



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT MARL

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

Ausschnitt M. 1 : 2.000

FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG NR. 86

(Gemischte Baufläche südöstlich der Kolpingstraße im Ortskern Marl-Polsum)

wirksam am 18.09.2006 im Amtl. Bek. Blatt Nr. 12

Ausschnitt M.1 : 2.000

Begründung

zum Entwurf der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marl (Gemischte Baufläche südöstlich der Kolpingstraße im Ortskern Marl-Polsum)

1. Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt direkt im Ortsteil von Marl-Polsum, in unmittelbarer Nähe zu dem bestehenden Dorfkern mit der kerngebietstypischen Durchmischung von Gewerbe-, Dienstleistungen und Wohnen. Das Änderungsgebiet umfasst 0,5 ha.

Das Gebiet verläuft in einer Breite von ca. 50 m zwischen der Kolpingstraße und der Straße "Im Breil". Die Nutzung der Fläche wird überwiegend durch den kerngebietstypischen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb und die kirchengemeindlichen Einrichtungen des Kolpinghauses bestimmt.

Die genaue Lage der zu ändernden Flächen ist im Planentwurf mit einer schwarzen unterbrochenen Linie gekennzeichnet.

2. Anlass der Änderung

Die 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marl bildet die notwendige Voraussetzung der Aufstellung des nachfolgenden Bebauungsplanes. Dieser begründet sich in der betrieblichen Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelgeschäftes mit einer Verdoppelung der Verkaufsfläche, um dadurch die Versorgung im Nahbereich langfristig zu garantieren. Um den Anforderungen der Versorgung im Nahbereich in einer gebietstypischen Nutzungsform gerecht zu werden, ist die Ausweisung einer gemischten Baufläche in der vorbereitenden Bauleitplanung festzustellen. Die Ausweisung einer gemischten Baufläche wird durch die zentrale Lage im Siedlungsbereich (Dorfkern) und die bestehenden Nutzungen – Versorgung / Dienstleistung / Wohnen / kirchengemeindliche Einrichtung – inhaltlich bestätigt. Durch die Ausweisung einer gemischten Baufläche mit dem direkten Bezug zum Ortskern, wird eine wichtige Voraussetzung zur Erhaltung bestehender städtebaulicher Urbanität und Infrastruktureinrichtungen ermöglicht.

Bestehende Einrichtungen können durch die Ausweisung erhalten bzw. in ihrer Entwicklung mit einer städtebaulich sinnvollen Einbindung des Siedlungsraumes gesichert werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bildet die Voraussetzung für den daraus zu entwickelnden Bebauungsplan, der die wesentlichen Belange nach dem Baugesetzbuch und insbesondere die Maßnahmen für Ausgleich und die Behandlung der anfallenden Regenwässer berücksichtigt und für die Umsetzung bestimmt.

Zur Realisierung des genannten Vorhabens ist eine Änderung des ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes, der seit dem 13.05.1981 wirksam ist, erforderlich. Letzter Stand der eingetragenen Änderung Nr. 81 vom 04.04.2005.

3. Landesentwicklungsplan (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsplan wird das Stadtgebiet innerhalb der Ballungsrandzone mit einer Entwicklungsachse Marl - Dorsten - Wesel und als Mittelzentrum mit 50.000 - 100.000 Einwohnern ausgewiesen.

4. Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt "Emscher Lippe", genehmigte Fassung vom 12.11.2004) stellt den Teilbereich Marl-Polsum als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

5. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich des wirksamen Flächennutzungsplanes weist Wohnbauflächen aus. Im Änderungsbereiches befinden sich Versorgungs- / Dienstleistungs- und kirchengemeindliche Einrichtungen.

gen mit untergeordnete Wohnnutzung.

6. Darstellung im Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Die zu ändernde Fläche soll als gemischte Baufläche neu dargestellt werden.

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren soll die gemischte Baufläche als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden.

