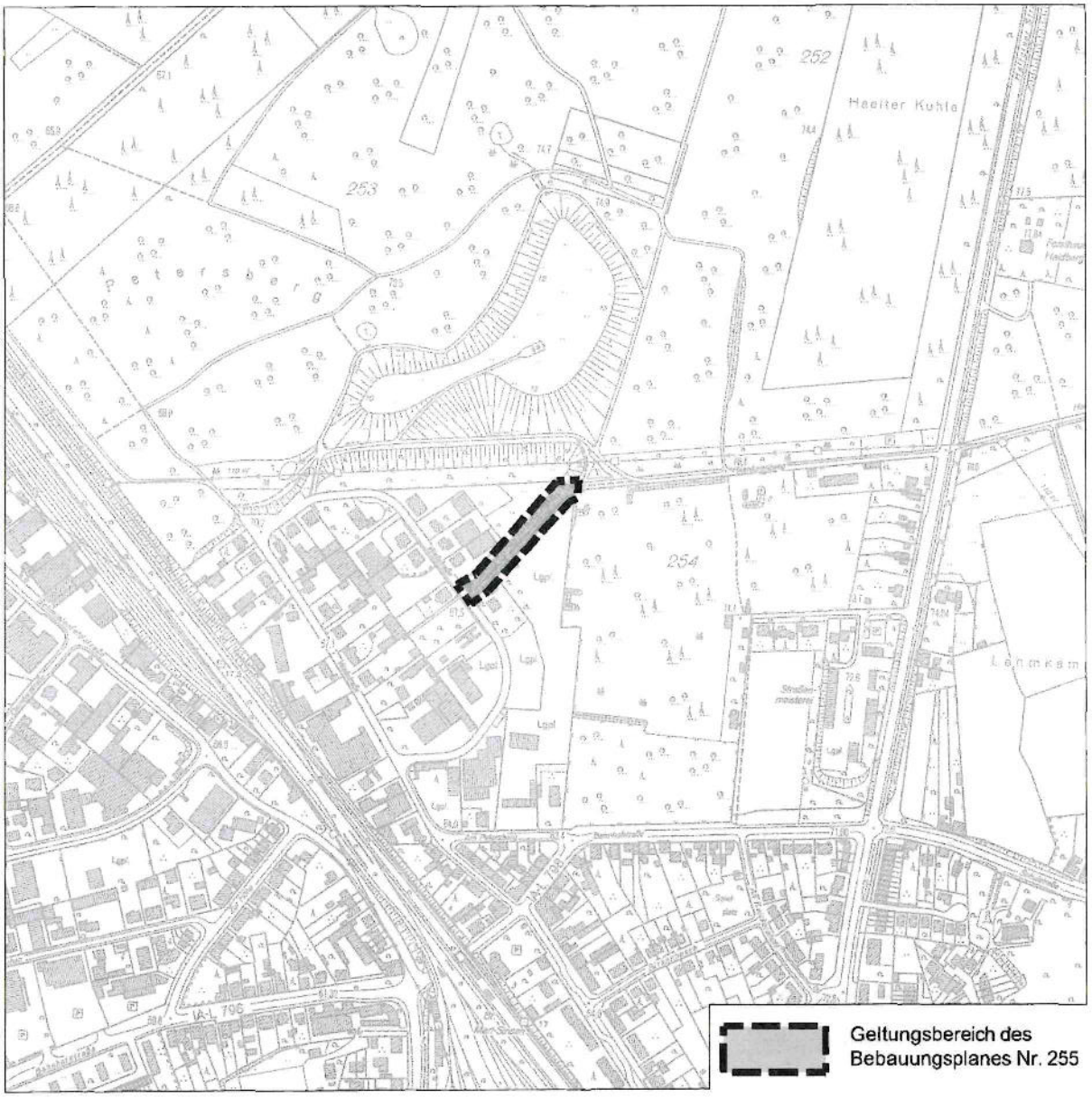
Bebauungsplan Nr. 255
„Wallstraße Ost“

BEGRÜNDUNG



Bebauungsplan Nr. 255 "Wallstraße Ost" der Stadt Marl
für den Bereich zwischen Wallstraße und Haardgrenzweg
- Begründung -

Teil 1 - Städtebauliche Begründung

Teil 1 – Städtebauliche Begründung 5
1. Anlass zur Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes 5
2. Räumlicher Geltungsbereich 6
3. Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse 6
4. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen 7
4.1 Landes- und Regionalplanung 7
4.2 Flächennutzungsplan 7
4.3 Landschaftsplan 8
4.4 ISEK 8
4.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 8
4.6 Vergnügungsstättenkonzept 9
4.7 Klimanotstand und Klimaschutzkonzept 9
4.8 Kinderbeteiligung 9
4.9 Altlasten 10
4.10 Denkmalschutz und kulturelle Sachgüter 10
5. Belange des Umweltschutzes 10
5.1 Eingriffsregelung und Waldausgleich 10
5.2 Artenschutz 11
5.3 Bodenschutz 12
5.4 Hochwasserschutz und Starkregen 12
5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung 12
5.6 Immissionsschutz 13
5.6.1 Luftverunreinigungen 13
5.6.2 Geräusche 13
5.6.3 Erschütterungen 13

5.6.4 Licht 13
5.6.5 Wärme 13
5.6.6 Strahlen und ähnliche Umweltauswirkungen 13
5.7 Anfälligkeit für Störfälle und sonstige Unfälle und Katastrophen 14
5.8 Landschafts- und Ortsbild 14
6. Städtebauliches Konzept 14
6.1 Nutzungskonzept 14
6.2 Grünordnung 15
6.3 Äußere und innere Erschließung 15
6.4 Ver- und Entsorgung 15
6.5 Planvarianten 15
6.5.1 Alternativplanung 15
6.5.2 Nullvariante 15
6.6 Städtebauliche Verträge 16
7. Bebauungsplanverfahren 16
7.1 Vorhergegangene Verfahren 16
7.2 Verfahrenswahl 17
7.3 Verfahrensschritte 18
8. Inhalt des Bebauungsplanes 19
8.1 Festsetzungen 19
8.1.1 Art der baulichen Nutzung(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 19
8.1.2 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 22
8.1.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) 22
8.2 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) 23
8.3 Hinweise 23
9. Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter 26
9.1 Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit 26
9.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 26
9.2.1 Artenschutz 26
9.2.2 Biotope 26
9.2.3 FFH-Verträglichkeit 26
9.3 Fläche und Lebensraum 27

9.4 Boden 27
9.5 Wasser 28
9.6 Luft und Klima 28
9.7 Landschafts- und Ortsbild 28
9.8 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 29
9.9 Wechselwirkungen und kumulierende Wirkungen 29
10. Flächenbilanz 29
11. Kosten 29
12. Gutachten und Stellungnahmen, Fachbeiträge 29
13. Umweltprüfung und Umweltbericht, Eingriffs- und Ausgleichsermittlung 30

Teil 2 – Umweltbericht

Von einem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Teil 3 – Übersicht der Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen, Vermerke und Hinweise im Bebauungsplan

Anlagen:

1. **Baugrundgutachten:**
   CDM Smith Consult GmbH
   Bodenuntersuchung des Haufwerks an der Wallstr. 129, 45770 Marl
   Bochum, 2014

2. **Artenschutzprüfung:**
   L+S Landschaft + Siedlung AG
   Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I)
   Recklinghausen, 2022

3. **Umweltprüfung:**
   L+S Landschaft + Siedlung AG
   Überschlägige Umweltprüfung und Waldausgleich
   Recklinghausen, 2023

Teil 1 – Städtebauliche Begründung

1. Anlass zur Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes

Im Marler Ortsteil Sinsen wurde in den 1980er Jahren eine Erweiterung der Gewerbeflächen Wallstraße/Am Petersberg geplant und mit Mitteln der Bauleitplanung umgesetzt. Aktuell ist das Gewerbegebiet bis auf wenige Restflächen vollständig entwickelt, es bestehen Tendenzen zur Betriebserweiterungen durch die ansässigen Gewerbebetriebe. Insbesondere der Betrieb H&W Tiefbau GmbH & Co. KG (H&W Tiefbau) benötigt weitere Flächen um den Betrieb vor Ort zu erhalten und den Standort langfristig zu sichern.

Östlich der Wallstraße liegen als öffentliche Grünflächen festgesetzte Flächen, die in der ursprünglichen Plankonzeption zur Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung vom Landschaftsschutzgebiet Haard zur Marler Mitte vorgesehen waren. Diese Wegeverbindung wurde nicht an der ursprünglich vorgesehenen Stelle eingerichtet, sondern verläuft abweichend von der Ursprungsplanung nördlich am Plangebiet vorbei. Nördlich der öffentlichen Grünflächen liegt ein bislang ungenutztes gewerbliches Grundstück im städtischen Besitz, dass durch die erfolgten Grundstücksparzellierungen nicht mehr selbstständig erschlossen werden kann.

