die 5ha-Vorgabe der Regionalplanung erreichen und auch im Verbund nicht entsprechende Flächen benötigen. Der Besucherkreis von Geschäftsgebäude und Tankstellen ist nicht im Voraus bestimmbar und gerade in Hinsicht auf Geschäftsgebäude mit großer Besucheranzahl und –fluktuation innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zum Chemiepark Marl planerisch auszuschließen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239a liegt außerhalb der im Einzelhandelskonzept der Stadt Marl verorteten Einkaufs- und Versorgungslagen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse von der Gemeinde beschlossener Entwicklungskonzepte bei der Planung zu berücksichtigen und entsprechend Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich auszuschließen.

Standorte für flächenintensive Großvorhaben sind insbesondere für Betriebe mit 24h-Betrieb geeignet. Im Gegensatz zu nicht störendem Gewerbe entsteht bei einem Dauerbetrieb ein Konfliktpotenzial durch die damit verbundenen Emissionen, insbesondere Lärm- und Lichtemission, und Wohnnutzungen. Entsprechend ist zur Wahrung der Gebietsfunktion als regionaler Kooperationsstandort die in Industriegebieten nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht möglich.

Nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO können Gewerbe- und Industriegebiete in sich und untereinander nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert werden. Neben den in Buchstabe b) ausnahmsweise zulässigen Betrieben im Sinne der Störfallverordnung können auch stark emittierende Betriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Hier erfolgt eine Bewertung über die Zuordnung der Betriebe zu den Abstandsklassen des Abstandserlasses NRW.

Betriebe und Anlagen der Klassen VI und VII des Abstandserlasses sind nicht möglich, da diese in der Begründung zum Ziel des sachlichen Teilplans „regionale Kooperationsstandorte“ explizit ausgeschlossen werden. Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I und II sind im Geltungsbereich nicht möglich, da der notwendige Abstand zu den Wohngebieten nicht eingehalten werden kann. Im Übrigen erfolgt eine Gliederung der Industrieflächen in Abhängigkeit des möglichen Abstandes zu schutzwürdigen Nutzungen im Sinne des Abstandserlasses.

Alle Betriebe und Anlagen müssen zudem, unabhängig von einer möglichen Einstufung in die Kategorien des Abstandserlasses NRW, Lärmemissionen auf ein mit den anliegenden Wohngebieten verträgliches Maß begrenzen. Dabei darf die Gliederung der Baugebiete über Lärmkontingente nur erfolgen, wenn innerhalb des Geltungsbereichs eine geeignete Fläche ohne Lärmkontingentierung verbleibt oder an anderer Stelle des Gemeindegebietes entsprechende Baugebiete ohne Lärmbeschränkungen vorgesehen sind. Die Gliederung erfolgt hier im Verhältnis zu den schalltechnisch uneingeschränkten Teilflächen des Industriegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 „Interkommunaler Industriepark Dorsten-Marl“ – 4. Änderung des Zweckverbandes Dorsten/Marl. Es erfolgt daher eine zusätzliche Festlegung des maximal zulässigen Flächenpegels im Sinne der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“.

Der Abstandsflächenerlass des Landes NRW stellt nicht nur auf Geräuschemissionen ab, sondern berücksichtigt auch Belastungen durch Gerüche, Staub und Erschütterungen. Diese Emissionen sind allerdings so anlagenspezifisch, dass sie im Rahmen der Angebots-Bauleitplanung nicht qualifiziert bewertet werden können. Insoweit werden diese Prüfungen auf ein nachgeordnetes Genehmigungsverfahren delegiert. Jedoch ist es eindeutig, dass in jedem Fall das Rücksichtnahmegebot gilt, die einschlägigen technischen Regelwerke (Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmissionsrichtlinie etc.) in den Genehmigungsverfahren zur Anwendung kommen. Insoweit gilt auch, dass grundsätzlich zulässige Vorhaben im Einzelfall nicht zulässig sein können. Rechtsgrundlage dafür ist der §15 Baunutzungsverordnung. Im §15 (1) 2. Satz heißt es: …allgemein zulässige Vorhaben…. „sind auch unzulässig, wenn von Ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können…. die im Baugebiet selbst oder dessen Umgebung unzumutbar sind,…“ Über die Zulässigkeit entscheidet die Genehmigungsbehörde.

Folgende textliche Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen:

T 1: Die Industriegebiete GI2 dienen nach § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben.

T 2: Im GI 2 sind die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Teil des Bebauungsplans.

T 3: Einzelhandelsbetriebe und der Verkauf an Endverbraucher sind im Geltungsbereich unzulässig.

T 4: Im GI 2 sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, ausgeschlossen.

T 5: Die Industriegebiete GI 2 werden gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der zulässigen Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften unter Verwendung des Abstandserlasses NRW und in die Teilflächen –A-und -B- gegliedert. Die Anlage I des Abstandserlasses (Abstandsliste 2007) ist der Begründung angefügt.

In den Teilflächen sind folgende Betriebe und Anlagen zulässig:

-A-: Betriebe und Anlagen, die den Abstandsklassen III-V zugeordnet sind

-B-: Betriebe und Anlagen, die den Abstandsklassen III-V zugeordnet sind

T 6: Die Industriegebiete GI 2 werden in Bezug auf Schallemissionen zusätzlich gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen in 2 Teilbereiche (GI 2.1 und GI2.2) gegliedert. In den Teilflächen der GI2 sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) gemäß folgender Tabelle überschreiten:

Tabelle 1: Emissionskontingente

Fläche	*Emissionskontingent L_{EK} in dB(A)*	
	Tag (6:00 – 22:00 Uhr)	*Nacht (22:00 – 6:00)*
GI2.1	*54*	*42*
GI2.2	*58*	*39*

Für die Immissionsorte Io 10-13 (Carl-Duisberg Straße), Io 20-22 (Nordstraße / Hammer Straße), Io 30-34 (Hammer Straße) und Io 40-42 (Südlich Marler Straße und östlich Sickingmühlenbach) gemäß Übersicht sowie für die schutzbedürftigen Nutzungen in den jeweiligen betroffenen Gebieten gelten die in den Tabelle 2-5 beschriebenen Zusatzkontingente LEK_{zus}. Diese gelten dann für die genannten Immissionsorte sowie für das jeweils umliegende Gebiet gleicher Gebietsnutzung.

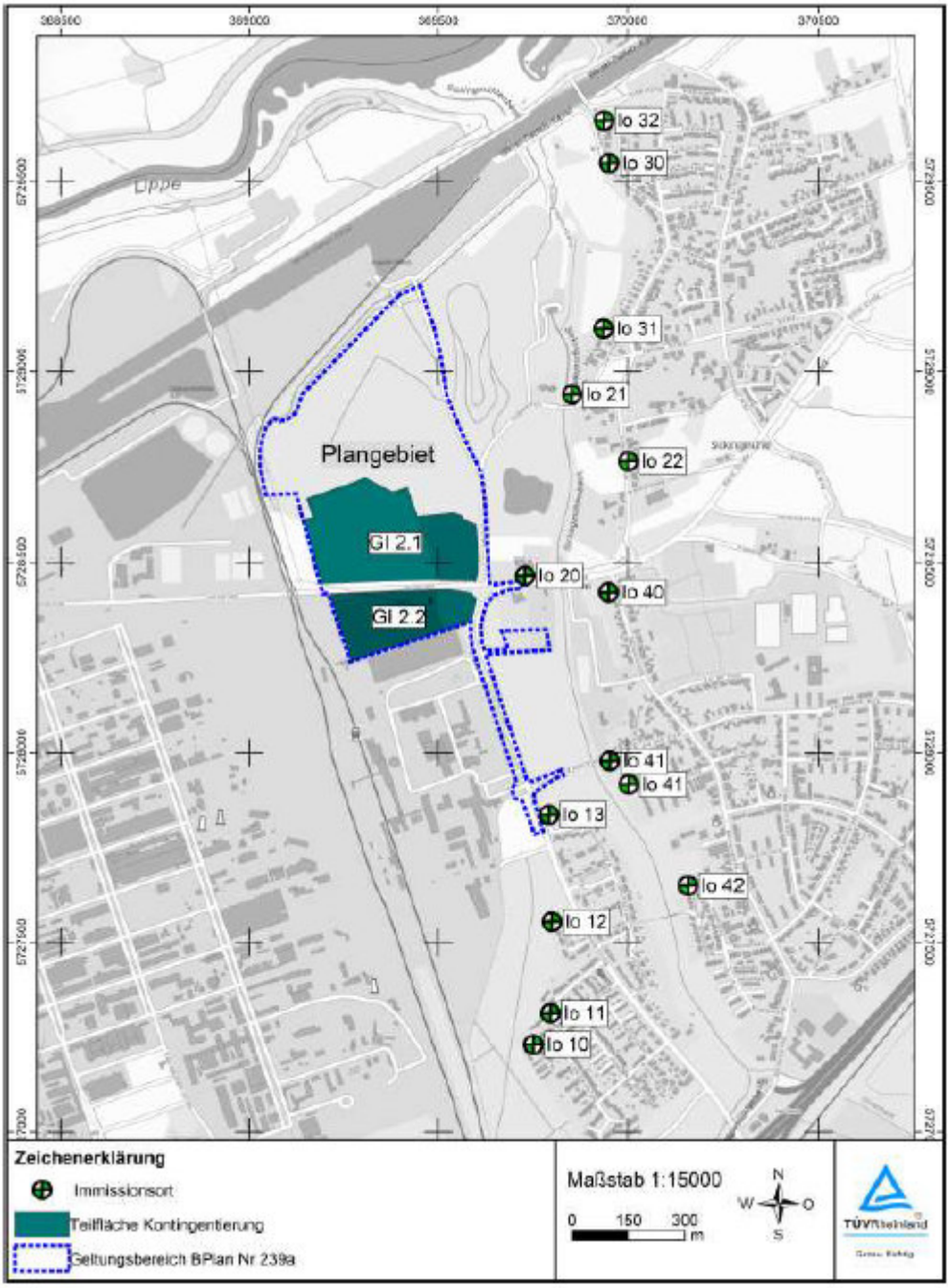


Tabelle 2: Immissionsgebiet „Carl-Duisberg-Straße“

Fläche	*Zusatzkontingent L_{EK} in dB(A) – tags und nachts*				
	Io 10 *Zollver-einstr. 110*	*Io 11* *Zollver-einstr. 76*	*Io 12* *Dickebank 27*	*Io 13* *Lessingstr. 59*	-
GI2.1	*6*	*6*	*6*	*6*	-
GI2.2	*6*	*6*	*6*	*6*	-