7. Derzeitige Nutzung und planungsrechtlicher Stand

Der Änderungsbereich für die gemischte Baufläche wird derzeit als bebauter Bereich mit Versorgungs- / kirchengemeindlichen Einrichtungen genutzt. Er grenzt im Süden an den Dorfkern Marlpolum an. Der zu ändernde Planbereich ist nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Von den o.a. bestehenden Einrichtungen zu der in direkter Nachbarschaft vorhandenen Wohnbebauung sind in der Vergangenheit keine störenden Belästigungen bekannt geworden, so dass für die geplante Ausweisung zur Erweiterung der Einrichtungen mit keinen nennenswerten Immissionen zu rechnen ist.

8. Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich zählt zu den bebauten Innenbereichen und ist durch die vorhandene Überbauung vorbelastet. Durch die bereits vorhandenen Einrichtungen mit den befestigten Flächen entsteht kein Eingriff in einen Freiraum, vielmehr werden schon verdichtete Bereiche mit einer Überbauung ermöglicht.

Im Änderungsbereich selbst müssen zunächst Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden. Insbesondere durch eine Begrünung der Bebauung kann auch ein Teilausgleich innerhalb des Gebietes realisiert werden. Für die Verwirklichung des gesamten Projektes werden Kompensationen in einer geringen Form erforderlich sein. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist ein schlüssiges Ausgleichskonzept zu entwickeln. Die Ausgleichsmaßnahmen sind darin konkret zu beschreiben und verbindlich zu sichern. In den nachfolgenden Bauleitplänen wird eine Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt.

9. Altlasten

Im Änderungsbereich befinden sich keine Altlastenflächen.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Da für das Änderungsgebiet keine Hinweise auf kulturgeschichtliche Bodenfunde vorliegen, aber auch nicht ausgeschlossen werden, können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen, Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 BSchG).

11. Bergbau

Die Änderungsfläche des Flächennutzungsplanes wird zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Bei der verbindlichen Bauleitplanung sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

12. Technische Ver- und Entsorgung

12.1 Entwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in das bestehende Entwässerungssystem. Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers sind durch die bestehende bebaute Situation nicht möglich. Das anfallende Oberflächenwasser wird entsprechend der bestehenden Entsorgung

weiterhin dem Entwässerungssystem zugeleitet. Wasserschutzgebiete sind im Änderungsbereich nicht ausgewiesen.

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.

13. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung orientiert sich an vorhandenen Straßenanschlüssen.

Das Änderungsgebiet wird erschlossen durch die Kolpingstraße und der Straße "Im Breil". Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist nicht erforderlich.

14. Immissionslage

14.1 Luftreinhalteplan

Der Änderungsbereich wird im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet-Mitte als vorbelasteter Bereich geführt. Insgesamt ist festzuhalten, 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

Für die aus dem Änderungsgebiet erzeugten Lärmimmissionen bzw. für die in das Gebiet einwirkenden Immissionen wird in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung eine Schallimmissionsprognose erstellt und erforderliche Maßnahmen berücksichtigt.

Marl, 11.10.2005
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Rath
Baudezernent

Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens des Bebauungsplanes Nr. 207 und der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes hat der Umweltbericht im gleichen Zeitraum und am gleichen Ort öffentlich ausgelegen.

Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen in dem Umweltbericht beschrieben bzw. bewertet. Der Umweltprüfung (UP) unterliegen planungsrechtliche Vorhaben. Gemäß § 2 a BauGB wurde für den Bebauungsplan daher der hiermit vorliegende Umweltbericht als Teil der Begründung erarbeitet.

Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Beziehung zu anderen relevanten Plänen und Programmen

Angaben zum Standort

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die südlich der Straße "Im Breil" gelegenen Wohnbebauungen
- im Westen durch die Kolpingstraße
- im Süden durch die Geschäfts- und Wohnbebauung entlang der Kolpingstraße
- im Osten durch die Straße "Im Breil"

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Beziehung zu anderen Plänen

Der Bebauungsplan wird mit seinen im Folgenden begründeten Festsetzungen aus dem FNP entwickelt. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Marl weist für den betroffenen Bereich Wohnbauflächen aus. Das Verfahren zur 86. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Marl zur Darstellung von gemischten Bauflächen für den Bereich südöstlich der Kolpingstraße ist gleichzeitig im Parallelverfahren lt. § 8 Abs. 3 BauGB eingeleitet.

Dem Entwicklungsziel der Stadt Marl kann entnommen werden, dass die Förderung der Versorgungseinrichtungen (Grundversorgungsstandort) vom Ortsteil Marl-Polsum als stadtpolitische Belange gegeben ist. Ein Bedarf der erweiterten Versorgungsmöglichkeit an dem Standort wird durch das Einzelhandelsgutachten der Stadt Marl bestätigt.

Art des Vorhabens und Planungsziel

Um die zukünftigen Anforderungen der Versorgung in unmittelbarer Nähe des Dorfkerns Marl-Polsum zu gewährleisten soll für das an der Kolpingstraße gelegene Lebensmittelgeschäft eine Verkaufsflächenerweiterung ermöglicht werden. Zu dem generellen Ziel zählt die Standortsicherung in Verbindung mit der zu erweiternden baulichen Ausnutzung des bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes und deren Vereinbarkeit mit den direkt angrenzenden Nutzungen.

Unter Berücksichtigung des Schutzanspruches der benachbarten Wohnbebauung vor Immissionen, werden Einschränkungen in der Nutzung bestimmt, die die Einhaltung der Belange des Immissionsschutzes durch Einzelgutachten nachweisen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,5 ha. 90% des Geltungsbereichs ist im Bestand durch Bebauung und befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Innenhöfe und Wege) beansprucht. Die restlichen Flächen ca. 500 m² sind den gestalterischen Außenanlagen zu zuordnen.

Festsetzungen

Die geplanten Festsetzungen sind ausführlich im Bebauungsplan dargestellt. Unter Umweltgesichtspunkten sind für das Bebauungsplangebiet besonders folgende Punkte relevant:

- Mit der Einschränkung auf die Lieferbedingungen (Be- und Entladung) und Lüfteranlagen, wird der Schutz der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung vor beeinträchtigenden Immissionen sichergestellt;
- Ausschluss von Nutzungsarten zur Gewährleistung von verträglichen Nutzungsformen in der verdichteten Bestandsituation;
- Erhalt von Einzelbäumen und Strauchpflanzungen im Baugebiet, unter Berücksichtigung vorhandener Strukturen (planungsrechtliche Sicherung als umgrenzte Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).
- Dachbegrünung auf vorhandene und geplante Flachdächer unter der planungsrechtlichen Maßgabe von min. 1000 m² Dachfläche.

Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Bestandsbeschreibung

Einen zusammenfassenden Überblick über den derzeitigen Umweltzustand im Vorhabensbereich gibt die nachfolgende Tabelle mit Einschätzung der Ausprägungen wesentlicher Nutzungsmerkmale im Plangebiet.

Nutzungsyp	Ausprägung
Siedlung	<ul style="list-style-type: none"> · Das Gebiet selbst wird durch den kerngebietstypischen Lebensmittel-einzelhandelsbetrieb gekoppelt mit Wohn-/Büronutzung im Obergeschoss und der kirchengemeindlichen Einrichtungen des Kolpinghauses bestimmt. · Mischgebietstypische Nutzung und Wohnen bestimmen im Süden und gemeinbedarftliche Nutzung (Feuerwehr, Schule) im Osten das direkte Umfeld des Plangebietes · Westlich des Bebauungsplangebietes besteht ein Wohngebiet.
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> · Im Westen verläuft die Kolpingstraße und im Osten die Straße "Im Breil" als öffentliche Erschließungsstraße für die in diesem Bereich bereits befindlichen Betriebe / Einrichtungen sowie für weitere Anlieger
Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> · Im Bereich der Straße "Im Breil" und Kolpingstraße liegen die Ver- und Entsorgungsleitungen
Wasserwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> · Es sind keine wasserwirtschaftlichen Nutzungen vorhanden.
Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> · Es sind keine landwirtschaftlichen Nutzungen vorhanden.
Forstwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> · Es sind keine forstwirtschaftlichen Nutzungen (Wald) vorhanden.
Erholung	<ul style="list-style-type: none"> · Im Gebiet ist keine erholungsrelevante Infrastruktur vorhanden
Natur- und Landschaftsschutz	<ul style="list-style-type: none"> · Keine Schutzausweisungen innerhalb des Bebauungsplangebietes vorhanden

