



**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT MARL**

wirksam : am 13.05.1981 im Amtl. Bek. Blatt Nr. 7

Ausschnitt M. 1 : 2.000

**FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG NR. 81**

( Ecke nördlich der B 225 / westlich der Herzlia Allee )

wirksam am 04.04.2005 im Amtl. Bek. Blatt Nr. 4

Ausschnitt M.1 : 2.000

**Erläuterungsbericht**  
**zum Entwurf der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**der Stadt Marl**  
**westlich der Herzlia - Allee, nördlich der Recklinghäuser Straße (B 225)**  
**und südlich der Ortelsburger Straße**

### **1. Lage des Änderungsbereiches**

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Alt - Marl, westlich der Herzlia-Allee, nördlich der Recklinghäuser Straße (B 225) und südlich der Ortelsburger Straße. Der Änderungsbereich beinhaltet die noch unbebauten Flächen der Flurstücke 682, 457, 485 und teilweise 459 der Flur 101 in der Gemarkung Marl.

Die genaue Lage der zu ändernden Flächen ist im Änderungsentwurf mit einer blauen Linie gekennzeichnet.

### **2. Anlass der Änderung**

Ausgangspunkt der vorgesehenen 81. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marl ist die Überlegung, anstelle der bislang der nordwestlich des Kreuzungsbereiches der Recklinghäuser Straße (B 225) und Herzlia - Allee sowie südlich der Ortelsburger Straße gelegenen Wohnbaufläche, eine gewerbliche Baufläche für hochwertige und nicht störende gewerbliche Bebauung (Büronutzung) auszuweisen, die nach dem Grundsatz der städtebaulichen Verträglichkeit einer ausgewogenen Inanspruchnahme der Bauflächen entspricht.

Zur Realisierung einer solchen Planungszieles ist die Änderung des seit dem 13.05.1981 wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

### **3. Gebietsentwicklungsplan (GEP) , Teilabschnitt "Emscher-Lippe"**

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Teilabschnitt "Emscher-Lippe"- ist der Änderungsbereich als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

### **4. Darstellung im Flächennutzungsplan**

Die zu ändernde Teilfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und als Fläche für Schutz und Trenngrün dargestellt.

### **5. Darstellung im Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die zu ändernde Fläche soll als gewerbliche Bauflächen neu dargestellt werden.

## **6. Derzeitige Nutzung und planungsrechtlicher Stand**

Die zu ändernde Fläche wird z. Zt. nicht genutzt. Sie liegt in dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 123 und ist bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

## **7. Änderung**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Marl weist an dieser Stelle eine Wohnbaufläche aus. Die für eine Umsetzung der Wohnbebauung in Frage kommende Teilfläche steht durch den Verkehrslärm der direkt angrenzenden Verkehrsachsen (Recklinghäuser Straße / Herzlia-Allee), nur eingeschränkt zur Verfügung. Um eine funktionale Bebauung mit einer der zukünftigen Stadtraumentwicklung zugeordneten Ausnutzung zu ermöglichen, soll für den Bereich eine nicht störende gewerbliche Bebauung (Büronutzung) nach dem Grundsatz der städtebaulichen Verträglichkeit in einer ausgewogenen Inanspruchnahme der Bauflächen angestrebt werden.

Der Änderungsbereich markiert eine stadtraumbildende Eingangssituation, der durch den bestehenden und zukünftigen bebauten Siedlungsraum eine stadtbildprägende Bedeutung bekommt. Um im Eingangs- / Einfahrtsbereich in die Stadt Marl eine urbane Bebauung wahrnehmen zu können, ist die Überlegung angestellt worden, eine hochwertige und für das Wohnen nicht störende gewerbliche Bebauung nicht nur entlang der Ostseite der Herzlia-Allee, sondern auch im direkten Anschluss an den Knotenpunkt Recklinghäuser Straße / Herzlia-Allee planerisch zu ermöglichen. Diese gewerbliche Bebauung sollte zu den Wohnbereichen hin in ihrer Art selbst als Lärmschutzeinrichtung zu dem Verkehrslärm der Recklinghäuser Straße und Herzlia-Allee dienen.