Tabelle 3: Immissionsgebiet „Nordstraße“

Fläche	*Zusatzkontingent L_{EK} in dB(A) – tags und nachts*				
	Io 20 *Flurstr. 65*	*Io 21* *Hüppelswick 20*	*Io 22* *Hammer Str. 107*	-	-
GI2.1	*3*	*6*	*4*	-	-
GI2.2	*3*	*6*	*4*	-	-

Tabelle 4: Immissionsgebiet „Sickingmühle“

Fläche	*Zusatzkontingent L_{EK} in dB(A) – tags und nachts*				
	Io 30 *Wasser-werkweg 24*	*Io 31* *Zur Freiheit 7*	*Io 32* *Wasser-werksweg 34*		
GI2.1	*4*	*6*	*4*		
GI2.2	*4*	*6*	*4*		

Tabelle 5: Immissionsgebiet „Bachackerweg“

Fläche	*Zusatzkontingent L_{EK} in dB(A) – tags und nachts*

	lo 40 *Bachacker-weg 8*	*lo 41* *Auf dem Acker 23*	*lo 41b* *Bachstel-zenweg 26*	*lo 42* *Schwanen-weg 23*	-
GI2.1	*3*	*1*	*1*	*4*	-
GI2.2	*3*	*1*	*1*	*4*	-

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Geräuschimmissionspegel des Vorhabens die zulässigen Immissionsrichtwerte tags und nachts um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Einhaltung der in den Teilbereichen der GI1 und 2 festgesetzten Lärmemissionskontingente LEK ist im Rahmen der Vorhabengenehmigung gutachterlich nachzuweisen.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Der Orientierungswert für die Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt für Gewerbe- und Industriegebiete 0,8. Mit dem Bebauungsplan Nr. 239a soll ein Standort für flächenintensive Großvorhaben planungsrechtlich umgesetzt werden. Entsprechend ist die GRZ möglichst groß anzusetzen. Die tatsächliche Bebauung des Plangebietes ist aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar, es ist aber davon auszugehen, dass keine vollständige Versiegelung notwendig ist. Eine Überschreitung der Obergrenze ist daher aus ökologischen und klimatischen Gesichtspunkten nicht sinnvoll. Die Grundflächenzahl wird daher als Höchstwert gemäß Orientierungswert nach § 17 Abs. 1 BauNVO in den Bebauungsplan übernommen.

8.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Ein Bebauungsplan gilt nach § 30 BauGB als qualifiziert, wenn er neben Art und Maß der baulichen Nutzung auch Festsetzungen zu der überbaubaren Grundstücksfläche und den örtlichen Verkehrsflächen trifft. Zur Schaffung von Planrecht für die Ansiedlung insbesondere von flächenintensiven Großvorhaben ist die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche notwendig, anderenfalls würde die Zulässigkeit von Vorhaben über den § 34 BauGB zu bewerten sein. Entsprechende vorprägende Gebäude sind am Standort nicht vorhanden.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden Ausbauplanungen für die öffentlichen Verkehrsflächen und die Aufschüttung des ehemaligen Kraftwerkstandortes erstellt. Die Ausbauplanungen werden hinsichtlich ihrer Außenbegrenzung und Auswirkungen auf die topographischen Verhältnisse bei der Erstellung der Planzeichnung zugrunde

gelegt und im weiteren Verfahrensprozess berücksichtigt um Konflikte durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 239a mit den abgestimmten technischen Planungen zu vermeiden. Die Baugrenzen im Bereich der Ausbauplanungen folgen dem Verlauf der Außengrenzen der Planung.

In den festgesetzten gewerblichen Flächen im Bereich der Nordstraße werden die rückwärtigen Baugrenzen parallel zu den Außenkanten der Grundstücke geführt.

P 4: Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

8.1.3. Freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Im Planbereich befinden sich Brunnen und Beobachtungspegel für das Grundwasser welches durch Schadstoffe belastet ist. Pegel und Brunnen dienen der Beobachtung und Sanierung des Grundwassers. Die Standorte befinden sich teilweise auf privaten Flächen und müssen erhalten bleiben. Die Anlagen müssen zugänglich sein und dürfen deswegen nicht überbaut werden. Deswegen werden im Bebauungsplan die Standorte der Anlagen mit der Festsetzung für Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung getroffen.

P 7: Flächen für Grundwasserbrunnen und Beobachtungspegel

T 7: Die Flächen sind der Nutzung durch Beobachtungspegel und Grundwasser-brunnen vorbehalten. Sie dürfen nicht überbaut werden.

8.1.3 Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die Erschließung der Bauflächen an der Nordstraße erfolgt über öffentliche und private Verkehrsflächen. Die Flächen an der Nordstraße werden direkt von der Nordstraße angedient. Die Nordstraße verbindet daneben den östlichen Teil des Chemiepark Marl mit dem öffentlichen Verkehrsnetz und ist im Bestand vorhanden. Die Nordstraße wird dementsprechend als öffentliche Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Gutachten zu der Gesamtverkehrssituation auch hinsichtlich der Verflechtungen mit dem örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz erstellt. Auf Grundlage des Gutachten des Ambrosius und Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung ist eine Ausführungsplanung durch die Lindschulte Ingenieursgesellschaft mbH mit Kreisverkehren an den Knotenpunkten Carl-Duisberg-Straße/Nordstraße und Carl-Duisberg-Straße/Auf dem Acker erarbeitet worden. Die daraus resultierenden Veränderungen am Straßenkörper werden im Bebauungsplan Nr. 239a festgesetzt.

P 5: Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen werden in der Planzeichnung festgesetzt.

8.1.4 Flächen für die Abwasserbeseitigung und –retention

§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Die Abwasserbeseitigung des Schmutz- und Regenwassers wurde bereits bei der Erstellung der Machbarkeitsstudie ~~durch die Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH~~ durch die „Vorplanung Entwässerung und Verkehrsanlagen“ mit Stand von 28.08.2015 vorgeplant. Die Ausführungsplanung liegt mittlerweile vor In Hinsicht auf die Entwässerung des Regenwassers setzt die Vorplanung die Abführung des gesamten innerhalb der Industrieflächen entstehenden Regenwassers mit Vorklärung und Retention an. Hierfür sind entsprechende Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239a zu sichern.

Die Flächen nördlich und südlich der Nordstraße werden gemeinsam zu einer nördlich gelegenen Fläche (RRB Nord) an der Flurstraße geleitet und dort geklärt und zurückgehalten. Die Carl-Duisberg Straße entwässert zu einer südlich gelegenen Fläche (RRB Süd). Hier wird das Regenwasser ebenfalls geklärt und zurück gehalten. Die Regenrückhaltebecken Nord und Süd entwässern in den Sickingmühlenbach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239 ist weiter gefasst als der hier begründete Bebauungsplan Nr. 239a. Zu diesem größeren Umgriff gehören insbesondere die ehemaligen Betriebsflächen der Zeche Auguste-Victoria 3/7. Hier erfolgt derzeit die Umsetzung des Abschlussbetriebsplans mit entsprechenden Abbruch- und Rückführungsmaßnahmen. Nach Abschluss der Maßnahmen sollen diese Flächen ebenfalls einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die dann auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswässer sind nach Vorplanung ebenfalls zu behandeln und gedrosselt dem Sickingmühlenbach zuzuführen.

Die Umsetzung der Entwässerungsmaßnahmen durch Herstellung der Klär- und Retentionsbecken erfolgt als Gesamtmaßnahme. Dementsprechend wird das für die südlich des Geltungsbereichs gelegenen zukünftigen Gewerbeflächen benötigte Klär- und Retentionsbecken bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239a festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen zeichnerisch mit dem Zusatz „RRB“.

P 6: Zeichnerische Festsetzung der Regenklär- und –retentionsbecken.

8.1.5 Öffentliche und private Grünflächen

§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

Für den Bereich der bestehenden Hochspannungsfreileitung im Westen des Planbereiches müssen Pflanzgebote getroffen werden, da ein Bewuchs mit einer Höhe von mehr als 5,00m die Hochspannungsfreileitung beeinträchtigen oder gefährden kann. Dieser Bereich kann daher nicht als Wald festgesetzt werden, soll aber als Bestandteil eines mit der Halde zusammenhängenden Grünzugs gesichert werden.

Entlang der nördlichen Baugrenze im Bereich des GI 2 muss ein geeigneter Abstand zum benachbarten Wald eingehalten werden, um einerseits eine Gefährdung des Waldes durch Brandüberschlag, andererseits eine Beeinträchtigung der industriellen Baufläche vor Baumsturz auszuschließen. In diesem Bereich wird ein Waldsaum mit niedrigem Bewuchs vorgesehen, der in Wirkzusammenhang mit dem angrenzenden Wald steht. Die beiden Bereiche werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt:

P 8: Zeichnerische Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Bereich der bestehenden Hochspannungsfreileitung und entlang der nördlichen Baugrenze im GI 2.

An dem zukünftigen Kreisverkehr im Knotenpunkt Nordstraße und Carl-Duisberg-Straße wird eine größere Grünfläche geplant, die für die Aufnahme von Einzelbäumen als Ersatz für entfallende Baumstandorte vorgesehen ist. Es ist beabsichtigt diese Grünfläche nicht in städtischem Besitz zu halten, es erfolgt daher eine Festsetzung als private Grünfläche.