Die Grünflächen weisen nach fachgutachterlicher Einschätzung keine erhöhte ökologische Bedeutung auf und können für die weiteren städtebaulichen Planungen umgewandelt werden.



Abbildung 1: Luftbild des Planbereiches

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 255 soll das Gewerbegebiet Wallstraße im östlichen Bereich städtebaulich geordnet und hinsichtlich der Flächennutzung in geringem Umfang erweitert werden. Die für eine Fuß- und Radwegeverbindung vorgehaltene öffentliche Grünfläche ist als funktionslos einzuordnen und soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Der Bebauungsplan Nr. 255 ist somit eine Maßnahme der Nachverdichtung und dient als Umsetzungsinstrument aktiver Wirtschaftsförderungspolitik zur Sicherung des Gewerbestandortes Marl.

Die Umnutzung der entbehrlichen öffentlichen Grünfläche zu einer gewerblichen Nutzung beugt zudem der Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Außenbereich vor und erfüllt damit die Vorgabe der planerischen Innenentwicklung. Teilbereiche, die nicht für eine gewerbliche Nutzung benötigt werden, sollen weiterhin als Grünfläche gesichert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 255 der Stadt Marl werden insbesondere folgenden städtebauliche Ziele verfolgt:

- Städtebauliche Ordnung des bestehenden Gewerbegebiets Wallstraße zur Erweiterung des ansässigen Gewerbebetriebs,
- Umnutzung von Flächen innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets für eine gewerbliche Nutzung als Maßnahme der Nachverdichtung und zum Schutz des Außenbereichs vor Inanspruchnahme.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 „Wallstraße Ost“ der Stadt Marl umfasst die östlich der Wallstraße gelegenen Flurstücke 251 und 324, Flur 179 der Gemarkung Marl.

3. Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse

Derzeit ist die Fläche der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 durch den vorhandenen und rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34a der Stadt Marl als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die Flächen sind im Bestand nicht als Parkanlage ausgestaltet, sondern der natürlichen Sukzession überlassen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche befindet sich entlang der von Südwest nach Nordost verlaufenden Grundstücksgrenze ein Geländeversprung, die nördlich anschließenden Flurstücke liegen im Niveau höher als die vorhandene öffentliche Grünfläche. Auf der Böschung des Versprungs befindet sich älterer Baumbestand.

Durch die Fläche verläuft ein Trampelpfad, der die Wallstraße mit dem Haardgrenzweg verbindet. Dieser Wegeverbindung kommt keine räumliche Bedeutung bei, die Wallstraße trifft im weiteren Verlauf ca. 135m nordwestlich direkt auf den Haardgrenzweg.

Für die RWE Transportnetz Strom GmbH ist eine Grunddienstbarkeit mit der Berechtigung zur Nutzung der Flurstücke zur Führung von Hochspannungsleitungen nebst Zubehör einschließlich von Steuer- und Telekommunikationskabeln, zur Aufstellung von entsprechenden Transportmasten und zum Benutzen, Betreten und Befahren der Flurstücke zum Zweck des Baues, des Betriebs und der Unterhaltung der Leitungen eingetragen.

Die Flurstücke 251 und 324 sind im Eigentum der Stadt Marl.

4. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) in der Fassung vom August 2019 dient dazu, das Landesgebiet Nordrhein-Westfalens als zusammenfassender, überörtlicher und fachübergreifender Raumordnungsplan zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Die Regionalpläne konkretisieren den Landesentwicklungsplan für die Teilräume des Landes. Landesentwicklungsplan und Regionalplan als Raumordnungspläne treffen Festlegungen als Ziele und Grundsätze in textlicher und zeichnerischer Form, die durch die nachfolgende Planung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Im derzeitig gültigen Regionalplan, dem Gebietsentwicklungsplan Emscher-Lippe, ist die Fläche zeichnerisch als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) festgelegt. Der in Aufstellung befindliche Regionalplan Ruhr legt die Fläche ebenfalls als GIB fest.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist gemäß Baugesetzbuch (BauGB) der vorbereitende Bauleitplan, der für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen ist. Bauleitpläne sind nach § 1 Absatz 4 BauGB an die Raumordnung anzupassen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Marl in der zum Zeitpunkt der Aufstellung gültigen Fassung ist die öffentliche Grünfläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Darstellung der Fläche als gewerbliche Baufläche entspricht der Festlegung GIB im Gebietsentwicklungsplan Emscher-Lippe und dem Entwurf des Regionalplan Ruhr. Der Flächennutzungsplan der Stadt Marl ist daher im Sinne des § 1 Absatz 4 BauGB an die Regionalplanung angepasst.

Der Bebauungsplan enthält als verbindlicher Bauleitplan im Sinne des BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen. Bebauungspläne sind nach § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Bebauungsplan Nr. 255 sieht überwiegend die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Der Bebauungsplan gilt daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

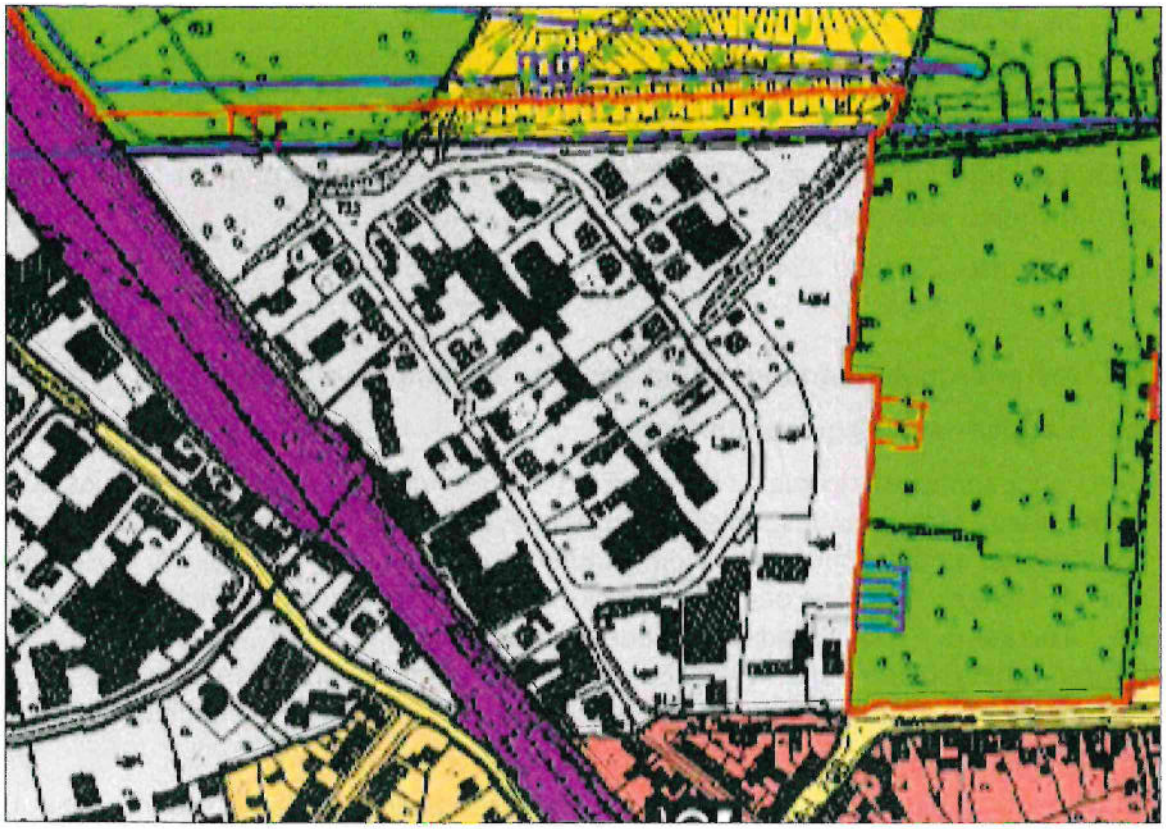


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 grenzt im Nordosten an den rechtskräftigen Landschaftsplan Haard. Die Flurstücke 251 und 324 werden nicht vom Landschaftsplan erfasst.

4.4 ISEK

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Marl 2025+ aus dem Jahr 2016 beurteilt die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 als Gewerbegebiet im Bestand. Weitere Maßnahmen oder Handlungsempfehlungen ergeben sich aus dem ISEK auch aufgrund der verhältnismäßig geringen Flächengröße für die städtebauliche Planung nicht.

4.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Marl aus dem Jahr 2017 sieht für die Stadt Marl eine Abstufung der Versorgungsbereiche als Hauptzentren, Nebenzentren und Nahversorgungsbereichen vor. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 liegen außerhalb der Versorgungsbereiche.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird empfohlen, grundsätzlich Bebauungspläne auf einzelhandelsbezogene Entwicklungsmöglichkeiten zu prüfen. In Gewerbegebieten sollten die Ansiedlungsmöglichkeiten von Einzelhandelsbetrieben planungsrechtlich gesteuert werden. Daher ist zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Marl der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 255 entgegenzuwirken.

