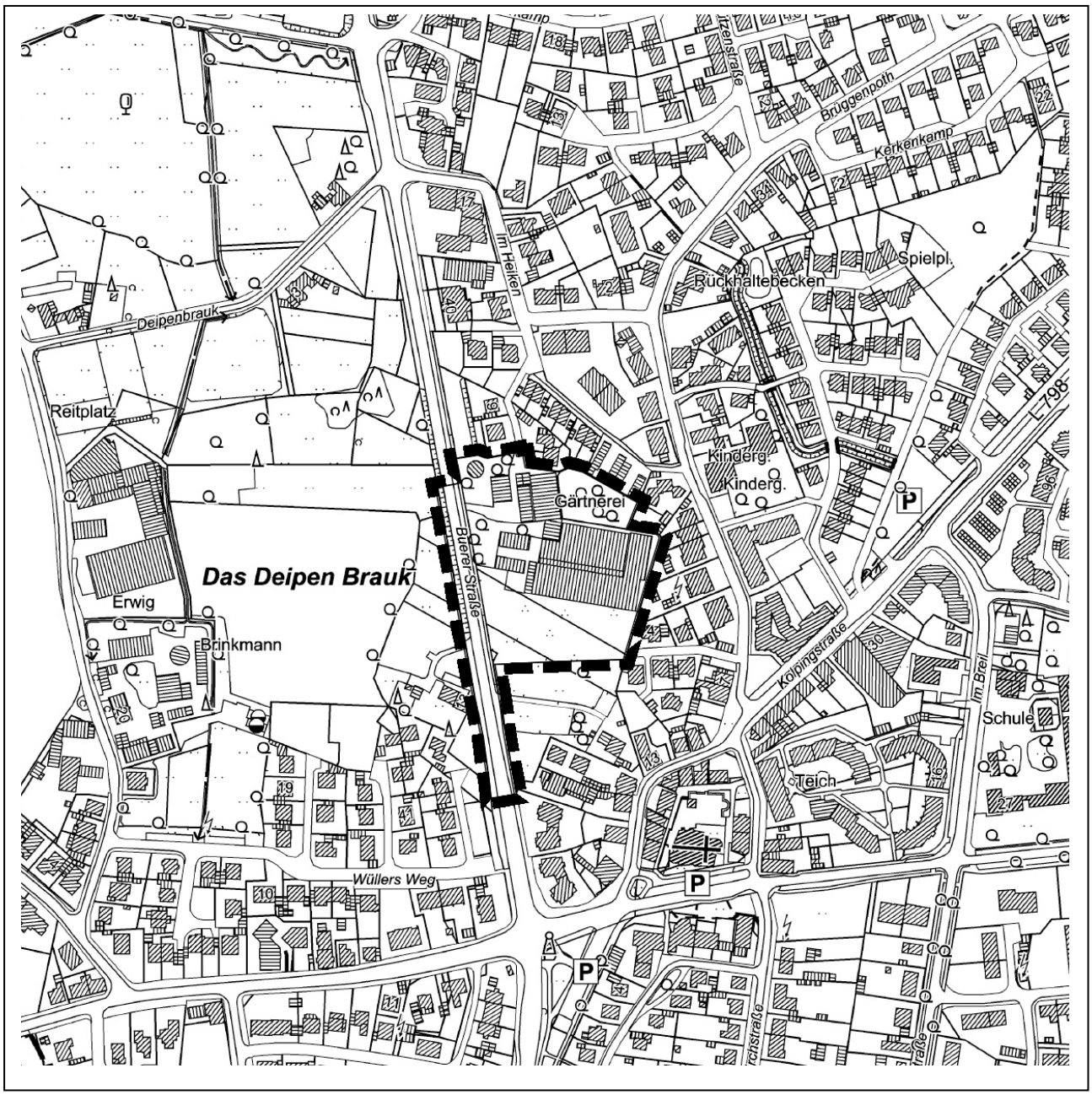
Vorhabenbezogener **Bebauungsplan Nr. 262**
„Neuordnung Nahversorgungszentrum Polsum“

BEGRÜNDUNG



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 262 "Neuordnung Nahversorgungszentrum Polsum" der Stadt Marl
für den Bereich zwischen Buerer Straße, Im Heiken und Am Alten Kotten

- Begründung – für Satzungsbeschluss

Teil 1 Städtebauliche Begründung

1. Anlass zur Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes 5
2. Räumlicher Geltungsbereich 6
3. Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse 7
4. Bebauungsplanverfahren 7
5. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen 8
5.1 Landes- und Regionalplanung 8
5.2 Flächennutzungsplan 9
5.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Marl 2025+ 10
5.4 Handlungskonzept Wohnen Marl 10
5.5 Klimaschutzkonzept 11
5.6 Klimafreundliches Mobilitätskonzept 11
5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege 11
6. Sonstige städtebauliche Planungen mit Ratsbeschlüssen 12
6.1 Einzelhandelskonzept 12
7. Sonstige Planungen und Vorgaben 13
7.1 Kinder- und Jugendbeteiligung/ Anwohnerbeirat 13
7.2 Klimaanalyse RVR 13
7.3 Baumschutzsatzung 13
7.4 Spielplatzsatzung 14
7.5 Stellplatzsatzung 14
8. Städtebauliches Konzept 15
9. Inhalt des Bebauungsplanes 16
9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 16
9.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 22
9.3 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 23

9.4 Gestalterische Regelungen und Festsetzungen 23
9.5 Erschließung 24
9.6 Ver- und Entsorgung 26
9.7 Grünordnung und Landschaftsplanung 28
9.7.1 Grünflächen 28
9.7.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 28
9.7.3 Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern 29
10. Belange des Umweltschutzes 32
10.1 Eingriffsregelung 32
10.2 Artenschutz 32
10.3 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittel, Bergbau 33
10.4 Hochwasserschutz und Starkregen 34
10.5 Klimaschutz und Klimaanpassung 34
10.6 Immissionsschutz 35
10.7 Anfälligkeit für Störfälle und sonstige Unfälle und Katastrophen 37
11. Flächenbilanz 37
12. Kosten 37
13. Entwurfsverfasser 38
14. Umweltbericht 39
14.1 Einleitung 39
14.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes 39
14.1.2 Ziele des Umweltschutzes 40
14.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase 41
14.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 53
14.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen 54
14.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 55
14.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen 56
14.7 Zusätzliche Angaben 56

14.7.1 Datenerfassung 56
14.7.2 Monitoring 56
14.8 Zusammenfassung 57
14.9 Referenzliste der Quellen 58

Anlage:

Eingriffs-, Ausgleichsbilanz

Artenschutzprotokolle

Teil 1 Städtebauliche Begründung

1. Anlass zur Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist die geplante Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelsupermarktes von der Kolpingstraße 28 an die Buerer Straße auf die Fläche der ehemaligen Gärtnerei Boermann, welche sich in fußläufiger Entfernung von ca. 200 m befindet. Nach Planungen des Betreibers soll der Markt im Sinne einer langfristigen Sicherung des Betriebsstandortes neu gebaut und an die aktuellen Betriebskonzepte angepasst werden. Aufgrund der mittlerweile gestiegenen Flächenansprüche im Einzelhandel ist es Ziel der Planung, den Markt von bisher ca. 1.150 m^2 Verkaufsfläche auf künftig 1.800 m^2 zzgl. von Konzessionären mit einer Bäckerei und eines Lotto Toto/Zeitschriften/Tabak-Ladens (Gesamtverkaufsfläche 1.950 m^2) zu erweitern. Da eine Erweiterung des Betriebs am Bestandsstandort sowohl aufgrund baulicher Restriktionen der Gebäudekubatur sowie der Bausubstanz, fehlender angrenzender Erweiterungsmöglichkeiten sowie von bereits bestehenden Nutzungskonflikten (Anlieferungsproblematik) mit den Umfeldnutzungen (Wohnen, Schule) nicht möglich ist, soll der Markt verlagert werden. Durch die Verlagerung soll eine zukunftsfähige Aufstellung des Betriebs erreicht werden, wobei sowohl den Ansprüchen an generationenfreundliches Einkaufen als auch den Belangen von Klima- und Umweltschutz und Nachhaltigkeit Rechnung getragen werden soll.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von 1.150 m^2 auf 1.800 m^2 (weitere Verkaufsfläche betrifft kleinteilige Arrondierungen) entspricht laut Verträglichkeitsanalyse[1] der üblichen Expansionsfläche. Für die rund 4.500 Einwohner Polsums bedeutet dies eine Ausstattung von rd. 0,40 m^2 Verkaufsfläche (VKF) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (NuG) pro Einwohner (EW). Damit bleibt der Wert unter dem Bundesdurchschnitt (rd. 0,43 m^2 VKF NuG/EW), so dass von einer üblichen Marktgröße ausgegangen werden kann.

Der geplante Standort befindet sich im Zuge der beschlossenen Teilfortschreibung zum EHZK 2017 der Stadt Marl[2] innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum Polsum).

Der bestehende Standort an der Kolpingstraße 28 befindet sich gemäß der Teilfortschreibung nunmehr außerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs.

---

[1] Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Verlagerung/Erweiterung eines REWE-Marktes in Marl-Polsum, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt+Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, Dortmund, Juli 2024

[2] Stellungnahme zur Anpassung des zentralen Versorgungsbereiches Polsum als Teilfortschreibung des Marler Einzelhandelskonzepts (21.02.2023).

Die Entwicklung der ehemaligen Gärtnereiflächen dient gleichzeitig der Nachverdichtung und Ergänzung des Wohnangebotes im Ortszentrum Polsum. Der Vorhabenträger plant hierfür Flächen zwischen der Bestandsbebauung im Osten und dem geplanten Lebensmittelsupermarkt für den Bau von acht Wohnungen sowie fünf Einfamilienhäusern zu nutzen.

Der nördliche Teil des Plangebietes soll als private Grünfläche im Zusammenhang mit dem Vorhaben planungsrechtlich gesichert werden. Die Fläche wird zur Sicherstellung der entwässerungstechnischen Erschließung des Vorhabens benötigt, da die Verlegung von Entsorgungsleitungen über das Gelände erforderlich wird, um einen Kanalanschluss in der Straße Im Heiken zu erreichen. Im Sinne der städtebaulichen Ordnung soll zudem der verbleibende Bereich der ehemaligen Gärtnerei zwischen Vorhaben und nördlicher Bestandsbebauung als Grünstreifen zwischen Lebensmittelmarkt und Bestandsbebauung im Norden fungieren. Die Fläche soll durch den Betreiber der ehemaligen Gärtnerei gepflegt werden, der die Flächen und Teile der ehemaligen Gewächshäuser weiterhin privat gärtnerisch nutzen möchte.

Für die Erschließung des Vorhabens wird im Bereich der Landesstraße L 608 Buerer Straße eine Linksabbiegerspur baulich ergänzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 262 zielt darauf ab, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben auf dem Gelände der Gärtnerei Boermann zu schaffen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Marl stellt für den Änderungsbereich derzeit „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie in einem untergeordneten Teilbereich „Wohnbaufläche“ dar. Daher erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Sinne dieses Planungsziels im Parallelverfahren (105. Änderung).

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,0 ha große Plangebiet befindet sich rund 150 m nordwestlich des Ortskerns von Polsum und umfasst in der Flur 202, Gemarkung Marl, Teile der Flurstücke 1220 und das Flurstück 1146 sowie in der Flur 206, Gemarkung Marl, Teile der Flurstücke 348 und 353, das Flurstück 350 und 836 teilw..
Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst in der Flur 202, Gemarkung Marl einen Großteil des Flurstückes 1220 sowie in der Flur 206, Gemarkung Marl, die Flurstücke 348 teilw., 350, 353 teilw.

Die private Grünfläche, welche das Flurstück 1146 und Teile des Flurstücks 1220 umfasst, wird als Grünfläche gem. § 12 (4) BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, da die entwässerungstechnische Erschließung für das Vorhaben ausschließlich über diese Fläche hergestellt werden kann. Des Weiteren soll zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung festgelegt werden, dass zwischen dem Vorhaben und der Bestandsbebauung Im Heiken ein Grünbereich als

Puffer vorgehalten wird, auf dem der verbleibende Bestand der ehemaligen Gärtnerei erhalten bleiben kann.

Ebenfalls gem. § 12 (4) BauGB einbezogen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Teile der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Landesstraße L 608, da diese für die Zufahrt zum Vorhabengebiet baulich angepasst werden muss.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

3. Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet zwischen der Straße Im Heiken im Norden, der Buerer Straße im Westen und der bestehenden Bebauung im Osten bildet heute eine zentral gelegene Fläche. Die Entfernung zum Ortskern rund um die Kirche an Kolping- und Dorfstraße und zum großen Wohn- und Pflegezentrum Bartolomäus beträgt über die Anbindung Am Alten Kotten rund 150 m.

Im Norden und Osten ist die Fläche unmittelbar eingebunden in die bestehenden Wohn- bzw. gemischten Strukturen der Straße Im Heiken und der Straße Brüggenpoth. Südlich grenzen kleinere Weidenflächen an die Fläche. Im Westen wird das Plangebiet von der Landesstraße L 608 Buerer Straße flankiert. Jenseits der Landesstraße befinden sich landwirtschaftlich genutzte Freiflächen sowie weitere gemischt genutzte Siedlungsflächen.

Das Plangebiet selbst wurde bis vor kurzem durch den Gärtnereibetrieb Boermann genutzt. Auf der Fläche befinden sich mehrere dem ehemaligen Betrieb zugehörige Gewächshäuser sowie Flächen für Stellplätze und Lagerflächen. Das Betriebsgelände ist bis auf einen kleineren Bereich im Norden nahezu vollständig versiegelt. Der ehemalige Betriebsfläche wird über die Buerer Straße erschlossen. Im Plangebiet befinden sich zudem Teile der südlich gelegenen Weideflächen.

Das Plangebiet befindet sich bis auf den Bereich der Landesstraße vollständig in privatem Besitz. Der Vorhabenträger erwirbt für den Bau des Lebensmittelmarktes und der Wohngebäude die entsprechenden Flächen des Vorhabenbereichs. Der nördliche Teil des Plangebietes (private Grünfläche) verbleibt im Besitz des Gärtnereibetreibers.

4. Bebauungsplanverfahren

Der Rat der Stadt Marl hat am 05.05.2022 auf Antrag des Vorhabenträgers den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 262 „Neuordnung Nahversorgung Polsum“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau und die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelsupermarktes sowie den Bau von Wohngebäuden zu schaffen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 19.10.2022 von 18 bis 21 Uhr in der Turnhalle der Bartholomäus Grundschule in Marl-Polsum statt. Im Rahmen der Veranstaltung wurde über Ziele und Zweck der Planung informiert. Anschließend wurden die Planunterlagen für 2 Wochen im Internet veröffentlicht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 19.12.2023 bis 22.01.2024 durchgeführt.

5. Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan für Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)[3] ist die Stadt Marl als Mittelzentrum mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern der Ballungsrandzone zugeordnet.

Ziel 6.5-1 des LEP NRW besagt, dass Standorte des großflächigen Einzelhandels gem. § 11 (3) BauNVO nur in „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ zulässig sind. Da sich das Vorhaben des Lebensmittelmarktes in einem Allgemeinen Siedlungsbereich befindet (siehe Regionalplan), wird dem Ziel 6.5-1 LEP NRW entsprochen.

Des Weiteren ist das Vorhaben konform zu dem Ziel 6.5-2 LEP NRW („Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen“), da sich der Vorhabenstandort innerhalb des Nahversorgungsstandortes Polsum befindet.

Ziel 6.5-3 des LEP NRW beinhaltet, dass durch Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen werden dürfen.

Das Kerneinzugsgebiet umfasst den gesamten Siedlungsbereich des Stadtteils Polsum. Für diesen Siedlungsbereich stellt der Lebensmittelmarkt den einzigen nächstgelegenen strukturprägenden Anbieter, neben einem Getränkemarkt, im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel dar und übernimmt dadurch eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil. Ein darüber hinaus gehendes Kerneinzugsgebiet ist aufgrund der umliegenden Wettbewerbsstrukturen sowie vor allem aufgrund der siedlungsräumlichen Lage von Polsum und dem Vorhabenstandort in Verbindung mit Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. In dieser Zone ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Das erweiterte Einzugsgebiet umfasst den im Westen befindlichen räumlich abgesetzten Stadtteil Altendorf-Ulfkotte der Stadt Dorsten, zu welchem, trotz des Verlaufs

[3] Rechtskräftig seit 08.02.2017

der Bundesautobahn A 52, eine gute verkehrliche Erreichbarkeit besteht und der über keine eigenen strukturprägenden Lebensmittelmarkt verfügt. Es ist jedoch festzuhalten, dass mit der Vorhabenrealisierung keine wesentliche Einkaufsumorientierung der dort wohnhaften Bevölkerung zu erwarten ist. Es ist davon auszugehen, dass sich die Einwohner des Stadtteils maßgeblich über die Angebote im Dorstener Stadtteil Feldmark versorgen. Neben einem attraktiven und modernen REWE-Markt in ähnlicher Verkaufsflächendimensionierung wie das Vorhaben finden sich hier zudem weitere Fachmärkte.

Zusätzlich umfasst das erweiterte Einzugsgebiet in Richtung Süden auch einen Teilbereich des angrenzenden Siedlungsbereichs des Gelsenkirchener Stadtteils Hassel, da über die Landstraße L 608 ein sehr guter verkehrlicher Anschluss an das Planvorhaben gegeben ist. Innerhalb des abgegrenzten Gebiets befinden sich mehrere Wettbewerber und absehbar ein systemgleicher Lebensmittelsupermarkt, sodass von deutlich eingeschränkten Marktanteilen auszugehen ist. Das erweiterte Einzugsgebiet umfasst daher lediglich den äußersten nördlicher Siedlungsbereich des Stadtteils Hassel.

Von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes durch die Erweiterung kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im näheren Umfeld des Marktes nicht ausgegangen werden.

Durch das Planvorhaben ergeben sich laut Verträglichkeitsanalyse Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel für zentrale Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum von max. 5% und sind damit als gering einzustufen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass entsprechend der in der Verträglichkeitsanalyse erfolgten Untersuchungen möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum ausgelöst werden. Somit ist das Planvorhaben konform zu Ziel 6.5-3 des LEP NRW.