P 9: Zeichnerische Festsetzung der Grünfläche im Übergang der Carl-Duisberg-Straße zur Nordstraße als private Grünfläche.

8.1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB

Das Industriegebiet GI2, Teilbereich 1 überdeckt die Fläche des ehemaligen Kraftwerkstandortes. In diesem Bereich ist eine Aufschüttung des Geländes zur Herstellung eines gründungsfähigen Rohplanums vorgesehen. Die im Vorfeld der Erstellung des Bebauungsplanvorentwurfs angefertigte technische Ausbauplanung hat die Übergabeebene ermittelt. Die Oberkante des fertigen Geländes sollte mindestens 0,80m über dem Rohplanum liegen um einen Eingriff in das Rohplanum für die Erstellung von Fundamenten zu vermeiden. Die Fläche ist mit geeignetem Material anzufüllen. Demnach werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 239a getroffen:

T 8: Im GI2.1 ist die Oberkante des fertigen Geländes (Außenflächen, Stellplätze, Erschließungsanlagen usw.) mittels Aufschüttung mit Mutterboden und/oder RC-Material gemäß Leitfaden „Produktion und Verwendung von güteüberwachten Recycling-Baustoffen im Straßen- und Erdbau in Nordrhein-Westfalen“ herzustellen.

8.1.7 Flächen für Wald

§ 9 Abs.1 Nr. 18b BauGB

Auf der Fläche der ehemaligen Bergehalde der Zeche Auguste-Victoria 3/7 ist ein Sukzessionswald entstanden. Der Waldbereich reicht bis an die östliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 239a heran. Diese Fläche ist für den notwendigen Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregel und als Waldausgleichsfläche

für die entlang der Carl-Duisberg-Straße überplanten Waldbereiche planerisch zu sichern.

P 11: Zwischen den gewerblichen Baufeldern am Hafen und entlang der Nordstraße wird eine großräumige und zusammenhängende Fläche als Wald zeichnerisch festgesetzt.

8.1.8 Flächen für die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Im Bereich der Waldflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239a wurden bereits im Vorfeld der Bauleitplanung notwendige Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen verortet und durch vorgezogene CEF[1]-Maßnahmen umgesetzt. Langfristig soll der Waldbereich als Naturfläche erhalten bleiben. Dabei ist von einer weiteren Sukzession des Waldes von Pioniergehölzen zu einer natürlichen Waldgesellschaft auszugehen.

Die weitere Nutzung des Überhanges der entstehenden Ausgleichsflächen im Verhältnis zu den rechnerisch notwendigen Flächen für weitere, in Verbindung mit der Gesamtmaßnahme stehende, Planungen ist angedacht. Daher erfolgt neben der Festsetzung der Fläche als Wald auch eine Überlagerung als Fläche für die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

P 12: Die nach 8.1.7 festgesetzte Waldfläche wird in der Planzeichnung mit Begleitzeichen als Fläche für die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert.

8.1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Die Umsetzung des Regenklär- und –retentionsbeckens für die südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 239a gelegenen zukünftigen Gewerbeflächen erfolgt auf angekauften Grundstücken westlich der Carl-Duisberg-Straße. Die Flächen liegen nicht unmittelbar an der Carl-Duisberg-Straße, sind aber aufgrund der privatrechtlichen Grundstückssituationen von ihr aus zu erschließen. Die Erschließung erfolgt über einen Wirtschaftsweg, der einen Waldbereich quert, der nicht im Besitz der Stadt Marl ist. Um die Erschließung des Beckens zu Revisionszwecken zu sichern, ist ein entsprechendes Recht einzutragen.

P 13: Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen.

T 9: Die mit gr fr lr 1 festgesetzte Fläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Marl belastet.

Für die Sanierung des Grundwassers ist das belaststet Wasser von den Brunnen in der Flur- und Hafenstrasse zum Chemiepark durch eine Leitung zurück zu pumpen.

[1] continuous ecological functionality

Die Leitung liegt teilweise auf privater Fläche. Für diese Bereiche ist ein Leitungsrecht zugunsten des Sanierungspflichtigen einzuräumen. Eine Verlegung der Leitung würde zu einer Unterbrechung der Sanierung führen die auf jeden Fall vermieden werden muss. Deswegen ist eine Verlegung der Leitung auch nicht zweckmäßig.

T 9a Die mit lr festgesetzte Fläche wird mit einem Leitungsrecht zugunsten Evonik Operations GmbH Technology & Infrastructure belastet.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 239a ist im Bestand eine Hochspannungsfreileitung der Westnetz GmbH vorhanden. Diese soll bis zum Mast 1002 erhalten werden, um eine spätere Ansiedlung energieintensiver Vorhaben zu ermöglichen. Die Mittellinie der Leitung und beidseitige Schutzstreifen mit einer Breite von jeweils 30m wird in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen. Gleichzeitig werden über textliche Festsetzungen Regelungen zu Wuchshöhenbeschränkungen im Bereich des Schutzstreifens und Beschränkungen um die Mastpunkte herum getroffen. Es ergehen im Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

P 14: Die Standorte der Masten, die Mittellinie der bestehenden Freileitung und der beidseitige Schutzstreifen von jeweils 30m werden in der Planzeichnung eingetragen.

T 10: Der Schutzstreifen der Leitung zwischen den Masten 1002 und 5 ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. In diesem Bereich ist sicherzustellen, dass ein Bewuchs nur mit Pflanzen erfolgt, die eine Wuchshöhe von 5,00 m nicht überschreiten. Um die Masten herum ist eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

T 11: Die Leitungen und Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben. Eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge ist zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsleitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

8.1.10 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB die örtlichen Energieversorgung zu berücksichtigen. In diesem Sinne wird die Festsetzung zur verpflichtenden Installation von Solaranlagen getroffen, um den Belangen des Umweltschutzes nachzukommen. Durch die Ansiedlung flächenintensiver Großvorhaben besteht ein besonders hohes und einfach nutzbares Potenzial die großen Dachflächen zur schadstofffreien Stromproduktion zu nutzen und einer nachhaltigen Energiegewinnung nachzukommen. Der Kühleffekt einer Dachbegrünung kann dabei zusätzlich zu einer Effizienzsteigerung der Photovoltaikmodule führen. Durch die Festsetzung der Solarmindestfläche auf 50 % wird bei der Verwirklichung von Neubauten ausreichend Gestaltungsspielraum

gewährt um die grundgesetzlich geschützte Eigentums- und Baufreiheit zu wahren. In den Bebauungsplan wird dazu folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

T 12: Im GI 2 sind Dachflächen von Gebäuden mit Photovoltaikmodulen auszustatten, die mindestens 50 % der Dachfläche einnehmen (Solarmindestfläche). Bei Installationen zur Nutzung von Solarthermie kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die vorgegebene Solarmindestfläche angerechnet werden. Ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen die aus statischen Gründen keine PV Anlagen auf Dachflächen aufnehmen können.

8.1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie erfolgte eine artenschutzrechtliche Untersuchung. In dieser Untersuchung wurden Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ermittelt. Hier entsteht insbesondere ein Konflikt zwischen den beleuchtungsintensiven Industrieflächen und den Auswirkungen der Lichtemissionen in die benachbarte Wald- und CEF-Fläche. Im Plangebiet ist die Fledermausgattung Myotis nachgewiesen, die besonders empfindlich für Leichteinwirkungen ist. Die Beleuchtung der Waldflächen kann zu einer Beeinträchtigung der Jagdhabitate bis hin zur Aufgabe führen. Zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen sind nach dieser Untersuchung die Beleuchtung auf das Mindestmaß zu reduzieren, die Aufstellung und Ausrichtung der Leuchten zu bestimmen sowie Vorgaben zu den zu verwendenden Leuchtmitteln zu erstellen. Entsprechend wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen:

T 13: Im GI 2 ist die Außenbeleuchtung auf das technische und betriebliche Mindestmaß zu reduzieren. Zur Vermeidung von Abstrahlung nach oben sind vollabgeschirmte Leuchtgehäuse (FCO[2]) zu verwenden. Die Ausrichtung der Lampen ist in einem Strahlungswinkel von 0 bis 70 Grad vorzunehmen und hat so zu erfolgen, dass Lichtkegel auf Stell- und Lagerplätze und/oder Anlagen gerichtet sind. Stark reflektierende Bodenbeläge unter Außenleuchten sind zu vermeiden. Es sind Leuchtmittel mit geringer Anlockwirkung auf Insekten zu verwenden. Dabei ist ein Spektralbereich zwischen 590 und 630 nm mit einer korrelierenden Farbtemperatur unterhalb 3.000 Kelvin zu beachten.

§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 7 Bundesbodenschutzgesetz

Unter dem Gelände nördlich der Nordstraße befindet sich eine Verunreinigung im Grundwasserleiter, die durch Eintrag aus dem Chemiepark westlich des Plangebietes rührt. Das Grundwasser wird schon seit Jahren durch eine Brunnengalerie entlang der Hafenzufahrt und der Flurstraße aufgefangen und in den Chemiepark zur Reinigung zurückgepumpt. Die Reinigung wird noch Jahre in Anspruch nehmen. Insoweit ist das

[2] Full-cut-off

im Plangebiet aufzufinden Grundwasser nicht nutzbar. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen;

T 13a

Die Nutzung von Grundwasser aus dem Plangebiet ist für jegliche Zwecke unzulässig.

8.1.12 Anpflanzungen und Erhaltungsbindungen

§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Durch den Um- und Ausbau der Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Entfernung bestehender Bäume notwendig. Die Bäume im Straßenraum erfüllen mehrere Funktionen. Bäume im Siedlungsgefüge tragen durch Reduzierung der CO^2-Anteile in der Luft zum Klimaschutz bei und wirken im Sinne der Klimaanpassung der Erwärmung des Mikroklimas entgegen. Bäume sind Lebensraum verschiedener Tiere und sind notwendiger Teil zum Erhalt der Biodiversität. Daneben gliedern Bäume optisch den Straßenraum und sind aus stadtgestalterischer Sicht sinnvoll. Dem Verlust von Straßenbäumen ist entgegenzuwirken, entsprechend sollen notwendige Fällmaßnahmen durch Neuanpflanzungen im Straßenraum ausgeglichen werden. Hierzu werden die Standorte für die straßenbegleitenden Bäume als Pflanzbindung festgesetzt.