4.6 Vergnügungsstättenkonzept

Der Rat der Stadt Marl hat im Jahr 2021 die Aufstellung eines Steuerungskonzeptes zum räumlichen Umgang mit Vergnügungsstätten (Vergnügungsstättenkonzept) als städtebauliches Entwicklungskonzept und Handlungsleitfaden für die Bauleitplanung gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Das Vergnügungsstättenkonzept weist für das Gemeindegebiet der Stadt Marl Zulässigkeitsbereiche aus, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten verträglich ist. Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 liegen außerhalb dieser Zulässigkeitsbereiche.

Daher soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterbunden werden.

4.7 Klimanotstand und Klimaschutzkonzept

Die Stadt Marl hat 2014 ein Klimaschutzkonzept aufgestellt, welches durch die Aufstellung des Klimaschutzmaßnahmenplans im Jahr 2016 operationalisiert wurde. Im Jahr 2019 wurde der Klimanotstand ausgerufen. Damit erfolgte eine Selbstverpflichtung, alle Entscheidungen unter einen Klimavorbehalt zu stellen.

Im Klimaschutzmaßnahmenplan wurde die Maßnahme 6 „Berücksichtigung von Klimaschutzzielen in der Bauleitplanung“ im Handlungsfeld „Kommunale Entwicklungsplanung, innovative Stadtentwicklung“ aufgenommen. Auf dieser Grundlage wurde ein Prüfschema zur Berücksichtigung von Klimaaspekten in der Planung entwickelt, das auf Grund der Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 255, seiner Insellage zwischen entwickelten Gewerbeflächen und seiner beabsichtigten Festsetzungen keine konkreten Zielsetzungen formuliert. Die klimatischen Auswirkungen der Planung werden daher bei der Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen der Planung in Gesamtheit behandelt und im Sinne des Klimaschutzkonzeptes konkretisiert.

4.8 Kinderbeteiligung

Die Stadt Marl hat sich selbst verpflichtet, bei bedeutsamen Maßnahmen im Gemeindegebiet eine Kinder- und Jugendbeteiligung durchzuführen. Eine entsprechende Beteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 255

aufgrund der geringen Flächengröße und mangels Betroffenheit der Belange von Kindern und Jugendlichen nicht notwendig und entsprechend nicht erfolgt.

4.9 Altlasten

Nördlich schließen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 die Flurstücke 352 und 355, Flur 179 der Gemarkung Marl, an. Diese beiden Flurstücke sind im Bebauungsplan Nr. 34a der Stadt Marl als GE festgesetzt. Für diese Flurstücke wurde im Jahr 2014 eine Bodenuntersuchung durchgeführt, das entsprechende Gutachten der CDM Smith Consult GmbH ist als Anhang beigefügt.

Ergebnis des Gutachtens ist, dass es sich bei der Fläche um ein Haufwerk handelt, das gemäß Bodenuntersuchung aus umgelagerten Bodenmaterialien, Schlacken und Bauschutt besteht. Partienweise zeigen sich ein erhöhter Anteil blockigen Bauschutts, Reste von Straßenaufbruch und einzelne Holzbahnschwellen.

Die Auswertung der chemischen Analytik führt gemäß Gutachten zu einer Einstufung der entnommenen Bodenmischprobe in die Zuordnungsgruppe Z1.1 nach LAGA-Richtlinie der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall.

4.10 Denkmalschutz und kulturelle Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 oder in räumlicher Nähe sind keine eingetragenen oder vermuteten Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW vorhanden.

5. Belange des Umweltschutzes

5.1 Eingriffsregelung und Waldausgleich

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 255 erfolgt als Maßnahme der Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten daher nach § 13a Absatz 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im Bestand ist die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 überwiegend als Wald im Sinne des Gesetzes zu werten. Unabhängig von der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist daher die Notwendigkeit des Waldausgleichs zu prüfen.

Nach Gutachten des Fachbüros L+S Landschaft + Siedlung AG zu überschlägiger Umweltprüfung und Waldausgleich wird für eine Inanspruchnahme von 1.465 qm Fläche mit Gehölzen ein Waldausgleich in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz notwendig. Da der Waldausgleich mangels verfügbarer Fläche nicht im Plangebiet erfolgen kann, ist eine externe Fläche für den Waldausgleich zu ermitteln. Das Gutachten des Fachbüros ist als Anlage angefügt.

Das notwendige Waldausgleichsverfahren mit Ermittlung der Ausgleichsfläche wird durch das durch die Planung begünstigte Unternehmen H&W Tiefbau beauftragt.

Durch städtebaulichen Vertrag mit dem Unternehmen wird die Durchführung des Waldausgleiches gesichert. Der Waldausgleich erfolgt im Verhältnis 1 zu 1.

Die Bereitstellung der Kompensationsleistung erfolgt durch einen externen Dienstleister, der Vertrag liegt der Stadt Marl zur Einsicht vor. Durch die Stadt Marl wurde angeregt, den Ausgleich des Waldes innerhalb des Gemeindegebiets durchzuführen, dieser Anregung wird gefolgt, der Waldausgleich wird auf dem Flurstück 579 im Flur 196 der Gemarkung Marl erfolgen.

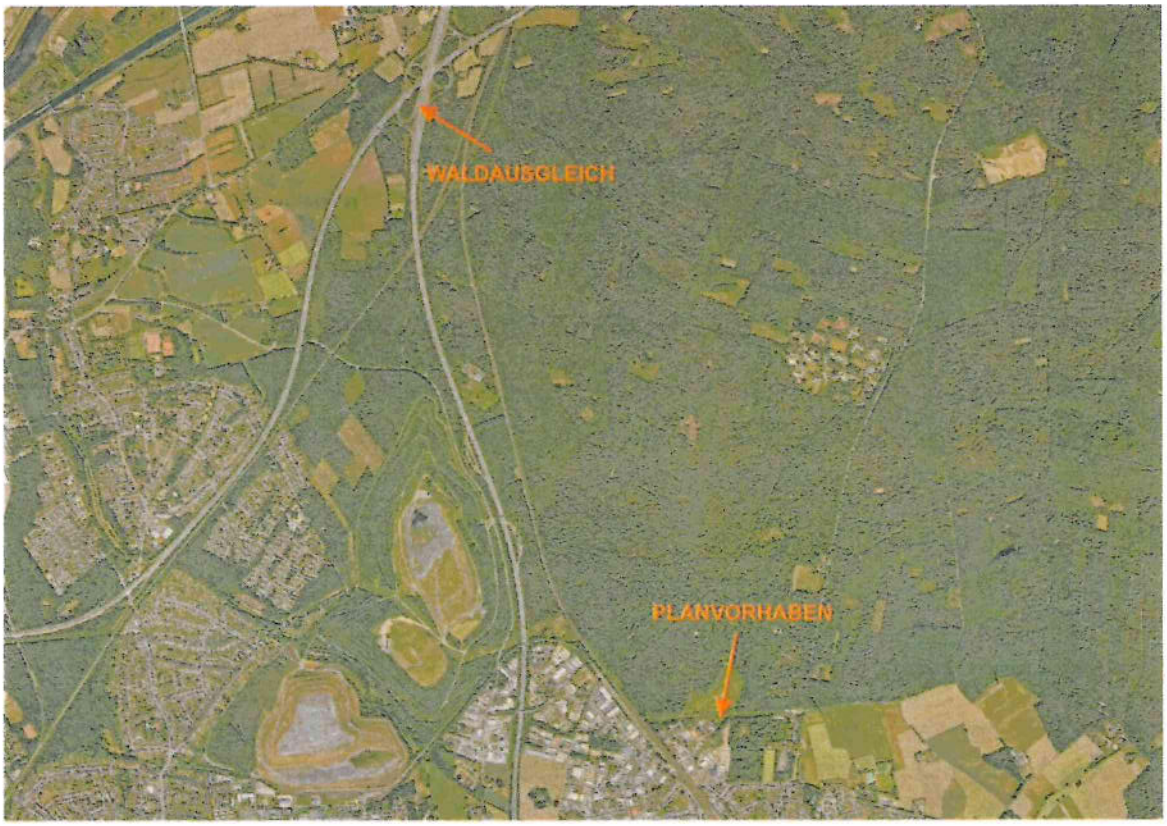


Abbildung 3: Lage Planvorhaben und Waldausgleichsfläche

5.2 Artenschutz

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 sind derzeit primär mit Gehölzen unterschiedlichen Alters bestanden. Es dominieren Birken und Eichen mit teilweise starkem Baumholz. Ältere Birken sowie Buchen und Ahornarten ergänzen den Baumbestand. Durch den Gehölzbestand führt ein unversiegelter Pfad, der stellenweise von nitrophilen Hochstaudenfluren begleitet wird. Auf dem an den Geltungsbereich angrenzenden ungenutzten Flurstück finden sich Brombeeren, Staudenknöterich und junge Weisen.