Regionalplan

Im Regionalplan Ruhr, welcher am 28.02.2024 in Kraft getreten ist, liegt das Plangebiet in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Marl stellt das Plangebiet überwiegend als „Flächen für die Landwirtschaft ” und in einem untergeordneten Teilbereich im Südwesten als „Wohnbaufläche“ dar.

Im Rahmen der 105. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren eine Änderung dieser Darstellungen entsprechend der dargestellten Planungskonzeption. Der Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes wird als Sondergebiet

für Einzelhandel / Nahversorgung, „Lebensmittelmarkt“ mit einer Verkaufsfläche von max. 1.950 qm (SO-EN1) dargestellt. Die Darstellung des Sondergebietes Einzelhandel / Nahversorgung erfolgt zweigeteilt. Um die Nähe des geplanten Marktes zum Ortskern planungsrechtlich zu sichern und die Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Marl zu gewährleisten, wird im westlichen Teilbereich das Sondergebiet Einzelhandel / Nahversorgung auf die Zweckbestimmung „Stellplätze“ eingeschränkt.

Die Flächen östlich und nördlich des Sondergebietes werden als Wohnbauflächen dargestellt.

5.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Marl 2025+

Das derzeit in der Fortschreibung befindliche ISEK 2025+ wurde am 23.07.2016 durch den Rat beschlossen. Das ISEK stellt zum Thema „Zukunftsfähige Stadtteilzentren und Einzelhandel“ die Leitlinie auf, dass kleine Zentren als Orte der Begegnung und Nahversorgung entwickelt werden sollen. Zur Steuerung des Einzelhandels soll das Einzelhandelskonzept konsequent verfolgt und in der Bauleitplanung verwendet werden.

Neben den Zielsetzungen für die Gesamtstadt beinhaltet das ISEK Stadtteilkonzepte mit örtlichen Projektvorschlägen. Für Polsum steht das Projekt „Verkehrskonzept für das Zentrum“ im Mittelpunkt, mit welchem eine Verkehrsberuhigung erreicht werden soll.

5.4 Handlungskonzept Wohnen Marl

Das Handlungskonzept Wohnen wurde am 09.02.2023 durch den Rat beschlossen. Im Kapitel „Stadtteilprofile“ wird Polsum als peripherer gelegener Stadtteil mit eigenem zentralen Versorgungsbereich, der die Grundversorgung sichert, klassifiziert. Der Ortsteil verfügt mit der Wohnbaupotenzialfläche „Beckhöfen, 1. Abschnitt“ im Süden des Ortsteils über eine größere Potenzialfläche für insgesamt rund 100 Wohneinheiten. Die Empfehlung des Handlungskonzept für den Ortsteil Polsum beinhaltet, dass der Fokus zudem auf die Optimierung des Bestandes in Bezug auf Energieeffizienz, Attraktivität und Barrierefreiheit gelegt werden sollt. Aber auch Neubauimpulse sollen dazu dienen, den Ortsteil für jüngere Generationen attraktiver zu gestalten sowie durch die Schaffung seniorengerechter Wohnungen den Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand zu fördern.

Die Prognosen zur zukünftigen Einwohnerentwicklung der Stadt Marl zeigen in der Trendvariante ein Wachstum um 4,9 % auf rund 91.500 Einwohner bis zum Jahr 2036. Das erklärte Ziel der Stadt Marl ist ein Bevölkerungswachstum und insbesondere die Bindung von qualifizierten Arbeitskräften an den Wohnstandort Marl. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es notwendig, passende Wohnungsangebote zu schaffen, was mit einer deutlichen Steigerung der Wohnungsbautätigkeit verbunden ist. Dabei kann der Bedarf nicht allein durch Innenentwicklung gedeckt werden.

5.5 Klimaschutzkonzept

Das Klimaschutzkonzept[4] für die Stadt Marl stellt insbesondere die Energie- und CO2-Einsparung als Ziele in den Vordergrund. Dies betrifft Gebäude, den Verkehr und auch die Gestaltung des Umfeldes sowie Wohn- und Aufenthaltsqualitäten im Rahmen stadtklimatischer Optimierungen. Die im Klimaschutzkonzept benannten Vorgaben werden bei Bauleitplanungsverfahren in geeigneter Art und Weise angemessen berücksichtigt.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Klimaschutz und –anpassung werden anhand einer Checkliste zum Klima der Stadt Marl untersucht.

5.6 Klimafreundliches Mobilitätskonzept

Das „Mobilitätskonzept Marl – klimafreundlich mobil“[5] dient als Grundlage für die langfristige Verkehrsplanung im Stadtgebiet.
Neben einem Lärmaktionsplan und dem Programm „Mehr Freiraum für Kinder“ sind ein Handlungsleitfaden für Fußverkehrsstrategien, die Förderung des Radverkehrs sowie die Verbesserung der Verkehrsfunktionen und der Nahmobilität wesentliche Bestandteile des Konzeptes.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen derzeit keine Erschließungsanlagen. Um den Fuß- und Radverkehr in Polsum zu stärken, ist der geplante Lebensmittelmarkt über die Straße Am Alten Kotten über eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer an den Ortskern angeschlossen.

5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine eingetragenen Bau- oder Bodendenkmäler. Südöstlich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Marl eine Umgrenzung von Gebieten oder Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, dargestellt. Hierbei handelt es sich um den historischen Ortskern Polsum rund um die Kirche St. Bartholomäus. Im Kirchenring befinden sich die eingetragenen Baudenkmäler Kolpingstraße 2 und 10, sowie Dorfstraße 7.

Mit der Stellungnahme vom 01.08.2022[6] weist der Landschaftsverband Westfalen-Lippe darauf hin, dass der Planbereich sich in der Nähe des ältesten Ortskernbereich Polsums befindet, der sich um die im 12. Jahrhundert erstmalig nachweisbare Pfarrkirche St. Bartholomäus entwickelte. In diesem Zusammenhang wird dieser Bereich durch die auf der Parzelle 353 verlaufende Wegebeziehung begrenzt. Der südliche Teil der Parzelle zählt demnach zum benannten ältesten Ortskernbereich, der nördliche Teil, und somit auch das Plangebiet, liegt demnach nicht innerhalb des historisch relevanten Bereichs.

---

[4] Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Marl, Hrsg.: Stadt Marl, Marl Dezember 2013 und Klimaschutzmaßnahmenplan; Stadt Marl, Marl Januar 2016

[5] Mobilitätskonzept Marl – klimafreundlich mobil, Büro StadtVerkehr/ STADTKINDER/ grasy+zanolli engineering, Hilden/ Dortmund/ Bergisch Gladbach, September 2019, durch den Rat der Stadt Marl am 25.06.2020 beschlossen

[6] Schreiben vom 01.08.2022 des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe – Archäologie für Westfalen, Frau Dr. Sandra Peternek

Nichtsdestotrotz können innerhalb des Plangebiets erhaltene Befunde und Funde auftreten. Ein entsprechender allgemeiner Hinweis zur Vorgehensweise ist im Bebauungsplan enthalten.

6. Sonstige städtebauliche Planungen mit Ratsbeschlüssen

6.1 Einzelhandelskonzept

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept[7] der Stadt Marl (EHZK 2017) wurde der historische Ortskern Polsum als Nahversorgungszentrum abgegrenzt. Der bestehende Rewe Supermarkt fungiert für den Ortsteil Polsum innerhalb des Versorgungszentrums als Magnetbetrieb, für den bereits 2017 eine Erweiterung empfohlen wurde.

In Folge wurde eine Stellungnahme zur Anpassung des zentralen Versorgungsbereiches als Teilfortschreibung des Marler Einzelhandelskonzeptes (Februar 2023)[8] erarbeitet. Die Stellungnahme kommt zu der Empfehlung, die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs eng an den Bestandsbetrieben zu orientieren. Für die geplante Verlagerung wird eine Öffnung auf Höhe des Straßenzuges Am Alten Kotten vorgesehen und der Bereich des geplanten Marktes in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Der Standort des heutigen Rewe Marktes wird nach der Empfehlung der Stellungnahme als Potenzialstandort dargestellt.

Der Altstandort befindet sich gemäß der Teilfortschreibung nunmehr außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, so dass keine nah- oder zentrenrelevante einzelhandelsbezogene Nutzung stattfinden soll. Das Ziel wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207 der Stadt Marl für den Bereich Kolpingstraße (Verbrauchermarkt Feldmann) sichergestellt.

Für die Verlagerung und Neuplanung des Marktes wurde zudem eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse gem. § 11 Abs. 3 BauNVO[9] erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass der Vorhabenstandort gemäß Teilfortschreibung EHZK Marl 2023 innerhalb des Nahversorgungszentrums Polsum liegt und somit insbesondere durch die geplante Verbindung des Marktes mit ergänzender Wohnbebauung sowie dem direkten fußläufigen Anschluss über die Straße Am Alten Kotten eine städtebaulich integrierte Lage aufweist. Die Verträglichkeitsanalyse kommt des Weiteren zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben konform zu den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes Marl 2017 (Stand Teilfortschreibung 2023) ist. Städtebaulich negative Auswirkungen seien demnach durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung in den sonstigen Lagen des Untersuchungsraumes i.S. des §

---

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

8 Stellungnahme zur Anpassung des zentralen Versorgungsbereichs Polsum als Teilfortschreibung des Marler Einzelhandelskonzeptes, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, Februar 2023, durch den Rat der Stadt Marl am 15.06.2023 beschlossen

9 Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Verlagerung/Erweiterung eines REWE-Marktes in Marl-Polsum, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt+Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, Dortmund, Juli 2024

11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten. Das Planvorhaben erscheint, nach Einschätzung des Gutachtens, kongruent zur landesplanerischen Zielstellung 6.5.-1 und 6.5.-3 sowie auch 6.5.-2, da der Vorhabenstandort innerhalb des Nahversorgungszentrum Polsum liegt.

7. Sonstige Planungen und Vorgaben

7.1 Kinder- und Jugendbeteiligung/ Anwohnerbeirat

Der Rat der Stadt Marl hat in seiner Sitzung am 27.09.2018 beschlossen, die Belange von Kindern und Jugendlichen in allen bedeutsamen Projekten der Stadt- und Verkehrsplanung durch intensivere Beteiligungsverfahren einzubinden. Das vorliegende Planvorhaben dient dem Ziel, das Nahversorgungszentrum Polsum zukunftsfähig zu sichern und eine fußläufige Anbindung an den Ortskern zu schaffen. Des Weiteren sollen Wohnraumangebote geschaffen werden. Eine gesonderte Beteiligung für Kinder und Jugendliche neben den formalen Beteiligungsschritten im Bauleitplanverfahren wird daher nicht durchgeführt.

7.2 Klimaanalyse RVR

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die unter anderem auch umweltschützende Anforderungen umfasst. Die Stadtentwicklung soll insbesondere den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern.

In der Klimaanalysekarte des RVR[10] wird der Änderungsbereich aufgrund der heute bereits bestehenden gemischten Nutzungen verschiedenen Klimaten zugewiesen. Während der nördliche Teil des Änderungsbereiches als Stadtrandklima dargestellt wird, werden mittig gelegene Flächen dem Gewerbe- / Industrieklima zugeordnet. Der südliche Änderungsbereich wird als Freilandklima dargestellt. Im Südosten des Änderungsbereichs ist das Stadtklima vorherrschend. Entsprechend heterogen ist beispielsweise der Versiegelungsgrad und die sommerliche Aufheizung. Die Empfehlungen der Planungshinweiskarte[11] betreffen mit Blick auf die teils deutlich anthropogen vorbelasteten Flächen die vorliegende Planung und werden durch entsprechende grünordnerische Vorgaben soweit möglich berücksichtigt (vgl. Kap. 9.7).

7.3 Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung[12] der Stadt Marl gilt grundsätzlich auch für Bäume innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen. Dies gilt für die im Bebauungsplan als anzupflanzen festgesetzten Einzelbäume. Die Anforderungen an den Schutz dieser

[10] Klimaanalysekarte der Stadt Marl, Regionalverband Ruhr, Referat 20 Klima und Umweltschutz, Essen, August 2021

[11] Planungshinweiskarte der Stadt Marl, Regionalverband Ruhr, Referat 20 Klima und Umweltschutz, Essen, August 2021

[12] Satzung zum Schutze des Gehölzbestandes in der Stadt Marl (Baumschutzsatzung) vom 16.05.2023

Bäume sowie die Ersatzpflanzung für abgängige Bäume regeln sich nach der Baumschutzsatzung, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Auch auf alle anderen Bäume im Plangebiet, die aufgrund ihrer Größe unter die Baumschutzsatzung fallen, ist die Satzung vollumfänglich anzuwenden.

7.4 Spielplatzsatzung

Die Spielplatzsatzung der Stadt Marl[13] regelt die Beschaffenheit und Größe von Kinderspielflächen für Kleinkinder, die gem. Landesbauordnung § 8 (2) bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen als Einzelanlagen auf dem Grundstück bereitzustellen sind oder als Gemeinschaftsanlagen in unmittelbarer Nähe des Grundstücks bereitgestellt werden. Da im Plangebiet ein Gebäude mit acht Wohnungen vorgesehen ist, sind die Inhalte der Satzung zu berücksichtigen. Demnach muss die Größe der nutzbaren Spielfläche mindestens 35 qm betragen. Die Spielfläche ist im Vorhaben- und Erschließungsplan auf dem Grundstück des Mehrfamilienhauses dargestellt. Die konkrete Ausgestaltung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

7.5 Starkregengefährdung

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen. Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurden geprüft und bestätigt. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Nach der Starkregengefährdungskarte der Stadt Marl besteht im nördlichen Teil des Änderungsbereichs ein Gefährdungsniveau hinsichtlich einer Gefahr der Überflutung durch Starkregenereignisse. Dies betrifft den Bereich der im Bebauungsplan als private Grünfläche erhalten bleiben soll. Die Einstauhöhen betragen demnach hier bis zu 100 cm. Einstauhöhen bis zu 50 cm und in geringeren Teilen bis zu 100 cm werden des Weiteren für den westlichen Bereich des Plangebiets dargestellt. Hier soll jedoch das Geländeniveau im Zuge der Planung des Lebensmittelmarktes und des in diesem Bereich geplanten Stellplatzes um bis zu 80 cm bis 150 cm zum heutigen Niveau angehoben werden. Zur Regenwasserentwässerung und -versickerung wurde ein entsprechendes Gutachten erarbeitet.

7.6 Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Stadt Marl[14] regelt nutzungsbezogen die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Fahrradabstellplätze sowie deren Ausgestaltung. Da der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen zur Anzahl und Ausgestaltung der

[13] Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Kinderspielflächen für Kleinkinder in der Stadt Marl vom 03.02.1986

[14] Satzung über die Herstellung und Bereitstellung von Stellplätzen für Personenkraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder in Marl vom 30.10.2018

Stellplätze und Fahrradabstellplätze trifft, ist die Stellplatzsatzung vollumfänglich anzuwenden.

8. Städtebauliches Konzept

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Konzeption wurden drei Varianten eines städtebaulichen Rahmenplans erarbeitet, die in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB zur Diskussion gestellt wurden. Dabei sprach sich die deutliche Mehrheit der interessierten Bürgerschaft positiv für die im folgenden erläuterte Variante aus.

Der geplante Rewe-Supermarkt mit einem Bäckerei-Café soll im Westen der Plangebietes parallel zur Buerer Straße platziert werden, so dass die erforderliche Stellplatzanlage für 95 Stellplätze zwischen Gebäude und Buerer Straße angeordnet werden kann. Die Anlieferungszone soll nördlich des Gebäudes in eingehauster Form vorgesehen werden. Der Eingang des Marktes und das Bäckerei-Café ist im Süden des Baukörpers geplant. Auftretende Emissionen der Parkplatznutzer sowie des Anlieferverkehrs können durch den länglichen, Nord-Süd ausgerichteten Baukörper für die bestehende und geplante Wohnbebauung abgeschirmt werden.

Der zur Verfügung stehende Raum zwischen Rewe-Markt und bestehender Bebauung der Straße Brüggenpoth und Am Alten Kotten soll für eine Ergänzung des Wohnangebotes genutzt werden. Vorgesehen sind acht Wohnungen in einem Mehrparteienhaus sowie 5 Einfamilienhäuser in Form von Doppelhäusern und einem freistehenden Einfamilienhaus. Das Mehrparteiengebäude und das südliche Einfamilienhaus sind als zweigeschossige Baukörper mit Flachdach geplant. Das Mehrparteienhaus erhält zudem ein Staffelgeschoss. Die Höhen orientieren sich an den Trauf- und Firsthöhen der benachbarten Bebauung der Straße Brüggenpoth. Die Flachdächer sollen mit einem Gründach für Regenwasserretention sowie einer Photovoltaikanlage zur Energieversorgung versehen werden. Die nördlichen Doppelhäuser sind mit Satteldächern geplant, die sich der Gestaltung der umgebenden Bebauung anpassen sollen. Der Rewe-Markt soll als eingeschossiger Baukörper mit Flachdach gestaltet werden. Das Dach soll als Beitrag zur Regenwasserretention extensiv begrünt werden. Gleichzeitig wird die Dachfläche zur Aufstellung einer Photovoltaikanlage genutzt.

Die Erschließung der Stellplatzanlage und der geplanten Wohngebäude soll von der Buerer Straße aus erfolgen. Hierfür wird im Bereich der Buerer Straße aus Fahrtrichtung Nord eine Linksabbiegerspur eingerichtet. Im südlichen Teil des Plangebiets erfolgt die Ein- und Ausfahrt. Ein separater Fuß- und Radweg wird südlich der Ein- und Ausfahrt vorgesehen. Die Fahrtrasse soll im weiteren Verlauf den Eingang des Marktes und des Bäckerei-Cafés passieren, um dann nach Norden in eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit abzubiegen, von der die Wohngebäude – unter anderem durch eine kleinere private Stichstraße - erschlossen werden.

Zwischen Straßenfläche und der Ostfassade des Marktes sind die für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Marktes erforderlichen Stellplätze, sowie öffentliche Stellplätze und Stellplätze der Wohngebäude angeordnet. Ein Teil der Stellplätze der Einfamilienhäuser sind als Garagen am nördlichen Rand der Wendefläche vorgesehen.

Die an der südlichen Grenze des Plangebiets verlaufende Straße ist ab der Einmündung des Wohnweges bis zur Straße Am Alten Kotten als Fuß- und Radwegeverbindung geplant, um eine optimale Anbindung an den Ortskern sicher zu stellen. Von Vorteil für die Erreichbarkeit aus dem Ortskern ist zudem die Lage des Markteingangs sowie das hier angeordnete Bäckerei-Café mit Café-Terrasse.

Die Stellplatzanlage soll zur Buerer Straße hin mit einem baumbepflanzten Grünstreifen abgegrenzt werden. Weitere Bäume sind auf dem Parkplatz vorgesehen, so dass der Grünanteil auf der ansonsten versiegelten Fläche erhöht wird.

Der Bereich zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt und der bestehenden Wohnbebauung „Im Heiken“, welcher ebenfalls Teil der ehemaligen Gärtnerei ist, soll künftig als Grünpuffer dienen und somit sicherstellen, dass der Bereich weiterhin im Sinne einer städtebaulichen Ordnung genutzt werden kann. Die bestehenden Gewächshäuser sollen erhalten bleiben und privat weiterbetrieben werden. Des Weiteren ist die Fläche aus entwässerungstechnischer Sicht für das Vorhaben relevant, da hier die Entsorgungsleitung verlegt werden müssen, um an den Kanal „Im Heiken“ anzuschließen.

9. Inhalt des Bebauungsplanes

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- Art der baulichen Nutzung „Sonstiges Sondergebiet“

Entsprechend dem o.g. Planungsziel und dem konkret geplanten Vorhaben wird die Art der baulichen Nutzung im westlichen Teil des Plangebiets als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung Buerer Straße“ festgesetzt und dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.950 m². Innerhalb der Gesamtfläche sind Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.800 m² sowie weitere Konzessionäre mit einer Fläche von max. 150 m² zulässig. Konkret geplant ist die Integration einer Bäckerei und einer Lotto Toto/Zeitschriften/Tabak-Verkaufsstelle. Die entsprechende Begrenzung der Sortimente der kleinen Geschäfte wird durch Festsetzung definiert (siehe Seite 17). Um die Besetzung der Flächen der Konzessionäre flexibel zu halten und spätere Neuvermietungen zu vereinfachen, wird statt der derzeit vorgesehenen Nutzungen wie Bäckerei und Lotto/Toto/Zeitschriften/Tabak-Verkaufsstelle der Begriff Konzessionäre verwendet und festgesetzt. In diesem Fall werden Konzessionäre als Mieter kleinerer Flächen definiert. Die Art der Sortimente wird die durch die entsprechende Festsetzung konkretisiert.

Der geplante Standort liegt nach der Teilfortschreibung des Marler Einzelhandelskonzeptes innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Polsum. Die Verträglichkeitsanalyse belegt die Konformität des geplanten Vorhabens mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes sowie den landesplanerischen Zielstellungen (siehe 6.1).

Um sicherzustellen, dass von der geplanten Einzelhandelsnutzung keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Marl und den Nachbarkommunen ausgehen, werden ergänzende Regelungen zur Zulässigkeit von Kern- und Randsortimenten getroffen und in den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Insbesondere soll der Zweck der Nahversorgung gesichert werden. Hierfür werden gesonderte Festsetzungen für die Sortimente des geplanten Lebensmittelmarktes getroffen:

Sortimente	Verkaufsfläche in m²
Nahrungs- und Genussmittel	max. 1.420
Drogerie- und Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel	max. 180
Randsortimente	max. 200
Gesamt	**max. 1.800**

Der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente laut Marler Liste an der Verkaufsfläche werden nur als Randsortimente zugelassen und der Anteil an der Verkaufsfläche auf maximal 10% begrenzt. Die zentrenrelevanten Sortimente Laut Marler Liste werden in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Innerhalb der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche sind 150 m^2 Verkaufsfläche für Konzessionäre vorgesehen. Derzeit geplant ist eine Bäckerei und eine Lotto/Toto/Tabak/Zeitschriften-Verkaufsstelle. Um die Sortimente der Konzessionäre zu regeln, werden hierfür gesonderte Festsetzungen getroffen:

Sortimente	Verkaufsfläche in m²
Nahrungs- und Genussmittel	max. 100
Sonstige Sortimente	max. 50
Gesamt	**max. 150**

Aufgrund der geringen Größe von 50 m^2 Verkaufsfläche der „Sonstigen Sortimente“ werden hier keine gesonderten Festsetzungen zum Anteil der zentrenrelevante Sortimente getroffen.

Um ein klimafreundliches, durch erneuerbare Energien gestütztes Energiekonzept für die Gebäude zu ermöglichen, sind basierend auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan außerdem Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie zulässig.

- Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“

Entsprechend dem konkret geplanten Vorhaben wird im östlichen Teil des Plangebietes als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um innerhalb des Plangebiets keine weiteren Nutzungen anzusiedeln, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen und damit zu einer übermäßigen Belastung der angrenzenden Straßen sowie zu weiteren Beeinträchtigung der Wohnruhe durch zusätzliche Verkehre führt.

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird zur Sicherung des konkreten Planungsziels gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass hinsichtlich der festgesetzten Art der Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

- Maß der baulichen Nutzung im „Sonstiges Sondergebiet“

Das festgesetzte Vorhabengebiet entspricht den für das Vorhaben (Baukörper zzgl. der erforderlichen Stellplatz- und Erschließungsflächen) notwendigen Flächen, die durch die entsprechenden Festsetzungen (z.B. überbaubare Fläche, Fläche für Stellplatzanlagen) gesichert werden. Maßnahmen zur Verringerung der Versiegelungsgrades werden durch Festsetzungen von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie durch Festsetzungen zur Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster für die Stellplätze getroffen, so dass die Festsetzung einer Grundflächenzahl für das Sonstige Sondergebiet entbehrlich wird.

Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet bereits heute eine hohe Versiegelung aufweist und im Umfeld des Plangebietes Siedlungsstrukturen geringer Dichte zu finden sind, werden durch die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Boden und das Kleinklima im Umfeld des Plangebietes ausgelöst.

Da das Vorhaben durch die festgesetzten überbaubaren Flächen und dessen Kubatur durch die maximale Gebäudehöhe eindeutig definiert wird, ist die Festsetzung einer Geschossflächen- bzw. Baumassenzahl nicht erforderlich.

Baukörperhöhe

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird mit einem geringen Spielraum für die spätere Bauausführung für das Plangebiet eine maximale Baukörperhöhe als Oberkante der baulichen Anlagen festgesetzt. Im Sinne der planungsrechtlichen Eindeutigkeit wird die zulässige Maximalhöhe des Marktgebäudes im Bebauungsplan mit 60,50 m über Normal Höhe Null (NHN) festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf das künftige Geländeniveau einer Baukörperhöhe von max. 7,50 m. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für untergeordnete Bauteile (z.B. technische Aufbauten für Klima- und Kältetechnik, Werbeanlagen) um bis zu 1,0 m wird zugelassen, um die entsprechenden Anlagen flexibel einzurichten.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Vorhaben wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im konkreten Fall wird hiermit definiert, dass eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m entsprechend dem geplanten Gebäude grundsätzlich zulässig ist. Des Weiteren ist eine grenzständige Bebauung zur nördlichen Grundstücksgrenze als Fortführung des Lärmschutzes zwingend erforderlich und mit einer Baulinie festgesetzt. Im Bereich des Parkplatzes wird der Lärmschutz durch eine Lärmschutzmauer sichergestellt. Diese wird ohne Abstand an das Gebäude geführt. Die Eintragung einer Baulast entlang der Grundstücksgrenze ist im Rahmen des Grunderwerbs zu veranlassen.

Außer der nördlichen Baulinie werden die übrigen Begrenzungen der überbaubaren Fläche im Sonstigen Sondergebiet entsprechend dem konkreten Vorhaben mit Baugrenzen festgesetzt, wobei die Baugrenzen einen geringen Spielraum im Hinblick auf die spätere Realisierung des Vorhabens ermöglichen. Die östliche Fassade des Gebäudes ist mit einer Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas und ansprechenden Gestaltung der weitgehend geschlossenen Fassade zur Wohnbebauung geplant. Für die Pflanzflächen und konstruktiven Elemente der begrünten Fassade ist ein schmaler Streifen jenseits der Baugrenze vorgesehen, so dass festgesetzt wird, dass für die konstruktiven Elemente der Begrünung und die Begrünung selbst eine Überschreitung der Baugrenze zulässig ist. Zu den festgesetzten Stellplätzen des Allgemeinen Wohngebietes zwischen der östlichen Marktfassade und der öffentlichen Verkehrsfläche kann die erforderliche Abstandsfläche nicht eingehalten werden, so dass auch hier die Eintragung einer Baulast im Rahmen des Grunderwerbs zu veranlassen ist.

- Maß der baulichen Nutzung im „Allgemeinen Wohngebiet“

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes entsprechend dem geplanten Vorhaben mit 0,4 festgesetzt, um die städtebauliche Dichte der geplanten Bebauung an die der bestehenden Bebauung im Osten anzupassen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Erreichen bzw. das Überschreiten der Orientierungswerte gemäß BauNVO nicht möglich ist.

Baukörperhöhe und Geschossigkeit

Es wird entsprechend dem Vorhaben sowie der umgebenden städtebaulichen Struktur für alle geplanten Wohngebäude eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Für die nördlich liegenden Gebäude mit Satteldach wird eine maximale Firsthöhe und eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Die Firsthöhe von 62,50 m NHN entspricht dabei einer Höhe von 10,0 m und die Traufhöhe von 59,50 m NHN einer Höhe von 7,0 m.

Für das Mehrparteienhaus wird aufgrund des geplanten Staffelgeschosses eine maximale Gebäudehöhe von 62,50 m NHN festgesetzt. Dies entspricht der Firsthöhe der nördlichen Doppelhäuser und damit einer Höhe von 10,0 m.

Das südliche Einfamilienhaus wird ohne Staffelgeschoss geplant, so dass hier eine maximale Gebäudehöhe von 59,50 m NHN festgesetzt wird, was einer Höhe von 7,0 m entspricht.

Die festgesetzten Höhen entsprechen den Höhen der umgebenden Bebauung, so dass negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung nicht zu erwarten sind.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Um die Wohngebäude an die Bauweise der Umgebung anzupassen, wird eine offene Bauweise festgesetzt. Des Weiteren wird die künftige Bebauung durch die festgesetzten überbaubaren Flächen, die entsprechend dem konkreten Vorhaben festgesetzt wurden, eindeutig definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen relativ eng gefasst, um die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu gewährleisten.

- Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Damit wird gewährleistet, dass die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Marl erforderlichen Stellplätze sich städtebaulich verträglich im Sinne des Gesamtkonzeptes eingliedern. Für den Bereich der Einzelhandelsnutzung wird eindeutig festgelegt, in welchem Bereich die geplanten Stellplätze vorgesehen werden.

Für die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze GSt^1 und GSt^2 wird eine Zuordnung zu den Allgemeinen Wohngebieten WA^1 und WA^2 vorgenommen, um eine eindeutige Zugehörigkeit der Stellplätze sicherzustellen. Ebenfalls wird eine Zuordnung der Fläche für Gemeinschaftsgaragen GGa zum Allgemeinen Wohngebiet WA^1 festgesetzt.

Da die konkrete Lage der Notausgänge des Einzelhandelsgebäudes noch nicht abschließend festgelegt werden konnte, wird durch die Festsetzung, dass innerhalb der mit GSt^1 und GSt^2 gekennzeichneten Stellplatzfläche maximal zwei Notausgänge des

Marktgebäudes mit einer jeweiligen maximalen Breite von 2,0 m zulässig sind, sichergestellt, dass diese nachträglich integriert werden können. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze kann auch mit den möglichen Notausgängen nachgewiesen werden.

Des Weiteren wird für die Stellplatzanlage im Sonstigen Sondergebiet festgesetzt, dass Nebenanlagen für das Abstellen von Einkaufswagen sowie für Ladeinfrastruktur und Wertstoffcontainer zulässig sind. Die Anzahl und Lage der genannten Anlagen können im Rahmen der fortschreitenden Planungen somit sinnvoll vorgesehen werden. Auch spätere Änderungen der Lage der genannten Anlagen kann hierdurch flexibel gehandhabt werden.

Für die Stellplatzanlage im Sonstigen Sondergebiet wird zudem festgesetzt, dass eine Überdachung durch Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik) unzulässig ist. Grund hierfür ist das Ziel möglichst viel Regenwasser vor Ort zurückzuhalten. Hierfür werden weitere Festsetzungen getroffen, wie das Anpflanzen von Bäumen und die Verwendung von versickerungsfähigem Oberflächenmaterial für die Stellplätze, so dass die Stellplatzfläche insgesamt dazu dient, das Regenwasser zu einem gewissen Teil aufzunehmen und zwischenzuspeichern. Durch eine Überdachung der Fläche und Ableitung des Regenwassers wäre das Ziel nicht zu erreichen. Des Weiteren wären durch eine Überdachung des Stellplatzes mit Photovoltaikelementen Baumpflanzungen ausgeschlossen, da diese die Anlage verschatten würden. Die Bäume wiederum dienen dazu das Mikroklima im Stellplatzbereich zu verbessern, Kühlung durch Verdunstung und Schattenwurf zu fördern. Die Anlage zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie wird stattdessen großflächig auf dem Flachdach des geplanten Lebensmittelmarktes vorgesehen.

Für Werbeanlagen der Einzelhandelsnutzungen wird festgesetzt, dass diese nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind, so dass übermäßige Werbeanlagen außerhalb der Gebäude vermieden werden.

- Private Grünfläche

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Wie unter Punkt 1 „Anlass zur Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes“ und unter Punkt 8 „Städtebauliches Konzept“ beschrieben, wird die Fläche in den Bebauungsplan einbezogen, da diese unter anderem für die entwässerungstechnische Erschließung benötigt wird. Die erforderlichen Flächen für die Entwässerung des Vorhabens werden als Leitungsrecht im Bereich der privaten Grünfläche festgesetzt. Des Weiteren soll jedoch auch sichergestellt werden, dass der verbleibende Bereich der ehemaligen Gärtnerei als Puffer zwischen Vorhaben und nördlicher Bestandsbebauung dient. Dies wird durch die Festsetzung als private Grünfläche gewährleistet. Um einen Erhalt der vorhandenen Gewächshäuser zu ermöglichen und gleichzeitig eine übermäßige Versiegelung im Bereich der privaten Grünfläche zu vermeiden, wird eine Festsetzung zum maximalen Versiegelungsgrad aufgenommen. Demnach darf der Versiegelungsgrad maximal 45% in Bezug auf die Gesamtfläche der privaten

Grünfläche betragen. Dies entspricht dem heutigen Zustand an baulichen Anlagen und Wegen innerhalb des als private Grünfläche festgesetzten Bereichs.

9.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Fassadenbegrünung

Als Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird die Festsetzung getroffen, dass die östliche Fassade des Lebensmittelmarktes vollflächig zu begrünen ist. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Türen- und Fensteröffnungen. Die Begrünung der nach Osten weitgehend geschlossenen Rückfassade des Marktes soll zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Förderung von Regenwasserretention und -verdunstung dienen. Fassadenbegrünungen können zur Kühlung beitragen und bieten Lebensraum für Tiere. Des Weiteren bietet die Begrünung eine optische Aufwertung der Rückfassade für die künftigen Anwohner. Um die genannten Aspekte langfristig zu gewährleisten, ist die Fassadenbegrünung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für die Anpflanzung wird ein 80 cm breiter Pflanzstreifen entlang der Fassade angelegt. Für die konstruktiven Elemente der Fassadenbegrünung sowie die Pflanzen selbst ist eine Überschreitung der Baugrenze zulässig.

- Dachbegrünung

Als weitere Maßnahme wird festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich Flachdächer flächendeckend mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit heimischen standortgerechten Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ist zugelassen. Hierfür sind die Elemente aufzuständern. Die Anlage der begrünten Flachdächer ist ebenfalls eine wesentliche Maßnahme zur Regenwasserretention und Verzögerung des Regenwasserabflusses. Des Weiteren wirken im Zuge des Klimawandels die Kühlungseffekte durch Verdunstung einer Aufheizung entgegen.

- Reduktion von Versieglung

Zur Reduktion der Flächenvollversiegelung und Erhöhung der Regenwasserretention und -verdunstung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Stellplätze im gesamten Geltungsbereich mit einem versickerungsfähigen Material zu belegen sind. Das großporige Pflastermaterial dient dazu, Wasser zu speichern und in einem gewissen Umfang zu versickern.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt, dass Versiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind und nichtbepflanzte Steingärten nicht zulässig sind, so dass Regenwasser auch innerhalb der privaten Vegetationsflächen versickert, retendiert und verdunstet werden kann.

9.3 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- Lärmschutz

Die Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung[15] gutachterlich geprüft (siehe auch 10.6).

Als Ergebnis wurden Empfehlungen für Festsetzungen getroffen, die im Bebauungsplan aufgenommen wurden. Die Lärmpegel werden im Bebauungsplan gekennzeichnet sowie eine entsprechende Festsetzung zur Anforderung an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1 auf Empfehlung des Gutachtens aufgenommen. Der Nachweis zur Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Des Weiteren wird als Lärmschutzmaßnahme an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand in der Fortführung der Gebäudeflucht mit einer Höhe von 55,3 m NHN (entspricht einer Höhe von 3,0 m) festgesetzt. Für die grenzständige Bebauung der Gebäudeflucht und der Lärmschutzmauer ist eine entsprechende Baulast einzutragen.

Da von Luftwärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbaren Anlagen nicht unerhebliche Geräuschemissionen ausgehen, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Hinweis zu dieser Thematik aufgenommen. Es wird hier darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung solcher Anlagen sicherzustellen ist, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an den schutzbedürftigen Räumen der benachbarten Wohngebäude gemäß DIN 4109-1 eingehalten werden müssen. Dabei muss auch berücksichtigt werden, dass in einem Wohngebiet in der Regel mehrere solcher Anlagen auf einen Immissionswert einwirken. Für den Fall, dass die zu errichtende Anlage an den schutzbedürftigen Räumen der benachbarten Wohngebäude (Einwirkungsbereich) nachweislich einen um 6 dB(A) abgesenkten Immissionsrichtwert [49 dB(A) tags, 34 dB(A) nachts] einhält, ist die Zusatzbelastung durch die Anlage als nicht relevant zu bewerten und es bedarf keinen weiteren Nachweis. Alternativ wird darauf hingewiesen, dass der Nachweis, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung im Einwirkungsbereich die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden, durch ein Sachverständigengutachten erbracht werden kann.