Vegetation

Das Gebiet zählt zu den bebauten Innenbereich das überwiegend versiegelte Flächen aufweist. Die Vegetationsbereiche lassen sich auf die gestalterischen Außenanlagen (Grün-/ Pflanzbette) mit ca. 10% Flächenanteil in der Bestandssituation beschränken. Im Südosten befinden sich in Pflanzbette fünf Einzelbaumstandorte, die übrigen Pflanzbette sind mit geringem Zier- Strauch- bzw. Baumholz besetzt.

Flora und Fauna

Angaben über besondere Tier- / Pflanzenartenvorkommen im Gebiet liegen nicht vor.

Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

Die nachfolgende tabellarische Auflistung der untersuchungsrelevanten Schutzgüter stellt eine Übersicht im Hinblick auf die jeweilige Ausprägung, Bedeutung, Empfindlichkeit und insbesondere Planungsrelevanz dar.

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass keine relevanten Veränderungen der derzeitigen Funktionen der Schutzgüter erfolgen.

<u>Schutzgut</u>	Ausprägung	Bewertung der Bedeutung/ Empfindlichkeit	Planungsrelevanz
<u>Menschen</u>	Wohnnutzung im Gebiet; Wohnnutzung im Umfeld: südlich und nördlich des Plangebietes	Grundsätzlich Empfindlichkeit; je nach Lage und Vorbelastung mittlere Bedeutung	Die Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes wird berücksichtigt Berücksichtigung der Wohnnutzungen im Umfeld durch Einschränkung auf Nutzung / Betriebseinrichtungen
	derzeit keine erholungsrelevante Bedeutung im Plangebiet;	gering	Vermeidung relevanter Immissionen (siehe oben)
<u>Tiere und Pflanzen</u>	Einzelbaumstandorte im Bereich der Pflanzbette	mittel	Sicherung des Baumbestandes im durch Erhaltungsgebot und Einschränkung der Zufahrten
	Pflanzbette mit Ziersträuchern Begleitgrün,	gering	Sicherung des Bestandes im durch Erhaltungsgebot
<u>Boden</u>	vorbelastet durch Bebauung anthropogene Überprägung, intensive bauliche Nutzung/ Versiegelung	gering bis keine	zusätzliche gewerbliche Bebauung grundsätzlich möglich;
<u>Wasser</u>	keine nennenswerten Grundwasservorkommen	gering bis keine	Beeinträchtigungen sind durch technische Maßnahmen im Bestand nicht zu erwarten.
<u>Klima/Luft</u>	Zählt zu den vorbelasteten Stadtklimabereich	gering bis keine	zunehmende Überbauung führt zu keiner wahrnehmbare Verschlechterung
<u>Landschaft</u>	ohne Planungsrelevanz		
<u>Kultur- und Sachgüter</u>	ohne Planungsrelevanz		

Beschreibung der zu erwartenden umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens

Zu den einzelnen zu erwartenden Auswirkungen durch das Vorhaben wird auf die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verwiesen. Tabellarisch erfolgt nachstehend eine übersichtliche Darstellung der Schutzgüter im Hinblick auf die zu erwartenden Auswirkungen durch das Vorhaben.