Die Flächen im Plangebiet sind aufgrund des örtlichen Bewuchses potenzieller Lebensraum verschiedener Arten. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung gemäß Verwaltungsvorschrift Artenschutz durchgeführt. Insgesamt kann das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Bezug auf alle

potenziell vorkommenden Vogel- und Fledermausarten ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund besteht kein weiterer Bedarf einer vertiefenden Artenschutzprüfung.

5.3 Bodenschutz

Die Bewertung des Bodens im Geltungsbereich erfolgt über die BK50 des Geologischen Dienstes NRW und zusätzlich über die digitale Bodenfunktionskarte des Kreises Recklinghausen.

Nach Bodenkarte des Landes NRW wird der Boden im Plangebiet wird vollständig von Podsol-Pseudogley mit mittlerem Staunässeeinfluss bestimmt. Die Bodenwertzahl beträgt nach geologischem Dienst NRW zwischen 17 und 30, der Bodenwert wird damit als „gering" eingestuft. Da zudem eine geringe Wahrscheinlichkeit der Naturnähe des Bodens anzunehmen ist, besteht keine besondere Schutzwürdigkeit des Bodens.

Die digitale Bodenfunktionskarte des Kreises Recklinghausen weist dem Boden im Bereich des überplanten Gehölzkorridors eine besondere Schutzwürdigkeit aufgrund seiner Funktionserfüllung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf zu. Hier ist dem Boden insbesondere ein hohes Wasserspeichervermögen für pflanzenverfügbares Wasser, nutzbare Feldkapazität, und eine gute Infiltrationsfähigkeit zugeordnet.

5.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer mit potenziellen Überflutungsbereichen.

Bei Starkregenereignissen sind bislang keine Einstauhöhen von mehr als 5cm bekannt geworden. Der Abfluss des Starkregens erfolgt von der Fläche auf das benachbarte Betriebsgelände der H&W Tiefbau GmbH & Co. KG. Die Bestandssituation wird durch die Planung nur geringfügig verändert. Belange der Regenwasserbewirtschaftung und der Überflutungsvorsorge sind im Baugenehmigungsverfahren detailliert zu behandeln.

5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Umfeld des Plangebiets ist lokalklimatisch durch das umgebende Gewerbe- und Industrieklima geprägt und entsprechend als offenes Gewerbe- und Industrieklima eingestuft. Im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 34a findet sich der Klimatyp Stadtrandklima. In der detaillierten Betrachtung der Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 im Fachinformationssystem Klimaanpassung des Landesamtes für Natur und Verbraucherschutz (LANUV) wird der Gehölzkorridor als innerstädtische Grünfläche mit starker Frisch- und Kaltluftproduktion und geringer Fernwirkung bewertet. Die angrenzenden Waldflächen sind dem Waldklima zugeordnet und stellen wertvolle Erholungs- und lufthygienische Ausgleichsräume

dar. Städtebauliches Ziel ist es, diesen Waldbereich langfristig zu sichern und keiner gewerblichen Entwicklung zugänglich zu machen.

5.6 Immissionsschutz

5.6.1 Luftverunreinigungen

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 liegen innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets. Auf den umgebenden Grundstücken finden gewerbegebietstypische Nutzungen sowie Betriebsleiterwohnen statt. Das Plangebiet ist daher von betriebsbedingten Luftverunreinigungen durch Fahrzeuge und Arbeitsgeräte vorbelastet.

5.6.2 Geräusche

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 liegen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Betriebsgelände der H&W Tiefbau. Auf dem Betriebsgelände finden in Nachbarschaft zum Plangebiet regelmäßige Bewegungen von teils schwerem Arbeitsgerät zur Umlagerung von Baumaterialien und Bewegung zum Abstellen dieser Arbeitsgeräte statt. Das Plangebiet ist entsprechend durch Lärmimmissionen ausgehend vom Bestandsbetrieb vorgeprägt.

5.6.3 Erschütterungen

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Betriebsgelände der H&W Tiefbau. Durch die hier stattfindenden Bewegungen durch schweres Arbeitsgerät kann es zu wahrnehmbaren Erschütterungen im Plangebiet kommen. Weitere Betriebe oder Anlagen, die Erschütterungen im Plangebiet verursachen können, sind im Umfeld nicht vorhanden.

5.6.4 Licht

Die Flurstücke im Plangebiet werden nicht durch unnatürliche Lichtimmissionen beaufschlagt.

5.6.5 Wärme

Im räumlichen Bereich des Plangebietes sind keine Betriebe oder Anlagen mit Wärmeemissionen vorhanden.

5.6.6 Strahlen und ähnliche Umweltauswirkungen

Für das Plangebiet besteht keine erhöhte Vorbelastung durch Strahlen oder ähnliche Umweltauswirkungen.

5.7 Anfälligkeit für Störfälle und sonstige Unfälle und Katastrophen

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 255 liegen nicht in den Achtungsabständen zu geplanten Betriebsbereichen oder in den angemessenen Abständen zu bestehenden Anlagen oder Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Durch die Planung werden keine entsprechenden Anlagen oder Betriebsbereiche mit der Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des § 50 BImSchG ermöglicht.

5.8 Landschafts- und Ortsbild

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 liegen in einem gewerblich vorgeprägtem Bereich. Das Ortsbild wird durch die umgebenden gewerblichen Bestandsbauten und insbesondere das Betriebsgelände der H&W Tiefbau dominiert. Außerhalb des Geltungsbereiches ist der Übergang vom anthropogen geprägten Gewerbegebiet „Wallstraße“ zum angrenzenden unverändertem Naturraum „Die Haard“ deutlich sichtbar.

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Nutzungskonzept

Die Firma H&W Tiefbau ist als Folgeunternehmen der ehemaligen Hermann Wübbe GmbH seit den 1950er Jahren in Marl ansässig. Nach eigenen Angaben beschäftigt das Familienunternehmen rund 100 Mitarbeiter und ist damit für die Stadt Marl als lokaler Arbeitgeber bedeutend.

Durch fortlaufende Betriebserweiterungen reichen die Flächen am derzeitigen Standort des Unternehmens nicht mehr aus. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 255 sollen die derzeit öffentlichen Grünflächen in Teilen als Gewerbeflächen festgesetzt werden um das Betriebsgelände der Firma H&W Tiefbau mit der nördlich liegenden und aufgrund der erfolgten Grundstücksteilungen nicht mehr angebundenen Fläche zu verbinden.

Die nordöstliche Böschungsfläche, die nicht in Verlängerung der nördlich anzubindenden Fläche liegt, und die südwestliche Fläche zwischen den Flurstücken 297 und 353, Wallstraße 129 und 133, werden für die Betriebserweiterung nicht benötigt.

Die entstehenden gewerblichen Flächen sollen im Wesentlichen zur Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen genutzt werden. Bauliche Anlagen sind nicht vorgesehen. Die Betriebsgebäude der Firma H&W Tiefbau befinden sich an der Straße „Am Petersberg“ und sind von dieser aus erschlossen.

Zur Anbindung der nördlichen Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 255 werden Erdarbeiten notwendig um den Geländeversprung auszugleichen. Diese werden durch die Firma H&W Tiefbau in Eigenregie ausgeführt. Die Genehmigung eventuell notwendiger Erdbauwerke erfolgt in nachfolgenden Verfahren, da hier keine bodenrechtlichen Spannungen zu erwarten sind.

6.2 Grünordnung

Die beiden nicht als gewerbliche Fläche genutzten Flurstücksteile sollen weiterhin zur Durchgrünung des Gewerbegebietes dienen. Auf den Flurstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 ist durch natürliche Sukzession ein Wald im Sinne des Gesetzes entstanden. Die auf den Grünflächen aufstehenden Bäume sollen aus ökologischen und klimatischen Gründen erhalten bleiben.

6.3 Äußere und innere Erschließung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 sind nicht an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche Wallstraße angebunden, eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch das Planvorhaben auch nicht geplant.

Durch die Betriebserweiterung des ansässigen Betriebes in nördliche Richtung wird ein Flächenverbund des bestehenden Betriebsgeländes mit den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 und den nördlich angrenzenden, derzeit ungenutzten Flächen geschaffen. Die Erschließung der Flächen erfolgt daher über die vorhandene Betriebsfläche, die über die Straße „Am Petersberg" erschlossen ist.

Nach Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 255 erfolgt eine Vereinigung der Flurstücke 345, bestehendes Betriebsgelände, 251 und 324, Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255, sowie 352 und 355, nördlich an den Geltungsbereich anschließende Gewerbefläche.

Durch die Planung ist nicht von einer Vermehrung von Verkehr auszugehen.

6.4 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen im Verbund der Betriebserweiterung der ansässigen H&W Tiefbau über den bestehenden Betriebsbereich.

6.5 Planvarianten

6.5.1 Alternativplanung

Alternativ zur geplanten Nutzung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 unterteilt in Gewerbe- und Grünflächen kann eine Umwidmung des gesamten Planbereiches in Gewerbefläche erfolgen. Dabei würde der Anteil an versiegelter Fläche steigen. Eine Betriebserweiterung in das Waldgebiet als weitere Variante würde den Zielsetzungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung erheblich entgegenstehen.

6.5.2 Nullvariante

Die Nullvariante der Planung wäre der Erhalt der öffentlichen Grünfläche im Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 34a der Stadt Marl. Dies würde die Betriebserweiterung des ortsansässigen Unternehmens in nördliche Richtung verhindern. Eine Betriebserweiterung in östliche Richtung ist ebenfalls nicht möglich, da dies zu einen Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet Nr.18 „Gebiet nördlich Sinsen" des rechtskräftigen Landschaftsplans Haard führen würde, südlich und westlich des Betriebsgeländes schließen Bestandsnutzungen an. Wird die Planung nicht durchgeführt, bestehen für die H&W Tiefbau keine Entwicklungsmöglichkeiten am Standort. Eine Betriebsverlagerung würde zu Verlust von Arbeitsplätzen am Standort führen und ist daher zu verhindern.

6.6 Städtebauliche Verträge

Zur Sicherung der Planung ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit dem begünstigten Unternehmen H&W Tiefbau notwendig. Dieser beinhaltet neben Regelungen zur Kostenübernahme der Gutachterkosten durch das Unternehmen drei auf das Planvorhaben bezogene Sicherungsvereinbarungen:

1. Die Erschließung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 erfolgt nicht durch Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche, sondern über das Bestandsbetriebsgelände. Die Sicherung der Erschließung der nördlich angrenzenden Flächen erfolgt über die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im städtebaulichen Vertrag wird daher eine Regelung aufgenommen, dass vor Planvollzug eine entsprechende Sicherung der Erschließung durch das Unternehmen als Eigentümer der Flächen durchzuführen ist. Diese Sicherung kann über Realvereinigung der Flurstücke, Vereinigungsbaulast oder die Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten erfolgen.
2. Bei der Durchführung der Planung wird Wald im Sinne des Gesetzes in Anspruch genommen. Hier hat ein Waldausgleich gemäß der erfolgten Abstimmung im Verhältnis 1:1 zu erfolgen. Die Bereitstellung der Kompensationsflächen erfolgt über einen externen Dienstleister im Auftrag des begünstigten Unternehmens und wird im städtebaulichen Vertrag abgesichert.
3. Die nördlich anschließenden Flurstücke haben sich durch die durchgeführte Bodenuntersuchung als Haufwerk aus umgelagerten Bodenmaterialien, Schlacken und teils blockigem Bauschutt mit Anteilen von Straßenaufbruch und Holzbahnschwellen erwiesen. Im Übergang zu den Flurstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 ist durch die erfolgte Geländemodellierung ebenfalls mit denselben Gegebenheiten zu rechnen. Durch die H&W Tiefbau hat auf eigene Kosten eine Sanierung der Flächen zu erfolgen, die ebenfalls im städtebaulichen Vertrag abgesichert wird. Die Erdarbeiten sind so durchzuführen, dass keine Beeinträchtigung der umliegenden Grundstücke erfolgt.

7. Bebauungsplanverfahren

7.1 Vorhergegangene Verfahren

Der Bereich zwischen dem Waldgebiet „Haard“ im Norden und der angrenzenden Waldfläche im Osten, der Straße „Am Petersberg“ im Süden und der Bahnstrecke Herne-Wanne – Münster im Westen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 34a der Stadt Marl bodenrechtlich geregelt. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 14.12.1981 rechtsverbindlich geworden.

Nach Bekanntmachung des Bebauungsplan Nr. 34a wurden im Plangebiet gewerblichen Bauten und Wohngebäude für Betriebseigentümer und –leiter errichtet, bis auf wenige vereinzelte Flächen ist das Gebiet vollständig entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 34a ist für das Gesamtgebiet weiterhin städtebaulich notwendig. Eine Aufhebung würde zu einer Bewertung des Gebietes nach § 34 BauGB führen, dass die dann aufgrund der Vorprägung des Gebietes allgemein zulässigen Wohnungen in ein Spannungsverhältnis zu den ebenfalls zulässigen gewerblichen Einheiten setzen würde. Letztlich würde durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 34a eine Gemengelage entstehen, der durch die Mittel des Bauplanungsrechts zu begegnen wäre.

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 255 ist mit ca. 2.540qm im Vergleich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34a relativ klein. Durch eine Überlagerung des Bebauungsplans Nr. 34a mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 255 kann sowohl die städtebauliche Gesamtsituation gesichert bleiben, als auch die beabsichtigte Betriebserweiterung durchgeführt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 34a treten nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 255 hinter dessen Festsetzungen zurück. Bodenrechtliche Spannungen entstehen durch die Überlagerung nicht.

7.2 Verfahrenswahl

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 255 erfolgt als einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Ein Bebauungsplan, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist qualifiziert im Sinne des § 30 Absatz 1 BauGB. Dagegen liegt ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Absatz 3 BauGB vor, wenn die Voraussetzungen des § 30 Absatz 1 BauGB nicht erfüllt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 255 enthält keine Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und erfüllt damit die Voraussetzungen des § 30 Absatz 1 BauGB nicht, es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan.

Ein Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innentwicklung aufgestellt werden. Mit der Planung soll eine Nachverdichtung der gewerblichen Flächen im Bereich des Gewerbegebietes „Wallstraße“ erfolgen, zudem dient er als planungsrechtliche Grundlage zur Betriebserweiterung des ansässigen Gewebebetriebs und damit zur Vermeidung einer Betriebsverlagerung.

Er stellt damit eine andere Maßnahme der Innenentwicklung dar. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist somit grundsätzlich offen.

Ein Bebauungsplan darf nur im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine maximale zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO von weniger als 20.000 qm unter Beachtung weiterer Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang oder unter weiteren Voraussetzungen von weniger als 70.000 qm festgesetzt wird.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 255 beträgt 2.539 qm, entsprechend beträgt die maximal zulässige Grundfläche nach BauNVO weniger als 20.000 qm. Weitere Bebauungspläne in engem sachlichem, räumlichem und zeitlichem Zusammenhang werden nicht aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Das Planvorhaben erweitert ein bestehendes Gewerbegebiet um eine geringfügige Fläche zur Nutzung als Lagerplatz für Tiefbaumaterialien ohne bauliche Anlagen. Hierdurch wird keine Zulässigkeit von Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG oder Anlage 1 UVPG NRW begründet.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB liegt vor, wenn die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000 Gebiete im Sinne des BNatSchG beeinträchtigt werden. Anhaltspunkte für eine entsprechende Beeinträchtigung liegen nicht vor.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 255 liegen nicht in den Achtungsabständen zu geplanten Betriebsbereichen oder in den angemessenen Abständen zu bestehenden Anlagen oder Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a BImSchG. Durch die Planung werden keine entsprechenden Anlagen oder Betriebsbereiche mit der Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des § 50 BImSchG ermöglicht.

Da die maximal zulässige Grundfläche im Sinne der BauNVO unter 20.000 qm liegt und die Ausschlussgründe aus dem Verfahren nach § 13a BauGB nicht vorliegen, kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

7.3 Verfahrensschritte

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 255 wurde durch den Rat der Stadt Marl in der Ratssitzung am 30.06.2021 beschlossen. Ebenso wurde beschlossen, dass die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke

der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durch öffentlichen Aushang durchgeführt wird. Der Aushang der Planung wird in Ortsnähe und digital auf der Internetseite der Stadt Marl durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 255 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, damit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Nach § 13 Absatz 2 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden. Diese Verfahrensvereinfachung wird in Anspruch genommen und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB wird gemäß § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB abgesehen, eine Überwachung nach § 4c BauGB erfolgt nicht.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 22.05.2022 bis zum 06.06.2022 per Aushang und Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Marl durchgeführt. Auf die frühzeitige Beteiligung wurde ortsüblich hingewiesen. Es sind keine Stellungnahmen, Anregungen oder Hinweise eingegangen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 28.11.2022 bis zum 16.01.2023 durchgeführt. Die gesetzliche Frist von einem Monat, mindestens aber vier Wochen, wurde aufgrund der Feiertage im Beteiligungszeitraum angemessen verlängert. Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden im Anschluss an die Beteiligung geprüft, gewertet und für die abschließende Abwägung zusammengestellt.

Parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im selben Zeitraum der Entwurf des Bebauungsplans mit den zugrunde liegenden Gutachten offengelegt. Die Offenlage wurde im Bekanntmachungsblatt der Stadt Marl vom 18.11.2022 mit der Nummer 23 im 51. Jahrgang öffentlich bekannt gemacht, auf die Offenlage wurde zusätzlich durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Marl hingewiesen. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, das bestehende Gewerbegebiet „Wallstraße" zu verdichten und mit der Festsetzung der im Bebauungsplan Nr. 34a als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche als gewerbliche Baufläche eine Verbindung des bestehenden Betriebsgeländes der H&W Tiefbau zu der nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 255 liegenden nicht erschlossenen Gewerbefläche herzustellen:

In der Planzeichnung erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als GE nach § 8 BauNVO.