P 15: Festsetzung der Standorte des Straßenbegleitgrüns

T 14: Zur Ergänzung der Allee an der Carl-Duisberg-Straße und Wiederbegrünung der Allee an der Nordstraße sind an den festgesetzten Standorten Bäume 1. Ordnung, hier Tilia spec., in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 18-20cm, 3x verpflanzt, mit Ballen zu verwenden.

Im Plangebiet ermöglichen die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung eine flächenmäßige Versiegelung des Gebietes. Die Versiegelungen sind betriebs- und anlagenbedingt notwendig und entsprechen dem üblichen Maß. Um dennoch auch ökologische und klimatische zu berücksichtigen, sollen die verbleibenden unversiegelten Flächen eine höhere Wertigkeit bekommen. Entsprechend wird über textliche Festsetzungen die Begrünung der unversiegelten Bereiche geregelt. Die Verwendung von regionalem Saatgut soll eine hohe Nutzbarkeit durch Insekten sicherstellen und Ausbreitung gebietsfremder Pflanzenarten in die Außenbereiche vorbeugen. Die Neupflanzungen tragen zur Regulation des Mikroklimas bei und sollen der Bildung von Wärmeinseln entgegenwirken. Die Filterfunktion der Bäume soll einen positiven Effekt auf die allgemeine Luftreinhaltung nehmen und lokale Belastungen durch Luftschadstoffe und Feinstaub senken.

T15: Die nicht überbauten Grundstücksbereiche sind durch Regiosaat zu begrünen, die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Je 300 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm oder je 250 qm ein standortgerechter Baum 2.

Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	*Spitzahorn*
Prunus avium	*Vogelkirsche*
Quercus robur	*Stieleiche*
Quercus petraea	*Traubeneiche*

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	*Feldahorn*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Castanea sativa	*Esskastanie*
Pyrus communis	*Wildbirne*
Sorbus domestica	*Speierling*
Sorbus torminalis	*Elsbeere*

8.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 89 Bauordnung NRW 2018

Im Plangebiet ist aufgrund der industriellen Vorprägung und der möglichen Belastung der Regenabwasser von einer grundsätzlichen Behandlung des Regenwassers vor Einleitung in den Vorfluter oder vor Versickerung auszugehen. Gemäß Runderlass „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, ist eine Einstufung der Dach- und Hofflächenabwässer in die Kategorien II (gering verschmutzt) bis III (verschmutz) zu erwarten. Um die mikroklimatischen Funktionen der dezentralen Versickerung auch in den ausgewiesenen Industriegebieten zu erfüllen und um eine Überbelastung der zentralen Regenwasserbehandlung und damit verbunden der Vorflut zu vermeiden, ist eine Zwischenspeicherung und Verdunstung auf den Dachflächen im Plangebiet vorzusehen. Insbesondere die Dächer von Büro- und Verwaltungsgebäuden können für die Zwischenspeicherung benutzt werden. Eine Begrünung der Dächer trägt zur Verdunstung bei. Die Dächer der Gewerbe- und Industriehallen sind der Bauart nach dagegen überwiegend nicht geeignet. Niederschlagswasser von Metalldächern ist hierbei in die Kategorie III eingeordnet und kann nicht dezentral versickert werden. Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung vor Ort der Ableitung von Niederschlagswasser vorzuziehen, entsprechend sollen Metalldächer grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Einzelfall kann im entsprechenden Nachweisverfahren eine Metalleindeckung vorgesehen werden, hierzu wird eine Ausnahmeregelung getroffen. Im Bebauungsplan werden folgende Gestaltungsfestsetzungen getroffen:

G 1: Im GI 2 sind Dachflächen von Büro-, Verwaltungs- und Nebengebäuden unter Berücksichtigung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie mindestens extensiv mit regionalen und an den Standort angepassten Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Ausgenommen sind Dachbereiche zur Unterbringung notwendiger technischer Anlagen und intensiv genutzte Freibereiche. Die nicht begrünten Anteile der Dachflächen dürfen maximal 20% der Gesamtfläche betragen. Photovoltaikanlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden.

G 2: Im GI 2 sind Metalldächer grundsätzlich unzulässig. Im Einzelfall können Dachflächen ausnahmsweise als Metalldach zugelassen werden, wenn dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist und nachgewiesen wird, dass das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser entsprechend des Runderlasses „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vorgereinigt wird.

Bei der Ausgestaltung des regionalen Kooperationsstandortes gate.ruhr soll insbesondere der Arten-, Natur- und Klimaschutz bei allen planerischen Entscheidungen berücksichtigt werden. Beabsichtigt wird die Ansiedlung großflächiger Industriebetriebe mit einer Größe im Endausbau von mindestens 5ha. Entsprechend sind verschiedene Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen und zum Ausgleich durchzuführen. Neben den CEF-Maßnahmen sind dabei auch detailliertere Regelungen zur Zukünftigen Gestaltung der Industriegebiete sinnvoll.

Entlang der Grundstücksgrenzen der entstehenden Betriebe werden aus betrieblichen Gründen Einfriedungen notwendig. Diese Einfriedungen können mit Hecken erstellt oder verbunden werden um auch kleinteilig ökologische und gestalterische Funktionen zu erfüllen. Hecken haben eine hohe Bedeutung im Haushalt der Natur zur Bildung eines günstigen Kleinklimas und als Filter für Staub, Schmutz und schädliche Abgase. Hecken wirken zudem lärmdämpfend.

Durch vertikale Begrünung kann eine Verschattung der Gebäude vorgenommen werden, die zu einer verminderten Aufheizung der Gebäude führt und eine Abkühlung der Umgebungsluft durch Verdunsten von Wasser über die Blätter bewirkt. Die Bepflanzung von Gebäuden führt ebenfalls zu einer Bindung von Staub und Schadstoffen und wirkt lärmdämpfend. Großflächige vertikale Begrünungen stellen zudem einen wertvollen Lebensraum verschiedener Tiere dar.

Im Bebauungsplan werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

G 3: In den GI 2 sind Einfriedungen entlang der Grundstückgrenzen mit Hecken aus heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Insgesamt müssen auf je laufenden Meter Einfriedung 3 Pflanzen gesetzt werden. Die Hecken sind mindestens einreihig anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Pflanzstreifen für die Hecken muss mindestens 80 cm breit sein.

Folgende Arten sind dabei zu verwenden:

Acer campestre	*Feldahorn*

Berberis vulgaris	*Gewöhnliche Berberitze*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Crataegus monogyna	*Eingriffeliger Weißdorn*
Ligustrum vulgare	*Liguster*

G 4: Die geschlossenen Fassadenseiten von Gebäuden sind zu begrünen. Als geschlossen gelten Fassaden, wenn weniger als 20 % der Fläche einer Gebäudeseite für Öffnungen in Anspruch genommen wird. Die Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzbeete müssen mindestens 0,50 qm groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,00 Kubikmeter betragen.

Folgende Arten sind dabei zu verwenden:

Selbstklimmend	
Hedera helix	*Efeu*
Parthenocissus tricuspidata	*Dreispitzige Jungfernrebe*
Parthonocissus quinquefolia	*Selbstkletternde Jungfernrebe*
Mit Rankhilfe:	
Clematis vitalba	*Gemeine Waldrebe*
Euonymus fortunei i.S.	*Immergrüner Kletter-Spindelstrauch*
Polygonum aubertii	*Schling-Knöterich*
Aristolochia macrophylla	*Pfeifenwinde*
Periploca graeca	*Baumschlinge*
Akebia quinata	*Fingerblättrige Akebie*

Ausnahmsweise kann im Einzelfall auf die Bepflanzung von Fassaden oder Teilen von Fassaden verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine Bepflanzung aus betrieblichen Gründen statisch oder technisch nicht möglich ist oder zu unzumutbaren Erschwernissen führen würde.

Gewerbeunternehmen benötigen regelmäßig teils großflächige Bewerbung mindestens in Form des Namens des Unternehmens. Auch wenn im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239a Einzelhandelsvorhaben und der Verkauf an Endverbraucher ausgeschlossen sind, ist der Verzicht auf Werbepylone oder ähnliche Werbeanlagen nicht allein aus der Art der Industriebetriebe gesichert. Freistehende Werbeanlagen sind geeignet, das Orts- und Landschaftsbild zu beeinträchtigen und sollen entsprechend ausgeschlossen werden. Werbeanlagen mit großformatigen Beleuchtungen können erhebliche Auswirkungen auf Naturflächen und Einfluss auf die Sicherheit des Verkehrs erzeugen und daher zu vermeiden. Wegweisungen sind keine Werbeanlagen. Werbeanlagen werden gestalterisch wie folgt geregelt:

G 5: In den GI 2 sind Werbeanlagen nur an Gebäuden oder baulichen Anlagen zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf den obersten Gebäudeabschluss nicht

überschreiten. Bauliche Anlagen, die nur der Aufnahme einer Werbeanlage dienen, sind nicht zulässig.