Schutzgut	Auswirkungen durch das Vorhaben		
	bauezeitbedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Menschen	mögliche Beeinträchtigung durch Lärm, Immissionen für Anwohner im Umfeld	--	keine erheblichen Beeinträchtigungen, da Berücksichtigung der Nutzungen im Gebiet und im Umfeld gemäß der einschränkenden Festsetzungen
Tiere/ Pflanzen	Bestandsgefährdung der zu erhaltenden Gehölzbestände	--	--
Boden	Verunreinigung, Verdichtung	--	--
Wasser	--	--	geregelter Umgang mit dem anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser
Klima/Luft	--	Verbesserung des Kleinklimas durch Dachbegrünung	--
Landschaft	--	--	--
Kulturgüter	--	--	--
Sachgüter	--	--	--

Darüber hinaus sind folgende Aspekte anzumerken:

- Die bauzeitbedingten Auswirkungen sind nur kurzzeitig wirksam. Durch eine sorgfältige Baudurchführung gemäß dem Stand der Technik und die vorgesehenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (s. u.) werden erhebliche Beeinträchtigungen vermieden.
- Erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt und von Arten, Lebensräumen sind nicht zu erwarten. Dies gilt auch unter Berücksichtigung von Summationswirkungen.
- Die Einhaltung der Grenzwerte und Luftqualitätsziele der EU Luftqualitätsrahmenrichtlinie und der Ziele der Wasserrahmenrichtlinie der EU werden durch die Planung nicht behindert.

Beschreibung geplanter umweltrelevanter Maßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zum Schutz der Bevölkerung im weiteren Umfeld des Bebauungsplangebietes vor Nachteilen und Belästigungen sind für das geplante Gebiet Festsetzungen getroffen worden (vgl. Fachbeitrag "Lärmgutachten"), durch die bestimmte Anlagen in dem Gebiet nicht zulässig bzw. Nutzungseinschränkungen versehen sind. Durch die Einbeziehung und der Erhaltungsvorgabe vorhandener Vegetationsstrukturen im Bereich des Bebauungsplangebietes wurde dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot bereits soweit als möglich (unter Berücksichtigung der Entwicklung) Rechnung getragen.

Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der bestehenden intensiven baulichen Nutzung sind nur begrenzte Spielräume für den Ausgleich verloren gegangener Werte und Funktionen im Plangebiet gegeben. Aufgrund der bestehenden Situation erscheint es geboten, Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen vorzusehen. Innerhalb des Gebietes sind keine Maßnahmen vorgesehen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung ermittelt ein Kompensationsdefizit. Weil nur eine Dachfläche von maximal 1.000 m² zur Dachbegrünung im Plangebiet zur Verfügung steht, ist das verbleibende Kompensationsdefizit von 780 Wertpunkten außerhalb des Bebauungsplangebietes durch Kompensationsmaßnahmen (Anlage einer Extensivwiese mit insgesamt 780 Wertpunkten) vorgesehen.

Damit werden die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 207 zu erwartenden, nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen im Sinne des Naturschutzrechts ausgeglichen.

Beschreibung der unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen verbleibenden Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Umwelt

Unbebaute Umwelt:

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung schließt für das künftige Kerngebiet unter Einbeziehung externer Kompensationsmaßnahmen mit einer ausgeglichenen Bilanzierung ab. Es verbleiben keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Daher ist das Vorhaben mit den Belangen von Natur und Landschaft verträglich.