In Gewerbegebieten sind nach § 8 Absatz 2 BauNVO (1) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, (2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, (3) Tankstellen und (4) Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Mit der Planung wird die Betriebserweiterung des ortsansässigen Unternehmens ermöglicht. Die H&W Tiefbau ist dabei als Gewerbebetrieb aller Art einzustufen. Beabsichtigt wird durch das Unternehmen eine Erweiterung der Betriebsfläche zur Lagerung von Materialien und zum Abstellen von Arbeitsgeräten, dies entspricht in der Art der Nutzung einem Lagerplatz. Um zukünftige Entwicklungen nach geplanter Vereinigung der Betriebsflächen mit den gewerblichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 und dem nördlich angrenzenden ungenutzten gewerblichen Flurstücks auch in Hinsicht auf die Übernahme durch öffentliche Betriebe nicht auszuschließen, sollen entsprechend auch öffentliche Betriebe allgemein zulässig sein.

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 liegen außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Versorgungsbereiche, Einzelhandelsbetriebe sind dementsprechend auszuschließen.

Es wird daher im Bebauungsplan textlich festgesetzt:

T1: Im GE sind gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig:

- *Gewerbetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben,*
- *Lagerplätze und*
- *öffentliche Betriebe.*

Auf dem Betriebsgelände der H&W Tiefbau werden die Baumaterialien in offenen Mieten gelagert. Dennoch kann es in Hinsicht auf die zukünftige technische Entwicklung von Baumaterialien notwendig werden, Materialien wettergeschützt in Lagerhäusern zu lagern. Diese Errichtung von Lagerhäusern soll entsprechend nicht ausgeschlossen werden, wird aber unter einen besonderen Genehmigungsvorbehalt gestellt, da hier im Einzelfall zu prüfen ist, ob unzumutbare Beeinträchtigungen entstehen. Da im Bebauungsplan Nr. 255 das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche nicht festgesetzt werden, richtet sich die Beurteilung gemäß § 30 Absatz 3 BauGB im Übrigen nach § 34 BauGB.

Im Bebauungsplan erfolgt folgende textliche Festsetzung:

Im GE sind Lagerhäuser nach § 8 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Nach § 1 Absatz 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von allgemein zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise oder nicht zulässig sind. Die Zweckbestimmung des Gebietes muss dabei gewahrt werden.

Durch die Planung wird eine Verbindung der bestehenden Betriebsfläche der H&W Tiefbau mit der nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 255 liegenden ungenutzten gewerblichen Baufläche hergestellt. Der bestehende Betrieb beabsichtigt, die Lagerflächen für Material und Gerät zu vergrößern. Die Geschäfts- und Bürogebäude des Unternehmens liegen an der Straße „Am Petersberg", weitere Gebäude sind nicht geplant. Zusätzliche Geschäfts- und Bürogebäude im Plangebiet würden zudem zu einer Verschiebung des Verkehrs in den Bereich des Gewerbegebiets „Wallstraße" führen und sind deshalb auszuschließen.

Tankstellen erfordern eine direkte Lage an öffentlichen Verkehrsflächen mit größerem Anteil an Verkehr. Die Wallstraße ist eine Ringerschließung als Appendix des öffentlichen Verkehrsnetzes und dient nur der Erschließung des Gewerbegebietes. Die Errichtung einer Tankstelle im Plangebiet würde dazu führen, dass zusätzlicher Verkehr in das Gewerbegebiet geführt würde und ist daher ebenfalls auszuschließen.

Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne eines Gewerbes sind mit zusätzlichem Verkehr durch die Nutzenden verbunden und erfordern entsprechende Stellplatzanlagen. Auch durch Anlagen für sportliche Zwecke würde zusätzlicher Verkehr in das Gewerbegebiet gezogen, sie sind entsprechend nicht vorzusehen.

Einzelhandelsbetriebe sind außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Versorgungsbereiche grundsätzlich auszuschließen.

In den Bebauungsplan wird folgende textliche Festsetzung übernommen:

Die im GE nach § 8 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 bis 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO nicht zulässig.

Nach § 8 Absatz 3 BauNVO können in Gewerbegebieten ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Mit der Planung wird soll dem ansässigen Gewerbebetrieb die Möglichkeit der Betriebserweiterung gegeben werden um einer Betriebsverlagerung vorzubeugen. Für den bestehenden Betrieb sind im Bestand bereits Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter öffentlich-rechtlich gesichert, eine reine Vergrößerung der Betriebsfläche führt nicht zur Notwendigkeit, weitere Wohnungen gemäß § 8 Absatz 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO zuzulassen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 255 festgesetzte gewerbliche Baufläche ist nicht von öffentlichen Verkehrsflächen ohne Inanspruchnahme des bestehenden Betriebsgeländes erschlossen. Die nach § 8 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung für kirchliche, kulturelle, soziale und

gesundheitliche Zwecke erfordern dagegen eine direkte Erschließung und sind entsprechend nicht vorzusehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 liegt außerhalb der gutachterlich ermittelten Zulässigkeitsbereiche des Vergnügungsstättenkonzeptes. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 8 Absatz 3 Satz 1 Nr. 3 BauNVO sind daher auszuschließen.

Es erfolgt folgende textliche Festsetzung im Bebauungsplan:

Die im GE nach § 8 Absatz 3 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Absatz 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

8.1.2 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan Nr. 34a ist der Bereich der beiden Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" festgesetzt. Die Nutzung als Parkanlage wurde nicht umgesetzt, vor Ort hat sich durch Sukzession Wald im Sinne des Gesetzes eingestellt. Urbane Grünstrukturen auf denen eine natürliche Dynamik und Entwicklungsprozesse zugelassen werden sind lokalklimatisch wirksam und aus Gründen der Biodiversität auf lokaler Ebene ein wertvoller Beitrag zur Grünausstattung der Stadt. Die Flächen sollen bis auf notwendige Verkehrssicherungsmaßnahmen weiterhin der natürlichen Sukzession überlassen werden.

Mit Novelle der BauNVO durch Gesetz am 14.06.2021 sind die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO durch Orientierungswerte ersetzt worden. Entsprechend können im Sinne der Nachverdichtung höhere Versiegelungswerte erfolgen, als vor Novellierung der BauNVO. Bei der Betriebserweiterung der ortsansässigen H&W Tiefbau ist aufgrund der bisherigen Nutzung auf dem Bestandsgelände von einer Vollversiegelung der gewerblichen Fläche auszugehen. Auch wenn keine Versiegelung der Fläche erfolgt, wird das Befahren mit schwerem Arbeitsgerät zu einer Verdichtung des Bodens führen. Nach § 17 BauNVO sollte im GE ein Grundstücksanteil von ca. 20% unversiegelt bleiben, die Fläche der festgesetzten privaten Grünflächen übersteigt diesen Wert deutlich.

Es erfolgt folgende zeichnerische Festsetzung:

Der Bereich entlang der Wallstraße zwischen den Hausnummern 129 und 133 bis zur gewerblichen Baufläche und der nördliche Böschungsteil im Bereich des bestehenden Regenrückhaltebeckens werden zeichnerisch als private Grünfläche festgesetzt.

8.1.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die privaten Grünflächen im Plangebiet erfüllen ökologische Funktionen als Habitat verschiedener Insekten und entsprechend als Jagdgebiet für Wildtiere. Der sich eingestellte Bewuchs der Fläche auch in Verbindung mit den nördlich angrenzenden Freiflächen soll erhalten bleiben.

Es wird daher im Bebauungsplan textlich festgesetzt:

Die sich natürlich eingestellte Vegetation auf den privaten Grünflächen ist zu erhalten und naturnah weiter zu entwickeln.

8.2 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 überlagert Flächen, die derzeit im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34a der Stadt Marl festgesetzt sind. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34a der Stadt Marl wurden die Flächen bereits als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet.

Die Kennzeichnung der vom Bergbau betroffenen Flächen wird nach § 9 Absatz 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB auch in den Bebauungsplan Nr. 255 aufgenommen:

Unter den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 geht der Bergbau um. Bei der Planung konkreter Bauvorhaben ist zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen im Sinne der § 110ff des Bundesberggesetzes die RAG Deutsche Steinkohle AG in Essen zu beteiligen.

8.3 Hinweise

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung der Stufe I hat insgesamt das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgeschlossen. Zur generellen Vermeidung des Eintretens des Tötungstatbestandes sind ergänzend Vorgaben zur Gehölzrodung erforderlich, es erfolgt folgender Hinweis im Bebauungsplan:

Die Durchführung der Gehölzrodung und der Baufeldfreimachung ist auf den Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. eines jeden Jahres zu beschränken. Abweichungen sind nach fachlicher Begründung in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

Nach Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe besteht der Verdacht, dass die Fläche im zweiten Weltkrieg bombardiert worden ist. Vor der Aufnahme von Bautätigkeiten ist daher die Empfehlung ergangen, eine Flächenprüfung der zu bebauenden Flächen und Baugruben vorzunehmen. Es wird daher folgender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen:

Für das Plangebiet liegen Hinweise auf eine Belastung mit Kampfmitteln vor. Vor der Aufnahme von Bautätigkeiten, auch wenn diese keiner Genehmigung bedürfen, ist eine Flächenüberprüfung der zu bebauenden Flächen und Baugruben

durchzuführen. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe sowie das Ordnungsamt der Stadt Marl oder die Polizei zu verständigen.

Derzeit erfolgt die Entwässerung des Niederschlagswassers in freier Entwässerung über die Fläche in das benachbarte Bestandsgelände. Da bislang keine Einstauhöhen von mehr als 5cm bekannt sind, besteht im Plangebiet keine Gefährdung durch Niederschlagswasser. Sollte eine bauliche Anlage errichtet werden, kann diese Bestandssituation nicht mehr uneingeschränkt angenommen werden, in diesem Fall ist ein Überflutungsnachweis zu führen. Es ergeht daher folgender Hinweis im Bebauungsplan:

Sofern innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine bauliche Anlage errichtet werden soll, ist im Baugenehmigungsverfahren ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 für das gesamte Baugebiet zu erbringen.

Auch wenn durch textliche Festsetzung ein Erhalt der Vegetation vorgeschrieben wird, kann es grundsätzlich zu notwendigen Fällmaßnahmen kommen. Da im Bebauungsplan dazu keine eigenständige Regelung getroffen wird, gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Marl in der aktuellen Fassung uneingeschränkt auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Es wird folgender Hinweis in die Planurkunde übernommen:

Zu diesem Bebauungsplan ist die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Marl vom 01.12.2021 (Baumschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2021 (Amtl. Bek. Bl. 2021 Nr. 22) zu beachten.

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:

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 Gemeindegebiets der Stadt Marl.

Für den Bereich des Planvorhabens bestehen derzeit keine konkreten Verdachtsfälle für das Vorhandensein von Bodendenkmälern. Da im Gemeindegebiet der Stadt Marl insgesamt Spuren frühzeitlicher Besiedlung nachgewiesen sind, können Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan ergeht daher folgender Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der unteren Denkmalschutzbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251 / 5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§16 und 17 DSchG NRW).

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft im Bestand in direkter Nähe eine Hochspannungsfreileitung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 der Stadt Marl ist nicht von Schutzstreifen dieser Freileitung überdeckt. Bei Arbeiten in der Nähe der Freileitungen kann es dennoch zu Gefährdungen kommen, entsprechend wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen:

Arbeiten in der Nähe der vorhandenen 110kV-Hochspannungsfreileitung sind mindestens 14 Tage im Voraus bei der Westnetz GmbH, Hochspannungsfreileitungen, Leitungsbereich Nord, Alte Bockumer Str. 4, 59368 Werne, anzuzeigen und in Bezug auf erforderliche Sicherungsmaßnahmen abzustimmen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 255 soll die Möglichkeit zur Erweiterung des Betriebsgeländes der H&W Tiefbau geschaffen werden. Da diese durch den Bebauungsplan begünstigt wird, werden verschiedene Regelungen mit der H&W Tiefbau in einem städtebaulichen Vertrag getroffen. Auf diese Regelungen wird in der Planurkunde mit folgendem Hinweis verwiesen:

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Vertrag zugrunde, der unter anderem die Sicherstellung der Erschließung und die Kostenübernahme des notwendigen Waldausgleichs und der Sanierung der Altlasten zum Inhalt hat.

Dem Bebauungsplan werden verschiedene Gutachten zugrunde gelegt. Diese ermitteln die Zusammensetzung der Altablagerungsfläche, bewerten die Auswirkungen auf den Artenschutz und beinhalten eine überschlägige Umweltprüfung mit Ermittlung des notwendigen Waldausgleiches. 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:

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- *Bodenuntersuchung des Haufwerks an der Wallstraße 129 in 45770 Marl, durchgeführt von der CDM Smith Consult GmbH aus Bochum, Stand 23.05.2014*
- *Artenschutzrechtliche Vorprüfung der Stufe I durch die L+S Landschaft + Siedlung AG aus Recklinghausen, Stand März 2022*

- *Überschlägige Umweltprüfung und Waldausgleich durch die L+S Landschaft + Siedlung AG aus Recklinghausen, Stand März 2023*

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:

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. Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

9.1 Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

In Bezug auf das Schutzgut Menschen, insbesondere der menschlichen Gesundheit, sind bau-, anlagen- und betriebsbedingt keine Auswirkungen durch die Planung erkennbar.

9.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

9.2.1 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) durch das Fachbüro L+S Landschaft + Siedlung AG schließt unter Beachtung der zeitlichen Vorgaben zur Durchführung der Gehölzrodung und der Baufeldfreimachung unter Berücksichtigung der im Vorhabenbereich mit Umfeld potenziell vorkommenden und nachgewiesenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und wildlebender europäischer Vogelarten das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz für alle potenziell vorkommenden Vogel- und Fledermausarten aus.

9.2.2 Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden und werden auch außerhalb des Plangebiets nicht durch die Planung beeinträchtigt.

9.2.3 FFH-Verträglichkeit

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 liegen in räumlicher Nähe zum FFH-Schutzgebiet „Die Burg". Zwischen dem Planbereich und dem FFH-Schutzgebiet liegen die Gewerbegebiete „Wallstraße" und „Am Petersberg", Wohngebiete, die Bahnstrecke Herne-Wanne – Münster und die Landstraße 798.

Aufgrund der beschriebenen Nutzung der Flurstücke im Geltungsbereich in Verbindung mit der räumlichen Trennung des Plangebietes zum FFH-Schutzgebiet ist eine Beeinträchtigung des FFH-Schutzgebietes ausgeschlossen, die Planung ist daher FFH-verträglich.

9.3 Fläche und Lebensraum

Durch die Umsetzung der Planung wird Fläche und Lebensraum in Anspruch genommen. Dabei entstehen baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut durch temporäre Licht-, Lärm- und Schadstoffemissionen im Plangebiet, über das Plangebiet hinausgehende Flächen und Habitate werden nicht beansprucht. Durch die Umsetzung der Planung wird dauerhaft Fläche in Anspruch genommen. Der Eingriff in den bestehenden Wald im Sinne des Gesetzes erfolgt durch Ausgleich des Waldes auf einer anderen Fläche im Stadtgebiet. Die Inanspruchnahme von Lebensraum ist in Hinsicht auf das direkt angrenzende großflächige Waldgebiet „Die Haard" unbedeutend. Unter Berücksichtigung der Vorgaben zur Gehölzfällung zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach BNatSchG bleiben Auswirkungen auf den Lebensraum durch die Planung aus.

Die betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fläche führen unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Standortes durch den bestehenden Betrieb zu keinen zusätzlichen Belastungen.

9.4 Boden

In Bezug auf das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Planung Auswirkungen auf die Versiegelung und Verdichtung des Bodens und die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen ins Grundwasser. Eine Inanspruchnahme von Boden außerhalb der gewerblichen Baufläche ist dabei ausgeschlossen, da die Umsetzung der Planung über das bestehende Betriebsgelände der H&W Tiefbau erfolgt.

Bei sachgemäßer Ausführung der Umsetzung der Planung unter Beachtung des § 202 BauGB und der DIN 19639 ergeben sich keine negativen baubedingte Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden.

Die zunehmende Versiegelung und Verdichtung im Plangebiet führt zu einem Verlust von Podsol-Pseudogley-Boden. Dieser ist als nicht schutzwürdig eingestuft und zumindest in Teilen nicht natürlichen Ursprungs.

Nach Bodenfunktionskarte des Kreises Recklinghausen besitzt der Boden eine besondere Schutzwürdigkeit als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Diese Funktion geht durch die Inanspruchnahme für die gewerbliche Nutzung verloren. Im Bestand sind hier aber keine Pflanzen vorhanden oder landwirtschaftliche Flächen betroffen, die auf eine hohe Feldkapazität angewiesen sind. In Bezug auf die angrenzenden unversiegelten Flächen der Haard ist der Verlust der Bodenfunktion in Hinblick auf die Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers vernachlässigbar. Dem Verlust der Bodenfunktion steht die Erweiterung der gewerblichen Fläche und die Erschließung der bislang nicht nutzbaren bestehenden Gewerbefläche als

Maßnahme der Nachverdichtung im öffentlichen Interesse gegenüber. Diese ist hier aufgrund der nur geringen Auswirkungen durch den Verlust der Bodenfunktion höher zu werten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht erkennbar.