G 6: Bei der Beleuchtung von Werbeanlagen ist die textliche Festsetzung zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entsprechend anzuwenden. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

8.3 Kennzeichnungen

§ 9 Abs.5 Nr. 2 und 3 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239a überlagert ehemalige Betriebsbereiche der Zeche Auguste-Victoria 3/7 und eines Kraftwerkstandortes der BASF. Durch die industrielle Vorprägung des Gebietes ist von einer Belastung des Bodens durch Altlasten auszugehen. Die Flächen im Geltungsbereich sind im Altlastenkataster der Stadt Marl als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet, die im Rahmen der Machbarkeitsstudie durchgeführten Baugrunduntersuchungen bestätigen die Belastung punktuell. Aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben sich zudem Erkenntnisse auf konkrete Altstandorte (AS), AS 4308/2101 „Zeche AV 3/7“, AS 4308/2008 „BASF-Kraftwerk Nordstraße“ ergeben, die zeichnerisch und textlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen. Es erfolgen daher folgende Kennzeichnungen:

K 1: Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 239a sind industriell vorgeprägt, eine Belastung des Bodens mit Altlasten ist nicht auszuschließen. Sofern bei Bodenarbeiten in Aussehen, Farbe, Geruch oder sonstig auffälliges Bodenmaterial vorgefunden wird, sind die Bodenarbeiten unverzüglich einzustellen und der Kreis Recklinghausen als untere Bodenschutzbehörde zu verständigen. Bis zur Freigabe der Bodenarbeiten durch die untere Bodenschutzbehörde dürfen die Bodenarbeiten nicht wieder aufgenommen werden.

K 2: Die Altstandorte AS 4308/2101,AS 4308/2008 und die Altablagerungen AA 4308/0084 werden in der Planzeichnung mit Randsignatur gekennzeichnet..

K 3: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überdeckt die im Altlastenkataster eingetragenen Altstandorte (AS) AS 4308/2101 „Zeche AV 3/7“, AS 4308/2008 „BASF-Kraftwerk Nordstraße“ und Altablagerungen (AA) AA 4308/0084 „Hafen AV 3“ .

Zusätzlich zu den im Altlastenkataster aufgeführten Altstandorten und Altablagerungen ist der Bereich nördlich der ehemaligen Schachtanlage AV 3/7 sowie westlich der Flurstraße von einer Schadstofffahne mit der Kennzeichnung 29/KR562 betroffen. Demnach ist im Untergrund mit einer Belastung durch PAK/BTEX, LHKW, MTBE, Styrol, HG, DCPE und TBA zu rechnen, die möglicherweise in einer Tiefe von mehr als 17m vorhanden ist. Wenn eine Nutzung der tieferen Bodenschichten beispielsweise durch Erdwärmesonden vorgesehen werden soll, ist eine weitergehende Untersuchung des Bodens vorzunehmen um eine Verschleppung der Schadstofffahne in tiefere Bodenbereiche zu vermeiden. Es wird folgende Kennzeichnung aufgenommen:

K 5: Der Untergrund des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist von einer Schadstofffahne mit der Kennzeichnung 29/KR562 betroffen. Um eine Verschleppung der Schadstofffahne in tiefere Bodenschichten auszuschließen ist vor der Nutzung tieferer Bodenschichten eine weitergehende gutachterliche Betrachtung durch den Vorhabenträger zu veranlassen.

8.4 Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6 BauGB

Der Chemiepark Marl befindet sich westlich des Plangebiets, der Chemiepark ist insgesamt als Störfallbetrieb im Sinne der Seveso-III-Richtlinie einzustufen. Mit Gutachten des TÜV NORD vom Januar 2017 (aktualisiert im August 2023) wurde der angemessene Sicherheitsabstand ermittelt. Die Linie des angemessenen Abstandes ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Durch die Linie des angemessenen Abstandes werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt, die innerhalb des angemessenen Abstandes liegen und dementsprechend mit Restriktionen hinsichtlich ihrer Nutzung zu belegen sind. Im Bereich innerhalb sind besondere Vorkehrungen zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffen. Zusätzlich erfolgt im Textteil ein Verweis auf die Berücksichtigung in nachfolgenden Genehmigungsverfahren. Im Baugenehmigungsverfahren sind Maßnahmen zum Schutz und zur Sicherheit von Personen auf dem Gelände nachzuweisen. Zu den möglichen Maßnahmen zählen:

- Die Vermeidung / Unterbindung des Aufenthalts von Personen außerhalb der betrieblichen Abläufe (z.B. Übernachtung von LKW Fahrern),
- die Kennzeichnung von Fluchtwegen vom Außenraum in geschlossene Räume (Invakuierung)
- Installation und Betrieb eines Alarmierungssystems (z.B. Sirene)
- Information und Verhaltensaufklärung bei Störfällen von Betriebspersonal und Besuchern des Gebäudes
- Einrichtung eines betrieblichen Störfallbeauftragten (der die betrieblichen Maßnahmen überwacht)

Die Stadt Marl stellt bei Bedarf dazu einen Leitfaden zur Verfügung.

N 2: Die Linie des angemessenen Abstandes zum Chemiepark Marl wird in der Planzeichnung durch Linie nachrichtlich übernommen. Nach § 2 Abs. 2 Planzeichenverordnung werden die Planzeichen ergänzt, die Linie des angemessenen Abstandes wird in durchgehend rot mit begleitender Kreuzschraffur ausgeführt.

N 3: Innerhalb des gutachterlich ermittelten angemessen Abstandes zum Chemiepark Marl sind in nachfolgenden Genehmigungsverfahren bauliche, betriebliche und/oder technische Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor oder zur Minderung der Auswirkungen von Störfällen nachzuweisen.

8.5 Hinweise

Nach Auswertung der zur Verfügung stehenden Unterlagen durch die zuständige Bezirksregierung Arnsberg können Gefährdungen durch Kampfmittel im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 239a nicht ausgeschlossen werden. Im Geltungsbereich wurden während der Kampfhandlungen des 2. Weltkrieges Bombardierungen vorgenommen und Abwehrstellungen angelegt. Eine konkrete Gefährdung durch verbliebene Blindgänger ist gleichwohl aus den Unterlagen nicht zu erkennen. Insbesondere auf den nach dem 2. Weltkrieg nicht überbauten Flächen ist bei Bauvorhaben Vorsicht geboten. Entsprechen wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

H 1: Im Plangebiet ist flächendeckend von einer Kampfmittelbelastung auszugehen. Vor Erdbewegungen und Tiefbauarbeiten, auch wenn sie keiner Genehmigung bedürfen, ist eine Anzeige beim Ordnungsamt der Stadt Marl zu machen, um die Erforderlichkeit von Sondierungsarbeiten abzustimmen. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Marl oder die Polizei zu verständigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nach Anhang D des Umweltberichtes zur Neuaufstellung des Regionalplans Ruhr im archäologischen Bereich RPR IX Lippe Raum. Obwohl der Geltungsbereich durch industrielle Nutzung mit damit verbundener intensiver Bodennutzung vorgeprägt ist, sind archäologisch bedeutende Vorkommen im Erdreich nicht auszuschließen. Es wird daher folgender Hinweis aufgenommen:

H 2: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, beispielsweise Mauern, Gräben oder Einzelfunde, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Marl als untere Denkmalschutzbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher durch die untere Denkmalschutzbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen.

Ziel des Bebauungsplan Nr. 239a ist die Schaffung der Voraussetzung zur Ansiedlung von flächenintensiven Großvorhaben mit einem Flächenbedarf von mindestens 5ha im Endausbauzustand gemäß der Vorgaben der Regionalplanung. Für entsprechende Vorhaben ist in der Regel von einem Bauvolumen über 10.000m³ auszugehen. Gemäß Umweltbericht sind bei derartigen Bauvolumina von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter während der Bauzeit auszugehen und entsprechende emissionsmindernde Maßnahmen zu ergreifen. Es wird in den Bebauungsplan folgender Hinweis eingefügt und die Arbeitshilfe der Bezirksregierung Münster der Begründung als Anhang beigefügt:

H 3: Durch Bautätigkeiten können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung entstehen. Während der

Bauzeit sind zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen emissionsmindernde Maßnahmen zu berücksichtigen. Mindestens ab einem Bauvolumen von 10.000m³ (Erdbewegung/umbauter Raum) sind die „Maßnahmen zur Bekämpfung von Staubemissionen durch Baustellen“ gemäß der Arbeitshilfe 11.6 des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet Nord der Bezirksregierung Münster anzuwenden. Die Arbeitshilfe ist der Begründung des Bebauungsplans als Anlage beigefügt.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans wird Wald im Sinne des Gesetzes in Anspruch genommen. Um diesen Waldverlust zu kompensieren, erfolgt ein Waldausgleich an anderer Stelle des Gemeindegebiets. Zum besseren Verständnis des Bebauungsplans wird daher folgender Hinweis in die Planurkunde übernommen:

H 4: Für die Umsetzung des Bebauungsplans wird Wald im Sinne des Gesetzes in Anspruch genommen, der notwendige Waldausgleich erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 239a sind im Bestand Hochspannungsfreileitungen der Westnetz GmbH vorhanden. Diese sollen bis zum Mast 1002 bestehen bleiben um eine spätere Anbindung energieintensiver Vorhaben zu ermöglichen. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Westnetz GmbH zu den festgesetzten Schutzstreifen um Aufnahme folgenden Hinweises gebeten:

H 5: Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Freileitungen im Eigentum der Westnetz GmbH bzw. in deren unmittelbarer Nähe sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist ein Konzept erstellt und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt worden. So wird das anfallende Niederschlagswasser an zwei Stellen über jeweils ein Regenklärbecken und ein Regenrückhaltebecken (RKB/RRB Nord und RKB/RRB Süd) gedrosselt in den Sickingmühlenbach eingeleitet. Neben der zentralen Behandlung des Niederschlagswassers können nicht behandlungsbedürftige Wässer auch dezentral Versickert werden. Aus Gründen des Grundwasserschutzes wurde durch die Untere Wasserschutzbehörde um die Aufnahme folgender Hinweise gebeten:

H 6: Für Gründungen und Isolierungen sowie zur Herstellung der Untergrundbefestigungen dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine wassergefährdenden Stoffe (Hochofenschlacke, Bergehalde, Brandhalde usw.) verwendet werden.

H 7: Der Einbau von Recyclingbaustoffen (RCL) und industriellen Nebenprodukten (z.B. RCL I) als Füllmaterial o. ä. gilt gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als Gewässerbenutzung, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Bei der Unteren

Wasserbehörde des Kreises Recklinghausen ist vor Einbau dieser Massen der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8, 9 und 10 WHG, in 2-facher Ausfertigung zu stellen. Weitere Informationen und die erforderlichen Antragsvordrucke sind als Downloads über die Internetseite des Kreises Recklinghausen, Umweltamt, Downloads Untere Wasserbehörde abzurufen. Die Verwendung von geogenen (z.B. Kalksteinschotter) Materialien ist ohne weiteren Gütenachweis zulässig. Es dürfen keine Baustoffe verwendet werden, bei denen durch äußere Einwirkung eine chemische oder bakteriologische Beeinträchtigung der Wasserqualität zu besorgen ist.

H 8: Während der Bauzeit ist besonders darauf zu achten, dass grundwassergefährdende Stoffe und Betriebsmittel (u.a. Schalungsöle, Treib- und Schmiermittel) so gelagert werden, dass keine Verunreinigung des Untergrundes auftreten kann. Durch die Baumaßnahme verursachte Verunreinigungen des anstehenden Bodens, Oberflächen- oder Grundwassers sind sofort zu beseitigen. Im Falle einer Verunreinigung ist die Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Für Sofortmaßnahmen sind ausreichende Mengen an Abstreu- und Bindemitteln vorzuhalten.

Neben der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist zum Schutz des Gebietes auch ein gezielter Umgang mit Starkregenereignissen notwendig. Entsprechend wird auf die weitere Betrachtung der Thematik im folgenden Genehmigungsverfahren hingewiesen:

H 9: Im Baugenehmigungsverfahren ist für Bauvorhaben ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 für das gesamte Baugebiet zu erbringen.

Die Stadt Marl hat von der Ermächtigungsgrundlage verschiedener Rechtsgebiete Gebrauch gemacht und kommunale Regelungen erlassen. Mit Bebauungsplänen können abweichende Reglungen durch Festsetzung getroffen werden. Sofern in den Bebauungsplänen keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Regelungen der kommunalen Satzungen. Auf die für das Vorhaben gate.ruhr wesentlichen Regelungen, die unverändert bleiben, wird zum besseren Verständnis hingewiesen:

H 10: Aufgrund der anthropogenen, industriellen Vornutzung des Geländes bestehen punktuell Belastungen durch Schwermetalle, Cyanide und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie örtlich auch EOX (Extrahierbare organisch gebundene Halogene). Bei einer baulichen Nutzung wird dem Vorhabenträger eine Untersuchung des Wirkungsbereichs Boden-Luft empfohlen.

H 11: Zu diesem Bebauungsplan ist die Satzung über die Herstellung und Bereitstellung von Stellplätzen für Personenkraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder in Marl (Stellplatzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.11.2018 (Amtl. Bek. Bl. 2018 Nr. 28) zu beachten.

H 12: Zu diesem Bebauungsplan ist die Satzung über die Abfallwirtschaft in der Stadt Marl (Abfallwirtschaftssatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2021 (Amtl. Bek. Bl. 2021 Nr. 24) zu beachten.

Dem Bebauungsplan werden verschiedene Gutachten zugrunde gelegt. Die Inhalte der Gutachten wurden im Regelungsinhalt des Bebauungsplans berücksichtigt. Zum besseren Verständnis des Bebauungsplans sollen die Gutachten auf der Planurkunde aufgeführt werden, es wird entsprechend folgender Hinweis übernommen:

H 13: Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Anbindung an den Straßenverkehr: Büro StadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hilden
- Artenschutzuntersuchung: Landschaft und Siedlung AG, Recklinghausen
- Äußere Erschließung: Spiekermann consulting engineers, Düsseldorf
- Baureifmachung: Ahlenberg Ingenieure GmbH, Herdecke
- Bodengutachten: DMT GmbH & Co. KG, Essen
- Energiekonzept: Energielenker Beratungs-GmbH, Greven
- Gleisanschluss: Büro StadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hilden
- Grün- und Freiraumplanung: Landschaft und Siedlung AG, Recklinghausen
- Juristische Beratung: Walter Hoppenberg Rechtsanwälte Partnerschaft mbH, Hamm
- Lärmschutz Gewerbe: TÜV Rheinland Energy GmbH, Köln
- Lärmschutz Verkehr: TÜV Rheinland Energy GmbH, Köln
- Vermessungen: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. D. Knoll, Aachen; öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Dipl.-Ing. Franz Claaßen und Dipl.-Ing. Andreas Claaßen, Dorsten
- Luftschadstoff- und Depositionsgutachten für das Vorhaben gate.ruhr in Marl : Peutz consult 2019

Die Regelungsinhalte des Bebauungsplans können nur in Verbindung mit den zugrunde liegenden Vorschriften umgesetzt werden. Um diese jedem Adressat in vollem Umfang zugänglich zu machen, werden diese im Amt für Stadtplanung und integrierte Quartiersentwicklung zur Einsicht vorgehalten. Daher erfolgt in der Planurkunde folgender Hinweis:

H 14: Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt für Stadtplanung und integrierte Quartiersentwicklung der Stadt Marl während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

9. Belange des Umwelt- und Immissionsschutzes

9.1 Eingriffsregelung und Waldausgleich

Im Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 239a wird der notwendige Ausgleich für die durch die Planung beanspruchten Naturräume errechnet. Die Bewertung erfolgt nach der Methode Recklinghausen unter der Besonderheit, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 107 in den Ausgangszustand einbezogen werden.

Daneben erfolgt nach selber Methode die Bilanzierung des notwendigen Waldausgleichs. Dieser wurde mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW abgestimmt.

Im Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 239a mit Stand Februar 2024 (nach der Offenlage) wurde nach dem bioökologischen Flächenvergleich ein Ausgleichsbedarf für die Waldflächen von 38.442 Quadratmeter (Überhang) für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ermittelt.

In der Bilanzierung des Eingriffs und- Ausgleichs in den Naturhaushalt insgesamt werden die planungsrechtlich begründete Ausgangssituation auf der Grundlage des noch bestehenden Bebauungsplanes 107 mit dem geplanten Zustand nach Realisierung des Bebauungsplans 239a verglichen. Im Ergebnis wird ein Biotopwertüberhang von 463.090 Punkten ermittelt.

Bioökologischer Flächenvergleich (Methode Recklinghausen)						
Code	**Biotop-/Nutzungstyp**	**Anrechenbarer Wertfaktor**	**Fläche vorher**		**Fläche nachher**	
			Größe in m²	**Biotopwert**	**Größe in m²**	**Biotopwert**
8.3	Grünfläche (Brache / Gebüsch mit lebensraumtypischen Laubgehölzen 5-15 Jahre)	5			22.772	113.860
Gesamt			**375.930**	**-267.632**	**375.930**	**195.458**
Differenz in Wertpunkten (nachher – vorher)						**463.090**
Ausgleichsbedarf in m² bei Wertsteigerung von 3,5 Wertpunkten						**kein**

Abb. Oben: Tabelle zum Flächenvergleich der Biotopwerte aus dem Umweltbericht S 99; Büro L+S 2024

9.2 Artenschutz

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung des ehemaligen Zechenstandortes Auguste-Victoria wurde eine dreiteilige Untersuchung der Umweltauswirkungen durchgeführt. Teil B wurde durch die Büros Landschaft + Siedlung AG aus Recklinghausen und Hamann und Schulte Umweltplanung GbR aus Gelsenkirchen bearbeitet und entspricht als artenschutzrechtliche Untersuchung mit Benennung der notwendigen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen der Artenschutzprüfung Stufe I und II. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in die Bearbeitung des Umweltberichtes eingegangen.

Gemäß der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind im Plangebiet Vögel und Fledermäuse als Arten von der Planung betroffen. Für diese Zielarten wurden Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz getroffen und im vorgezogenen Ausgleich als CEF-Maßnahme innerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt worden.

Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme unterliegt dem regelmäßigem Monitoring und wurde zuletzt mit Stand vom 31.01.2023 durch das Büro Landschaft + Siedlung AG geprüft. Im Übrigen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Andere durch die Planung potenziell gefährdete Arten, insbesondere Amphibien und Reptilien wurden bei mehreren Begehungen nicht angetroffen.

9.3 Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll die Gemeinde insbesondere auch die Möglichkeit zur Wiedernutzbarmachung von Flächen nutzen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 239a wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Die Überplanung industriell vorgeprägter und in großen Teilen bereits überformter Flächen führt trotz der Notwendigkeit der Stadt Marl Gewerbeflächen auszuweisen nicht zu einer wesentlichen Inanspruchnahme von bislang nicht bebauten Flächen.

In den Randbereichen der ausgewiesenen Gewerbebauflächen entlang der Nordstraße werden im östlichen Teil in geringem Umfang vorhandene Wald- und Freiflächen in Anspruch genommen. Der dafür notwendige Ausgleich erfolgt wie unter Kapitel 9.1beschrieben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Zur genauen Auswirkung der Planung auf den Boden hinsichtlich vorhandener Bodentypen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und die Angabe der wesentlichen Auswirkungen der Planung unter Kapitel 10.4 verwiesen.

9.4 Hochwasserschutz

In Hinsicht auf den Hochwasserschutz sind die Häufigkeit, die Gefährdung der Flächen und das daraus resultierende Risiko zu unterscheiden. Auf der Internetseite www.flussgebiete.nrw des Ministerium Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW werden in Bezug auf das Plangebiet mit Stand vom 25.01.2021 zu den Häufigkeiten „Hohe Wahrscheinlichkeit (HQ_{20})“, „Mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ_{100})“ und „Niedrige Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem})“ jeweils Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten veröffentlicht.

Die Karten für die Häufigkeit HQextrem zeigen die Flächen, die bei einem seltenen Starkregenereignis (seltener als 1x in hundert Jahren) von Hochwasser betroffen sind und das dann entstehende Risikopotenzial. Diese Karten decken damit auch die anderen Häufigkeiten ab.