In einer nachfolgenden Bebauungsplanänderung (8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123) soll die Art und Anlage der gewerblichen Bebauung dahingehend eindeutig festgelegt werden, dass Nutzungskonflikte zu der angrenzenden Wohnbebauung vermieden werden. Durch diese vorgesehene Änderung der ehemaligen Nutzung und eine Abstimmung bzw. Abstufung der vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten, kann die Schutz- und Trenngrünfläche (Lärmschutzwall) zu den Verkehrsachsen entfallen.

Die äußere Gestaltung der geplanten eingeschränkten gewerblichen Bebauung soll einem baulich und technisch hochwertigen Erscheinungsbild entsprechen und somit eine neuzeitliche attraktive Eingangszone im Stadteingangsbereich der Stadt Marl bilden.

## **8. Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die zu ändernde Fläche wird nicht genutzt. Es ist zu erwarten, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft im Änderungsbereich selbst zu kompensieren sind. Eine genaue Bilanzierung erfolgt im nachfolgenden Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 123.

## **9. Altlasten**

Gemäß Altlastenkataster sind weder im Änderungsbereich selbst, noch in der näheren Umgebung Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

## **10. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Durch die geplanten Änderungen werden die Belange des Bau- und Bodendenkmalschutzes nicht berührt.

## **11. Bergbau**

Unter den Flächen des Änderungsbereiches geht der Bergbau um. Zum Schutz von Bauwerken gegen Bergschäden können Anpassungsmaßnahmen (§ 110 Bundesberggesetz) oder Sicherungsmaßnahmen (§ 111 Bundesberggesetz) erforderlich werden.

## **12. Technische Ver- und Entsorgung**

### **12.1 Entwässerung**

Das im geplanten Änderungsbereich anfallende Schmutzwasser soll zu dem Mischwassersammler der Stadt Marl in der Ortelsburger Straße geführt werden.

Das anfallende Regenwasser soll auf den Baugrundstücken selbst bzw. im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Auf Basis der Forderungen des § 51a, LWG NW, soll das anfallende Regenwasser an Ort und Stelle über ein Rigolensystem dem Grundwasser zugeführt werden. Weil davon auszugehen ist, dass die Regenwasserqualität vergleichbar mit der von Straßenflächen in Wohngebieten ist, werden keine Regenwasserbehandlungsanlagen vor Einleitung in die Rigolen vorgesehen.

### **12.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung soll durch die Gelsenwasser AG erfolgen.

### **12.3 Gas- und Stromversorgung**

Die Versorgung mit Gas und Strom soll durch die Vereinigten Elektrizitätswerke (VEW Energie) erfolgen. In diesem Bereich ist auch eine Fernwärmelieferung möglich.

## **13. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des zu erschließenden Gewerbegrundstücks erfolgt von der Herzlia-Allee.

Das Änderungsgebiet tangiert mehrere Buslinien der Vestischen Straßenbahnen AG. In einem ca. 15-minütigen Fußweg ist der Busbahnhof Marl-Mitte erreichbar. Von hier verkehren mehrere Buslinien.

## **14. Immissionslage und andere bodenrelevante Aussagen**

### **14.1 Luftreinhalteplan**

**Erläuterungsbericht zum Entwurf der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marl** 4  
Der Änderungsbereich wird im Luftreinhalteplan "Ruhrgebiet Mitte" als vorbelasteter Bereich geführt.

Insgesamt ist festzustellen, dass alle Immissionskonzentrationen unterhalb der zulässigen Grenzwerte liegen. Die Schadstoffbelastungen bewegen sich in einem für diese Region normalen Rahmen und stellen somit keine besondere Gefährdung dar.

#### 14.2 Lärmschutz

Die von der Herzlia-Allee sowie der Recklinghäuser Straße herrührenden Schallemissionen werden im nachfolgenden Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 123 berücksichtigt.

Zur Vermeidung von Lärmbelastungen und Immissionen aus dem Gewerbegebiet gegen die unmittelbaren nachbarschaftlichen Nutzungen, werden Einschränkungen der Betriebsformen und Anlagen innerhalb des vorgesehenen Gewerbegebietes im nachfolgenden Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 123 bestimmt.

### 15. Flächenbilanz

Gewerbliche Bauflächen 0,3 ha

Aufgestellt:  
Marl, den 27.10.2004

Verfasser: