

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB

zur 112. Änderungen des Flächennutzungsplans der Stadt Marl

Mit der 112. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Marl (FNP) wird für den bestehenden großflächigen Bau- und Gartenmarkt an der Zechenstraße eine Anpassung an die faktische Situation vollzogen und damit die Voraussetzungen geschaffen, dass die im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 248 „Zechenstraße Nord“ für das Betriebsgrundstück getroffene Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.

Der Änderungsbereich umfasst das Betriebsgrundstück des Bau- und Gartenmarkts und ist weitgehend bebaut bzw. versiegelt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für das Verfahren zur 112. Änderung des FNP wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden im Umweltbericht als Teil 2 der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und bewertet.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Bewertung dass unter Berücksichtigung der Ausgangssituation im Änderungsbereich und Umfeld sowie der vorgesehenen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und/oder des Landschaftsbildes zu erwarten sind. Da erhebliche Beeinträchtigungen voraussichtlich nicht zu erwarten sind und ein entsprechender Ausgleich nicht erforderlich ist, finden diese auch keinen Eingang in die Abwägung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.

Als Maßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans Regelungen zu Baumpflanzungen in Zusammenhang mit Stellplatzanlagen, Ausstellungs- und Lagerflächen sowie zur Dachbegrünung getroffen. Diese Festsetzungen greifen allerdings erst bei zukünftigen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist, dass für keine der potenziell vorkommenden Arten relevante Beeinträchtigungen erkennbar sind, die zu einem Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG führen würden.

Der Änderungsbereich ist heute hinsichtlich seiner Klimafunktion durch die gewerbliche Nutzung geprägt und vorbelastet. Durch Festsetzungen zu Baumpflanzungen im Bereich versiegelter Flächen (Verschattung) und zur Dachbegrünung (Abkühlungseffekt) können zukünftig Verbesserungen erzielt werden.

Aufgrund der umfangreichen versiegelten Flächen im Bestand ist eine Versickerung auf dem Grundstück kaum möglich. Das Niederschlagswasser wird auch zukünftig überwiegend über das im Plangebiet vorhandene Trennsystem und weiter über das im Norden bestehende Regenklärbecken abgeleitet.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 10.10.2022 bis 24.10.2022. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 09.01.2023 bis einschließlich 09.02.2023 durchgeführt. Es wurden keine Anregungen oder Bedenken zur 112. Änderung des Flächennutzungsplans vorgebracht.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 27.09.2022 bis 28.10.2022 durchgeführt. Zum Entwurf der 112. Änderung des Flächennutzungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 09.01.2023 bis 09.02.2023 parallel zur Offenlegung um Stellungnahme gebeten.

Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gab es Anregungen und Hinweise von der Unteren Wasserbehörde, der Stadt Gelsenkirchen, der Stadt Recklinghausen sowie der Bezirksregierung Arnsberg.

Die Anregungen und Hinweise bezogen sich auf:

- Hinweise zur Einordnung des Gewässers „Schwarzer Graben“;
- Anregungen zu den, den Einzelhandel einschränkenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 248 „Zeichenstraße Nord“, der im Parallelverfahren aufgestellt wurde;
- Anregungen zur Erstellung einer Verträglichkeitsanalyse für den bestehenden Bau- und Gartenmarkt;
- Hinweise zu Bergwerks- und Bewilligungsfeldern unterhalb des Plangebietes;
- Hinweise auf Alt- und Verdachtsflächen im Zusammenhang mit der ehemals bergbaulichen Nutzung;

Die Untere Wasserbehörde hat darauf hingewiesen, dass es sich bei dem „Schwarzen Graben“ um ein Sonstiges Gewässer handelt. Die entsprechende Aussage im Umweltbericht wurde korrigiert.

Die Stadt Gelsenkirchen hat angeregt, den Planbereich im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren auch auf die benachbarten Grundstücke mit bestehenden Einzelhandelsbetrieben auszuweiten, um die Weiterentwicklung der gesamten Standortagglomeration planerisch einzuschränken und zu steuern und so Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 248 „Zeichenstraße Nord“ umfasst alle Grundstücke beidseits des nördlichen Abschnitts der Zeichenstraße und damit die wesentlichen Einzelhandelsbetriebe der Standortagglomeration an der Zeichenstraße. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans wird Einzelhandel weitgehend von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Ausnahmen sind das für den bestehenden Bau- und Gartenmarkt festgesetzte Sondergebiet, sowie die Gewerbegrundstücke auf denen derzeit Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment ansässig sind.

Die Stadt Recklinghausen hat eine Auswirkungsanalyse für den großflächigen Bau- und Gartenmarkt angeregt. Die auf Ebene des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen zu den Sortimenten und Verkaufsflächen würden zu viel Spielraum auch für zentrenrelevante Sortimente lassen. Es sei so nicht auszuschließen, dass von dem Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch in der Stadt Recklinghausen ausgehen können. Es wurde angeregt in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans differenzierte Regelungen für den Zulässigkeitsrahmen der Kern- und Randsortimente durch konkrete Benennung der zulässigen Sortimente und deren entsprechenden Verkaufsflächenzahlen zu fassen. Der Bau- und Gartenmarkt ist seit ca. 20 Jahren an diesem Standort in Betrieb und hat seine Marktwirksamkeit so bereits vor vielen Jahren erreicht. Die für das Sondergebiet im Bebauungsplan Nr. 248 „Zeichenstraße Nord“ getroffenen Festsetzungen orientieren sich eng am genehmigten Bestand. Das Randsortiment wird

deutlich begrenzt. Eine Beeinträchtigung der Einzelhandelsstandorte in den umliegenden Gemeinden ist vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten. Der Anregung eine Verträglichkeitsanalyse für den großflächigen Bau- und Gartenmarkt zu erstellen wurde entsprechend nicht gefolgt. Auf Ebene des Bebauungsplans wurde den Anregungen insoweit gefolgt, dass für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente jeweils maximal zulässige Verkaufsflächengrößen festgesetzt worden sind.

Die Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung Bergbau hat auf verschiedene Bergwerks- und Bewilligungsfelder unterhalb des Plangebiets hingewiesen und angeregt, die entsprechenden Feldeseigentümer im Planaufstellungsverfahren zu beteiligen. Die Feldeseigentümer wurden mit der Bitte um Stellungnahme angeschrieben. Besondere Anforderungen für den Änderungsbereich ergaben sich aus den Stellungnahmen nicht.

Daneben hat die Bezirksregierung darüber informiert, dass in ihrem Alt- und Verdachtsflächenkatalog verschiedene Flächen geführt werden, die im Zusammenhang mit der ehemaligen bergbaulichen Nutzung stehen. Die Zuständigkeit für diese Flächen liege bei der Stadt Marl. Die Flächen, die im Änderungsbereich liegen, werden auch im Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreis Recklinghausen als Altablagerungen bzw. Altstandorte geführt. Die Flächen wurden auf Ebene des Bebauungsplans als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Gründe für die Wahl des Bebauungsplans nach Abwägung von Planalternativen

Die 112. Änderung des Flächennutzungsplans wurde aufgestellt, um die Voraussetzungen für die Festsetzung eines Sondergebietes für den bestehenden großflächigen Bau- und Gartenmarkt im Bebauungsplan Nr. 248 „Zeichenstraße Nord“ zu schaffen (Entwicklungsgebot). Planalternativen kamen demnach nicht in Betracht.

Marl, den 22.05.2023

gez.
Werner Arndt
Bürgermeister