Bei Eintritt eines extremen Hochwassers wird eine Wasseraufstauhöhe von 2-4m nördlich der Nordstraße in der Hochwassergefährdungskarte angegeben. Die anderen Bauflächen werden durch Hochwasser nicht gefährdet. Durch die Anschüttung des

Geländes um des ehemaligen Kraftwerkstandortes um ca. 3,50m zur Herstellung eines Gründungsplanums wird die Geländeoberkante des GI 2.1 und GI 2.2 über die Aufstauebene gebracht und so ist die Gefährdung der Flächen durch Hochwasser nahezu ausgeschlossen.

9.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 239a überlagert Flächen, die durch industrielle Nutzung vorgeprägt sind. Insbesondere die Fläche des ehemaligen Kraftwerkstandortes ist bereits nahezu vollständig versiegelt. Der Bereich der Halde ist mit Sukzessionswald bestanden, als Bergehalde der ehemaligen Zechenanlage dennoch nicht als natürlich zu bewerten. Durch den Bebauungsplan gehen im Verhältnis zur Vornutzung lediglich in geringem Umfang klimatisch aktive Flächen verloren. Die Festsetzung des Sukzessionswaldes als Wald sichert langfristig die Funktion des Bereiches für Mikro- und Makroklima. Übergreifend wird das Ziel mit dem Bebauungsplan Nr. 239a verfolgt, industriell vorgeprägte Brachflächen einer neuen Nutzung zuzuführen um die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu vermeiden.

Durch die Planung entstehen zusätzliche Verkehrsströme. Die dabei erzeugten Schwerlastverkehre auf der Straße wirken sich negativ auf den Klimaschutz aus. Die für das Gesamtareal (Hafen und südliche Teilfläche) geplante, noch herzustellende trimodale Anbindung des Plangebietes an Straße, Schiene und Wasser führt zu einer Verlagerung des Lastverkehres von der Straße insbesondere auf die Schiene. Der auf der Schiene kombinierte Verkehr ist aus klimatischer Sicht dem Straßenverkehr zu bevorzugen.

Die Versorgung der baulichen Anlagen mit Energie und Wärme erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz. Die Stromversorgung wird über privatrechtliche Verträge mit den üblichen Stromnetzbetreibern erfolgen, insoweit kann hier keine Angabe zur Auswirkung auf den Klimaschutz getroffen werden. Die Versorgung der Gebäude mit Wärme kann über das vorhandene Gasnetz oder über Anschluss an die Nahwärmeleitung des Chemiepark Marl erfolgen.

Die Sicherung des Sukzessionswaldes wirkt auch im Sinne der Klimaanpassung positiv auf das Plangebiet. Waldflächen sorgen mikroklimatisch für eine Verbesserung der Sauerstoffversorgung und tragen zur Abkühlung des Bereiches bei. Die geplanten gewerblichen und industriellen Bauflächen sollen flächenintensive Großvorhaben nach Regionalplan Ruhr von 8ha Flächenbedarf im Endausbau ermöglichen. Dem hohen Flächenbedarf steht der hohe Waldanteil im Gebiet positiv gegenüber.

Neben den großen Freibereichen im Plangebiet werden auch kleine Bereiche an Grünflächen innerhalb der Baufelder vorgesehen. Nach derzeitigem Planstand werden mindestens 20% der Bauflächen von Versiegelung freigehalten. Ergänzende Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern werden im Bebauungsplan getroffen. Für die Straßenausbauplanung werden parallel entsprechende Planungen erstellt, die eine Anpflanzung von Straßenbegleitgrün

vorsehen. Diese werden in der Bilanzierung eingerechnet soweit Sie nicht durch andre Genehmigungsverfahren begründet sind.

Nach aktuellem Erkenntnisstand ist zukünftig mit einer Zunahme der Häufigkeit und der Stärke von Starkregenereignissen zu rechnen. Entsprechend sind bei der Neuausweisung von Bauflächen Vorkehrungen zum Schutz vor Starkregenereignissen zu treffen. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden Vorplanungen zur Entwässerung der Bauflächen erstellt. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan Nr. 239a durch die Festsetzungen zu Regenwasserretentionsflächen eingearbeitet worden.

Ergänzt wird die kontrollierte Behandlung des Regenwassers durch kleinräumige Retentions- und Versickerungsflächen. Insbesondere die Dachflächen von Verwaltungsgebäuden können bei entsprechender begrünter Ausführung Regenwasser zwischenspeichern. Durch die Dachbegrünung wird das Regenwasser verzögert in die Entwässerung geführt, gleichzeitig verdunstet ein Teil des Regenwassers und kühlt das Mikroklima.

9.6 Immissionsschutz

Nach den Begrifflichkeiten des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz sind Immissionen Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen. Entsprechend werden die einzelnen Immissionen getrennt betrachtet.

9.6.1 Luftverunreinigungen

Luftverunreinigungen im Sinne des Gesetzes sind im Wesentlichen Schadstoffe, Stäube und Gerüche. Schadstoffe können durch Anlagen entstehen. Entsprechende Immissionen in das Plangebiet sind nicht zu erwarten. Der Chemiepark Marl als potenzieller Emittent betreibt entsprechende Anlagen zur Vermeidung von Schadstoffemissionen.

Stäube gehen beispielsweise von Betrieben unter Verwendung von Schüttgütern oder Anlagen zum Brechen von Abbruchanfällen aus, Gerüche werden insbesondere durch Schweinemastanlagen und Röstereien emittiert. Im Umfeld des Bebauungsplans Nr. 239a sind derzeit keine derartigen Betriebe und Anlagen vorhanden oder geplant, Immissionen in das Plangebiet finden nicht statt.

Der Bebauungsplan Nr. 239a bereitet keine konkreten Vorhaben mit luftverunreinigenden Emissionen vor. Sofern eine Ansiedlung von entsprechenden Betrieben stattfindet, werden die Auswirkungen und die zu treffenden Vermeidungsmaßnamen auf das nachgeordnete immissionsschutzrechtliche oder bauordnungsrechtliche Verfahren verlagert.

Im Zuge der vorbereiten Untersuchungen zum Bebauungsplan 239 wurden zudem die Auswirkungen der durch das Gewerbegebiet ausgelösten Verkehrsmengen untersucht. Für das Depositionsgutachten, welches vor allem auch die Auswirkungen auf das FFH Gebiet Lippe Auen prüfen sollte, wurden als Leitkomponenten Feinstaub

und Stickstoffdioxid untersucht. Im Ergebnis wird festgestellt, dass im gesamten Betrachtungsraum des Bebauungsplans 239 (und nicht nur des 239a Mitte) die Grenzwerte trotz der Zunahme des Verkehrs deutlich unterschritten werden / bleiben und insbesondere keine Deposition in das FFH Gebiet Lippe Aue stattfindet.

9.6.2 Geräusche

Durch den Chemiepark Marl besteht in direkter Nachbarschaft des Plangebiets besteht eine Hintergrundbelastung durch Lärmimmissionen. Diese sind bei der Berechnung der Lärmwerte zu berücksichtigen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entstehen Lärmemissionen durch Gewebe- und Verkehrslärm. Zu beiden Lärmarten wurden entsprechende Gutachten angefertigt, die bei der Plankonzeption Berücksichtigung gefunden haben.

Zur grundsätzlichen Betrachtung der Auswirkungen von Gewerbe- und Verkehrslärm wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung des Zechenstandortes durch die Fichtner Water & Transportation GmbH ein Gutachten erstellt. Demnach ergibt sich für zur Vermeidung von Lärmemissionen des Gewerbes entweder eine Zonierung über den Abstandserlass NRW oder die Festsetzung von Geräuschkontingenten. Die Kontingentierung ist aufgrund der höheren Flexibilität zu bevorzugen.

Durch die TÜV Rheinland Energy GmbH wurde zum Gewerbelärm auf Grundlage der ersten Bebauungsplankonzeptionen eine Geräuschkontingentierung vorgenommen. Durch die Änderungen in der Plankonzeption zum aktuellen Stand vor der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde eine Überarbeitung dieser Lärmemissionskontingente notwendig. Die sich jetzt ergebenen Werte sind in den Bebauungsplanentwurfs zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 und der Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

Auswirkungen durch Verkehrslärm ergeben sich im Besonderen durch eine prognostizierte Zunahme von Schwerlastverkehr an der Carl-Duisberg-Straße. Die TÜV Rheinland Energy & Enviroment GmbH hat die Auswirkungen untersucht und prognostiziert, dass es an den untersuchten Immissionsorten nicht zu einer Überschreitung von Grenzwerten kommt. Die Auswirkungen des Verkehrslärms im Rahmen des Bebauungsplans 239a sind vom Betriebslärm getrennt zu betrachten und zu berücksichtigen. Durch die Reduzierung der Nutzfläche zugunsten des Walderhalts reduzieren sich die zu Grunde zu legenden Verkehrsmengen deutlich und liegen die Verkehrslärmwerte unterhalb der Ausgangsnutzung zu den aktiven Zeiten des Bergwerks. Jedoch ist im Sinne einer konzeptionellen Lärmschutzvorsorge der Stadt mit der Anbindung der Hülsstraße an die A 52, eine Verlagerung des Großteils des Straßengüterverkehrs von der Carl-Duisberg Straße weg zu verfolgen.

9.6.3 Erschütterungen

Erschütterungen sind mechanische Schwingungen, die durch technische Anlagen, Schwerlastverkehr oder Schienenfahrzeuge erzeugt werden können.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind im Umfeld des Geltungsbereichs keine Anlagen vorhanden, die entsprechende im Plangebiet wahrnehmbare Erschütterungen hervorrufen.

Am östlichen Rand des Plangebiets führt die Schienenanlage des Gleisanschlusses des Chemiepark Marl bis zum Hafengelände. Die Auslastung dieses Schienenstrangs ist derzeit noch nicht hinreichend konkretisiert. Entsprechende Fachinformationen sind daher noch einzuholen. Der Schwerlastverkehr im Plangebiet wird nach derzeitigem Stand keine relevanten Erschütterungen auslösen.