Bebaute Umwelt:

Eine Vereinbarkeit mit den Belangen der bebauten Umwelt wird durch die Berücksichtigung (u. a. der Einschränkung auf Nutzungen / Betriebseinrichtungen) im Bereich des Bebauungsplangebietes gewährleistet. Beeinträchtigungen und Belästigungen empfindlicher Wohnnutzungen durch Lärm, Immissionen, Erschütterungen können ausgeschlossen werden (Berücksichtigung im Immissionsgutachten). Die Ziele folgen den generellen Anforderungen der Innenentwicklung und stehen übergeordneten Planungen (LEP, GEP) nicht entgegen. Mit dem Bebauungsplan wird verbindliches Baurecht für das Plangebiet geschaffen und die geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Die Planung ermöglicht die sozialgerechte Flächennutzung und die Bewahrung einer menschenwürdigen Umwelt. Die Erstellung des in Rede stehenden Kerngebietes hat keinen grenzüberschreitenden Charakter. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu befürchten und nicht wahrscheinlich. Die Überwachung von erheblichen Auswirkungen ist daher nicht erforderlich. Generell werden Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt unter den aufgeführten Kriterien nach den zuständigen Regelungen überwacht.

Anderweitige Lösungsvorschläge

Da es sich um die Ergänzung vorhandener Strukturen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Ausrichtung handelt, bestehen keine anderweitigen Varianten, die hinsichtlich der umweltrelevanten Belange zu prüfen wären.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Aufgrund der vorliegenden Gutachten zu allen umweltrelevanten Fragestellungen ist davon auszugehen, dass für die Umweltverträglichkeitsprüfung hinreichend vollständige und konkrete Unterlagen vorhanden sind.

Zusammenfassung

Aufgrund eingehender Prüfung der Planung sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes beruht auf der Zielsetzung, an der ausgewiesenen Stelle den Bedarf an notwendigen Erweiterungen von Versorgungseinrichtungen durch die Ausweisung zu ermöglichen. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes mit dem direktem Bezug zum Ortskern Marl-Polsum wird eine wichtige Voraussetzung zur Erhaltung bestehender städtebaulicher Urbanität und Infrastruktureinrichtungen ermöglicht.
- Grundsätzlich anderweitige Lösungsmöglichkeiten bestehen nicht, weil es sich um die Erweiterung vorhandener Einrichtungen in der Ergänzung städtebaulicher Gesamtstrukturen handelt.
- Die vorhandenen Fläche, die zu 90 % überbaut bzw. versiegelt ist weist nur eine geringe Bedeutung / Empfindlichkeit bei den relevanten Schutzgütern auf. Besondere regionalbedeutsame Funktionen sind nicht vorhanden.
- Als Vorbelastung ist neben der schon angesprochenen bestehenden Nutzung, die intensive Nutzungsanforderung aus der nahe gelegenen verdichteten Ortskernlage zu nennen.
- Durch Schutzmaßnahmen und eine sorgfältige, dem Stand der Technik entsprechende Baudurchführung, sind bauzeitbedingte Beeinträchtigungen vermeidbar bzw. unterhalb der Erheblichkeitsschwelle zu senken.
- Zum Schutz der betroffenen Menschen im Bereich und Umfeld des Bebauungsplangebietes vor Nachteilen und Belästigungen, sind für das geplante Mischgebiet Festsetzungen getroffen worden (vgl. Fachbeitrag Immissionsbeurteilung). Eine Vereinbarkeit mit den Belangen der bebauten Umwelt ist somit gegeben.
- Durch das Vorhaben kommt es zu einer weiteren Überbauung. Besondere schutzwürdige Landschaftsbestandteile und Objekte sind nicht betroffen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind visuelle Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.
- Gehölzbestände werden Erhalten und eine Dachbegrünung in die Überbauung integriert. Somit wird dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot, soweit als möglich (unter Berücksichtigung der Entwicklung), Rechnung getragen.
- Durch den bestehenden geregelten Umgang mit dem anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik werden Beeinträchtigungsrisiken des Grund- und Oberflächenwassers vermieden.
- Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung schließt – unter Einbeziehung landschaftspflegerischer Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes – mit einer ausgeglichenen Bilanz ab. Erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbleiben daher nicht, so dass das Vorhaben mit den Belangen der Umwelt vereinbar ist.

Der Umweltbericht war Bestandteil der öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08. 08. 2005 bis 08. 09. 2005