9.4 Gestalterische Regelungen und Festsetzungen

Die Gestaltung des geplanten Marktes und der Wohngebäude sind im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert dargestellt und wird über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung des Gebäudes sind daher weitgehend entbehrlich.

---

[15] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren für einen Rewe-Markt sowie Wohnbebauung an der Buerer Straße in Marl, Peutz Consult GmbH, 22.08.2024

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird zur Klarstellung zusätzlich zu den o.g. Vereinbarungen Festsetzungen zur Dachform im Allgemeinen Wohngebiet aufgenommen. Im nördlichen Bereich sollen Gebäude mit Satteldach entstehen, die mit maximalen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt werden. Im südlichen Teil des Allgemeinen Wohngebiets sind zwei Gebäude mit Flachdach geplant, welches hier entsprechend ebenfalls festgesetzt wird und damit auch die Dachbegrünung sichergestellt wird.

Zur Sicherung der Gestaltung der Garten- und Vorgartenbegrenzungen wird eine Festsetzung zur Höhe und Art der Einfriedungen getroffen. Demnach sind Einfriedungen als lebende Hecken sowie als Zäune, die durch Hecken hinterpflanzt sind, zulässig. Anderweitige Sichtschutzanlagen sind auf eine Gesamtlänge von 3,0 m je Grundstück begrenzt, so dass insgesamt die Einfriedung durch Hecken vorherrschen wird. Die Höhe wird auf max. 1,80 m festgesetzt. Hierdurch wird dem Bedürfnis nach Sichtschutz im privaten Gartenbereich nachgekommen.

9.5 Erschließung

Die Berechnung der durch die neue Bebauung zu erwartenden zusätzlichen Verkehre und deren Auswirkungen auf die benachbarten Knotenpunkte erfolgte durch eine entsprechende gutachterliche Untersuchung[16]. Das Gutachten ging noch von der Planung von 37 Wohneinheiten und einem Gebäude von Seniorenwohnungen aus, so dass von einem höheren Einwohnerverkehr ausgegangen wurde. Im Zuge der Konkretisierung wurde die Anzahl der Wohneinheiten verringert, so dass nunmehr von einem geringeren Verkehrsanteil durch die Wohnnutzungen ausgegangen werden kann. Des Weiteren wurde im Gutachten die Machbarkeit der neuen Anbindung an die Buerer Straße geprüft und konkrete Vorschläge für die Zufahrtsanordnung gemacht.

Für die verkehrstechnische Erschließung wurde ein entsprechender Fachbeitrag erstellt[17], in welchem auch die neue Anbindung planerisch weiter vertieft wurde.

Die Erschließung des Plangebietes sowohl für den Kunden- als auch für den Anlieferungsverkehr und die Wohnbebauung erfolgt von der Landesstraße L608 Buerer Straße aus über eine entsprechend neu zu erstellende Zufahrt. Für einen möglichst störungsfreien Verkehrsablauf wird ein Linksabbiegerstreifen für diese Zufahrt vorgesehen, so dass in diesem Zusammenhang umfangreiche Umbaumaßnahmen an der Buerer Straße erforderlich werden.

- Öffentliche Verkehrsfläche

[16] Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau eines SB-Marktes in Marl, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, 26.05.2023

[17] Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 262 der Stadt Marl, Fachbeitrag verkehrstechnische Erschließung in Marl, ISO Ingenieurbüro GmbH & Co. KG, August 2024

Zur Sicherstellung der Erschließung wird der Bereich der Buerer Straße, welcher baulich verändert wird, in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Zu- und Abfahrt von der Buerer Straße erfolgt im südwestlichen Bereich des Plangebietes. Für die Ein- und Ausfahrt ist jeweils ein Fahrstreifen vorgesehen, die durch Markierungen getrennt sind. Südlich der Ein- und Ausfahrt wird ein durch Straßenbegleitgrün separierter Fuß- und Radweg geführt.

Die Zufahrt ins Plangebiet, von der aus auch die Stellplatzanlage der Einzelhandelsnutzungen erschlossen wird, wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Ab Höhe des Marktgebäudes wird die weitere Erschließung bis zum Wendehammer als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ im östlichen Plangebietsbereich wird als 7,0 m breite Stichstraße angelegt, welche in einer Wendeanlage mündet. Die Wendeanlage stellt mit einem Wendekreisradius von 9,0 m sicher, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug in drei Zügen wenden kann.

Ein kleinerer Teil der öffentlichen Verkehrsfläche im nordwestlichen Randbereich der Wendeanlage mit der Zweckbestimmung „Mülltonnenaufstellbereich“ dient dazu eine Fläche festzulegen, die für die Aufstellung aller Mülltonnen der Doppelhäuser freigehalten wird. Das Wenden der Müllfahrzeuge kann sichergestellt werden.

Im Osten schließt die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ an die Straße „Am Alten Kotten“ an. Diese Verbindung ist als Notablauf und in Ausnahmefällen für Müll- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen. Das reguläre Befahren durch Kraftfahrzeuge wird durch entsprechende Poller verhindert.

- Private Verkehrsfläche

Die für die Erschließung der nördlichen Wohngebäude dienende rund 37,0 m lange und 6,0 m breite Stichstraße ist als private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

- Öffentliche Stellplätze

Vier öffentliche Parkplätze für Besucher werden, gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Marl, entlang der östlichen Fassade des Lebensmittelmarktes nachgewiesen und als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkplätze“ festgesetzt.

- Private Stellplätze

Entlang der östlichen öffentlichen Erschließungsstraße werden neben den vier öffentlichen Stellplätzen weitere vier Stellplätze für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der

Einzelhandelseinrichtungen sowie vier Stellplätze für das geplante Mehrfamilienhaus und nochmals vier für die nördlichen Doppelhaushälften nachgewiesen. Weitere acht Stellplätze für das Mehrfamilienhaus sind im Vorbereich des Gebäudes geplant, die von der privaten Verkehrsfläche aus erschlossen werden. Die Stellplätze für das südliche Einfamilienhaus sind in Form von Garagen auf dem Grundstück vorgesehen. Für die nördlichen 4 Doppelhaushälften sind Gemeinschaftsgaragen an der nördlichen Begrenzung der Wendelanlage festgesetzt. Die Garagen werden nicht unmittelbar von der Wendeanlage aus erschlossen, sondern gegenübergestellt durch eine private Erschließungsfläche. Die Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen sind den Allgemeinen Wohngebieten entsprechend eindeutig zugeordnet.

- Ein- und Ausfahrten

Im Bereich der Landessstraße L 608 „Buerer Straße“ ist bis auf den Bereich der Einmündung der öffentlichen Verkehrsfläche ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

9.6 Ver- und Entsorgung

- Entwässerung

Für die Entwässerungsplanung wurde ein entsprechender Fachbeitrag „Entwässerung“ erstellt[18]. Die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem, so dass Schmutz- und Regenwasser in getrennten Leitungssystemen gefasst und zu den Anschlusspunkten an die vorhandene öffentliche Trennkanalisation geführt wird. Dabei wird das öffentliche Straßenflächenwasser in das städtische Kanalsystem eingeleitet, das Niederschlagswasser der Privatflächen wird in privaten Anlagen dezentral versickert. Gemäß durchgeführter Voruntersuchungen stehen der Schmutzwasserkanal und der Regenwasserkanal „Im Heiken“ für einen Anschluss zur Verfügung. Um den Bau und die Instandhaltung der Schmutz- und Regenwasserwasserkanäle sicherzustellen, werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. Leitungsrechte im Bereich des Sondergebietes, der privaten Verkehrsfläche und im Bereich der privaten Grünfläche festgesetzt.

- Schmutzwasserentwässerung

Für die Gebäude im Sonstigen Sondergebiet sowie im allgemeinen Wohngebiet wird ein separater Schmutzwasserkanal errichtet und über die private Grünfläche bis zum derzeitigen Endschacht der öffentlichen Kanalisation „Im Heiken“ geführt und dort angeschlossen.

- Regenwasserentwässerung

Wie im Fachbeitrag erläutert, wird geplant, die Entsorgung des Niederschlagswassers der öffentlichen und privaten Flächen getrennt vorzusehen.

---

[18] Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 262 der Stadt Marl, Fachbeitrag entwässerungstechnische Erschließung, ISO Ingenieurbüro GmbH & Co. KG, August 2024

Das anfallende Regenwasser der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche wird über einen separaten Regenwasserkanal beginnend in der Wendeanlage im östlichen Plangebiet über das Sonstige Sondergebiet abgeleitet und dem Regenwasserkanal „Im Heiken“ gedrosselt zugeführt. Eine Drosselung ist erforderlich, da der vorhandene Kanal nur begrenzt aufnahmefähig ist. Für die gedrosselte Einleitung wird im Bereich der Fahrbahn der Stellplatzanlage im Sonstigen Sondergebiet ein Stauraumkanal vorgesehen.

Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll dezentral versickert werden. Hierfür sollen möglichst flache Rigolenanlagen genutzt werden, die in folgenden Bereichen vorgesehen werden:

- Einfamilien- und Doppelhäuser: Innerhalb der Gartenflächen
- Mehrfamilienhaus: Unterhalb der Stellplätze im Vorgartenbereich
- private Verkehrsfläche: Unterhalb der Verkehrsfläche
- Garagenanlage Wendehammer: Unterhalb der Erschließungsfläche

Für den Bereich des Sonstigen Sondergebiets soll ebenfalls eine zentrale oder dezentrale Rigolenanlagen im Bereich der Fahrgassen der Stellplatzanlagen vorgesehen werden. Laut Fachbeitrag „Entwässerung“[19] ist im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren die Art der entsprechenden Vorreinigung zu klären.

Zur Regenwasserrückhaltung tragen im Wesentlichen die extensiv begrünten Flachdächer bei, die einen Anteil des Regenwassers verzögert abgeben bzw. verdunsten. Auch Maßnahmen wie die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster und die Planung von Baumscheiben tragen zu diesem Effekt bei.

- Überflutungsnachweis

Basierend auf der geplanten Entwässerungssystematik wurden für die öffentlichen und privaten Flächen getrennte Nachweise geführt, so dass Teileinzugsgebiete gebildet wurden. Der Überflutungsnachweis kommt zu dem Ergebnis, dass entsprechendes Rückhaltevolumen in den Teilflächen im Starkregenfall vorgesehen werden kann. Im Zuge der Bauantragstellung sind die Maßnahmen zu konkretisieren.

- Strom, Wärme, Wasser

Zur Versorgung der Grundstücke mit Strom, Wasser, Telekommunikation, etc. wird eine Versorgertrasse von 1,50 m innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Südlich des Einzelhandelsgebäudes wird eine Versorgungsfläche für eine Trafostation festgesetzt.

Die Löschwasserversorgung ist über einen zusätzlichen Hydranten innerhalb des Plangebiet im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sicherzustellen.

[19] Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 262 der Stadt Marl, Fachbeitrag entwässerungstechnische Erschließung, ISO Ingenieurbüro GmbH & Co. KG, August 2024

Die Wärmeversorgung der Gebäude im Plangebiet soll durch Wärmepumpen geleistet werden.

- Müllentsorgung

Die Entsorgung des Abfalls wird durch die städtische Abfallbeseitigung vorgenommen. Die Erschließung des Plangebiets durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug kann durch die entsprechende Dimensionierung der Verkehrsflächen sichergestellt werden. Für die Sammlung der Abfallbehälter der Wohngebäude im nordöstlichen Plangebietsbereich ist eine Fläche im Bereich der Wendeanlage als Aufstellfläche am Abfuhrtag festgesetzt.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass im Bereich der Stellplatzanlage im Sonstigen Sondergebiet öffentliche Wertstoffsammelbehälter platziert werden können.

9.7 Grünordnung und Landschaftsplanung

9.7.1 Grünflächen

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Wie beschrieben, wird die Fläche benötigt, um die Entwässerung des Vorhabens durch entsprechende Leitungsrechte sicherzustellen. Die verbleibende Teilfläche der ehemaligen Gärtnerei soll als Grünfläche und somit als Puffer zwischen dem Vorhaben und der nördlichen Bestandsbebauung dienen. Die bestehenden baulichen Anlagen in diesem Bereich, wie Gewächshäuser, sollen daher erhalten werden. Um eine übermäßige Versiegelung im Bereich der privaten Grünfläche zu vermeiden, wird eine Festsetzung zum maximalen Versiegelungsgrad aufgenommen. Demnach darf der Versiegelungsgrad maximal 45% in Bezug auf die Gesamtfläche der privaten Grünfläche betragen. Dies entspricht dem heutigen Zustand an baulichen Anlagen und Wegen innerhalb des als private Grünfläche festgesetzten Bereichs.

9.7.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird die Festsetzung getroffen, dass die östliche Fassade des Lebensmittelmarktes vollflächig zu begrünen ist. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Türen- und Fensteröffnungen. Die Begrünung der nach Osten weitgehend geschlossenen Rückfassade des Marktes soll zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Förderung von Regenwasserretention und -verdunstung dienen. Fassadenbegrünungen können zur Kühlung beitragen und bieten Lebensraum für Tiere. Des Weiteren bietet die Begrünung eine optische Aufwertung der Rückfassade für die künftigen Anwohner. Um die genannten Aspekte langfristig zu gewährleisten, ist die Fassadenbegrünung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für die Anpflanzung wird ein 80 cm breiter Pflanzstreifen entlang der Fassade angelegt. Für die konstruktiven Elemente der Fassadenbegrünung sowie die Pflanzen selbst ist eine Überschreitung der Baugrenze zulässig.

Als weitere Maßnahme wird festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich Flachdächer flächendeckend mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ist zugelassen. Hierfür sind die Elemente aufzuständern. Die Anlage der begrünten Flachdächer ist ebenfalls eine wesentliche Maßnahme zur Regenwasserretention und Verzögerung des Regenwasserabflusses. Für die Sicherstellung eines Mindeststandards wird eine entsprechende Substratstärke festgesetzt. Des Weiteren wirken im Zuge des Klimawandels die Kühlungseffekte durch Verdunstung einer Aufheizung entgegen.

Zur Minimierung von Abflussspitzen und als Beitrag zur Reduzierung übermäßiger Hitzeinseln erfolgt die Festsetzung, dass im gesamten Geltungsbereich die Stellplätze innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen mit einer Pflasterung aus versickerungsfähigem Material herzustellen sind.

9.7.3 Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes wird eine Fläche (gekennzeichnet P1) zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzlisten flächendeckend zu begrünen. Für die flächendeckenden Gehölze ist eine Höhe von mind. 50 cm und max. 80 cm festgesetzt, um einerseits eine Blendwirkung von parkenden Fahrzeugen auf den Verkehr der Buerer Straße zu vermeiden und andererseits eine Eingrünung des Parkplatzes zu gewährleisten ohne dabei die Sicht innerhalb der Sichtdreiecke im Zu- und Abfahrtsbereich zu behindern. Zudem ist festgesetzt, dass innerhalb dieser Fläche mindestens 9 Laubbäume 1. Ordnung in einem Abstand von 10,0 m gem. vorliegender Pflanzliste als Einzelbäume anzupflanzen sind.

Innerhalb der Stellplatzfläche im Sondergebiet sind insgesamt 12 Laubbäume 2. Ordnung gem. vorliegender Pflanzliste als Einzelbäume anzupflanzen. Eine Verschiebung der Standorte bis zu 2,50 m ist zulässig, um eine gewisse Flexibilität im Rahmen der Umsetzung sicherzustellen. Des Weiteren ist für die Pflanzgrube der Bäume eine Mindestgröße von 6 cbm und eine Mindestbreite von 2,0 m festgesetzt, um einen ausreichenden Lebensraum für die zu pflanzenden Bäume sicherzustellen.

Für die in der Plandarstellung mit P 2 gekennzeichnete Fläche für Straßenbegleitgrün, wird festgesetzt, dass diese flächendeckend gem. Pflanzliste zu begrünen und mit mindestens 2 Laubbäumen 1. Ordnung in einem Abstand von 10,0 m bepflanzt werden muss. Aufgrund der Verkehrssicherheit hinsichtlich der Freihaltung der Sichtbeziehungen wird die Höhe der Bepflanzung mit Ausnahme der Bäume auf maximal 50 cm begrenzt. Für die zu bepflanzende Fläche für Straßenbegleitgrün, die in der Plandarstellung mit P 3 gekennzeichnet ist, wird dagegen keine Festsetzung zur Höhenbegrenzung der flächendeckenden Bepflanzung getroffen, da hier die südliche Randeingrünung begrüßt wird. Innerhalb der Fläche für Straßenbegleitgrün, die mit

P3 gekennzeichnet ist, wird zudem festgesetzt, dass mindestens 3 Einzelbäume 1. Ordnung gem. Pflanzliste in einem Abstand von mindestens 10,0 m zu pflanzen sind.

Alle Flächen mit einem Anpflanzgebot sowie die anzupflanzenden Einzelbäume sind langfristig zu pflegen, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neupflanzung mit gleichwertigen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass im Bereich der hochgradig versiegelten Bereiche Verkehrs- und Stellplatzanlagen Begrünungsmaßnahmen berücksichtigt werden, die zur Kühlung durch Verschattung und Verdunstung beitragen. Gleichzeitig dienen die Vegetationsflächen der Retention des anfallenden Regenwassers und bieten Tierarten Lebensräume.

Im Bereich der privaten Gärten im Allgemeinen Wohngebiet wird zur Sicherstellung der oben genannten Ziele die Festsetzung getroffen, dass Steingärten generell unzulässig sind. Vielmehr ist pro 300 qm Grundstücksfläche ein Baum 1. oder 2. Ordnung, wahlweise auch ein Obstbaum gem. Pflanzlisten zu pflanzen, um eine strukturreiche Begrünung der Privatgärten zu erreichen.

Pflanzliste heimische Park- oder Gartenbäume 1. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang mind. 16 cm):

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Rotbuche	Fagus sylvatica
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzliste heimische Park- oder Gartenbäume 2. Ordnung/ Obstbäume (Stammumfang mind. 12 cm):

Birke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Feldahorn	Acer campestre
Espe	Populus tremula
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuss	Juglans regia
Kulturapfel	Malus domestica
Pflaume	Prunus domestica

Wildbirne	Pyrus pyraster
Kulturbirne	Pyrus communis

Pflanzliste „Einfriedung der Grundstücke“:

Berberitze	Berberis vulgaris
Eingriffl. Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffl. Weißdorn	Crateagus laevigata
Feldahorn	Acer campestre
Feuerdorn	Pyracantha coccinea
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Kornelkirsche	Cornus mas
Rotbuche	Fagus sylvatica
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Pflanzliste „heimische Sträucher“ (Pflanzqualität: 2x verpflanzt, 60 -100 cm hoch):

Faulbaum	Rhamnus frangula
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Eingriffl. Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffl. Weißdorn	Crateagus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

10. Belange des Umweltschutzes

10.1 Eingriffsregelung

Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG verbunden, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auszugleichen ist (s. Anhang). Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der erfolgten Bestandserfassung im November 2022. Ausgleichsmaßnahmen sind auf Dauer anzulegen, zu pflegen und rechtlich zu sichern.

Durch die vorgenommenen grüngestalterischen Festsetzungen (u.a. Dachbegrünungen, Anpflanzungen, versickerungsfähiges Pflaster im Bereich von Stellplätzen, Einzelbaumpflanzungen) und unter Berücksichtigung der im Plangebiet vormalig bestehenden großflächigen Versiegelungen kann der Eingriff in Natur und Landschaft maßgeblich plangebietsintern kompensiert werden. Ein verbleibendes Kompensationsdefizit in Höhe von 2.348 Biotopwertpunkten wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen über das Ökokonto der Landschaftsagentur Plus (Datteln) abgelöst und entsprechend vertraglich gesichert. Nach Angabe der Landschaftsagentur Plus stehen im Ökokonto „Wenge I“ welches sich in ca. 5-6 km Luftlinie zum Eingriffsort befindet ausreichend Ökowertpunkte für eine Ablösung zur Verfügung.

10.2 Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW[20] ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden. Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im Geltungsbereich ausschlaggebend.

In vorliegenden Fall wurden die artenschutzrechtlichen Belange in Form einer Artenschutzprüfung der Stufe I[21] geprüft. Im Ergebnis der Artenschutzprüfung sind Vermeidungsmaßnahmen formuliert worden, unter deren Berücksichtigung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden.

Zur Vermeidung des Tatbestandes der Tötung gegenüber den planungsrelevanten Arten Zwergfledermaus, Feldsperling, Star sowie europäischen Vogelarten ist eine

20 Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen, Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010

21 Artenschutzfachbeitrag (Stufe I) zur Aufstellung von Bebauungsplänen zwischen der Buerer Straße, Am alten Kotten und im Heiken, WoltersPartner Stadtplaner GmbH, Stand 2022

Bauzeitenregelung den Abbruch der Gebäudebestände im Plangebiet sowie die Entfernung von Gehölzen betreffend einzuhalten. Abbrucharbeiten sind nur im winterkalten Zeitraum vom 01.11 – 28/ 29.02 eines jeden Jahres sowie Gehölzentfernungen vom 01.10 – 28/ 29.02 eines jeden Jahres durchzuführen. Eine Ausnahme von den Bauzeitenregelungen ist möglich, sofern vor dem Eingriff und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Recklinghausen der fachgutachterliche Nachweis erbracht werden kann, dass mit Umsetzung des Vorhabens während der Brut- und Aufzuchtzeit keine artenschutzrechtlichen Konflikte verbunden sind.

Eine detailliertere Beschreibung sowie Ausgestaltung der einzelnen Maßnahmen kann der vorliegenden Artenschutzprüfung (Stufe I) entnommen werden. Entsprechende Hinweise zu den o. g. Maßnahmen werden in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

10.3 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittel, Bergbau

Dem Plangebiet unterliegt gem. Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW (BK 1: 50.000) einer Pseudogley-Braunerde. Dieser Bodentyp ist als schutzwürdig aufgrund seiner Eigenschaft als „Wasserspeicher im 2-Meter Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktionen“ bewertet.

Die Bodenfunktionskarte des Kreises betrachtet fünf Teilfunktionen des Bodens: die natürliche Bodenfruchtbarkeit, das Biotopentwicklungspotential, die Archivfunktion in Hinblick auf die Natur- und Kulturgeschichte, die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und die Filter- und Pufferfunktion.

Der Boden im Bereich der südlichen Grünfläche (Hausgänsehaltung) sowie im Bereich der Gartenfläche im Nordosten hat eine mittlere Archivfunktion. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird in den v. g. Bereichen ebenfalls als mittel eingestuft. Die Filter- und Pufferfunktion der v. g. Bereiche wird in Wertstufe 2 als gering eingestuft. Hinsichtlich der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf werden die unversiegelten Bereiche einer sehr hohen Wertstufe zugeordnet. Bei der Ermittlung der zusammenfassenden Bodenfunktionsbewertung wird für das Plangebiet eine „mittlere Gesamt-Schutzwürdigkeit“ festgestellt. Es werden nicht für alle Bereiche des Änderungsbereiches Aussagen getroffen, da die versiegelten Innenbereichsflächen sowie die bebauten Grundstücksteile der Gärtnerei nicht bewertet wurden. Für eine Bewertung der Auswirkungen der Planung und etwaige Minimierungsmaßnahmen wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht als separaten Teil der vorliegenden Begründung verwiesen (Kap. 14).

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durchgeführt. Demnach ist eine Flächenprüfung der zu bebauenden Flächen und Baugruben und der Anwendung der Anlage 1 TVV im Bereich der Bombardierung nötig. Zudem ist eine Flächenüberprüfung der Stellungsbereiche vorzunehmen.

Unabhängig davon ist zu beachten, dass wenn bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt sein sollte oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen ist. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Im Vest“ im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Ferner liegt das Plangebiet über dem Bewilligungsfeld „Westerholt-Gas“. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist Mingas-Power GmbH, Rüttenscheider Str. 1-3 in 45128 Essen.

Eine Betroffenheit durch das Plangebiet wurden von den Feldeseigentümern nicht vorgetragen. Die Einwirkungen des im Plangebiet umgegangenen senkungsauslösenden Steinkohlenbergbaus sind nach allgemeiner Lehrmeinung inzwischen abgeklungen.

10.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Nach der Starkregengefährdungskarte der Stadt Marl besteht im nördlichen Teil des Plangebiets ein Gefährdungsniveau hinsichtlich einer Gefahr der Überflutung durch Starkregenereignisse. Dies betrifft den Bereich der als private Grünfläche festgesetzt ist. Die Einstauhöhen betragen hier bis zu 100 cm. Einstauhöhen bis zu 50 cm und in geringeren Teilen bis zu 100 cm werden des Weiteren für den westlichen Bereich des Plangebiets dargestellt. Hier soll jedoch das Geländeniveau im Zuge der Planung des Lebensmittelmarktes und des in diesem Bereich geplanten Stellplatzes angehoben werden, so dass die heutige leichte Senke ausgeglichen wird. Im Rahmen des Fachbeitrags „Entwässerung“ wurde ein Überflutungsnachweis geführt (siehe 9.6)[22].

10.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit Umsetzung des Vorhabens ist eine Nutzung von zum Teil bereits deutlich anthropogen vorbelasteten Flächen verbunden, die keine relevanten Funktionen im Hinblick auf die Belange des Klimaschutzes übernehmen. Es erfolgt jedoch eine teilweise Überplanung von Freiflächen bzw. bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen (Intensivwiese) sowie in geringfügigem Maße eine Überplanung von Gehölzstrukturen im Plangebiet. Negative Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und werden plangebietsintern u.a. durch Dachbegrünungen und Einzelbaumpflanzungen kompensiert.

[22] Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 262 der Stadt Marl, Fachbeitrag entwässerungstechnische Erschließung, ISO Ingenieurbüro GmbH & Co. KG, August 2024

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Stadt Marl, Stadtteil Polsum und ist bereits verkehrlich und infrastrukturell erschlossen. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden.

Des Weiteren sind An- und Neubauten nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu errichten. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Innerhalb des Sondergebietes sind Anlagen zur Erzeugung von elektrischem Strom aus Sonnenenergie zulässig. Die damit verbundenen Einsparungsmöglichkeiten in der Stromerzeugung durch fossile Energieträger verbessern die CO_2 Bilanz und dienen daher dem Klimaschutz.

Weiterhin ist eine Dachbegrünung der Flachdächer im Plangebiet vorgesehen. Dachbegrünungen beeinflussen das Kleinklima im positiven Sinne. Sie bewirken eine Rückhaltung des Niederschlagswassers, das zu großen Teilen wieder verdunsten kann. Darüber hinaus tragen sie zu einer Reduktion der Luftbelastung z. B. durch Feinstaub bei und fördern überdies die biologische Vielfalt. Durch ihre Kühlleistung und Dämmeigenschaften wird der Energiebedarf reduziert.

Mit der Planung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

10.6 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung[23] gutachterlich geprüft.

Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung war zu prüfen, ob die Anforderungen der TA Lärm [5] bzgl. Gewerbelärmimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes eingehalten werden können. Es hat sich gezeigt, dass an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte sowie die zulässigen Maximalpegel tags und nachts eingehalten werden.

Des Weiteren waren die auf das Plangebiet einwirkenden bzw. vom Plangebiet ausgehenden Verkehrslärmimmissionen mit Hilfe eines digitalen Simulationsmodells zu ermitteln. Es zeigt sich, dass im Sondergebiet an der westlichen Plangebietsgrenze Richtung Buerer Straße Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) im Tageszeitraum und 58 dB(A) im Nachtzeitraum erreicht werden. Auf Höhe des geplanten Gebäudes ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Die für das Sondergebiet herangezogene schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete werden hier tags und nachts eingehalten.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) im Tageszeitraum und 51 dB(A) im Nachtzeitraum. An den geplanten

[23] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren für einen Rewe-Markt sowie Wohnbebauung an der Buerer Straße in Marl, Peutz Consult GmbH, 22.08.2024

Wohngebäuden liegen die Beurteilungspegel bei bis zu 56 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts. Hier werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 demnach tags eingehalten bzw. nachts um weniger als 5 dB überschritten.

Für Außenwohnbereiche städtebaulich anzustreben ist aus Sicht des Gutachters eine Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A), da im Mischgebiet im Gegensatz zum Gewerbegebiet noch regelmäßig gewohnt werden kann. Die Rechtsprechung geht aber davon aus, dass eine angemessene Nutzung der Freibereiche sogar gewährleistet ist, *„[...] wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB (A) überschreitet, denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind.*“ (OVG NRW vom 13.03.2008, Az.: 7 D 34/07.NE). Gemäß den Berechnungen sind im gesamten Plangebiet tagsüber Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) zu erwarten.

Als Ergebnis wurden Empfehlungen für Festsetzungen getroffen, die im Bebauungsplan aufgenommen wurden. Die Lärmpegel werden im Bebauungsplan gekennzeichnet sowie eine entsprechende Festsetzung zur Anforderung an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1 auf Empfehlung des Gutachtens aufgenommen. Der Nachweis zur Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Des Weiteren wird als aktive Lärmschutzmaßnahme an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand in der Fortführung der Gebäudeflucht mit einer Höhe von 55,3 m NHN (entspricht einer Höhe von 3,0 m in Bezug auf die geplante Geländeoberkante der Stellplatzanlage) festgesetzt. Für die grenzständige Bebauung der Gebäudeflucht und der Lärmschutzmauer ist eine entsprechende Baulast einzutragen.

Darüber hinaus waren die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmsituation im Umfeld zu betrachten, die sich aus der planbedingten Erhöhung der Verkehrsmengen auf den umliegenden Straßen ergeben.

Im Umfeld des Plangebiets ergeben sich die größten Pegelerhöhungen im Bereich der Buerer Straße (Immissionsorte VU1-3, VU8). Diese Pegelerhöhungen betragen bis zu 1,6 dB und liegen somit unterhalb des Auslösewerts der 16. BImSchV von 3 dB. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden hier überwiegend bereits im Nullfall überschritten. An den weiteren Immissionsorten ergeben sich Pegelerhöhungen von maximal 0,6 dB. Generell gelten Pegeländerungen von bis zu 1 dB als nicht wahrnehmbar. Die Schwellenwerte zu einer möglichen Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden auch im Planfall überall eingehalten.

10.7 Anfälligkeit für Störfälle und sonstige Unfälle und Katastrophen

Die geplanten Nutzungen und Festsetzungen im Plangebiet lassen kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu voraussichtlichen, erheblich nachteiligen Auswirkungen führen. Erhöhte Brandpotenziale der zu errichtenden Gebäude sind nicht zu erwarten.

Mit dem Industriestandort Scholven besteht in der im Südwesten benachbarten Stadt Gelsenkirchen ein großer industrieller Standort mit einer Agglomeration von Betrieben und Anlagen die der Seveso-III-Richtlinie[24] und dem Bundesimmissionsschutzgesetz[25] bzw. der Störfallverordnung[26] unterliegen.

Das Plangebiet liegt mit einer Entfernung von mehr als 1.500 m außerhalb des Achtungsabstands gemäß KAS 18-Leitfaden[27].

11. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	0,31 ha	15,6 %
Sondergebiet	0,65 ha	32,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,61 ha	30,3 %
Private Verkehrsfläche	0,02 ha	1,2 %
Private Grünfläche	0,42 ha	20,8 %
Ver- und Entsorgung	0,003 ha	0,1 %

12. Kosten

Sämtliche anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Die Übernahme der anfallenden Planungs- und Erschließungskosten durch den Vorhabenträger wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Marl und dem Vorhabenträger geregelt.

---

[24] Richtlinie 2012/18/EU vom 04.07.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen

[25] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche., Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz –BimSchG) vom 17.05.2013 in der zurzeit gültigen Fassung

[26] Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetztes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV) vom 15.03.2017

[27] Leitfaden KAS-18, „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImschG“, Kommission für Anlagensicherheit beim MUNR, Nov. 2010

13. Entwurfsverfasser

WP/ WoltersPartner Stadtplaner GmbH

WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15
48653 Coesfeld

Stadt Marl

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

Marl, den 27.2.25

Werner Arndt
Bürgermeister

Teil 2 Umweltbericht

14. Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Umfang und Detailierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Stadt festgelegt und richten sich danach, was für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

14.1 Einleitung

14.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes

Der Rat der Stadt Marl hat am 05.05.2022 auf Antrag des Vorhabenträgers den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 262 „Neuordnung Nahversorgungszentrum Polsum“ gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau und die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelsupermarktes sowie ergänzender Wohnbebauung zu schaffen.

Das ca. 2,0 ha große Plangebiet stellt sich größtenteils als ehemaliges Betriebsgelände einer Gärtnerei sowie einer Fettwiese mit Kleintierhaltung (Hausgänse) dar. Im Norden grenzen an den Gärtnereibetrieb eine Stellplatzanlage sowie Wohnbebauung und Garagen an. Östlich schließt weitere Wohnbebauung mit Privatgärten an. Im Süden liegen angrenzend weitere Fettweiden, die u.a. als Schafweide genutzt werden. Westlich verläuft die Buerer Straße. Jenseits der Buerer Straße liegen weitere Wohnhäuser sowie Acker-, Wiesenflächen und Kleingehölze.

Es befinden sich mehrere dem ehemaligen Gärtnereibetrieb zugehörige Gebäudebestände im Plangebiet. Diese stellen sich größtenteils als Gewächs- /Gartenhäuser dar und sind überwiegend verglast. Zwischen den Gebäuden stocken zum Teil höherwertige Gehölze (u.a. Zypressen). Das ehemalige Betriebsgelände ist fast vollständig versiegelt. Westlich der Bestandsgebäude befinden sich zugehörige Stellplätze, die als Schotterfläche ausgestaltet sind. Im Bereich der Stellplätze befinden sich Anpflanzungen aus höherwertigen Gehölzen (u. a. Esche) und Heckenpflanzungen u. a. mit Zwergmispeln.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Regenauffangbecken mit umrahmenden Gehölzbeständen. Die Gehölzstrukturen sind von der Planung

nicht betroffen. Der nordöstliche Bereich wird überwiegend als privater Garten genutzt und stellt sich als Vielschnittrasen und Gemüsegarten dar. Darüber hinaus befinden sich zwei Gewächshausbögen im privaten Nutzgarten.

Der südliche Teil des Plangebietes stellt sich als Fettweide dar. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung wurden auf der Fettweide Hausgänse gehalten.

14.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Lippeaue“ (DE-4209-302) liegt in einer Entfernung von ca. 4,9 km nordwestlich des Geltungsbereiches. Aufgrund der Entfernung sowie der beabsichtigten Planung können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus werden die, auf den im Folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden, Vorgaben für das Plangebiet, je nach Planungsrelevanz, inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurden berücksichtigt (s. Anhang). Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I) geprüft und berücksichtigt. Im Ergebnis sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG abzuwenden.
Boden, Fläche und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. Dem Umweltschutzziel, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 1 Landesbodenschutzgesetz) wird insofern beachtet, als dass mit der vorliegenden Planung zum Teil versiegelte und anthropogen geprägte Flächen in Anspruch genommen werden. Negative Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Umweltschutzziele	
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Der vorliegende Bauleitplan trägt den entsprechenden Zielen insofern Rechnung, als dass bereits in Anspruch genommene Flächen überplant werden, die aus landschaftsästhetischen Aspekten bereits deutlich anthropogen geprägt sind.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NRW Vorgaben für den Klimaschutz. Darüber hinaus erfolgt die Nutzung bestehender Infrastrukturen.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

14.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plandurchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz-mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzzielen soll dabei Rechnung getragen werden.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind die erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 (6) BauGB zu beschreiben. Eine tiefergehende Beschreibung und Bewertung erfolgt jedoch – sofern zu erwarten – schutzgutbezogen, d.h. im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter (vgl. Tab. 2).

Tab. 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose.

Schutzgut Mensch	
Bestand	- Das Plangebiet umfasst das ehemalige Betriebsgelände eines Gärtnereibetriebes. Im Plangebiet befinden sich mehrere Gebäude, die überwiegend als Gewächshaus/ Gartenhaus genutzt wurden. Das ehemalige Betriebsgelände ist fast vollständig versiegelt. Des Weiteren befinden sich einige Gewächshausbögen im Plangebiet. - Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Fettweide, auf der Hausgänse gehalten werden.

Schutzgut Mensch	
	- Im Nordosten befindet sich eine Privatgartenfläche, die zum Teil als Nutzgarten genutzt wird. Im Nordwesten befindet sich ein Regenauffangbecken. - Das Plangebiet ist zur westlich verlaufenden Buerer Straße zum Teil durch Heckenpflanzungen (Ziergehölze) eingegrünt. - Im Norden und Osten grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet. - Südlich liegt eine weitere Grünfläche, die als Schafweide genutzt wird. - Das Plangebiet erfüllt eine Funktion als Arbeitsplatz. - Es bestehen Vorbelastungen durch die Buerer Straße und insbesondere durch die ehemalige gewerbliche gärtnerische Nutzung im Plangebiet sowie die angrenzende Wohnbebauung.
Baubedingte Auswirkungen	- Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Süden die Überbauung einer derzeit primär als Nutzweide genutzten Grünfläche vorbereitet. Dementsprechend werden Flächen, die der landwirtschaftlichen Produktion (Hausgänse) dienen, überbaut. - Es werden zum Teil Flächen in Anspruch genommen, die anthropogen geprägt und überwiegend versiegelt sind (ehemaliger Gärtnereibetrieb). Kleinflächig werden Gehölzstrukturen in Anspruch genommen. - Es sind Abbrucharbeiten an den Bestandsgebäuden (Gewächshäuser) zu prognostizieren. - Mit Umsetzung des Planvorhabens sind baubedingte Auswirkungen anzunehmen. Im Zuge einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens treten baubedingt Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i.S.v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehende Lärmeinwirkungen auf. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich aufgrund der temporären Arbeiten und der zu erwartenden gesetzlich geregelten Arbeitszeiten nicht überschritten. - Insgesamt sind mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut anzunehmen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Die derzeitige Arbeitsplatzfunktion geht durch die Planumsetzung verloren. Es werden jedoch neue Arbeitsplätze aufgrund des neuen Lebensmittelmarktes geschaffen. Zusätzlich wird weiterer Wohnraum geschaffen. - Die als Privatgarten genutzte Fläche inklusive Gewächshausbögen und Teile der Gewächshäuser bleiben bestehen. - Betriebsbedingt ist mit einer Zunahme von Fahrzeugverkehren und einer erhöhten Geräuschkulisse auszugehen. - Die Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung[28] gutachterlich geprüft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte sowie die zulässigen Maximalpegel ggf. unter Beachtung von Maßnahmen

[28] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren für einen Rewe-Markt sowie Wohnbebauung an der Buerer Straße in Marl, Peutz Consult GmbH, 22.08.2024

Schutzgut Mensch	
	zum Schallschutz eingehalten werden (vgl. Kap. 10.6). Es wurden Empfehlungen für Festsetzungen getroffen, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Die Lärmpegel werden im Bebauungsplan gekennzeichnet sowie eine Festsetzung zur Anforderung an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1 auf Empfehlung des Gutachtens aufgenommen. Der Nachweis zur Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. - Des Weiteren wird als Lärmschutzmaßnahme an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand in der Fortführung der Gebäudeflucht mit einer Höhe von 55,3 m NHN (entspricht einer Höhe von 3,0 m) festgesetzt.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	- Hinsichtlich der zu betrachtenden Biotoptypen ist das Plangebiet durch die Nutzung als ehemalige Betriebsfläche eines Gärtnereibetriebes sowie durch die Tierhaltung (Hausgänse) auf dem Grünland im Süden gekennzeichnet. Der Boden ist im Bereich des Gärtnereibetriebes großflächig versiegelt bzw. teilversiegelt. - Höherwertige Grünstrukturen (u. a. Hecken, Gehölze in Pflanzbeeten) befinden sich westlich der Gebäudebestände im Plangebiet sowie umrandend um ein Regenauffangbecken im Nordwesten. Im Nordosten befindet sich eine Privatgartenfläche, die zum Teil als Nutzgarten genutzt wird. - Aufgrund der Nutzungen des Plangebietes sind die Gehölzstrukturen anthropogen geprägt. Darüber hinaus befinden sich Vielschnittrasenflächen im Plangebiet. - Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. - Westlich der Buerer Straße, die abschnittsweise im westlichen Plangebiet verläuft, liegt die Biotopverbundfläche „Kulturlandschaft westlich von Alt-Marl“ (VB-MS-4308-040). Das Schutzziel stellt den „Erhalt und die Optimierung eines weitgehend über die Landwirtschaft geprägten, großflächigen Freiraumbereichs mit typischen Landschaftsstrukturen der ehemaligen Kulturlandschaft“ dar. - Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Lippeaue“ (DE-4209-302) liegt in einer Entfernung von ca. 4,9 km nordwestlich des Plangebietes. - Das weitere Umfeld ist vorrangig durch Wohnnutzung und landwirtschaftliche Flächen geprägt. - Für die artenschutzrechtliche Bewertung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I (WoltersPartner, 2022) erstellt, in der die Auswirkungen der Planung i. S. des § 44 (1) BNatSchG auf Fledermäuse und Vögel untersucht wurden.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Baubedingte Auswirkungen	- Aufgrund der vorgenannten Entfernung sowie des beabsichtigten Planvorhabens können baubedingte Auswirkungen auf das europäische Schutzgebiet ausgeschlossen werden. - Mit Umsetzung der Planung wird die Grünlandfläche im Süden sowie der bestehende Gärtnereibetrieb überplant und einer neuen Nutzung (Lebensmittelmarkt, Wohnnutzung) zugeführt. - Durch die Überplanung der Fläche entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG, der im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung auszugleichen ist. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt sowohl plangebietsintern durch grünordnerische Festsetzungen als auch durch externe Ausgleichsmaßnahmen. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden über die Landschaftsagentur Plus (Datteln) abgelöst und entsprechend vertraglich bis zum Satzungsbeschluss gesichert. - Der innerhalb des Plangebietes befindliche Privatgarten inklusive Gewächshausbögen und ein Teil der Gewächshäuser wird als „Private Grünfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB planungsrechtlich gesichert. - Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I) werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG durch die vorliegende Planung vorbereitet. Es sind Bauzeitenregelungen für Gebäudeabbrüche sowie Gehölzfällungen, ggfs. Kontrollbegehung außerhalb der Bauzeitenregelung einzuhalten. - Auswirkungen auf die westlich liegende Biotopverbundfläche sind aufgrund der bereits bestehenden anthropogenen Störfaktoren nicht anzunehmen. - Darüber hinaus können baubedingte Auswirkungen durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm, Staub) nicht ausgeschlossen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch voraussichtlich keine erheblichen baubedingen Auswirkungen zu erwarten. - Erheblich negative Auswirkungen können durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und artenschutzrechtlichen Maßnahmen gem. artenschutzrechtlicher Prüfung abgewendet werden.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet können aufgrund der Entfernung und der angestrebten Nutzung ausgeschlossen werden. - Durch den eigentlichen Betrieb des Lebensmittelmarktes und der Wohnnutzung einschließlich der damit zwangsläufig verbundenen Verkehrsbewegungen sind Auswirkungen in Form von Geräusch- und Geruchsemissionen (Abgase) verbunden. Diese sind jedoch in Anbetracht der zuvor bestehenden Nutzungen des Plangebietes nicht geeignet erhebliche Beeinträchtigungen auf die o.g. Schutzgüter auszuüben. - Zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter wurde ein Grünkonzept entwickelt. Dieses umfasst u. a. die Eingrünung des Plangebietes mit anzupflanzenden Einzelbäumen, Flächen zur Anpflanzung, Fassaden- und Dachbegrünung.

Schutzgut Boden	
Bestand	- Gem. Angaben des Geologischen Dienstes NRW (Bodenkarte 1: 50.000) unterliegt dem Plangebiet im Wesentlichen eine Pseudogley-Braunerde. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen im mittleren Bereich zwischen 30 bis 45 Bodenwertpunkten. Der Bodentyp ist als schutzwürdig aufgrund seiner Eigenschaft als „Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion“ bewertet. - Gem. der digitalen Bodenfunktionskarte des Kreises Recklinghausen (2017) hat der Boden im Bereich der südlichen Grünfläche (Hausgänsehaltung) sowie im Bereich der Gartenfläche im Nordosten eine mittlere Archivfunktion, die eine geringe Schutzwürdigkeit in Bezug auf die Regenerierbarkeit anzeigt. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird in den v. g. Bereichen ebenfalls als mittel eingestuft. Der Prüfwert bezeichnet die natürliche Fähigkeit von Böden den höheren Pflanzen als Standort zu dienen. Die Filter- und Pufferfunktion der v. g. Bereiche wird in Wertstufe 2 als gering eingestuft. Die Bodenfunktion bezeichnet u. a. die Fähigkeit des Bodens Partikel zurückzuhalten. Hinsichtlich der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf werden die unversiegelten Bereiche einer sehr hohen Wertstufe (5) zugeordnet. Bei der Ermittlung der zusammenfassenden Bodenfunktionsbewertung wird für das Plangebiet eine „mittlere Gesamt-Schutzwürdigkeit“ festgestellt. - Es bestehen deutliche Vorbelastungen aufgrund der gewerblichen und baulichen Nutzung u. a. durch Versiegelungen und Bodenumlagerungen im Zuge einer bereits erfolgten baulichen Entwicklung. Von einer Überformung der ursprünglichen Bodenverhältnisse ist dementsprechend auszugehen. Natürlich gewachsene Bodenprofile sind nicht mehr anzunehmen.

Schutzgut Boden	
Baubedingte Auswirkungen	- Das Plangebiet ist in den versiegelten Bereichen deutlich vorbelastet. Mit Umsetzung des Planvorhabens wird der Versiegelungsgrad im Vergleich zum bestehenden Zustand erhöht. Es erfolgt u. a. eine Neuinanspruchnahme von derzeit als Grünland (Hausganshaltung) genutzten Flächen. - Die Pedogenese (Bodenentwicklung) wird im Bereich der bislang unversiegelten Flächen unterbunden. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 zzgl. Überschreitung im „Allgemeinen Wohngebiet“ festgesetzt. Für das Sonstige Sondergebiet ist anhand der Vorhabenplanung von einer Versiegelung entsprechend einer GRZ von 0,95 auszugehen. Natürlich gewachsene Bodenprofile gehen infolgedessen verloren. Dieser Eingriff stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodenkörpers dar und ist im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung auszugleichen (s. Anhang). - Der private Nutzgarten wird als „Private Grünfläche“ inklusive vorhandener Gewächsbögen und ein Teil der Gewächshäuser gesichert. Für diesen Teilbereich ist von einem Bestandserhalt auszugehen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.1). - Durch Baufahrzeuge können im Plangebiet lokale Bodenverdichtungen durch Befahren – insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen – verbunden sein. - Mit Umsetzung der Planung gehen keine Böden mit hoher Gesamtschutzwürdigkeit gem. digitaler Bodenfunktionskarte des Kreises Recklinghausen verloren. Allerdings ist baubedingt im Bereich der bislang unversiegelten Flächen der Verlust bzw. eine deutliche Beeinträchtigung der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf zu prognostizieren. Da jedoch nicht die gesamte Grünfläche versiegelt wird und im südlichen Bereich Pflanzflächen vorgesehen sind, bleibt die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf in diesem Bereich teilweise erhalten. - Der schutzwürdige Bodentyp „Pseudogley-Braunerde“ ist bereits heute durch die Nutzung des Plangebietes und der damit einhergehenden Versiegelung beeinträchtigt. - Die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut werden – unter Berücksichtigung des Eingriffsausgleichs, mit dem i.d.R. eine Bodenaufwertung verbunden ist – ausgeglichen.

Schutzgut Boden	
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Durch den zunehmenden Verkehr ist eine Erhöhung von Reifenabrieb in umliegende Flächen zu erwarten. Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßem Betrieb von Fahrzeugen auszuschließen. Von einer Überschreitung gesetzlicher Grenzwerte ist nicht auszugehen. - Der durch den Betrieb der zukünftigen Gebäude anfallende Müll wird ordnungsgemäß entsorgt. - Zur Minimierung negativer Auswirkungen der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf tragen die getroffenen Festsetzungen zur Regenwasserrückhaltung durch die extensiv begrünten Flachdächer bei. Diese halten einen entsprechenden Anteil des Regenwassers zurück und geben dieses auch durch Verdunstungsprozesse ab. Auch Maßnahmen wie die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster und die Planung von Baumscheiben tragen zu diesem Effekt bei. - Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle in Bezug auf das Schutzgut Boden voraussichtlich nicht.

Schutzgut Fläche	
Bestand	- Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha und stellt sich zum Teil als stark anthropogen beeinflusste Fläche eines ehemaligen Gärtnereibetriebes dar (großflächige Versiegelungen). Die südliche Fläche des Plangebietes wird für die Haltung von Hausgänsen genutzt. Der nordöstliche Teil wird als privater Nutzgarten genutzt. - Das Plangebiet befindet sich gem. FIS Unterschnittene verkehrsarme Räume in NRW (UZVR) außerhalb eines UZVR. - Eine Flächeninanspruchnahme hat bereits aufgrund der Nutzungen des ehemaligen Betriebes stattgefunden. Weitere anthropogen bedingte Vorbelastungen bestehen aufgrund der Tierhaltung sowie dem Verkehr.

Schutzgut Fläche	
Baubedingte Auswirkungen	- Bei Durchführung der Planung kommt es im Bereich der bisher unversiegelten Flächen zu einer Neuinanspruchnahme des Schutzgutes. - Der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes (Allgemeines Wohngebiet) wird mit einer GRZ von 0,4 zzgl. Überschreitung festgesetzt. Im Bereich des Sonstiges Sondergebiet werden die geplanten versiegelten Flächen konkret mit einer eng gefassten überbaubaren Fläche sowie der Festsetzung der Stellplatzanlage festgesetzt. Im Bereich der zukünftigen Baukörper / Straßen / Stellplätzen ist von einer Flächeninanspruchnahme auszugehen. - Eine Flächeninanspruchnahme ist mit Umsetzung des Planvorhabens unvermeidbar und dementsprechend in die Abwägung mit den städtebaulichen und umweltplanerischen Belangen einzustellen. - Unter Berücksichtigung des Eingriffsausgleichs, mit dem i.d.R. unversiegelte Flächen gesichert bzw. wiederhergestellt werden, können die mit der Versiegelung verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut minimiert / kompensiert werden. - Erhebliche Auswirkungen auf unzerschnittene verkehrsarme Räume sind aufgrund der derzeitigen Situation im Plangebiet und der Lage im direkten Siedlungsanschluss nicht zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Betriebsbedingt werden keine weiteren Flächen in Anspruch genommen. Erhebliche Auswirkungen sind im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser	
Bestand	- Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutz-, Trinkwasserschutz- oder Hochwasserrisikogebieten. - Es befinden sich keine klassifizierten Oberflächengewässer im Plangebiet. - Das Plangebiet liegt gem. ELWAS-WEB im Bereich des Grundwasserkörpers „Halterner Sande / Haard“. Hierbei handelt es sich um einen Porengrundwasserleiter mit silikatisch, karbonatischen Gesteinstyp und mäßig bis hoher Durchlässigkeit. Der mengenmäßige Zustand wird als „gut“ und der chemische Zustand als „schlecht“ bewertet (Gesamtergebnis 3. Monitoringzyklus 2013-2018). - Im Bereich der versiegelten Flächen ist von deutlich veränderten Grundwasserverhältnissen auszugehen.

Schutzgut Wasser	
Baubedingte Auswirkungen	- Da keine Schutzgebiete im Plangebiet vorkommen kann eine erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen werden. - Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und Baumaschinen sind baubedingte Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen. - Durch die Überplanung der landwirtschaftlich genutzten Flächen (Fettweide) werden sich die natürlichen Grund- und Niederschlagswasserverhältnisse verändern. Unter Berücksichtigung der großräumigen Wirkung der Grundwasserströme werden diese Veränderungen voraussichtlich nicht erheblich sein. - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser wird über das bestehende bzw. die Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze gewährleistet. - Aufgrund der zukünftigen Nutzungen als Wohnbaufläche, private Grünfläche und Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung Buerer Straße“ ist nicht von erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen. - Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) wurde geprüft und bestätigt. Laut Starkregengefährdungskarte besteht im nördlichen Teil des Änderungsbereichs ein Überflutungsrisiko von bis zu 100 cm. Dies betrifft den Bereich der im Bebauungsplan als private Grünfläche erhalten bleiben soll. Im westlichen Plangebiet sind Einstauhöhen bis zu 100 cm dargestellt, weshalb das Geländeniveau im Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes und Stellplatzes um 80 bis 150 cm angehoben wird. Ein Gutachten zur Regenwasserentwässerung und -versickerung wurde entsprechend erarbeitet. - Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind mit einer nachfolgenden Planumsetzung nicht zu prognostizieren. - Für die Niederschlagsentwässerung wurde ein Fachbeitrag[29] erstellt, der eine dezentrale Regenwasserversickerung auf den privaten Flächen vorsieht. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird dem Regenwasserkanal gedrosselt zugeführt.

[29] Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 262 der Stadt Marl, Fachbeitrag entwässerungstechnische Erschließung, ISO Ingenieurbüro GmbH & Co. KG, August 2024

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	- Das Plangebiet wird gem. FIS Klimaanpassung NRW dem Klimatop „Gewerbe-, Industrieklima (offen)“ zugeordnet. Tagsüber herrscht eine starke thermische Belastung. Nachts wird keine nächtliche Überwärmung gemessen. Insgesamt herrscht eine weniger günstige thermische Situation. Der Planbereich stellt einen Klimawandel-Vorsorgebereich der Klasse 3 dar. Diese Flächen werden zukünftig in die höchsten Belastungsklassen in Bezug auf eine ungünstige/ sehr ungünstige eingestufte Hitzebelastung fallen und thermisch belastend sein. - Die Gehölzstrukturen und Grünfläche im Plangebiet haben einen positiven Einfluss auf das lokale Klima. - Es bestehen Vorbelastungen durch die versiegelten Bereiche.
Baubedingte Auswirkungen	- Baubedingt sind mit Umsetzung der Planung verschiedene Emissionen (Abgase, Staub, etc.) durch Baufahrzeuge, Kräne und die notwendigen Materialanlieferungen zu erwarten. Hierbei handelt es sich um zeitlich, d.h. auf die eigentliche Bauphase befristete Auswirkungen, die voraussichtlich nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. - Die Grünlandfläche wird einer wohnbaulichen/ gewerblichen (Lebensmittelmarkt) Nutzung zugeführt. Durch den Flächenverbrauch gehen reale und potenzielle Senken für CO_2 verloren. Aufgrund der Biotopausstattung (Fettweide) sowie der zu erwartenden Versiegelungsrate und der Anpflanzungen ist jedoch insgesamt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des (globalen) Klimas und der Lufthygiene zu rechnen. - Im Zuge der Planung werden Flächen zur Anpflanzung sowie anzupflanzende Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt, die sich nachfolgend positiv auf das lokale Klima auswirken. Auch die vorgesehene Begrünung der Dachflächen trägt zu einem (mikro-)klimatischen Ausgleich bei.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Betriebsbedingt ist mit zusätzlichen Schadstoffemissionen durch Fahrzeugbewegungen zu rechnen. - Es ist eine Fassadenbegrünung an der Ostfassade des Lebensmittelmarktes vorgesehen. Fassadenbegrünungen beeinflussen das Klima in positiven Sinne. Sie produzieren kühle Luft durch das Verdunsten von Wasser über die Blätter der angebrachten Pflanzen und wirken einer Erhitzung des Plangebietes entgegen. Darüber hinaus wird eine Aufheizung der Gebäude gemindert. - Es ist eine Dachbegrünung von Flachdächern mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung vorgesehen. Dachbegrünungen beeinflussen das Klima positiv. Sie bewirken eine Rückhaltung des Niederschlagswassers, das zu großen Teilen wieder verdunsten kann. Darüber hinaus tragen sie zu einer Reduktion der Luftbelastung bei z. B. durch eine Reduktion von Feinstaub. Durch ihre Kühlleistung und Dämmeigenschaften wird der Energiebedarf minimiert. - Im Sondergebiet sind die nutzbaren Dachflächen zu mindestens 75 % für die Erzeugung von Strom aus Photovoltaik zu nutzen. Die Nutzung von regenerativen Energiequellen leistet einen Beitrag zur Verminderung des CO_2 Ausstoßes und damit zur langfristigen Verbesserung des globalen Klimas. - Bei den zu errichtenden Gebäuden entstehen durch den Betrieb – jedoch in Abhängigkeit der tatsächlichen Bauweise – verschiedene Emissionen z. B. durch Wärmeverluste. Neubauten werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet und erfüllen damit die gesetzlichen Anforderungen.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	- Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des Stadtteils Polsum der Stadt Marl und ist aufgrund der vorhandenen Bebauung im Zuge der Nutzung als Gärtnereibetrieb aus landschaftsästhetischen Aspekten vorbelastet. - Das Plangebiet umschließt im Westen einen Abschnitt der Buerer Straße. Jenseits der Buerer Straße liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. - Das weitere Umfeld ist vorrangig durch Wohnnutzung geprägt.
Baubedingte Auswirkungen	- Visuell sind Beeinträchtigungen (z.B. durch Baukräne) während der Bauphase, die jedoch aufgrund ihres nur vorübergehenden Einflusses voraussichtlich nicht erheblich sind, zu erwarten. - Durch die Anpflanzfläche und die anzupflanzenden Einzelbäume entlang der Buerer Straße erfolgt eine Eingrünung des Plangebietes zur westlichen und zum Teil zur südlichen Grenze. - Es werden Flächen in Anspruch genommen, die bereits durch die erfolgte Nutzung des Plangebietes anthropogen vorbelastet sind. Die geplante Nutzung fügt sich in das Siedlungsbild des Stadtteils ein. - Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (Gebäude im unmittelbaren Umfeld) sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft	
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Das Landschaftsbild wird im südlichen Bereich des Plangebietes (Grünland) neu gestaltet. Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Zustandes im restlichen Plangebiet und des plangebietsinternen Eingriffsausgleichs, sind mit dem Planvorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	- Kulturgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Sachgüter, mit relevanter gesellschaftlicher und / oder architektonischer Bedeutung liegen im Plangebiet nicht vor. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Geltungsbereich nicht bekannt, können jedoch aufgrund der Nähe zum historischen Ortskern von Polsum vorkommen.
Baubedingte Auswirkungen	- Eine erhebliche Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern ist nicht zu erwarten. - Im Fall von kulturhistorisch/ kulturgeschichtlich wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Bei entsprechenden Bodenfunden sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Denkmalbehörde zu informieren. - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Voraussichtliche, betriebsbedingte Auswirkungen die das Maß der Erheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ überschreiten sind nicht anzunehmen.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die derzeitige gewerbliche Nutzung und Tierhaltung. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen.
Baubedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische/ abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass keine negative Kumulation von Auswirkungen in der Bauphase zu erwarten ist.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge, die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische / abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von Auswirkungen in der Betriebsphase nicht zu erwarten ist.

14.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Der Betrieb der Gärtnerei wurde vor kurzem eingestellt. Ein Rückbau und Entsiegelung der ehemaligen Betriebsflächen ist unwahrscheinlich. Eine Nachnutzung der Anlagen wäre möglich. Im südlichen Bereich der ehemaligen Gärtnerei würden die Flächen voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang für die Kleintierhaltung genutzt.

Entsprechend wäre nutzungsbedingt auch keine natürliche Entwicklung, d.h. ökologische Verbesserung der Biotopstrukturen zu erwarten. Es liegen keine fachgesetzlichen Vorgaben für das Plangebiet vor. Eine natürliche Entwicklung aufgrund konkreter Vorgaben des Naturschutzrechts ist dementsprechend nicht anzunehmen.

14.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	- Einhaltung/ Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen gem. artenschutzrechtlicher Prüfung (Stufe I): Da bei Umsetzung des Planvorhabens eine Entfernung von Gehölzen im Plangebiet notwendig wird kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit i.S. des § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung des Tötungsverbotes gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber den planungsrelevanten Arten Zwergfledermaus, Feldsperling, Star sowie europäischen Vogelarten ist eine Bauzeitenregelung die Entfernung von Gehölzen sowie den Abbruch von Gebäuden betreffend einzuhalten. Die Entfernung von Gehölzen ist gem. § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09) durchzuführen. Abbrucharbeiten sind nur im winterkalten Zeitraum vom 01.11 – 28/29.02 eines jeden Jahres durchzuführen. - Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten, um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren. - Profilgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere sollte der Oberboden bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profilgerecht an gleicher Stelle eingebracht werden. - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht Befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder –abtrag im Wurzelbereich).

Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	- Während der Betriebsphase, d.h. der eigentlichen Nutzung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen anzunehmen. - Geeignete Dachflächen im Sondergebiet sind zu mindestens 75 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung regenerativer Energie auszustatten. - Flachdächer sind im gesamten Geltungsbereich flächendeckend mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für Dachterrassen und Dachgärten sowie Flächen für Fenster und technische Aufbauten. Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung erneuerbaren Energien ist zugelassen. Die Begrünung ist durch Aufständern der Anlage sicherzustellen. - An der Ostfassade des Lebensmittelmarktes erfolgt eine Fassadenbegrünung.
Betriebsphase	
Ausgleich	- Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu kompensieren ist. Neben den plangebietsinternen Maßnahmen, die zu einer naturschonenden Ausgestaltung des Planvorhabens beitragen (u.a. Dachbegrünung, Baumanpflanzungen, versickerungsfähige Pflasterung) werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich (vgl. Anhang). Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden über die Landschaftsagentur Plus (Datteln) abgelöst und entsprechend vertraglich gesichert.

14.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 262 „Neuordnung Nahversorgungszentrum Polsum“ wird der Neubau und die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes sowie der Bau von ergänzenden Wohngebäuden vorbereitet.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes berücksichtigen (plankonforme Alternativen) und ein vergleichbares städtebauliches Entwicklungspotenzial aufweisen, bestehen im Stadtteil Polsum nicht. Im Rahmen der nun getroffenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ergänzende Wohnbebauung geschaffen und die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs durch den Neubau und die Erweiterung des Lebensmittelmarktes im Siedlungsraum langfristig sichergestellt.

14.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu voraussichtlichen, erheblich nachteiligen Auswirkungen führen. Erhöhte Brandpotenziale der zu errichtenden Gebäude sind nicht zu erwarten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann durch den Bau eines weiteren Hydranten im Plangebiet sichergestellt werden. Weitere Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall ebenfalls nicht zu erwarten.

Mit dem Industriestandort Scholven besteht in der im Südwesten benachbarten Stadt Gelsenkirchen ein großer industrieller Standort mit einer Agglomeration von Betrieben und Anlagen die der Seveso-III-Richtlinie[30] und dem Bundesimmissionsschutzgesetz[31] bzw. der Störfallverordnung[32] unterliegen.

Das Plangebiet liegt mit einer Entfernung von mehr als 1.500 m außerhalb des Achtungsabstands gemäß KAS 18-Leitfaden[33].

14.7 Zusätzliche Angaben

14.7.1 Datenerfassung

Die erforderliche Datenerhebung für die Umweltprüfung erfolgte anhand einer einmaligen Erfassung des Biotopbestandes im Plangebiet und seiner Umgebung. Eine Zusammenstellung der genutzten Quellen ist dem Literaturverzeichnis zu entnehmen.

Weitergehende technische Verfahren wurden ggfs. im Rahmen der Erstellung externer Gutachten erforderlich und sind diesen zu entnehmen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben für den Umweltbericht traten nicht auf.

14.7.2 Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bauleitplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Städten zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Fachbehörden unterstützt.

---

[30] Richtlinie 2012/18/EU vom 04.07.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen

[31] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche., Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz –BimSchG) vom 17.05.2013 in der zurzeit gültigen Fassung

[32] Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetztes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV) vom 15.03.2017

[33] Leitfaden KAS-18, „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImschG“, Kommission für Anlagensicherheit beim MUNR, Nov. 2010

Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der ggf. erforderlichen baurechtlichen Zulassungsverfahren. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass unerwartete Auswirkungen durch die Fachbehörden im Rahmen von bestehenden Überwachungssystemen und der Informationsverpflichtung nach § 4 (3) BauGB gemeldet werden.

14.8 Zusammenfassung

Der Rat der Stadt Marl hat am 05.05.2022 auf Antrag des Vorhabenträgers den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 262 „Neuordnung Nahversorgungszentrum Polsum“ gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau und die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes sowie eine ergänzende Wohnbebauung zu schaffen.

Das ca. 2,0 ha große Plangebiet stellt sich größtenteils als ehemaliges Betriebsgelände einer Gärtnerei sowie einer Fettwiese mit Kleintierhaltung (Hausgänse) dar. Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) erstellt, in der die Auswirkungen der Planung im Sinne des § 44 (1) BNatSchG auf Fledermäuse und Vögel untersucht wurden. Im Ergebnis sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG abzuwenden.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung, der Pflanzmaßnahmen und der artenschutzrechtlichen Vorgaben keine voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen. Gleichwohl erfolgt mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens eine Überplanung von Grünflächen, eine Versiegelung des Schutzgutes Boden sowie im Weiteren eine Inanspruchnahme des Schutzgutes Fläche.

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auszugleichen. Neben den plangebietsinternen Maßnahmen, die zu einer naturschonenden Ausgestaltung des Planvorhabens beitragen, werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden über die Landschaftsagentur Plus (Datteln) abgelöst und entsprechend vertraglich gesichert. Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Fläche würde voraussichtlich künftig weiterhin als Betriebsstandort und für Kleintierhaltung genutzt.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung. Darüber hinaus gehende

technische Verfahren wurden ggfs. im Rahmen der Erstellung externer Gutachten erforderlich und sind diesen zu entnehmen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von der Stadt Marl zu überwachen. Hierin wird sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

14.9 Referenzliste der Quellen

- Geologischer Dienst NRW (o.J.): Bodenkarte 1: 50.000 Nordrhein-Westfalen. Online unter: www.gd.nrw.de. Abgerufen: August 2023
- Kreis Recklinghausen (2017): Digitale Bodenfunktionskarte Kreis Recklinghausen. Online unter: https://www.kreis-re.de/inhalte/buergerservice/umwelt_und_tiere/umwelt/untere_bodenschutzbehoerde/digitale_bodenfunktionskarte.asp. Abgerufen: August 2023
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Fachinformationssystem Klimaanpassung. Online unter: http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de. Abgerufen: August 2023
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Landschaftsinformationssammlung, @LINFOS Fachkataster. Online unter: http://linfos.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos. Abgerufen: August 2023
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen. Online unter: http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/karten/bk. Abgerufen: August 2023
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Unzerschnittene verkehrsarme Räume in Nordrhein-Westfalen. Online unter: http://uzvr.naturschutzinformationen.nrw.de/uzvr/de/karte. Abgerufen: August 2023
- Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: elwasweb.nrw.de. Abgerufen: August 2023
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (Dezember 2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen
- Peutz Consult GmbH (22.08.2024): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren für einen Rewe-Markt sowie Wohnbebauung an der Buerer Straße in Marl.
- WoltersPartner Stadtplaner GmbH (2022): Artenschutzfachbeitrag (Stufe I) zur Aufstellung von Bebauungsplänen zwischen der Buerer Straße, Am alten Kotten und Im Heiken. Coesfeld.

- Verkehrstechnische Untersuchung zum Neubau eines SB-Marktes in Marl, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, 26.05.2023
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 262 der Stadt Marl, Fachbeitrag entwässerungstechnische Erschließung, ISO Ingenieurbüro GmbH & Co. KG, August 2024
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 262 der Stadt Marl, Fachbeitrag verkehrstechnische Erschließung in Marl, ISO Ingenieurbüro GmbH & Co. KG, August 2024

WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15
48653 Coesfeld

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird die Bewertungsmethode des Kreises Recklinghausen[34] angewandt.

Dieses Verfahren wird auf Grundlage des Biotopbestandes vor dem Eingriff (s. Tab. 1) und den Zustand nach dem Eingriff gem. den Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 262 (Tab. 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich ist.

Durch die vorgenommenen grüngestalterischen Festsetzungen (u.a. Dachbegrünungen, Anpflanzungen, versickerungsfähiges Pflaster im Bereich von Stellplätzen, Einzelbaumpflanzungen) und die im Plangebiet bereits vormalig bestehenden großflächigen Versiegelungen wird der Eingriff in Natur und Landschaft maßgeblich plangebietsintern kompensiert.

Ein verbleibendes Kompensationsdefizit (2.348 Biotopwertpunkte) wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen über das Ökokonto der Landschaftsagentur Plus (Datteln) abgelöst und entsprechend vertraglich gesichert. Nach Angabe der Landschaftsagentur Plus stehen im Ökokonto „Wenge I“ welches sich in ca. 5-6 km Luftlinie zum Eingriffsort befindet ausreichend Ökowertpunkte für eine Ablösung zur Verfügung.

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. Bestandsplan

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter					
		Flächengröße in m^2 (gerundet)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert	Biotopkürzel im Bestandsplan
1.6	Gewerbebetrieb (Gewächshäuser)	6.380	-1,5	0,0	-1,5	-9.570	SC14
2.1	Versiegelte Fläche (Schuppen/ Containerbüro, Gärtnerei, Versorgungsanlage, Landesstraße*)	2.750	0,0	0,0	0,0	0	HN1/SE0/VA2 b
2.5	Schotterfläche (Lagerplatz, Parkplatz)	1.430	0,3	0,0	0,3	429	HT5/HV3
3.1	Straßenrain*	1.245	0,4	0,0	0,4	498	HC0
4.5	Wirtschaftsgrünland (Weide)	4.995	2,0	0,0	2,0	9.990	EB0
5.2	Nutzgarten (inkl. Gewächshausbogen)	2.025	2,0	0,0	2,0	4.050	HJ0/o.A.
6.1	Trittrasen	295	1,0	0,0	1,0	295	HM4d
8.1	Gehölzpflanzungen	810	3,0	0,0	3,0	2.430	BB11
8.2	Hecke mit Ziergehölzen	100	2,0	0,0	2,0	200	BB2
Summe Bestand G1		**20.030**				**8.322**	

* Die Bewertung basiert auf der Annahme, dass im Bereich der Landesstraße/ des Straßenrains kein Eingriff in straßenbegleitende Gehölze erfolgt (s. nachrichtliche Darstellung im Bestandsplan).

[34] Kreis Recklinghausen, Fachdienst Umwelt (2013): Eingriffsregelung im Kreis Recklinghausen und Gelsenkirchen. Bewertungsmethode. 4. überarbeitete Fassung. Recklinghausen

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Flächengröße in m^2 (gerundet)	Grund-wert	Korrektur-faktor	Gesamt wert	Einzel-flächen-wert
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,6 inkl. Überschreitung)		*3.125*				
2.1	Versiegelte Flächen	645	0,0	0,0	0,0	0
1.1	Gebäude bis zu 2 Vollgeschosse (Fläche gem. festgesetzter Baugrenzen: Einfamilien-, Mehrfamilienhaus)	965	-0,5	0,0	-0,5	-483
2.3	Stellplätze (versickerungsfähig)	265	0,2	0,0	0,2	53
5.2	Unversiegelte Flächen (40 %), Zier- und Nutzgärten	1.250	1,5	0,0	1,5	1.875
Minimierungsmaßnahmen (flächenneutral)						
o.A.	Anzupflanzende Einzelbäume II. Ordnung (auf Privatgrundstücken) gem. textlicher Festsetzung Nr. 8.5 (9 Stk., 50 WP pro Baum)					450
o.A.	Dachbegrünung (Mehrparteienhaus, Einfamilienhaus)	*385*	0,5	0,0	0,5	193
Sonstiges Sondergebiet (GRZ 0,95)		*6.420*				
2.1	Versiegelte Flächen	1.889	0,0	0,0	0,0	0
1.1	Gebäude bis zu 2 Vollgeschosse (Fläche gem. festgesetzter Baugrenze)	2.815	-0,5	0,0	-0,5	-1.408
2.3	Stellplätze (versickerungsfähig)	1.395	0,2	0,0	0,2	279
5.1	Unversiegelte Flächen (5 %), Repräsentationsgrün	321	1,0	0,0	1,0	321
Minimierungsmaßnahmen (flächenneutral)						
o.A.	Dachbegrünung (Marktgebäude)	*1.415*	0,5	0,0	0,5	708
o.A.	Anzupflanzende Einzelbäume I. Ordnung gem. textlicher Festsetzung Nr. 8.2 (9 Stk., 100 WP pro Baum)					900
o.A.	Anzupflanzende Einzelbäume II. Ordnung gem. zeichnerischer Festsetzung (12 Stk., 25 WP pro Baum)[1]					300
Private Grünfläche		*4.165*				
1.1	Bestandserhalt[2]	4.165	-1,5	2,0	0,5	2.083
Straßenverkehrsflächen		*6.290*				
2.1	Versiegelte Fläche	5.990	0,0	0,0	0,0	0
2.3	Stellplätze (versickerungsfähig, öffentlich)	60	0,2	0,0	0,2	12
3.2	Straßenverkehrsgrün (P2 + P3)	240	0,8	0,0	0,8	192
Minimierungsmaßnahmen (flächenneutral)						
o.A.	Anzupflanzende Einzelbäume I. Ordnung gem. textlicher Festsetzung Nr. 8.3/ 8.4 (5 Stk., 100 WP pro Baum)					500
Flächen für Ver- und Entsorgung						
2.1	Versiegelte Fläche	30	0,0	0,0	0,0	0
Summe Planung G2		**20.030**				**5.975**

[1] Abwertung der Einzelbaumpflanzungen nach Ziffer 6.2.1.1 der Bewertungsmethode. Baumscheibe < 10 m^2

[2] Für die private Grünfläche wird von einem Erhalt der aktuellen Ist-Situation ausgegangen (vgl. Festsetzung 5.1). Als Biotopwert wird die Verrechnung aus 1.6 (Gewerbe/ Gewächshäuser: -1,5) und 5.2 (Nutzgarten: 2) in Ansatz gebracht. Damit orientiert sich die Bewertung am Ausgangszustand.