9.6.4 Licht

Der benachbarte Chemiepark Marl emittiert durch eine umfangreiche Beleuchtung zur Sicherstellung des Nachtbetriebes Licht in die Umgebung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239a kann durch Licht beaufschlagt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gewerbliche und industrielle Bauflächen festgesetzt, die unempfindlich gegenüber Lichtimmissionen sind. Eine Erhöhung der Lichtimmissionen auf die naturräumlichen Flächen im Geltungsbereich wird durch die getroffenen Festsetzungen ausgeschlossen. Zum Schutz der Umgebung des Plangebiets werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

9.6.5 Wärme

In der näheren Umgebung des Plangebiets sind keine Wärmeemittenten vorhanden. Einwirkungen von Wärme sind dementsprechend nicht zu berücksichtigen. Im Plangebiet entstehen keine Nutzungen, die Wärme emittieren.

9.6.6 Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen

Im Umfeld des Geltungsbereiches sind keine Betriebe und Anlagen vorhanden, die Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren. Auch natürliche Strahlungsquellen sind im Umfeld nicht nachgewiesen.

9.7 Anfälligkeit für Störfälle und sonstige Unfälle und Katastrophen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239a liegt in Teilen innerhalb der Linie des angemessenen Achtungsabstandes des Chemiepark Marl. Innerhalb des Geltungsbereiches werden keine Nutzungen mit besonderem Schutzbedürfnis gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz ermöglicht. Entsprechend ist die Anfälligkeit der Nutzungen in Bezug auf Störfälle als gering einzustufen.

Auch hinsichtlich sonstiger Unfälle und Katastrophen werden keine sensiblen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs geplant. Entsprechende bestehende

Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Betriebe nach Seveso-III Richtlinie sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung mit Angaben zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen der Planung entsprechend dem Planungsstand beizufügen. Der Umweltbericht als Teil der Begründung ermittelt die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter unterteilt nach anlagenbedingten, betriebsbedingten und bauzeitbezogenen Auswirkungen und vergleicht die Wirkintensität mit der Schutzgutempfindlichkeit. Hier werden nur die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wiedergegeben. Zum jetzigen Planstand (Entwurf zur Offenlage nach §3 Abs.2 BauGB sowie Beteiligung der durch die Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB) sind folgende wesentliche Auswirkungen der Planung anzunehmen:

10.1 Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Durch die Planung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans 239a Waldflächen entlang der Carl-Duisberg-Straße für gewerbliche Bauflächen und die Anlage von Retentionsflächen in Anspruch genommen. Gemäß Umweltbericht ist die Inanspruchnahme von Waldflächen hinsichtlich ihrer Erholungsfunktion als wesentliche Auswirkung einzustufen. Die Summe der betroffenen Waldflächen im Verhältnis zu den vorhandenen und zukünftig gesicherten Waldflächen ist nachgeordnet, es ist daher nur von einem geringen Auswirkungsgrad auszugehen, zumal die Waldflächen auf der Halde in großen Teilen innerhalb der Linie des angemessenen Abstands zum Chemiepark liegen und ein „unkontrollierter“ Aufenthalt von Menschen nicht zulässig ist. Insofern stehen große Teile der Waldflächen den Menschen auch nicht unmittelbar zur Erholung zur Verfügung. Die in Anspruch genommen Waldflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

Hinsicht der Auswirkungen durch Betriebslärm ist die Einhaltung der Grenzwerte nach Bundesimmissionsschutzgesetz durch die Kontingentierung gesichert, sowie für den Verkehrslärm in den Fachgutachten bestätigt.

10.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

10.2.1 Artenschutz

In der 2. Phase der Machbarkeitsstudie wurde durch das Büro Landschaft + Siedlung AG, Recklinghausen, auf Grundlage der Maximalvariante eine artenschutzrechtliche Untersuchung vorgenommen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind als Maßnahmen in die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes eingeflossen. Die notwendigen CEF-Maßnahmen werden vorgezogen und sind in Umsetzung, es erfolgt ein regelmäßiges Monitoring der Wirksamkeit. Ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist nicht zu erwarten.

10.2.2 Biotope

Die in Anspruch genommen Wald- und Brachflächen sind Biotope im Sinne des Naturschutzes. Durch die Inanspruchnahme der Flächen entstehen entsprechend wesentliche Auswirkungen in verschiedenen Auswirkungsgraden. Nach Umweltbericht sind durch die Überplanung von Flächen mit Säumen, Ruderal- und Kahlschlagsflächen und Hochstaudenfluren mittlere Auswirkungen und durch den Verlust von Waldflächen südlich der Nordstraße und Gebüschvegetationen nördlich der Nordstraße hohe Auswirkungen zu erwarten. Die Eingriffe werden innerhalb des Geltungsbereichs durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.

10.2.3 FFH-Verträglichkeit

Die Auswirkungen der Planung auf das nördlich des Plangebiets liegende FFH-Gebiet Lippe Aue wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie durch eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung beurteilt. Dabei wurde der Nachweis erbracht, dass die getroffenen Festsetzungen mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes insbesondere hinsichtlich FFH-relevanter Stoffeinträge verträglich sind. Eine Zusatzbelastung des FFH-Gebietes durch Lärm ist auf Grund des Abstands und der Kontingentierung nicht zu vermuten.

10.3 Fläche

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239a sind industriell durch ehemalige Betriebsbereiche der Zeche Auguste-Victoria 3/7 und des Kraftwerkstandortes vorgeprägt. Eine Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen findet nur in sehr geringem Umfang statt. Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche entstehen nicht.

10.4 Boden

Gemäß Umweltbericht sind die vorhandenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239a überwiegend anthropogen überprägt und verändert. Am östlichen Rand des Plangebiets sind noch überwiegend Gley-Podsole vorhanden, die mittlere Bodenfunktionen aufweisen. Die Böden im Bereich der Baufelder werden durch die Planung betroffen und gehen hinsichtlich ihrer natürlichen Funktion verloren.

10.5 Wasser

Durch das den Planungen zugrunde liegende Entwässerungskonzept und die daraus resultierenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 239a werden wesentlich nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser vermieden.

10.6 Klima und Luft

Durch die Inanspruchnahme von Wald für Bau- und Retentionsflächen entstehen in Hinsicht auf das Schutzgut Klima und Luft wesentliche Auswirkungen der Planung. Wald erfüllt klimatisch Schutz- und Ausgleichsfunktionen zur Reduzierung des CO^2-Anteils in der Luft und bei der Verringerung der Erwärmung der Erdoberfläche. Durch die festgesetzte Waldfläche im Geltungsbereich wird der verbliebene Waldanteil gesichert. Da diese Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 107 als Industriegebiete festgesetzt sind, ergibt sich in der Waldbilanz insgesamt ein Überhang. Die in Anspruch genommenen Waldflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ausgeglichen.

10.7 Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Industriegebiete festgesetzt. Dies bedingt, dass auf den Baufeldern Gebäude und andere bauliche Anlagen entstehen. Die Zielsetzung des Bebauungsplans zur Umsetzung eines regionalen Kooperationsstandortes nach dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan Ruhr beinhaltet die Ansiedlung von flächenintensiven Großvorhaben. Die entstehenden baulichen Anlagen werden voraussichtlich im Hinblick auf Ihre Wirkung auf das Landschaftsbild einen prägenden Maßstab erreichen. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind industriell vorgeprägt. Die ehemaligen Anlagen der Zeche Auguste-Victoria und des Kraftwerks wiesen ebenfalls bereits erhebliche Kubaturen auf. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft durch die Planung können nicht vermieden werden, sind aber unter Berücksichtigung der Vorprägung nicht als wesentlich einzustufen. In geringem Umfang werden landschafts- und ortsbildprägender Wald-, Gehölz- und Vegetationsbestände überplant. Die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen werden im Plangebiet kompensiert.

10.8 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 239a und im räumlichen Verflechtungsbereich sind keine eingetragenen oder vermuteten Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetztes NRW oder des Naturschutzgesetztes vorhanden. Die industrielle Vorprägung des Gebietes mit erheblichen Eingriffen in Grund und Boden schließt vorhandene und noch nicht erkannte Bodendenkmäler nahezu aus. Wesentliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

10.9 Wechselwirkungen und kumulierende Wirkungen

Die Festsetzung der Waldfläche zwischen Hafen und Nordstraße wirkt sich positiv auf verschiedene Schutzgüter aus. Die Auswirkungen sind jeweils in den vorherigen Kapiteln beschrieben.

11. Flächenbilanz

Im Bebauungsplan Nr. 239a werden folgende Flächen festgesetzt:

Gewerbliche Bauflächen GI	13,48 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	3,1 ha
Private Verkehrsflächen	0,0 ha
Flächen für Wald	19,7 ha
Flächen für die Behandlung von Abwasser	2,3 ha
Summe	39,95 ha

12. Kosten

Der Teil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239a ist im Besitz der RAG Deutsche Steinkohle AG, die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen sind im Wesentlichen im Eigentum der gate.ruhr Entwicklungsgesellschaft mbH. Die derzeitigen öffentlichen Verkehrsflächen sind im Besitz der Stadt Marl. Die gate.ruhr Entwicklungsgesellschaft mbH führt die Vermarktung der Flächen durch. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden ebenfalls in den Besitz der Stadt Marl übergehen. Durch den Bebauungsplan Nr. 239a entstehen der Stadt Marl Kosten für die Durchführung der Bauleitplanung.

13. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung mit Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und deren Bewertung durchzuführen. Dazu ist ein Umweltbericht zu fertigen, der nach § 2a einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

Stadt Marl

Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung und integrierte Quartiersentwicklung
Städtebauliche Planung
Amt 61, Abt. 61.1

Marl, den

Werner Arndt
Der Bürgermeister