9.5 Wasser

Bei der Umsetzung der Planung und im späteren Betrieb sind die gängigen technischen Vermeidungsmöglichkeiten nach dem aktuellen Stand der Technik zu berücksichtigen um einen Eintrag von Kraft- und Schmierstoffen in das Grundwasser durch Tropfverluste zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung des gemäß Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW (MULNV) hohen Grundwasserflurabstandes von 20 bis 50m im Plangebiet ist das Gefährdungspotenzial gering. Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Für die Grundwasserneubildung ist der Flächenverlust in Bezug auf die Größe des Grundwasserkörpers zu vernachlässigen.

9.6 Luft und Klima

Durch die Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma H&W Tiefbau kommt es potenziell zu einer Zunahme von Fahrzeugverkehr auf dem Betriebsgelände im Planbereich. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Standortes sind diese nicht erheblich, insgesamt ist eine Zunahme von Verkehr im Bereich des Gewerbegebiets „Wallstraße“ nicht zu erwarten.

In Bezug auf das Schutzgut Klima kommt es durch die Planung zu Auswirkungen auf das Schutzgut Klima durch die Rücknahme von lokalklimatisch wirksamen Flächen und zusätzlicher Versiegelung. Aufgrund der umgebenden Struktur von großen Waldflächen sowie Freiflächen und Senken sind diese in Bezug auf die weiterhin gegebenen klimatische Ausgleichsfunktionen auch nach dem Eingriff unbedeutend.

Negative Auswirkungen der Planung bestehen auf das Schutzgut Luft und Klima nicht.

9.7 Landschafts- und Ortsbild

Durch die Planung wird das Landschaftsbild geringfügig verändert und weiter technisiert. Die bestehende Wegeverbindung zwischen Gewerbegebiet „Wallstraße“ und des Waldgebietes wird unterbrochen.

Da für den Standort durch die nördlich und südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 255 gelegenen Gewerbeflächen im Bestand eine deutliche Vorprägung besteht, sind die Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild unerheblich.

Die nächste Wegeverbindung zwischen Gewerbegebiet und den Waldflächen befindet sich ca. 135m in nordwestliche Richtung, eine Einschränkung in der Verbindung ist daher nicht gegeben. Die Funktion des Landschafts- und Ortsbildes im Sinne der Erholungsfunktion wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Durch die Planung entstehen keine Auswirkungen auf das Schutzgut des Landschafts- und Ortsbildes.

9.8 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine historisch, architektonisch oder archäologisch bedeutenden Stätten oder Bauwerke vorhanden. Bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche sind nicht betroffen. Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind demnach ausgeschlossen.

9.9 Wechselwirkungen und kumulierende Wirkungen

Auswirkungen der Planung auf die Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern sind nicht ersichtlich.

10. Flächenbilanz

Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO	1.446 qm
Private Grünflächen	1.093 qm

11. Kosten

Die von der Planung betroffenen Flächen sind im Besitz der Stadt Marl und sollen an den begünstigten Gewerbebetrieb veräußert werden. Mit diesem Gewerbebetrieb wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der eine Übernahme der notwendigen Kosten für die zu erstellenden Gutachten, den vorzunehmenden Waldausgleich und die anfallenden Kosten zur Baugrundvorbereitung inklusive der eventuellen Entsorgungskosten für die Altlasten beinhaltet. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 255 entstehen der Stadt Marl daher keine Kosten außerhalb des Geschäfts der laufenden Verwaltung.

12. Gutachten und Stellungnahmen, Fachbeiträge

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 255 wurden folgende Gutachten, Stellungnahmen und Fachbeiträge zu Grunde gelegt:

- Bodenuntersuchung des Haufwerks an der Wallstraße 129 in 45770 Marl, durchgeführt von der CDM Smith Consult GmbH aus Bochum, Stand 23.05.2014
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung der Stufe I durch die L+S Landschaft + Siedlung AG aus Recklinghausen, Stand März 2022

- Überschlägige Umweltprüfung und Waldausgleich durch die L+S Landschaft + Siedlung AG aus Recklinghausen, Stand März 2023

Die Gutachten, Stellungnahmen und Fachbeiträge sind der Begründung als Anhang beigefügt.

13. Umweltprüfung und Umweltbericht, Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 255 „Wallstraße Ost" der Stadt Marl erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB auch im beschleunigten Verfahren. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB wird abgesehen, eine Überwachung nach § 4c BauGB erfolgt nicht.

Im Bebauungsplan Nr. 255 wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO von weniger als 20.000 qm festgesetzt. Nach § 13a Absatz 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB gelten daher Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung im Sinne des Gesetzes erfolgt nicht.

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

Marl, den 13.2.23

Werner Arndt
Der Bürgermeister

Teil 2 – Umweltbericht

Von einem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Teil 3 – Übersicht der Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen, Vermerke und Hinweise im Bebauungsplan

Planzeichnung:

In der Planzeichnung erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als GE nach § 8 BauNVO.

Der Bereich entlang der Wallstraße zwischen den Hausnummern 129 und 133 bis zur gewerblichen Baufläche und der nördliche Böschungsteil im Bereich des bestehenden Regenrückhaltebeckens werden zeichnerisch als private Grünfläche festgesetzt.

Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im GE sind gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig:

- *Gewerbetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben,*
- *Lagerplätze und*
- *öffentliche Betriebe.*

Im GE sind Lagerhäuser nach § 8 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Die im GE nach § 8 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 bis 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO nicht zulässig.

Die im GE nach § 8 Absatz 3 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Absatz 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die sich natürlich eingestellte Vegetation auf den privaten Grünflächen ist zu erhalten und naturnah weiter zu entwickeln.

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB):

Unter den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 geht der Bergbau um. Bei der Planung konkreter Bauvorhaben ist zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen im Sinne der § 110ff des Bundesberggesetzes die RAG Deutsche Steinkohle AG in Essen zu beteiligen.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB):

-

Vermerke (§ 9 Abs. 6a BauGB):

-

Hinweise:

I. Gehölzrodung und Baufeldfreimachung

Die Durchführung der Gehölzrodung und der Baufeldfreimachung ist auf den Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. eines jeden Jahres zu beschränken. Abweichungen sind nach fachlicher Begründung in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

II. Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen Hinweise auf eine Belastung mit Kampfmitteln vor. Vor der Aufnahme von Bautätigkeiten, auch wenn diese keiner Genehmigung bedürfen, ist eine Flächenüberprüfung der zu bebauenden Flächen und Baugruben durchzuführen. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe sowie das Ordnungsamt der Stadt Marl oder die Polizei zu verständigen.

III. Entwässerung

Sofern innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine bauliche Anlage errichtet werden soll, ist im Baugenehmigungsverfahren ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 für das gesamte Baugebiet zu erbringen.

IV. Baumschutzsatzung

Zu diesem Bebauungsplan ist die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Marl vom 01.12.2021 (Baumschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2021 (Amtl. Bek. Bl. 2021 Nr. 22) zu beachten.

V. Waldausgleich

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 Gemeindegebiets der Stadt Marl.

VI. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der unteren Denkmalschutzbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251 / 5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§16 und 17 DSchG NRW).

VII. Hochspannungsfreileitungen

Arbeiten in der Nähe der vorhandenen 110kV-Hochspannungsfreileitung sind mindestens 14 Tage im Voraus bei der Westnetz GmbH, Hochspannungsfreileitungen, Leitungsbereich Nord, Alte Bockumer Str. 4, 59368 Werne, anzuzeigen und in Bezug auf erforderliche Sicherungsmaßnahmen abzustimmen.

VIII. Städtebaulicher Vertrag

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Vertrag zugrunde, der unter anderem die Sicherstellung der Erschließung und die Kostenübernahme des notwendigen Waldausgleichs und der Sanierung der Altlasten zum Inhalt hat.

IX. Gutachten und Fachbeiträge

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- *Bodenuntersuchung des Haufwerks an der Wallstraße 129 in 45770 Marl, durchgeführt von der CDM Smith Consult GmbH aus Bochum, Stand 23.05.2014*
- *Artenschutzrechtliche Vorprüfung der Stufe I durch die L+S Landschaft + Siedlung AG aus Recklinghausen, Stand März 2022*
- *Überschlägige Umweltprüfung und Waldausgleich durch die L+S Landschaft + Siedlung AG aus Recklinghausen, Stand März 2023*

X. Einsichtnahme der im Bebauungsplan zitierten Gesetze, Verordnungen und Regelwerke

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.

Anlagen:

1. **Baugrundgutachten:**
   CDM Smith Consult GmbH
   Bodenuntersuchung des Haufwerks an der Wallstr. 129, 45770 Marl
   Bochum, 2014

2. **Artenschutzprüfung:**
   L+S Landschaft + Siedlung AG
   Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I)
   Recklinghausen, 2022

3. **Umweltprüfung:**
   L+S Landschaft + Siedlung AG
   Überschlägige Umweltprüfung und Waldausgleich
   Recklinghausen, 2023