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	5.975	-8.322	=	-2.348
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		**-2.348**	Biotopwertpunkten.	

Protokoll einer Artenschutzprüfung

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): VBP Nr. 262 „Neuordnung Nahversorgungszentrum Polsum"

Plan-/Vorhabenträger (Name): Stadt Marl Antragstellung (Datum): August 2023

Der Rat der Stadt Marl hat am 05.05.2022 auf Antrag des Vorhabenträgers den Beschluss zur Aufstellung des VBP Nr. 262 gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau und die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelsupermarktes sowie den Bau von Wohngebäuden zu schaffen.

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? ☒ ja ☐ nein

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände
(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll") beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

Nur wenn Frage in Stufe I „ja":
Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? ☐ ja ☒ nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:
Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

Nur wenn Frage in Stufe II „ja":

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ☐ ja ☐ nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ☐ ja ☐ nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ☐ ja ☐ nein

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

B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten
(Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)

Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)

Schutz- und Gefährdungsstatus der Art

☒ FFH-Anhang IV-Art ☐ europäische Vogelart	**Rote Liste-Status** Deutschland Nordrhein-Westfalen	**Messtischblatt** 4308, Q3

Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen
☐ atlantische Region ☐ kontinentale Region
☐ grün günstig
☐ gelb ungünstig / unzureichend
☐ rot ungünstig / schlecht

Erhaltungszustand der lokalen Population
(Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III))
☐ A günstig / hervorragend
☐ B günstig / gut
☐ C ungünstig / mittel-schlecht

Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art
(ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gebäudebestände im Plangebiet von der gebäudegebundenen Zwergfledermaus als Sommerquartier, Wochenstube oder als Teile eines Quartierverbundes genutzt werden.

Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements

Zur Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsgebotes gem. § 44 (1) BNatSchG sind Abbrucharbeiten an den Gebäudebeständen auf einen winterkalten Zeitraum beschränkt und nur vom 01.11 bis zum 28/29.02 des jeweiligen Folgejahres durchzuführen.

Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
(unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)

Unter Berücksichtigung der unter II.2 beschriebenen Maßnahme verbleibt keine populationsschädigende Beeinträchtigung. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt und es werden keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG vorbereitet.

1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? (außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)	☐ ja	☒ nein
2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?	☐ ja	☒ nein
3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	☐ ja	☒ nein
4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	☐ ja	☒ nein

B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten
(Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)

Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: Star (Sturnus vulgaris)

Schutz- und Gefährdungsstatus der Art

☐ FFH-Anhang IV-Art ☑ europäische Vogelart	**Rote Liste-Status** Deutschland Nordrhein-Westfalen	**Messtischblatt** 4308, Q3

Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen
☐ atlantische Region ☐ kontinentale Region
☐ grün günstig
☐ gelb ungünstig / unzureichend
☐ rot ungünstig / schlecht

Erhaltungszustand der lokalen Population
(Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III))
☐ A günstig / hervorragend
☐ B günstig / gut
☐ C ungünstig / mittel-schlecht

Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art
(ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gebäudebestände und die Gehölze im Plangebiet eine potenzielle Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Art übernehmen.

Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements

Zur Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsgebotes gem. § 44 (1) BNatSchG sind Abbrucharbeiten an den Gebäudebeständen und Gehölzentfernungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.10 bis zum 28/29.02 des jeweiligen Folgejahres) durchzuführen.

Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
(unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)

Unter Berücksichtigung der unter II.2 beschriebenen Maßnahme verbleibt keine populationsschädigende Beeinträchtigung. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt und es werden keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG vorbereitet.

1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? (außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)	☐ ja	☑ nein
2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?	☐ ja	☑ nein
3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	☐ ja	☑ nein
4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	☐ ja	☑ nein

B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten
(Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)

Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: Feldsperling (Passer montanus)

Schutz- und Gefährdungsstatus der Art

☐ FFH-Anhang IV-Art ☒ europäische Vogelart	**Rote Liste-Status** Deutschland Nordrhein-Westfalen	**Messtischblatt** 4308, Q3

Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen
☐ atlantische Region ☐ kontinentale Region

- ☐ grün — günstig
- ☐ gelb — ungünstig / unzureichend
- ☐ rot — ungünstig / schlecht

Erhaltungszustand der lokalen Population
(Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III))

- ☐ **A** günstig / hervorragend
- ☐ **B** günstig / gut
- ☐ **C** ungünstig / mittel-schlecht

Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art
(ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gebäudebestände und die Gehölze im Plangebiet eine potenzielle Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Art übernehmen.

Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements

Zur Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsgebotes gem. § 44 (1) BNatSchG sind Abbrucharbeiten an den Gebäudebeständen und Gehölzentfernungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.10 bis zum 28/29.02 des jeweiligen Folgejahres) durchzuführen.

Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
(unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)

Unter Berücksichtigung der unter II.2 beschriebenen Maßnahme verbleibt keine populationsschädigende Beeinträchtigung. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt und es werden keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG vorbereitet.

1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? (außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)	☐ ja	☒ nein
2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?	☐ ja	☒ nein
3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	☐ ja	☒ nein
4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	☐ ja	☒ nein

B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten
(Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)

Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: Europäische Vogelarten

Schutz- und Gefährdungsstatus der Art

☐ FFH-Anhang IV-Art ☑ europäische Vogelart	**Rote Liste-Status** Deutschland Nordrhein-Westfalen	**Messtischblatt** 4308, Q3

Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen
☐ atlantische Region ☐ kontinentale Region

☐ grün	günstig
☐ gelb	ungünstig / unzureichend
☐ rot	ungünstig / schlecht

Erhaltungszustand der lokalen Population
(Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III))

☐ **A**	günstig / hervorragend
☐ **B**	günstig / gut
☐ **C**	ungünstig / mittel-schlecht

Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art
(ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gebäudebestände und die Gehölze im Plangebiet eine potenzielle Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte europäischer Vogelarten übernehmen.

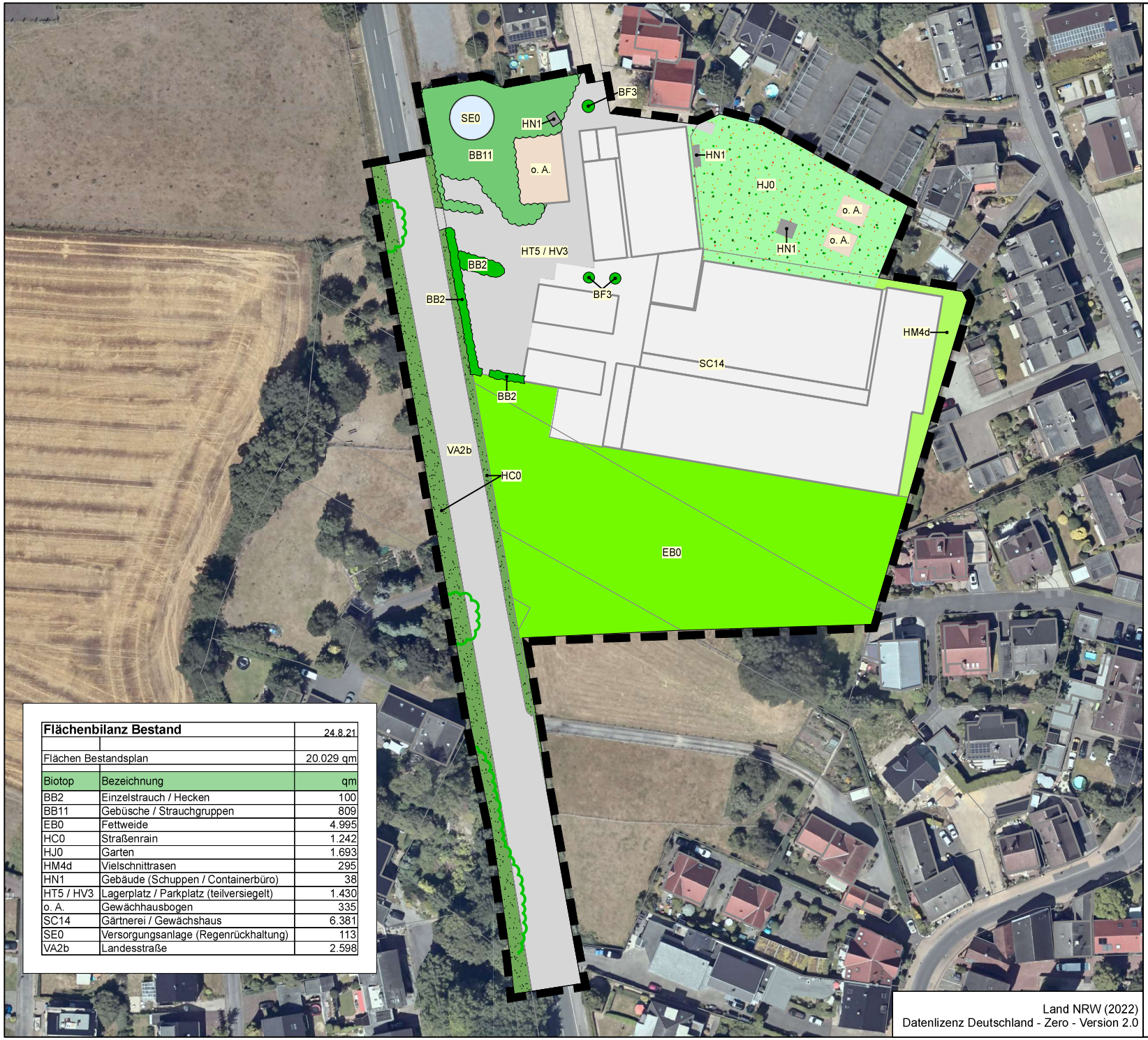
Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements

Zur Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsgebotes gem. § 44 (1) BNatSchG sind Abbrucharbeiten an den Gebäudebeständen und Gehölzentfernungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.10 bis zum 28/29.02 des jeweiligen Folgejahres) durchzuführen.

Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
(unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)

Unter Berücksichtigung der unter II.2 beschriebenen Maßnahme verbleibt keine populationsschädigende Beeinträchtigung. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt und es werden keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG vorbereitet.

1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? (außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)	☐ ja	☑ nein
2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?	☐ ja	☑ nein
3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	☐ ja	☑ nein
4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	☐ ja	☑ nein



Biotop- und Nutzungstypen

BB2	Einzelstrauch / Hecken
BB11	Gebüsche und Strauchgruppen
BF3	Einzelbaum
EB0	Fettweide
HJ0	Garten
HC0	Straßenrain
HM4d	Vielschnittrasen
HN1	Gebäude (Schuppen / Containerbüro)
HT5/HV3	Lagerplatz / Parkplatz (teilversiegelt)
o. A.	Gewächshausbogen
SC14	Gärtnerei / Gewächshaus
SE0	Versorgungsanlage (Regenrückhaltung)
VA2b	Landesstraße

Sonstige Planzeichen

- Grenze des Bebauungsplangebietes
- Gehölze mit vorwiegend heimischen Baumarten (nachrichtlich)

Flächenbilanz Bestand		24.8.21
Flächen Bestandsplan		20.029 qm
Biotop	Bezeichnung	qm
BB2	Einzelstrauch / Hecken	100
BB11	Gebüsche / Strauchgruppen	809
EB0	Fettweide	4.995
HC0	Straßenrain	1.242
HJ0	Garten	1.693
HM4d	Vielschnittrasen	295
HN1	Gebäude (Schuppen / Containerbüro)	38
HT5 / HV3	Lagerplatz / Parkplatz (teilversiegelt)	1.430
o. A.	Gewächhausbogen	335
SC14	Gärtnerei / Gewächshaus	6.381
SE0	Versorgungsanlage (Regenrückhaltung)	113
VA2b	Landesstraße	2.598

Land NRW (2022)
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Bestandsplan

Stadt Marl

Bestandsplan zum VBP Nr. 262
„Neuordnung Nahversorgungsstandort Polsum“

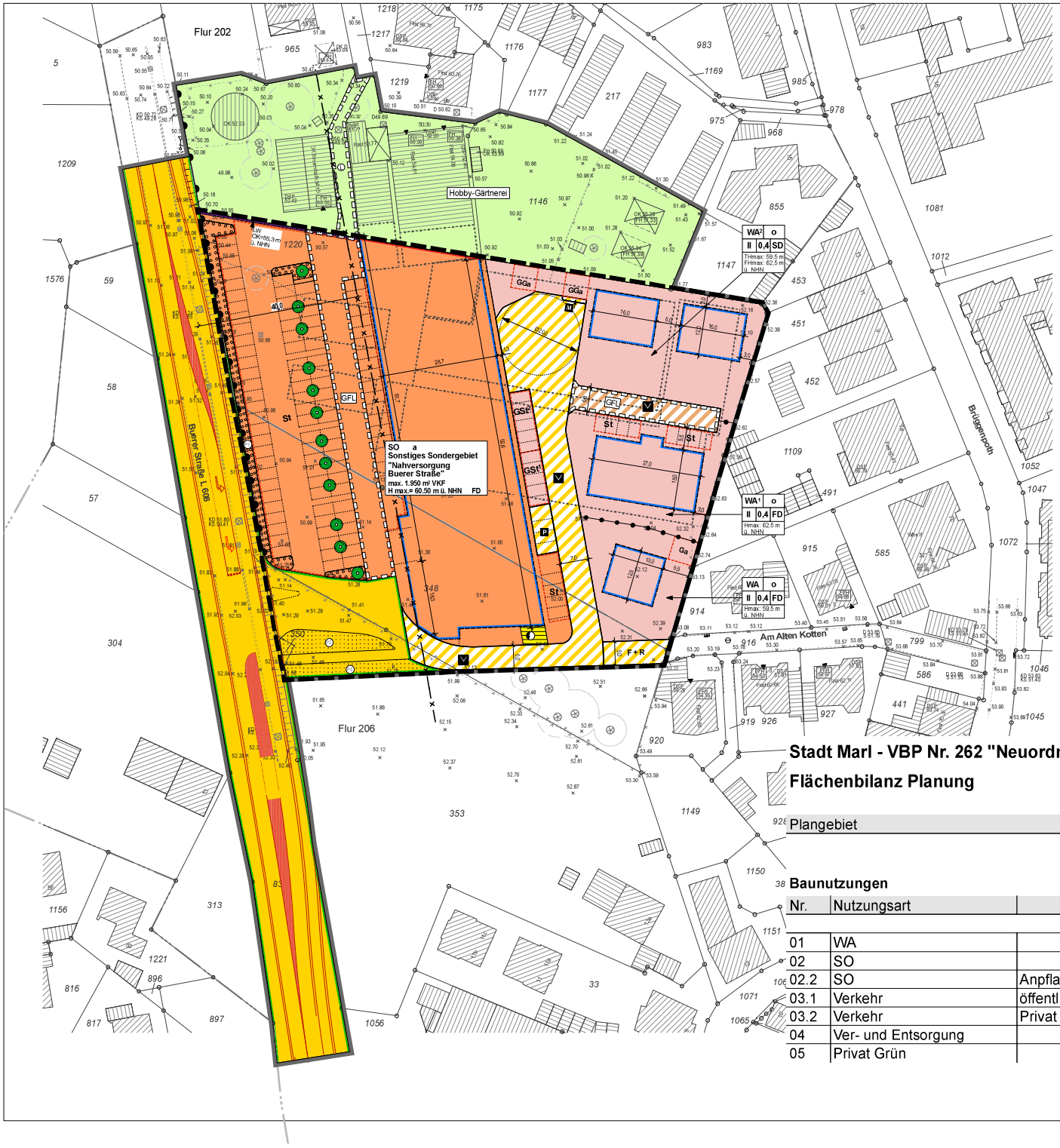
Maßstab	~~1 : 1.000~~
Blattgröße	~~DIN A3~~
Bearbeiter	FB / Stro
Datum	21.08.2024

WP / WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de

0 10 20 30 m

Auftraggeber:

NORDEN



Stadt Marl - VBP Nr. 262 "Neuordnung Nahversorgungsstandort Polsum"

Flächenbilanz Planung

2024-08-21

Plangebiet	Fläche in qm	Fläche in ha
	20.029 qm	2,00 ha

Baunutzungen

Nr.	Nutzungsart		Fläche in qm	Fläche in ha	Prozent %
01	WA		3.123 qm	0,31 ha	15,6 %
02	SO		6.150 qm	0,62 ha	30,7 %
02.2	SO	Anpflanzung	270 qm	0,03 ha	1,3 %
03.1	Verkehr	öffentl.	6.060 qm	0,61 ha	30,3 %
03.2	Verkehr	Privat	231 qm	0,02 ha	1,2 %
04	Ver- und Entsorgung		30 qm	0,00 ha	0,1 %
05	Privat Grün		4.165 qm	0,42 ha	20,8 %
			20.029 qm		